



PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation – Tome 1 : Diagnostic

Arrêté le : 14 décembre 2016

Approuvé le : 28 juin 2017



I - CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE.....	5
A - SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
B - SITUATION ADMINISTRATIVE	7
C - LE CONTEXTE DE PLANIFICATION SUPRA COMMUNAL	8
1 - <i>Le contexte régional</i>	10
D - LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL.....	13
1 - <i>Les compétences de la CACP</i>	13
2 - <i>Le Grand Paris</i>	14
3 - <i>Compatibilité avec les documents cadres intercommunaux</i>	16
a - <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)</i>	16
b- <i>Le Programme Local de l’Habitat (PLH)</i>	17
c- <i>Le Plan Local de Déplacement (PLD)</i>	17
4- <i>Le Schéma Départemental d’Accueil et d’Habitat des Gens du Voyage</i>	18
E - LA PLANIFICATION COMMUNALE.....	19
1 - <i>Le contenu du PLU</i>	19
2 - <i>Enjeux de la révision du PLU de Vauréal</i>	19
II - L’ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE	21
A - ÉTAPE DE L’URBANISATION ET FORMES URBAINES.....	22
1 - <i>Les étapes de l’urbanisation</i>	22
2 - <i>Les formes urbaines de la commune</i>	23
3 - <i>Les projets urbains en cours et à venir</i>	34
4 - <i>Principaux enjeux liés au développement urbain</i>	35
B - LA TRAME URBAINE ET LA TRAME PAYSAGERE	36
1 - <i>La végétation</i>	36
2 - <i>Les berges de l’Oise</i>	36
D - LE PATRIMOINE BATI URBAIN ET ARCHITECTURAL PROTEGE	38
1 - LE PATRIMOINE BATI INSCRIT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (BASE MERIMEE).	38
2 - <i>Les éléments bâtis possédant un intérêt architectural</i>	39
2 NEUE - URBAN ECO - Rapport de présentation Tome 1 PLU Vauréal – version approbation	

3 - Principaux enjeux liés au patrimoine de la commune.....	43
III - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	44
A - SITUATION DEMOGRAPHIQUE	44
1 - Nombre d'habitants et évolution de la population.....	44
2 - Les structures par âge de la population	47
3 - Ménages : nombre, structure et nombre de personne par ménage.....	50
4 - Principaux enjeux démographiques.....	51
B - CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DE LA POPULATION	52
1 - Taux d'activité.....	53
2 - Les catégories socioprofessionnelles	54
3 - Le niveau d'étude.....	54
4 - Les revenus moyens	54
5 - Les déplacements domicile-travail	56
6 - Les principaux enjeux socio-économiques	56
C - L'HABITAT ET LES LOGEMENTS	58
2 - Statut d'occupation de résidences principales.....	60
3 - Taille des logements	60
4 - Vacance	61
5 - Le marché du logement (accession)	62
6 - Le logement social	63
7 - Les gens du voyage.....	66
8 - Principaux enjeux de l'habitat et du parc de logement de Vauréal.....	66
D - LES ACTIVITES ECONOMIQUES	67
1 - L'emploi sur la commune.....	69
2 - Poids des secteurs d'emploi.....	69
3 - Caractéristiques des entreprises.....	70
4 - Le nombre d'année d'existence des entreprises	70
5 - La démographie des entreprises.....	71

6 - Les enjeux de l'activité économique de Vauréal.....	71
IV - LE FONCTIONNEMENT URBAIN	73
A- LES EQUIPEMENTS STRUCTURELS.....	73
1 - Administration.....	73
2 – Cultuel.....	73
3 - Scolaires.....	75
4 - Sociaux éducatifs.....	78
5 - Petite enfance.....	78
6 - Culturel.....	79
7 - Sportif.....	80
8 - Loisirs et espaces verts.....	81
9 - Les enjeux concernant les équipements de Vauréal.....	83
B - LES SERVICES ET LES COMMERCES	84
1 - Services médicaux et paramédicaux.....	84
2 - Commerces.....	84
3 - Les enjeux concernant les services et commerces de Vauréal.....	86
C - LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	89
1 - La planification supra communale des déplacements.....	89
2 - Le réseau routier et le trafic.....	90
3 - Le stationnement.....	94
4 - Les transports collectifs.....	96
5 - Les circulations douces.....	99
6 - L'agglomération développe des actions pour promouvoir la ville sans voiture.....	99
7 - Les principaux enjeux de la mobilité.....	100
V - DIAGNOSTIC FONCIER.....	101

I - CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

A - Situation géographique

La commune de Vauréal se trouve au cœur du département du Val d'Oise. Elle fait partie de la Ville nouvelle de Cergy-Pontoise qui a été développée par l'Etat dans les années 70 pour maîtriser et équilibrer le développement de l'espace en Île-de-France.

Vauréal est située à l'extérieur du dernier méandre de l'Oise, avant que cette rivière ne se jette dans la Seine. Sur les versants des coteaux de l'Hautil, la commune se déploie depuis la rivière. Au Nord-Ouest se trouve le parc naturel régional du Vexin Français tandis qu'au Sud-Est s'étend la métropole parisienne.

L'identité de Vauréal au sein de la CACP est aujourd'hui celle d'une ville résidentielle, bien équipée, et agrémentée d'un cadre naturel valorisant et attractif, entre l'Oise et le massif de l'Hautil, qui concourt au confort de vie de ses habitants.

La morphologie de la ville présente une dualité spatiale entre le village ancien et la ville plus récente, séparés par des coteaux boisés. Marqué comme les autres communes de la CACP se trouvant sur la rive droite de

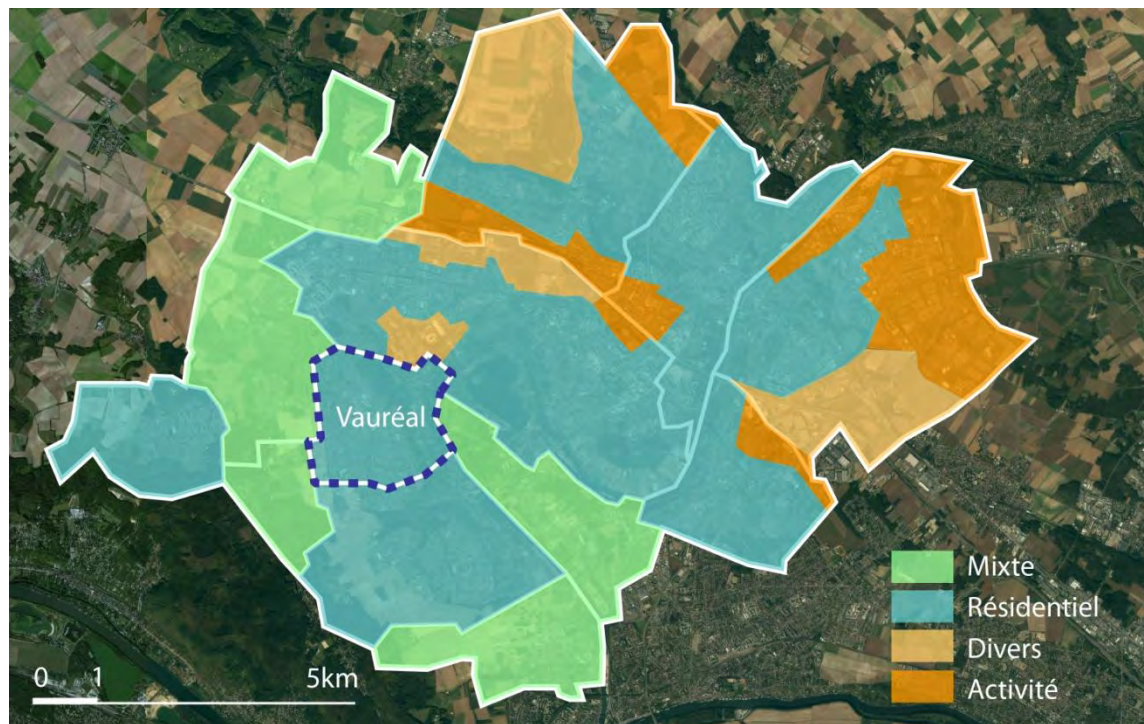
l'Oise par la topographie des rives de la rivière, le tissu urbain de la commune s'organise entre ces deux grandes entités urbaines:

- le vieux village en bord d'Oise dont le tissu urbain a peu évolué et qui a connu de nombreuses réfections de ses maisons et de son patrimoine
- l'urbanisation issue de la Ville Nouvelle sur le plateau qui concentre de nombreuses fonctions de la commune: centralités commerciales et administratives, de nombreux équipements et l'essentiel de la population.

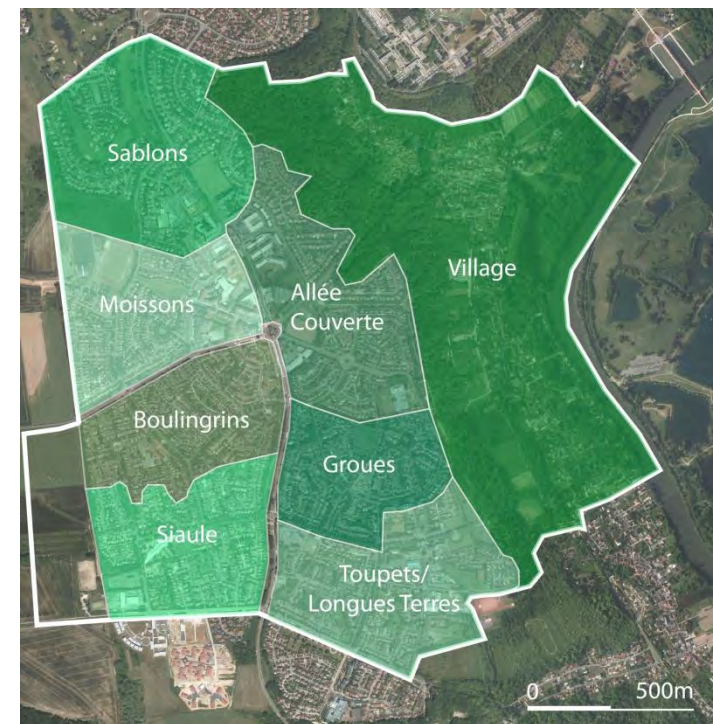
La commune conserve toujours un certain esprit villageois dans sa partie basse, sur les berges de l'Oise. Elle est en outre bordée à l'ouest par des terrains agricoles et parcourue en son cœur par un coteau boisé qui constitue une séparation entre les nouveaux quartiers et le village ancien. Huit quartiers sont identifiables au sein de la commune dont le développement urbain prévu initialement dans les plans de la Ville nouvelle est en voie d'achèvement.



Situation de Vauréal en Île-de-France.



Situation dans la CACP. Source: Agence Neue



Les quartiers de Vauréal. Source: Agence Neue

B - Situation administrative

Depuis 2004, la Ville nouvelle a changé de statut pour devenir la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP). Vauréal est l'une des 13 communes qui composent le territoire de la CACP.

Le territoire communal a été fortement marqué par les réalisations des programmes de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise qui ont préfiguré et structuré le territoire de l'actuelle CACP. Vauréal qui était un village de 800 habitants dans les années 70 est aujourd'hui une ville d'environ 16000 habitants. Elle se trouve au centre-ouest de la CACP et bénéficie des grandes infrastructures urbaines du territoire de l'agglomération.

Située à environ 35km de Paris, la commune s'étend sur 370 ha¹. Elle est limitrophe des communes de Cergy, Courdimanche, Boisemont, Jouy-le-Moutier et Neuville-sur-Oise.

¹ Chiffres IAURIF 2010. L'INSEE pour sa part en compte 350 (Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales).

C - Le contexte de planification supra communal

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre juridique du Code de l'Urbanisme et en particulier des articles L. 101-1 et suivant. Apparu avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000, il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS), en favorisant une logique de projet territorial centrée autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), **L'article L. 101-2 du CU en précise les objectifs :**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b)) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

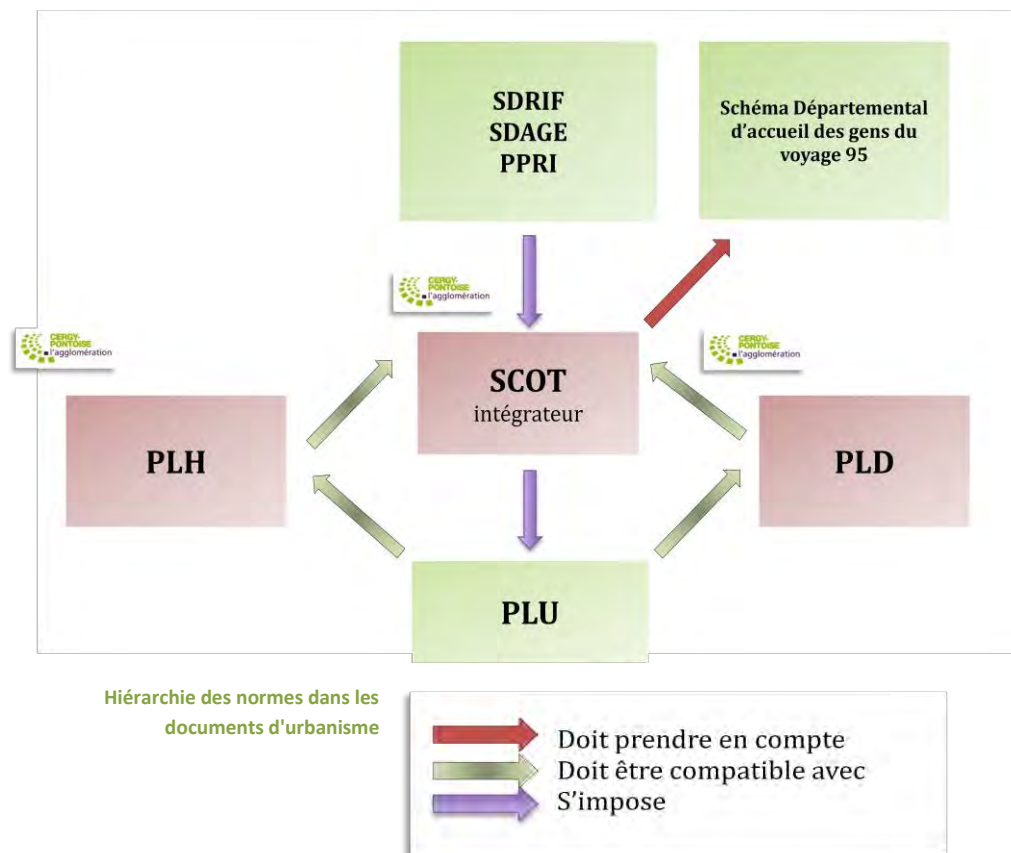
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Si ce contexte législatif a régulièrement évolué depuis les années 2000, le nombre de lois impactant les documents d'urbanisme s'est vu encore

renforcé ces dernières années. Bien que non exhaustive, 3 principales étapes ont marqué l'évolution de l'urbanisme dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de transition écologique et énergétique ainsi que de modernisation des pratiques, confortant un urbanisme de projet en faveur de la production de logements dans les zones les plus tendues. Aussi, le PLU de Vauréal devra répondre aux ambitions fixées par :

- Les Lois dites « Grenelle » en particulier Grenelle 2 n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement qui imposera une échéance de « Grenelisation » pour tous les documents d'urbanisme avant le 1^{er} janvier 2017 (date adaptée par la Loi ALUR)
- La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce les mesures d'économie d'espace (les PLU se voyant notamment supprimé le coefficient d'occupation des sols, disposition phare du droit des sols).
- Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Au-delà du fond, c'est ici principalement la forme assouplie de la rédaction d'un PLU qui vient conforter l'ambition d'un urbanisme de projet.

Le PLU est un document de planification locale. Il doit s'insérer dans les logiques de territoire élargi, intégrant les enjeux supra-communaux.

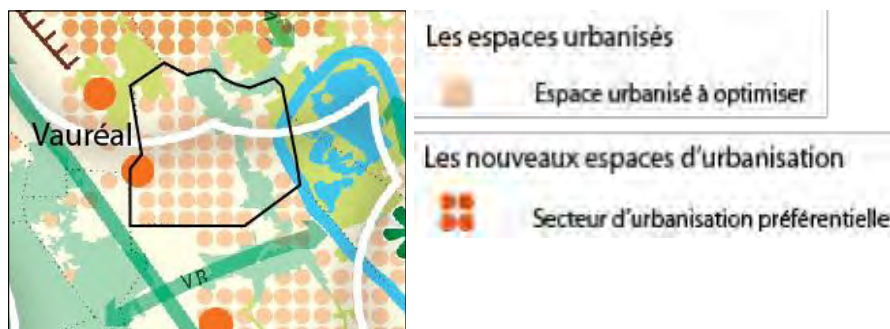


1 - Le contexte régional

Comme chacune des régions françaises, et plus encore en tant que région capitale, l'Île-de-France s'organise autour de diverses politiques sectorielles permettant un développement harmonieux et adapté aux divers enjeux de la métropole.

Son aménagement est ainsi encadré par les divers documents de planification suivants :

- **Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)**, approuvé par délibération du Conseil régional le 18 octobre 2013 et par décret en Conseil d'État le 27 Décembre 2013.



Extrait de la carte du SDRIF. Source: Région Ile-de-France

- **Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)**, mis en révision depuis 2008 par le STIF et approuvé le 19 Juin 2014 par délibération du Conseil Régional.

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie** adopté par le Comité de bassin du même nom le 5 novembre 2015 et entré en vigueur au 1er janvier 2016.

Avec ce nouveau plan de gestion sont tracées, pour les 6 prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin - priorités ambitieuses mais qui restent réalistes.

Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions. Cergy-Pontoise n'est pas couvert par un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et n'est pas identifié par le

SDAGE 2016-2021 comme territoire présentant des enjeux nécessitant la mise en place de ce type de document.

- **Le plan de gestion des risques d'inondation** arrêté le 7 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur du bassin dont l'application est entrée en vigueur au 23 décembre 2015.

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**, approuvé le 26 Septembre 2013.

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France**, approuvé le 26 septembre 2013, constitue le volet régional de la trame verte et bleue (TVB). Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

L'objectif du SRCE est la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'identification des composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques), l'identification des enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques, la définition des priorités régionales à travers un plan d'action stratégique et des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan à l'échelle de la Région Île-de-France.

Les éléments constitutifs de ces continuités doivent ensuite être identifiés à l'échelle communale dans le PLU pour être protégés.



Extraits des cartes du SRCE. Source: Ecosphère, Région Ile de France.

- **Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie (SRCAE)**

Le SRCAE est un document régional qui fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire en matière de réduction des consommations d’énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d’amélioration de la qualité de l’air, de développement des énergies renouvelables et d’adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE de l’Ile-de-France a été arrêté en décembre 2012. Il définit trois grandes priorités pour la région que le PLU de Vauréal doit prendre en compte :

- Renforcer l’efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Développer le chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération,
- Réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre du trafic routier et diminuer fortement les émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d’azote)

- **Le Plan de Déplacement Urbain d’Ile-de-France (PDUIF)**

Répondant aux multiples enjeux (de mobilités mais aussi d’environnement, etc.) dans lesquels s’inscrit l’Ile –de-France, en tant que région capitale et métropole internationale de 1er plan, celle-ci s’est dotée d’un Plan de Déplacement Urbain (le PDUIF) avec lequel les politiques de déplacement et urbanisme devront être compatibles. A l’échelle de la communauté d’agglomération de Cergy-Pontoise, un Plan Local de Déplacement (PLD) a été élaboré, prochainement présenté en conseil communautaire pour approbation fin 2016. Ce document a pour but de décliner les objectifs régionaux tout en les croisant avec les problématiques fines et spécifiques du territoire de Cergy-Pontoise. Le PLU de Vauréal devra être compatible et donc en cohérence avec les 4 grandes orientations du PDUIF suivantes :

- Mettre davantage en cohérence la localisation des projets d’aménagement avec leur desserte
- Définir des normes de stationnement en matière de logements
- Identifier les circulations douces à favoriser et pouvant susciter éventuellement l’instauration d’emplacements réservés ou justifier le réaménagement de voiries existantes
- Intégrer dans le rapport de présentation des PLU un volet « déplacement » permettant d’avoir une vision globale de l’interaction entre urbanisme locale et les politiques de déplacement.

D - Le contexte intercommunal

1 - Les compétences de la CACP

La communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) est intercommunalité de droit commun, issue de la transformation juridique, le 9 décembre 2003, du syndicat d'agglomération nouvelle (SAN), suite à l'achèvement des opérations de construction et d'aménagement de la ville-nouvelle prononcé par décret un an plus tôt. L'agglomération composée à l'origine de 11 communes étend son périmètre une première fois en intégrant la commune de Boisemont le 1er novembre 2004, qui était auparavant elle aussi membre du SAN. Conformément au Schéma Départemental de Coopération Intercommunale élaboré par le Préfet dans le cadre de la loi du 16 décembre 2010, une nouvelle extension a eu lieu le 1er juillet 2012 avec l'adhésion de la commune de Maurecourt.

La population intercommunale atteint 199 143 habitants répartis sur 13 communes (recensement INSEE 2012). Cergy, préfecture du Val d'Oise est la principale ville en terme de population (60 528 habitants soit 30% du total intercommunal).

Elle prend en charge :

- les attributions obligatoires des CA (aménagement de l'espace, développement économique, politique de la ville et équilibre social de l'habitat)
- trois groupes de compétences optionnelles (voirie, eau et protection et valorisation de l'environnement et du cadre de vie)
- diverses compétences facultatives (politique sportive, culturelle, éducative, aménagement des aires d'accueil des gens du voyage,

équipements culturels et sportifs, éclairage public, espaces verts, chauffage urbain, etc...)



Situation de Vauréal dans l'agglomération. Source: CACP

Le PLU doit être conforme aux documents cadre de la CACP :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CACP organise l'ensemble des politiques locales liées à l'habitat : le parc privé et public, la gestion du parc local, ainsi que la construction d'habitations et la gestion des populations spécifiques.

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE), élaboré par les services de l'État (DRIEE), la région Île-de-France et l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) en association avec différents acteurs du territoire est un document fixant des objectifs et orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.
- Le Plan Local d'Urbanisme de Vauréal ne prendra pas en compte le Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET), puisque des objectifs similaires sont déjà établis dans le SCOT.

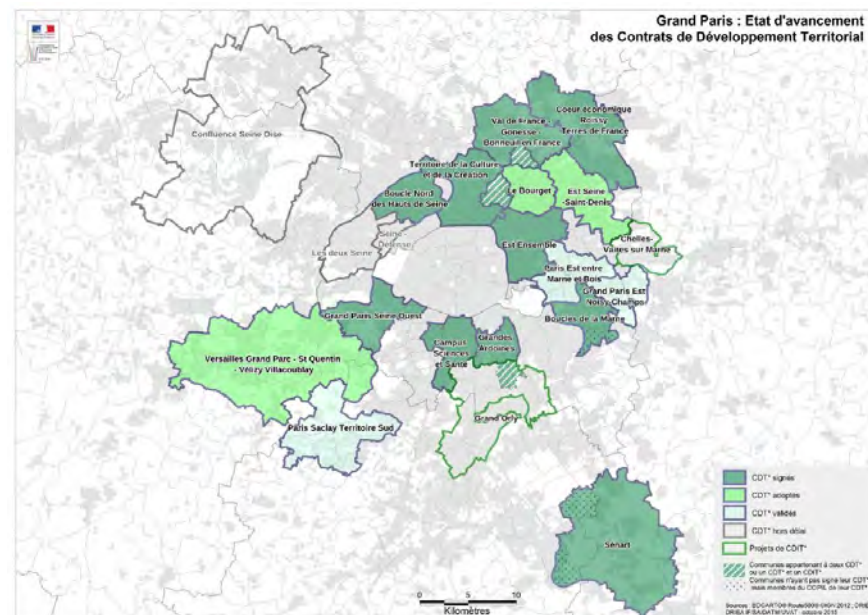
2 - Le Grand Paris

Le territoire de la CACP bénéficie d'une localisation ainsi que d'un réseau d'équipements privilégiés.

Sa situation à la confluence de l'Oise et de la Seine et ses nombreuses dessertes en particulier routière constitue à la fois l'une des principales porte d'entrée en l'île de France, sur l'axe Seine-Normandie (entre le Havre : Rouen et Paris) ainsi que sur l'axe nord vers le canal nord notamment dont le projet permettra de relier l'île de France à l'Europe du nord par voie fluviale.

Ces enjeux géographiques concourent à une réflexion plus globale avec les territoires alentours qui sera à initiative de la réflexion d'un Contrat de

Développement Territorial (CDT) à l'échelle du grand territoire de la Confluence. Dans ce cadre la CACP est membre de Paris Métropole depuis le 30 avril 2009.



Grand Paris: état d'avancement des Contrats de Développement Territorial. Source: DRIEA IdF

La réforme territoriale engagée par la Loi MAPTAM (modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles) et confirmée par la Loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) ont redistribué les schémas de coopération intercommunal limitant par la même, les initiatives de coopération territoriale autour de la confluence. Avec la création de la métropole du Grand Paris (Paris et les communes de la petite couronne) et la création de la communauté urbaine du Grand Paris Seine Oise (par fusion des communautés,

d'agglomération de Mantes-en-Yvelines (CAMY), des Deux Rives de Seine, de Poissy-Achères-Conflans, de Seine et Vexin et des communautés de communes des Coteaux du Vexin et de Seine Mauldre).

De plus, avec ses 12 gares sur le territoire (comprenant à la fois des dessertes RER et Transilien) l'agglomération joue pleinement son rôle dans le développement d'une métropole parisienne polycentrique bien connectée au reste du territoire francilien. Si le territoire ne bénéficie pas directement d'investissement en transport collectif lourd porté par les projets du Grand Paris, le développement du projet Arc Express, viendra largement renforcer les liaisons avec secteur nord de la 1ère couronne de Paris et notamment le bassin d'emplois autour de Saint-Denis-Carrefour Pleyel.

3 - Compatibilité avec les documents cadres intercommunaux

a - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT est le document d'urbanisme intégrateur de toutes les politiques sectorielles d'aménagement supra communales : habitat, déplacements, commerces, grandes infrastructures et équipements collectifs intercommunal, etc... Il s'inscrit dans un projet de territoire élaboré à l'échelle d'un regroupement de communes, porté par un ou plusieurs EPCI2 afin d'en garantir la cohérence d'ensemble et ce dans des logiques de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de mixité sociale et fonctionnelle.

La commune de Vauréal est couverte par le SCOT de Cergy-Pontoise approuvé le 29 mars 2011. Ce dernier a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le SCOT est compatible avec le SDRIF de 1994 tout en intégrant les orientations du projet adopté par la région en 2008. Conformément à nécessité d'une « Grenelisation » de tous les documents d'urbanisme approuvés avant 2013, pour le 1er janvier 2017 ainsi que l'obligation d'une mise en compatibilité du SCOT avec les documents de planification supérieurs (L. 131-1 du Code de l'urbanisme) et suite à l'adoption du SDRIF en 2013, le SCOT sera prochainement révisé afin de s'inscrire dans ces nouvelles dispositions.

² Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Le SDRIF identifie les villes nouvelles comme faisant partie des pôles d'accueil d'emplois et de population permettant la mise en œuvre du principe de polycentrisme à l'échelle régionale, destiné à lutter contre l'extension urbaine en tâche d'huile.

En poursuivant à moyen et long terme le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT définissant un développement soutenu et équilibré de l'agglomération, permettant de renforcer son attractivité et sa vocation de pôle stratégique au sein du quart nord-ouest de la région, en complémentarité des pôles de l'est du Val-d'Oise et du secteur d'Argenteuil, le territoire de Cergy-Pontoise s'inscrit parfaitement dans les orientations du SDRIF 2030.

Les objectifs fixés par le document d'orientation général permettent notamment d'y répondre en :

- **définissant des limites spatiales durables** entre les différentes entités du territoire, par une détermination claire dans le document d'orientations générales des grands espaces naturels et agricoles à protéger,
- **renforçant et équilibrant l'armature urbaine**, par la structuration de l'agglomération autour de ses centralités principales et secondaires, tout en s'attachant au développement d'un réseau d'équipements bien répartis et à la requalification des tissus existants,
- **répondant aux besoins de déplacements**, inscrivant l'agglomération dans les réseaux régionaux et en améliorant les conditions de la mobilité au sein même du territoire du SCOT.

b - Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme local de l'habitat (PLH) établit la politique de l'agglomération pour une durée de 6 ans. Il est obligatoire pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants.

La CACP, s'est dotée d'un PLH dès 2009. En cours de révision depuis 2015, celui-ci a été arrêté le 15 mars 2016 pour une adoption définitive par le conseil communautaire le 7 octobre 2016, après avis favorable de l'ensemble des communes membres.

Le PLU devra être compatible avec les 3 grandes orientations retenues dans ce document :

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services,
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement,
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique.

Afin de garantir la dynamique de production de logements sociaux nécessaires à l'équilibre de l'habitat sur l'ensemble du territoire de l'agglomération ces six prochaines années, la commune conformément aux orientations du PLH s'engage à réaliser un minimum de 30% de

logements locatifs sociaux dans les programmes de construction neufs jusqu'à rattrapage du taux de 25% imposé par l'article 55 de la Loi SRU3.

c- Le Plan Local de Déplacement (PLD)

Le PLD doit s'inscrire dans des objectifs régionaux de réduction des congestions de trafic, de volonté de promotion des transports collectifs et des mobilités plus respectueuses de l'environnement favorisant une diminution des gaz à effet de serre et leur impact sur le climat. Il doit aussi à l'échelle locale s'inscrire en compatibilité avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme du SCOT. Pour cela 6 grandes orientations à mettre en œuvre à l'échelle du territoire de Cergy-Pontoise ont été arrêtées par le conseil communautaire le 16 mars 2016 :

- Mieux intégrer Cergy-Pontoise dans les échanges métropolitains,
- Promouvoir une mobilité préservant santé et cadre de vie,
- Garantir l'accessibilité des centres urbains et des gares,
- Mieux desservir les parcs d'activités,
- Favoriser la mobilité des personnes à besoin spécifique,

³ Ce taux ayant été adapté par la Loi ALUR, faisant passer l'obligation de 20% à 25% dans les zones tendues.

- Organiser la mobilité dans les secteurs de projet urbain et depuis/vers les équipements structurants de l'agglomération,
- Comme pour le PLH sur les thématiques de l'habitat, le PLU de Vauréal sera compatible avec le PLD sur les thématiques de déplacements.

4- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

La Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage renforce les obligations d'élaboration et de mise en œuvre d'un dispositif d'accueil départemental pour les gens du voyage conduit par le Préfet de département. Toutes les communes de plus de 5000 habitants sont obligatoirement couvertes par ce schéma.

La compétence d'aménagement et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage ayant été transférée à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, celle-ci prend en charge les obligations de ses communes membres.

Le territoire de la commune de Vauréal est donc soumis à la réalisation de 14 places d'aire d'accueil des gens du voyage.

E - La planification communale

1 - Le contenu du PLU.

Le PLU se compose de plusieurs documents: le rapport de présentation, le PADD et les OAP, le règlement, les annexes. Leur contenu respectif et leur portée juridique sont établis par le code de l'urbanisme.

Le contenu du rapport de présentation est défini ainsi à l'Article R. 123-2. Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

2 - Enjeux de la révision du PLU de Vauréal

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Vauréal a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 24 septembre 2014.

La prescription du Conseil Municipal implique la révision générale du document, ainsi que son conventionnement avec la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

Dans le cadre de cette révision de PLU, la délibération du conseil municipal précise pour le développement de la commune de Vauréal les grands objectifs suivants :

- "garder l'équilibre entre l'urbain et la nature de Vauréal, ville verte en préservant les espaces naturels et les coulées vertes.
- continuer à développer la mixité en matière d'habitat et d'activités économiques.
- aménager les entrées de ville, première image de l'espace communal.
- intégrer aux projets de la commune le plan local de déplacement communautaire et le programme local de l'habitat.
- préparer le vieillissement annoncé de la population en développant une politique de cohésion sociale basée sur l'inter génération.
- préserver pour les générations futures des zones à aménager afin de pourvoir à leurs besoins.

- permettre au cœur de l'agglomération à chacun de pouvoir accéder à un logement. "

La révision du PLU permettra également d'adapter le document d'urbanisme communal aux évolutions des cadres législatifs et réglementaires national, régional et communautaire dans lesquels le projet communal doit s'inscrire.

II - L'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

Le développement de Vauréal s'est essentiellement opéré à la fin du XXe siècle, dans le cadre de la création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise en 1971.

Cette relation entre Vauréal et Cergy est depuis lors l'un des facteurs majeurs de compréhension de l'expansion et de l'organisation du territoire communal et de son développement urbain sur le plateau.

A partir de 2004, le Syndicat d'Agglomération de Cergy-Pontoise devient la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise. Ce retour au droit commun témoigne de la fin du processus de développement de la ville nouvelle et de la mise en place d'une gouvernance locale et d'agglomération.

Les logiques de développement actuelles de la commune ont évoluées et concernent aujourd'hui plus des objectifs d'amélioration du fonctionnement de la ville, que d'implantation massive de projets de construction.

Le tissu urbain du plateau présente les caractéristiques d'une ville nouvelle tandis que la partie Est de la commune, soit la localité historique de Vauréal, conserve la morphologie d'un village ancien. On observe ainsi une certaine dualité entre le plateau et le village qui est renforcée par la présence du coteau boisé entre les deux.

A - Étapes de l'urbanisation et formes urbaines

1 - Les étapes de l'urbanisation

De la paroisse au village.

La trace la plus lointaine de civilisation sur le site de Vauréal est une allée couverte, témoignant de la présence humaine durant le néolithique (9000 - 3300).

L'histoire de Vauréal remonte ensuite au XIII^e siècle, à l'époque où la commune n'est encore qu'un lieu-dit et dépend du terroir de Jouy-le-Moutier. Le village bâti autour de la paroisse obtient son autonomie en 1252.

Par la suite, en 1656, le seigneur du Village, Antoine de Guérapin, donne son nom à Vauréal, issu du latin *vallis regalis*, signifiant "la vallée royale". Cependant, cette appellation ne devient populaire qu'à la moitié du XVIII^e siècle. La commune vivait alors de la viticulture.

A l'heure de la Révolution Française, en 1789, la nouvelle municipalité de Vauréal profite encore de ses ressources viticoles pour subsister, mais le développement du chemin de fer au milieu du XIX^e siècle créé une concurrence dans le Sud du pays, ce qui pousse Vauréal à se reconverter dans le maraîchage et la culture fruitière.

La ville nouvelle.

En 1971, l'année de création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, le petit village de Vauréal compte environ 800 habitants. La fin du développement de la ville nouvelle marque celui de Vauréal, qui sera

l'une des dernières étapes d'aménagement de grande ampleur sur Cergy-Pontoise.

Vauréal est située en limite sud-ouest de Cergy, futur pôle de l'agglomération avec lequel elle possède plusieurs liaisons directes. Le processus d'extension de la ville nouvelle a changé radicalement le cadre urbain local de Vauréal, donnant au village l'opportunité de devenir une véritable ville.

En 1984, les premiers aménagements sont réalisés dans le premier quartier du plateau, les Toupets. Ce quartier a été le point de départ d'une développement urbain et d'une croissance démographique soutenue : la population vauréalienne a été multipliée par 20 en moins de 30 ans. La commune compte alors environ un millier d'habitants.

En 1988, les quartiers du Boulingrin et du Golf sont créés, la commune comptabilise alors presque 9 000 habitants.

En 1992, la création du quartier de la Bussie témoigne d'une organisation de la commune autour de 3 pôles majeurs: le Village, les Toupets et le nouveau centre commercial de la Bussie, situé au Nord du Cœur de Ville. Les quartiers des Moissons et des Ombrages entrent en voie d'achèvement l'année suivante. La commune accueille alors plus de 15 000 habitants.

Des années 90 à 2015 : les nouveaux aménagements.

La première tranche de la ZAC Cœur de Ville de Vauréal est réalisée en 2005, et inaugurée en 2007. Cette opération de logements (dont 27% de

logements sociaux) et de commerces vise à créer une nouvelle centralité et à dissiper la séparation entre le plateau et le village, les commerces attirant des flux venant du village. Les deux parties de la commune représentent cependant toujours deux entités perceptibles notamment du fait de la topographie, rendant difficile la connexion entre les deux.

En 2007, l'Hôtel de Ville est inauguré renforçant le rôle de centralité de ce secteur et durant cette même année, la première tranche du programme immobilier du Cœur de Ville est réalisée. La seconde tranche du programme est créée en 2008, suivie de la troisième, commencée en 2009.

A partir de 2013, des travaux de rénovation sont lancés dans le quartier des Toupets. La place des Amoureux a été complètement rénovée en 2015; elle a été suivie de la démolition de la halle, marquant ainsi la finalisation de la réhabilitation du quartier.

La seconde Tranche du Cœur de Ville a été livrée en 2014, elle représente alors 305 logements dont 37% de logements sociaux. La finalisation de ces différentes constructions ont permis d'achever le « déplacement » du centre-ville de la commune passant du cœur de village ancien en bord d'Oise au cœur de Ville sur le plateau, moderne et facilement accessible du reste de l'agglomération. La structuration urbaine de la ville est aujourd'hui achevée et toutes les fonctions de centralités sont implantées sur le plateau dans les trois polarités que représentent le Cœur de Ville, la Bussie et les Toupets.

2 - Les formes urbaines de la commune

Les formes urbaines de la commune sont très marquées par l'histoire du développement urbain récente de la ville. Huit quartiers distincts composent la commune, ils sont identifiables car plus anciens, comme le village, ou car ils ont fait l'objet d'opérations récentes de constructions progressives dans le temps. Cette dimension de quartier s'estompe progressivement au profit d'une identité communale globale autour du Cœur de Ville et du village. Le traitement paysager des abords de voirie et la plantation systématique des grands axes de la commune permettent une certaine harmonisation de la ville qui lui confère une qualité paysagère intéressante et caractéristique de la Ville Nouvelle.

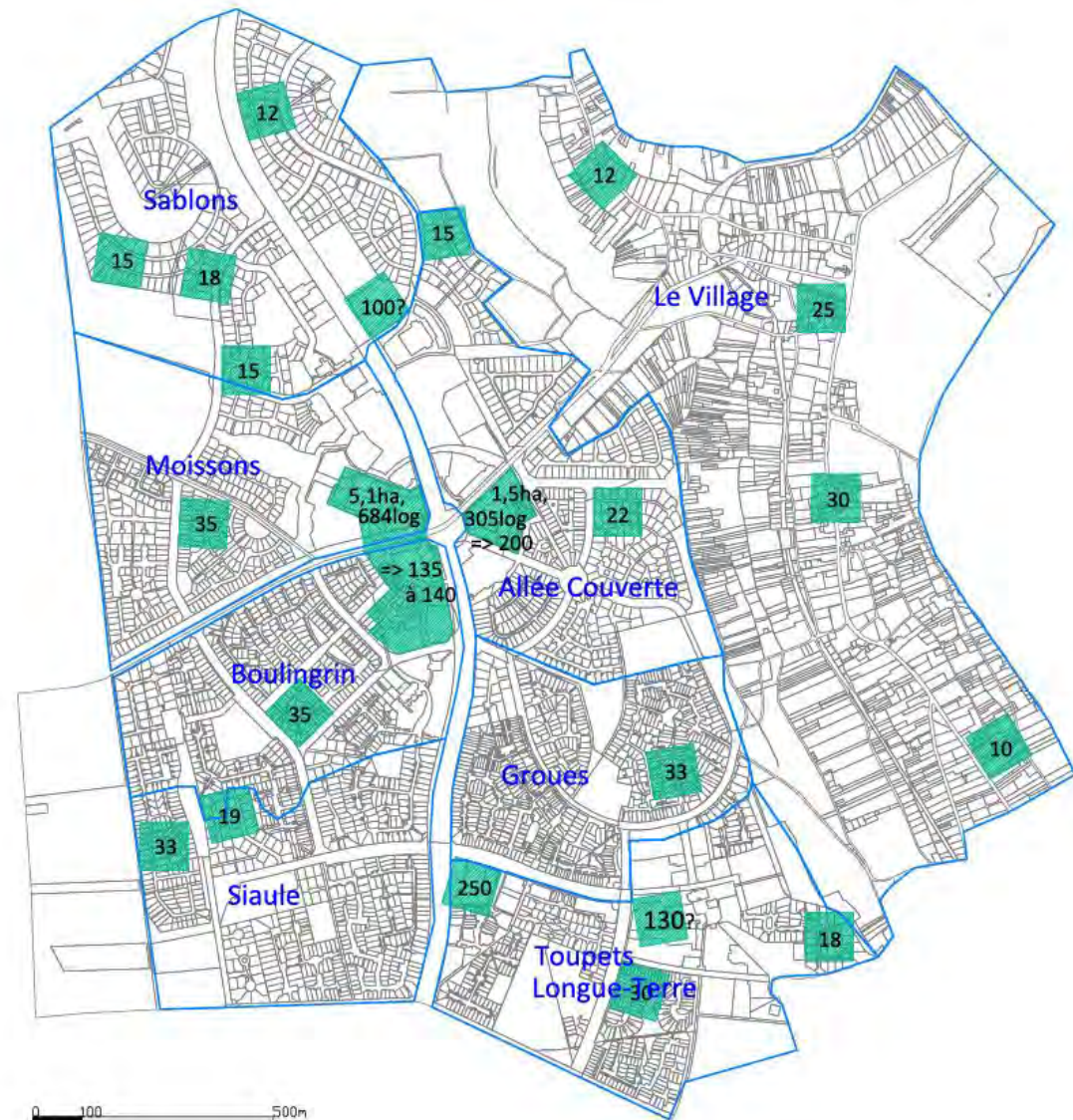
Les quartiers de Vauréal sont connectés par des axes structurants et des polarités en développement. Le Boulevard de l'Oise relie la quasi-totalité des quartiers sur un axe Nord-Sud, excepté le Village, qui est dans une position particulière, puisqu'il est séparé du plateau par les coteaux boisés. L'accès au village s'opère uniquement par la D922 au Nord ou par Jouy-le-Moutier au Sud. A pied, il est tout de même possible de traverser le bois en plusieurs endroits.

Analyse de densité quartier par quartier.

A priori, si l'on se réfère aux chiffres du MOS et de l'INSEE, la densité de logement sur l'ensemble des collectifs de la ville serait d'environ 136 logements à l'hectare.

Le MOS rapporte 11,83 ha de surface dédiée à l'habitat collectif en 2012. Et l'INSEE recense 1615 appartements (unité de logement dans l'habitat collectif) en 2012.

Selon la même méthode, nous obtenons une densité dans le tissu pavillonnaire d'environ 22 logements à l'hectare, ce qui semble cohérent avec les relevés détaillés qui oscillent entre 15 et 30. (MOS: 176,55ha ; INSEE: 3822 maisons).



Densité de l'espace bâti. Source: Agence Neue

Le Cœur de Ville distribue efficacement la circulation vers tous les quartiers environnants, notamment grâce à la D922, qui traverse la commune sur un axe Ouest Est.

Le tissu urbain à l'intérieur des quartiers est lisible, avec des voies structurantes telles que l'Avenue Simone Signoret, qui traverse les quartiers Boulingrins et Siaule, ou encore l'Avenue Gavroche et son prolongement en l'Avenue Sigmund Freud, qui desservent les quartiers des Groues et des Toupets en suivant une boucle reliant le Cœur de Ville.

Si l'identité des huit quartiers tend à se fondre dans une identité communale, la ville reste marquée par l'existence du plateau et du village qui représentent deux typologies urbaines très différentes.

La typologie urbaine et paysagère du village.

On trouve au village une école.. Il s'agit d'un quartier relativement déconnecté du reste de la commune par la topographie marquant les coteaux boisés.

L'architecture du village est très variée. Le centre du bourg, près de l'église est constitué de volumes simples et homogènes. A l'origine, les plans résultent de tracés réguliers, carrés ou rectangulaires, commandés par les besoins et les fonctions propres aux maisons. Cependant les styles architecturaux se multiplient à mesure que l'on s'éloigne des constructions les plus anciennes. Les matériaux se diversifient et les couleurs changent. Ces maisons sont souvent de grandes demeures qui faisaient office de maison de campagne pour les habitants de la capitale. Elles gardent tout de même un caractère ancien, qui ne jure pas tellement avec les corps de ferme et les maisons mitoyennes.

Les combinaisons sont multiples mais les baies sont généralement proportionnées, plus hautes que larges, les trumeaux importants. La plupart des linteaux sont en pierres appareillées, en moellons recouverts d'enduits, quelquefois en briques, très rarement en bois. Souvent les dimensions des ouvertures décroissent à mesure que le niveau est élevé.

L'unité des matériaux participe à homogénéiser l'ensemble. Les matériaux les plus fréquemment utilisés sont : la pierre calcaire appareillée, le moellon enduit de chaux grasse ou de plâtre, la tuile et l'ardoise pour les toitures. La pierre de taille demeure exceptionnelle et rehausse quelquefois, comme la brique, une maçonnerie de moellons. Il y a peu de zinc. En revanche, le fer et l'acier affirment leur présence sur les clôtures.

Les murs de clôture, dont certains sont d'une hauteur importante, très présents et à l'aspect identique à celui des constructions principales, prolongent les ensembles bâtis, les relie et participent à la permanence du minéral. Les murs maçonnés sont généralement liés par des mortiers et recouverts par des enduits clairs, dans des teintes chaudes.

Si le plâtre et la chaux grasse sont des liants blancs, cette dernière, mélangée à du sable donne un coloris crème, blanc cassé. Certaines constructions portent également les traces d'un enduit coloré à la terre cuite et offrent des déclinaisons diverses de la gamme des blancs de l'enduit plâtre délavé, sali par le développement des végétaux.

Les toitures sont simples, à deux pentes et débordent sensiblement des murs gouttereaux pour s'appuyer sur des corniches de pierres de taille, de briques ou d'un enduit plâtre sur moellons. Quelquefois, très modestement, la corniche est remplacée par un débord plus faible

constitué de rangées de tuiles. Ces corniches soulignent l'horizontalité des bâtiments, délimitent la masse des murs et celle des toits et participent, par la convergence des lignes en un point, à la perspective de la rue.

La majorité des toitures des constructions anciennes recouvrent les pignons sans faire saillie. Sur les bâtiments plus récents, les toits dépassent souvent les murs pignons et laissent apparaître pannes et chevrons. Les bâtiments les plus importants se distinguent également par les dimensions des souches de cheminées et la présence de lucarnes, toujours en retrait du volume principal. A l'exception de certains ouvrages particuliers en zinc, les toitures sont recouvertes de tuiles plates de terre cuite de petites dimensions, d'ardoises, et plus récemment de tuiles de plus grand format. Généralement, la pente des lucarnes est identique à celle du comble qu'elle éclaire.

La matière et les couleurs spécifiques de la pierre calcaire confèrent au village sa tonalité particulière par les nuances de coloris inhérentes au matériau lui-même qui comporte des éléments différents : carbonate de

chaux, argiles, silices, magnésie, oxydes métalliques, etc. La présence de grès se manifeste principalement sur les chaînes, harpées ou non, et sur quelques soubassements. Quelques constructions recourent à la meulière avec sa couleur rouille. D'autres bâtiments utilisent la brique apparente, dans la variété de ses teintes du rose au brun.

Les joints, de chaux ou de ciment, sont généralement de couleurs claires. A l'origine, l'enduit était souvent un mortier réalisé à partir de chaux vive, de sable de carrière et d'argile colorée qui lui donne sa teinte. Les constructions les plus récentes ont surtout utilisées des enduits « monocouche » et monochrome dans différents états de finition. La trace de certaines peintures de protection des façades enduites au plâtre reste perceptible sur quelques constructions.

LES TYPOLOGIES DU VILLAGE



Figure 1 - Rue de Caix de Saint-Aymour. Limite Ouest du village.



Figure 2 - L'extension du village voit des styles de maisons très variés.



Figure 3 - Quelques pavillons contemporains.



Figure 4 - Des typologies multiples.



Figure 5 - Le centre-village.



Figure 6 - Les maisons mitoyennes du village.



Figure 7 - Les matériaux restent traditionnels.

La typologie urbaine et paysagère du Plateau

Séparé du village par les coteaux boisés, le plateau a connu une croissance urbaine ex-nihilo importante sous forme de ZAC. Depuis 1990, les opérations successives de très grande emprise ont été réalisées sur la base d'un plan masse et d'un fonctionnement très composé.

La ville s'est développée dans **une logique d'urbanisme de réseau** dans lequel la desserte viaire est très hiérarchisée et permet de desservir de façon structurée les polarités urbaines et tous les secteurs pavillonnaires.

Le système de voirie dans le tissu pavillonnaire se greffe sur un système primaire de plus grands axes (Boulevard de l'Oise, D922, Mail de l'Étincelle, Mail Mendès France et la rue des Valanchards) auxquels les maisons tournent le dos.

Ces axes de circulation ont l'avantage d'être vastes et sont souvent doublés de pistes cyclables et piétonnes et d'allées d'arbres ou de parterres enherbés. En parallèle à ces systèmes se trouvent des réseaux de circulation douce, ayant reçu un traitement paysager et permettant de traverser les grands îlots d'habitat individuel. Les nombreux parcs de la commune sont ainsi reliés et forment un ensemble de respirations vertes structurant l'espace des quartiers, déterminant l'implantation des constructions (jardin des Taillis, de la Marelle, square de l'école buissonnière, Allée couverte, etc.).

Deux typologies de construction composent le plateau : l'habitat individuel, sous forme de pavillons ou de maisons en bandes, et le logement collectif. L'habitat pavillonnaire représente 70 % des logements à l'échelle de la commune. Les secteurs pavillonnaires sont occupés dans la plupart des cas par des maisons en bandes dont la densité est plus ou

moins importante. Dans le secteur des Sablons au nord de la commune, les parcelles sont plus grandes et sont occupées par des pavillons.

Les maisons en bande s'organisent dans un fort rapport à la rue permettant le stationnement devant l'habitation et la présence, à l'arrière, d'un jardin individuel mitoyen. Ces maisons ont un toit à double pente et des murs crépis. Leur gabarit varie de la maison de plain-pied avec combles au R+1 avec combles.

Au centre de la ville, où se croisent la D922 et le Boulevard de l'Oise, on retrouve le point central autour duquel s'est installé le Cœur de Ville. Le paysage urbain et la typologie urbaine sont bien différentes puisqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs de centre-ville allant jusqu'à R+6. L'architecture de ces bâtiments s'inspire d'un centre-ville plus ancien en mélangeant les styles architecturaux et en séparant visuellement les appartements d'un même immeuble créant une hétérogénéité qui rythme le paysage. Là encore la présence des espaces verts a été renforcée et les espaces entre les bâtiments sont fait de jardins publics mais aussi d'une place minérale, la place du Cœur Battant, qui bordée par l'Hôtel de Ville et différents commerces est le centre de la commune.

Autre quartier d'habitat collectif, le quartier des Toupets est au sud de la commune et représente une polarité secondaire de la commune. Ce quartier d'habitat social est l'ancien centre du plateau et se caractérise par son architecture postmoderne. Ce quartier a fait l'objet d'une importante rénovation de ces espaces publics ces dernières années.

L'approche quartier par quartier des huit quartiers de la commune

- **le quartier des Sablons** est situé au Nord de la commune, avec une vocation essentiellement résidentielle qui s'organise autour du Golf de Cergy-Pontoise.

- **les quartiers des Moissons, Allée Couverte** ont en commun le fait qu'ils s'organisent autour du pôle central du Cœur Battant, mais ils diffèrent tout de même grâce à plusieurs éléments. Le quartier des Moissons, à vocation essentiellement résidentielle est connecté au pôle de la Bussie et accueille des commerces s'étendant vers l'Ouest à partir du Boulevard de l'Oise, ainsi que des équipements sportifs à la limite Ouest de la commune. L'allée couverte a la particularité d'être bordée à l'Est par les coteaux boisés, ce qui lui confère une ambiance urbaine agréable au niveau des habitations. Elle est également connectée au pôle de la Bussie et accueille le lycée de la commune.

- **le quartier du Boulingrin** est essentiellement résidentiel, mais la proximité du Cœur de ville lui confère une certaine dimension centrale; il possède également des logements collectifs récents.

- **Le quartier de la Siaule** est également à forte vocation résidentielle pavillonnaire, bordé par le boulevard de l'Oise à l'Est; on y trouve une école et des espaces verts de proximité.

- **Le quartier des Toupets** concentre une forte proportion des logements sociaux et collectifs de la commune, organisés autour de l'axe du Mail Mendès France et du pôle commercial de proximité situé sur le Mail. On y trouve également des équipements culturels et sociaux efficaces tels que l'Agora et le CCAS. Le quartier des Toupets – au cœur duquel se situe le quartier prioritaire - est le premier quartier urbanisé de Vauréal. A ce titre, il possède le statut particulier de centre historique et de quartier

pionnier. L'IRIS compte 3118 habitants. (INSEE 2013). Le quartier prioritaire compte 1 550 habitants répartis sur les Toupets-Longues Terres et la Côte des carrières sur le territoire de Jouy le Moutier.

Ses handicaps sont réels :

- Il est situé à l'écart des grands axes de circulation;
- Il est desservi par des voies en cul de sac;
- Son image dévalorisée est accentuée par une population jeune qui fréquente l'espace en bas des immeubles et renforce le sentiment d'insécurité des habitants;
- Il pâtit d'une offre commerciale difficile à maintenir;
- Il concentre une population fragile.

Ses atouts sont également réels :

- Il bénéficie du plus grand espace vert de la ville (le Belvédère);
- Il bénéficie d'une zone de chalandise non négligeable;
- Il réunit un nombre d'équipements publics importants.

Le quartier a fait l'objet, depuis 2008, d'un projet de recomposition urbaine autour du mail Mendès France qui traverse les Toupets. Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, en partenariat avec la Ville a défini, dans le cadre d'une étude de faisabilité, un projet de recomposition urbaine et commerciale qui prévoyait :

1. la démolition d'une halle existante qui arrêtaient le regard vers le Belvédère et qui était un lieu de regroupement de jeunes désœuvrés;

2. le redéploiement des commerces de la halle dans des cellules commerciales existantes, libérées en rive du mail;

3. la reprise de l'espace public de l'ensemble du mail Mendès France, de la place des Marchands, du passage de la Flamme, du carrefour entre les mails Mendès France et Georges Brassens;

4. la réalisation de logements collectifs.

Dans la mesure où ce projet de recomposition urbaine mettait en jeu des différents acteurs - la Ville, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, les bailleurs, les commerçants - sa mise en œuvre a été compliquée et a duré plusieurs années.

Pour atteindre ces objectifs, la ville a mis en place plusieurs opérations :

1. la réhabilitation, en 2008/2009, du centre social l'Agora permettant le regroupement des services dédiés à la solidarité et à la famille;

2. la rénovation et l'extension de la Ludothèque en 2010;

3. la création d'une maison de la jeunesse en 2012/2013.

L'opération globale commencée en 2013 s'inscrivait dans un double objectif :

1. Transformer le mail existant en un nouveau mail paysager : les espaces publics du mail Mendès France ont été transformés afin de ralentir la vitesse, améliorer l'offre de stationnement, accueillir une promenade pour piétons et vélos, créer une ambiance plus

lumineuse et ouvrir largement sur le Belvédère, espace vert qui domine l'Oise et offre une vue sur Paris. Les travaux se sont faits par tranche et l'opération a pris fin en 2016.

2. Proposer une nouvelle offre résidentielle : l'entrée du quartier, aux abords du boulevard de l'Oise, a été aménagée en résidence proposant une nouvelle offre de logements nouvelle génération dans un environnement paysager de qualité qui est devenue la «vitrine» du quartier.

Les appartements ont été livrés en 2015 et 2016; le programme comportait 308 appartements : 234 en accession, 40 en accession sociale et 34 en logements sociaux.

L'étape suivante envisagée en concertation avec Domaxis, principal bailleur d'une partie du quartier, est la rénovation des immeubles situés en fin du mail Mendès France. Cette rénovation fera suite à celle menée à bien par Val d'Oise habitat.

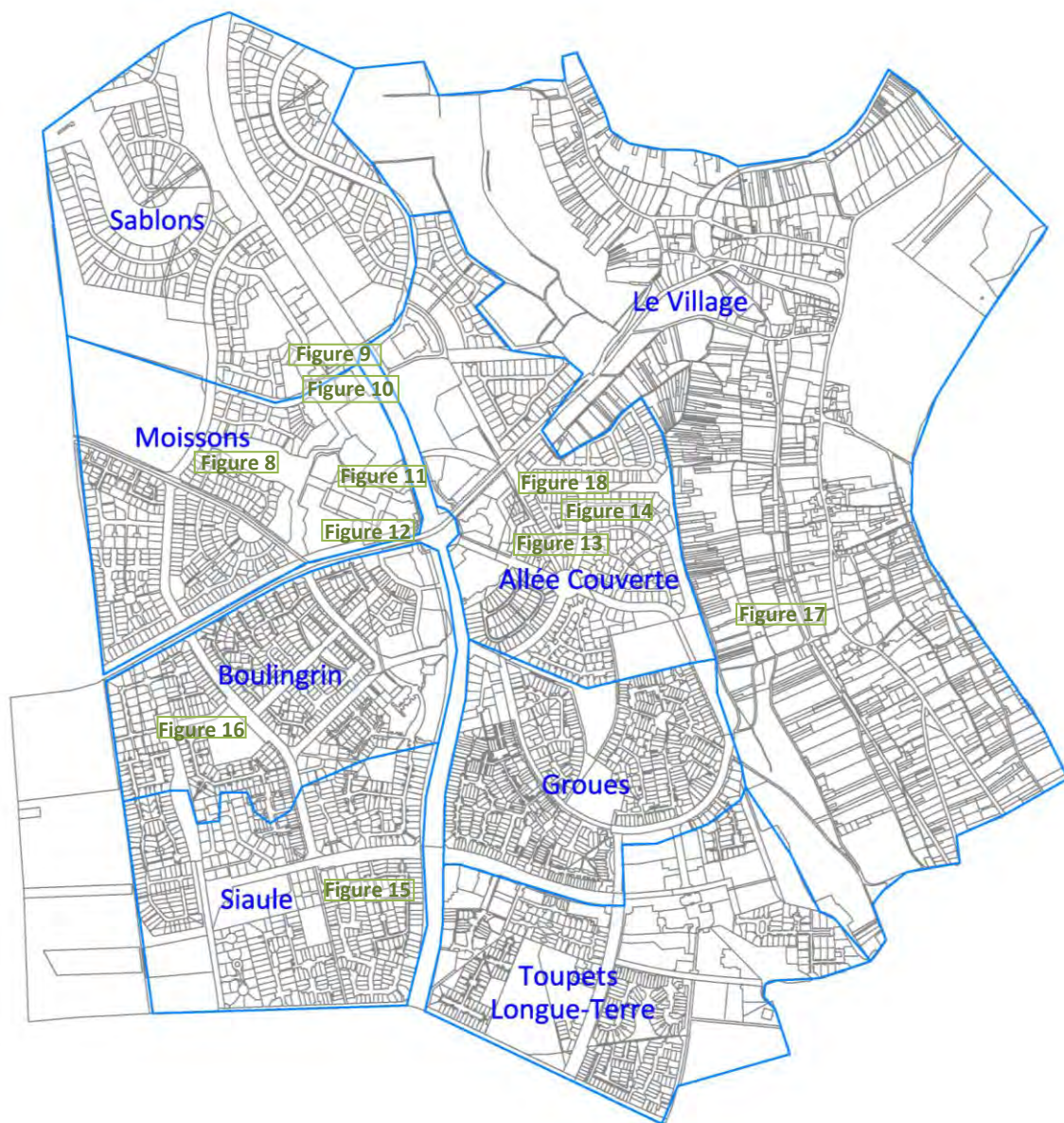


Figure 8 - Parc donnant sur le Cœur de ville.



Figure 9 - Centre commercial de la Bussie.



Figure 10 – Une enseigne de la Bussie.



Figure 11 - Le Cœur de ville, dos d'immeubles.



Figure 12 - Le Cœur de ville, espace public.



Figure 13 - Quartier pavillonnaire (Allée couverte).



Figure 14 - Passage piéton entre la rue et une impasse.



Figure 1 - Sente piétonne dans les quartiers pavillonnaires



Figure 16 - Quartier pavillonnaire



Figure 17 - Le coteau boisé



Figure 18 - Chemin menant à l'Allée couverte du néolithique

3 - Les projets urbains en cours et à venir

À l'approche de 2014, la ville a finalisé la majeure partie des opérations prévues dans le Plan Local d'Urbanisme de 2004. Les opérations futures ont des objectifs de nature différente, qui concernent plus la rénovation et l'aménagement "qualitatif" de l'espace urbain.

Le projet immobilier Caix de Saint-Aymour se situe dans la partie Village de la commune et représente une vingtaine de logements sociaux.

Le projet des Longues Terres a été achevé à la fin de l'été 2015. Il représente 307 logements, dont une majorité en accession à la propriété. Il comptabilise une quarantaine de logements en accession sociale et 34 ont été achetés par un bailleur en VEFA.

Le projet Intergénérationnel dans le quartier des Sablons est actuellement en cours. Il implique la création de 116 logements, dont 88 logements collectifs sociaux, ainsi que 24 pavillons en accession sociale, 4 appartements étudiants et une école privée d'une capacité de 2-3 classes. Cette opération vise à promouvoir la mixité entre les tranches d'âges de la population (70% des logements livrés sont des logements seniors et 30% à profils familiaux) mais également entre les différents profils sociaux présents à Vauréal.

Pour les années à venir et atteindre les objectifs cadres fixés pour le SDRIF, la ville de Vauréal dispose de deux leviers :

- la réalisation d'opération dans le tissu urbain en diffus majoritairement sur le plateau. Il reste ponctuellement des parcelles non bâties qui accueilleront au fil du temps des opérations de construction de logement.

- La ville compte également deux secteurs d'urbanisation future qui se trouvent à l'ouest du territoire communal et qui pourraient faire l'objet d'opérations d'ensemble :

le secteur AU1 d'une superficie d'environ 4,5 hectares. Ce secteur non bâti est très bien situé dans la commune et bénéficie d'un bon potentiel d'insertion urbaine, proche du centre-ville, de ses commerces et de ses équipements.

Le site bénéficie d'une façade sur des terres agricoles non bâties et sur le golf de Cergy-Pontoise. Le secteur est bordé au sud par le Parc des Sports qui est le plus grand équipement sportif de la ville.

Sa situation au nord de la commune, lui confère une bonne desserte en transport en commun assurée par les lignes de bus qui se trouvent sur le boulevard de l'Oise et l'avenue Boris Vian permettant une bonne accessibilité à la gare de Cergy-Le-Haut.

le secteur AU2 dit du Bout d'en Haut représente une superficie de 15,5 ha. Situé à l'extrémité Sud-Ouest de la commune, ce secteur bénéficie de vues ouvertes et panoramiques sur le paysage agricole. Ces terrains sont aujourd'hui exploités et c'est là que se trouvent les dernières et principales activités agricoles de la commune.

Le potentiel de constructibilité du site est fortement impacté par la présence d'une ligne à moyenne tension

qui le parcourt du nord au sud et par la présence de terrains argileux. La présence de cette infrastructure réduit de manière importante sa constructibilité et nuit au développement dans de bonnes conditions de confort d'opérations de logement, du bureau ou d'activités.

4 - Principaux enjeux liés au développement urbain.

La commune présente aujourd'hui un cadre urbain et naturel agréable auquel les habitants sont attachés et qui fait son attractivité. Le principal enjeu pour la commune va être de préserver les qualités environnementales de la ville et son cadre de vie tout en réalisant les opérations de logements nécessaires au bon équilibre du territoire de la CACP et de la commune.

Ainsi, la préservation des coteaux boisés, la mise en valeur de l'Oise et les relations avec la campagne seront un enjeu majeur pour la ville dans les années à venir.

La préservation des cœurs d'ilots, des squares ou jardins publics de proximité qui se trouvent dans les différents quartiers de la ville sera également un point important pour préserver le cadre de vie des habitants.

La confortation d'un maillage doux existant sera un enjeu important pour faire en sorte de diversifier les usages liés à la mobilité et réduire la part modale d'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité.

Les opérations à venir devront permettre d'accroître et de rééquilibrer le parc de logements dans sa globalité. Deux logiques de construction pourront être mises en œuvre:

- dans le tissu urbain diffus sur des parcelles non encore bâties ou sur des délaissés fonciers.
- sur le foncier ayant fait l'objet d'un classement en zone AU1. Dans le cadre de ces opérations, la question du traitement de franges avec le grand paysage, des bonnes liaisons douces avec le centre-ville, les équipements et les stations de transport en commune seront un enjeu majeur.
- la zone AU2 est plus difficilement urbanisable du fait des contraintes de constructibilité: une grande partie de la superficie est soumise au risque de glissement de terrain dû à la dissolution du gypse et est également contraint par la présence de lignes à haute tension. D'autre part, la conservation des activités agricoles de la commune est un enjeu important pour l'équilibre du territoire communal et communautaire.

B - La trame urbaine et la trame paysagère

1 - La végétation

En s'intégrant dans l'ensemble paysager constitué par la boucle de l'Oise, la frange boisée des coteaux forme une coupure nette entre le village ancien de Vauréal et les quartiers récents du plateau inscrits dans le continuum urbain de l'agglomération de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

Massif d'un seul tenant, le plus vaste des espaces boisés de la Ville Nouvelle, le « bois » de Vauréal d'une superficie dépassant les 60 hectares (dont 40 hectares environ sur le territoire de Vauréal), forme un ensemble compact et homogène (bois des Closbilles, bois Cajot, bois de Lieux, bois des Baras, bois des Loctaines, bois des Gisors).

Situé sur le versant de l'Hautil, en bordure du plateau surplombant le village sur des pentes abruptes, ce bois constitue une excellente protection naturelle contre les glissements de terrains. Outre un taillis sous futaie très homogène, le bois de Vauréal se compose d'essences végétales riches et diversifiées : merisiers, chênes, érables, frênes, châtaigniers, noyers, épicéas, charmes.

Composantes essentielles dans la perception du village, deux masses contiguës partiellement boisées se situent en bord d'Oise. Il s'agit de deux parcs, celui du domaine du Clos qui borde la rivière sur environ 600 mètres et celui de l'ancienne propriété du botaniste François-André Michaux qui, sans jouxter tout à fait la rivière, n'en recèle pas moins quelques essences rares qui s'inscrivent dans l'histoire de la commune.

De grands jardins structurent également le paysage en dominant par la dimension des végétaux, la frondaison des arbres ou la permanence d'une couleur, les constructions de ces parcelles. Sur certains terrains où la présence des arbres est plus réduite, une surface d'herbe importante contribue à cette prédominance du vert dès que l'on s'échappe des axes principaux (rue Nationale, rue de l'Eglise, rue de la Mairie, rue de Puiseux).

Vergers ou potagers de tailles variables, on accède souvent à des jardins cultivés, quelquefois séparés de la maison d'habitation par les sentes et les venelles. De nombreuses petites parcelles ainsi vouées à la culture, coexistent et notamment entre la sente des Marettes et la rue des Prés, à l'ouest de la rue Amédée de Caix de Saint-Aymour à partir de l'école et, au delà vers le sud, en aval du chemin du cimetière.

De nombreuses haies bordent les jardins ou divisent une unité foncière en parcelles. En doublant quelquefois une clôture minérale par la perméabilité d'une grille, le couronnement ou le débordement d'un mur, les haies accompagnent fréquemment une sente, un chemin et limitent souvent les propriétés.

2 - Les berges de l'Oise

La boucle de l'Oise est identifiée comme un grand espace à dominante naturelle qui inclut les coteaux et les cœurs de villages anciens. À ce titre les coteaux boisés et l'Oise se distinguent dans le SRCE comme

appartenant à la trame verte et bleue régionale. Le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle prévoit la valorisation des berges à la fois en terme d'usage et de paysage, ce qui se traduira notamment par l'ouverture des berges d'Oise aux circulations douces, piétons ou cycles.

L'autonomie relative de la rivière par rapport au village a sans doute permis de préserver la rive, faiblement urbanisée. La qualité du paysage tient particulièrement au fait que, hormis le faible trafic de la rue des Prés, aucune voie importante ne perturbe la rivière en la longeant. Au contraire, les berges apparaissent comme relativement confidentielles, assez peu fréquentées et visuellement fermées de par le petit nombre d'accès à l'eau et la présence de quelques constructions à la limite de Jouy-le-Moutier.

Paradoxalement, la berge, faute de mise en valeur, n'incite pas à la promenade. Plus au nord, la propriété du Clos Levallois s'étend jusqu'à la rivière sur un linéaire de 850 mètres. Pour autant, le marquage du chemin le long de l'Oise atteste de sa fréquentation.

Inscrite en totalité en zone inondable du PPRI, les berges présentent deux aspects principaux :

- elles peuvent être aménagées par le riverain comme un prolongement de son jardin,
- elles ont été aménagées en espace public et ont reçu un traitement technique et paysager,

Dans le premier cas, les berges sont « soignées » par les riverains et proposent une grande diversité d'aménagements paysagers qui ne manquent pas de poésie. Cela reste néanmoins des univers fragiles. Le cheminement est souvent assez étroit, les fonds de parcelles n'étant pas

alignés, le promeneur doit parfois se rapprocher dangereusement de la berge.

La ripisylve est spécifique car les riverains ont introduit une végétation horticole : saules pleureurs, érables laciniés, peupliers d'Italie, marronniers, mais aussi des arbustes et des plantes vivaces comme des chèvrefeuilles, yuccas, fusains, lilas, etc.

Il existe des berges négligées où les riverains s'isolent de celles-ci par des clôtures aveugles, des murs inesthétiques ou des haies végétales de conifères taillées en mur rideau. On rencontre parfois des habitations en mauvais état et des formes d'habitat précaire de type cabane.

Les principaux enjeux liés à la trame urbaine et paysagère

L'intérêt élémentaire de conserver une trame verte et bleue sur le territoire de la ville est la mobilité des espèces qui habitent les différents écosystèmes environnants. Les alignements d'arbres, la végétalisation des cours d'eau, la diversité des parcs et des cœurs d'îlots sont essentiels pour ce faire.

Tous ces éléments naturels présents en ville assurent une bonne cohabitation entre milieu naturel et urbain en plus de jouer le rôle d'agrément paysager pour les habitants.

La commune doit donc veiller au bon entretien de ses espaces verts et de s'assurer de leur continuité lors de l'élaboration des projets à venir

D - Le patrimoine bâti urbain et architectural protégé

1 - Le patrimoine bâti inscrit au titre des Monuments Historiques (base Mérimée).

Le vieux village de Vauréal en bord d'Oise est une composante très importante du paysage communal de Vauréal mais aussi de celui de la CACP. Comme à Vauréal, les communes de Cergy ou de Jouy-le-Moutier ont conservé sur la rive droite de l'Oise ce bourg patrimonial qui fait partie de l'équilibre urbain de l'agglomération et qui témoigne de ce qu'était le territoire avant le développement de la Ville Nouvelle.

Les monuments historiques de la commune se concentrent dans le vieux village qui compte à ce jour 3 édifices classés monuments historiques qui retracent l'histoire des lieux de la préhistoire au XIX^{ème} siècle :

- **L'église Notre-Dame-de-l'Assomption** est inscrite au titre de Monument Historique depuis 1926, pour sa représentativité typique des reconstructions ayant suivi la Guerre de Cent Ans et son style gothique flamboyant.

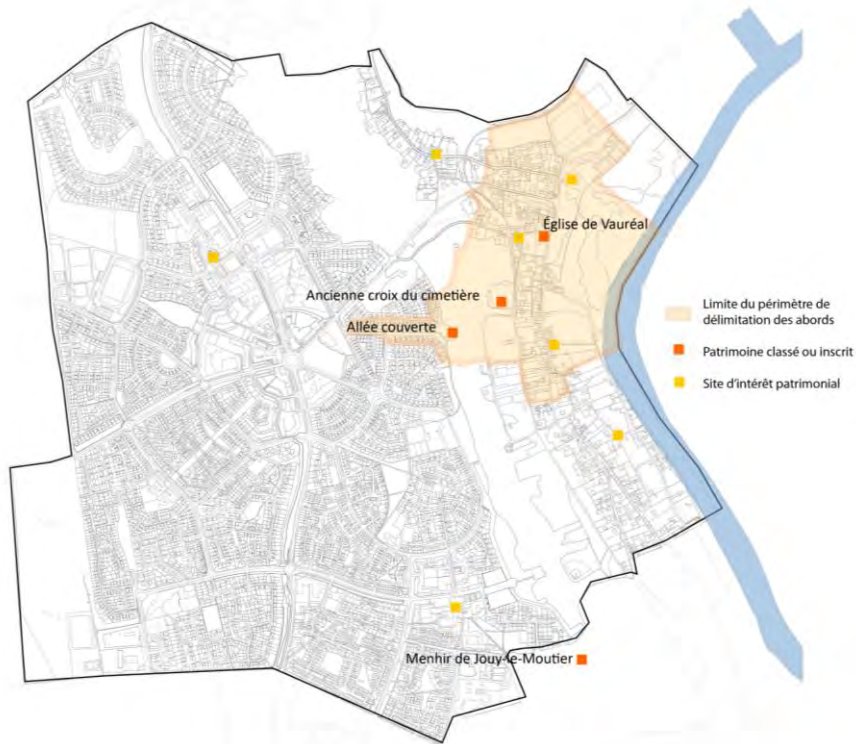
- **L'allée couverte du cimetière aux Anglais** est classée depuis 1969. Elle est également appelée Promenade du Dolmen. Son appellation de "Cimetière des Anglais" remonte à l'occupation britannique durant la Guerre de Cent Ans. On y trouve un dolmen, une construction préhistorique composée de pierres massives, composé de 3 chambres sépulcrales. Elle appartient au patrimoine archéologique de la commune.

- **L'ancienne croix de cimetière**, située dans le cimetière rue Caix de Saint-Aymour, est classée au titre de Monument Historique depuis 1932. Cette croix, déplacée depuis un autre cimetière vers la moitié du XIX^e siècle, porte le Christ sur une de ses faces, et une Vierge à l'Enfant sur l'autre.

La présence de ces trois Monuments Historiques induit l'existence d'un périmètre de protection. Les monuments sont protégés par le contrôle des Architectes des Bâtiments de France et les Architectes en Chef des Monuments Historiques. Le périmètre permet de protéger l'environnement des monuments, urbain ou naturel, afin de pérenniser l'ensemble dans lequel s'insère le monument.

La réglementation sur ce périmètre a changé et le contour de ce périmètre aussi. Auparavant, l'Architecte des Bâtiments de France traçait un cercle autour du monument d'un rayon d'environ 500 mètres. Cette méthode s'est affinée puisque désormais propose un tracé prenant mieux en compte la réalité topographique du terrain. Les co-visibilités entre le monument et ses alentours priment sur la géométrie du "périmètre des 500 mètres". Des bâtiments sortent ainsi du périmètre de protection, car ils ne présentent pas de co-visibilité avec le monument, mais la protection des éléments restant dans le périmètre peut être renforcée. Le procédé implique également plus les collectivités, puisque l'Architecte des Bâtiments de France consulte l'avis de la Mairie pour élaborer le périmètre de protection.

La ville a élaboré en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France un nouveau périmètre de protection.



Emplacement des sites et édifices classés, inscrits ou remarquables et nouveau périmètre de protection. Source : Agence Neue

2 - Les éléments bâtis possédant un intérêt architectural.

Le village compte de nombreux édifices qui marquent le paysage et les rues du village. Ces édifices ont des caractéristiques remarquables et intéressantes par rapport à l'histoire de la commune mais ne font pas pour autant l'objet d'un classement en tant que Monument Historique. Il semble néanmoins intéressant d'en faire l'inventaire pour préserver la cohérence urbaine et paysagère des lieux :

- Les Lavoirs des Dames Gilles, de la rue de Puiseux et de l'angle de la sente des Marettes qui dateraient du XVI^e siècle, possèdent un intérêt architectural et historique. Les lavoirs se composent de multiples bacs permettant l'arrivée d'eau et l'évacuation. De plus, ces lavoirs semblent avoir joué un rôle social et identitaire pour les nombreux usagers de l'époque venant s'y retrouver.
- Le Château de Vauréal portait une inscription le datant du XIII^e siècle (c'est-à-dire sous Philippe Auguste). Parmi les figures historiques ayant possédé le château, on retrouve Henry Ménier, récompensé lors de l'exposition universelle de 1878 grâce à son industrie chocolatière. Il possède l'île d'Anticosti au Canada, dont l'une des plus importantes rivières à été nommée Vauréal. Le château est aujourd'hui nommé Clos Levallois et prend en charge des jeunes ayant besoin d'un suivi éducatif et psychologique particulier.
- L'Eglise de Vauréal et la Cour des Arts ont été récemment rénovés et font partie intégrante du paysage identitaire de la ville.

D'autres édifices du village ont un intérêt paysager et relatent le passé de la commune et de ses habitants. Il s'agit de maisons bourgeoises qui ont été construites dans la première moitié de XXème siècle et qui témoignent du fait que Vauréal était un lieu de villégiature pour des familles aisées de la capitale. D'autres éléments plus anciens et plus vernaculaires marquent le passé du bourg tels de beaux murs en pierre ou des portes monumentales. Ils sont recensés dans les pages suivantes.



Emplacement des éléments remarquables indiqués au PLU. Source: Agence Neue

ELEMENTS BATIS REMARQUABLES

- n°1 Lavoir de la rue de Puiseux
- n°2 Lavoir des Dames Gilles
- n°3 Lavoir de la sente des Marettes
- n°4 Escalier de l'impasse des Carneaux
- n°5 Puits de l'impasse des Carneaux
- n°6 40 rue de Puiseux
- n°7 1 rue nationale
- n°8 19 rue de l'Ancienne Mairie
- n°9 20 rue de l'Ancienne Mairie
- n°10 8 rue Neuve
- n°11 Puits rue de l'Eglise
- n°12 34 rue Nationale
- n°13 40 et 40b rue Nationale
- n°14 Angle des rues Nationale et du Canal
- n°15 89 rue Nationale
- n°16 90 rue Nationale
- n°17 92 rue Nationale
- n°18 96 rue Nationale
- n°19 Croix rue Nationale



19 rue de l'Ancienne Mairie



Puits de l'impasse des Carneaux



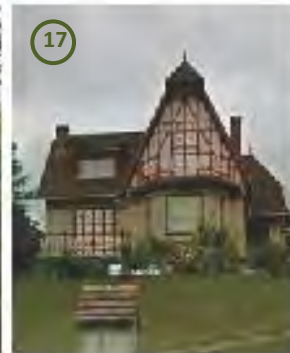
lavoir de la sente des Marettes



34 rue Nationale



40 rue de Puiseux



92 rue Nationale



escalier de l'impasse des Carneaux



90 rue Nationale



1 rue Nationale



puits rue de l'Eglise



angle des rues Nationale et du Canal



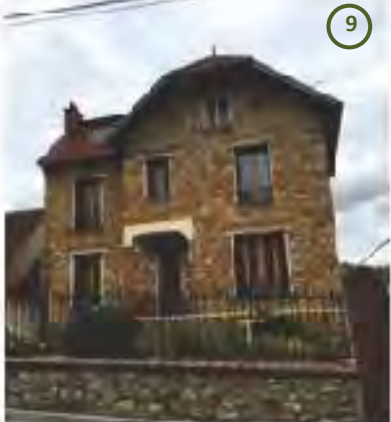
lavoir rue de Puiseux



89 rue Nationale



lavoir des Dames Gilles



20 rue de l'Ancienne Mairie



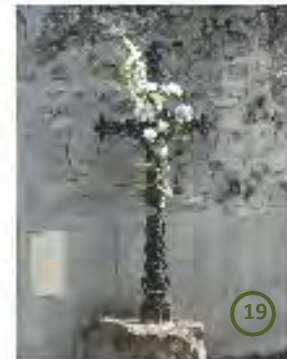
40 et 40bis rue Nationale



96 rue Nationale



8 rue Neuve



croix rue Nationale

3 - Principaux enjeux liés au patrimoine de la commune.

Il est important d'assurer la pérennité et la préservation des éléments de patrimoine constituant l'identité architecturale et historique de la ville.

Le maintien de la cohérence architecturale et paysagère du bâti vauréalien permettra également de conserver son identité pour préserver les valeurs patrimoniales de demain.

L'architecture actuelle de la ville, particulièrement autour du Cœur de Ville, est représentative d'une époque de développement, caractéristique de la Ville Nouvelle, qui appartiendra un jour à l'histoire de Vauréal. Elle possède un potentiel d'appartenance future au patrimoine de la commune.

III - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A - Situation démographique

La population de la Ville Nouvelle de Cergy Pontoise comptait 199 000 habitants en 2012. L'évolution démographique de l'agglomération a été régulière depuis 1971. Les populations nouvelles ont été réparties dans les différentes communes de la Communauté d'Agglomération au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

Vauréal représente aujourd'hui environ 7,9 %⁴ de la population de la CACP et joue un rôle important dans les dynamiques démographiques de la CACP du fait de la jeunesse de sa population.

1 - Nombre d'habitants et évolution de la population

Les facteurs d'évolution de la population.

Vauréal a connu une croissance démographique très dynamique ces dernières décennies du fait de la construction des opérations de la Ville Nouvelle. La population légale 2013 de la commune de Vauréal est aujourd'hui de 15 705 habitants. Elle a été multipliée par 26 depuis 1968. Cette croissance s'est produite en trois grandes phases :

- De 68 à 82 : la population est quasiment stable, elle augmente de 1,4%.

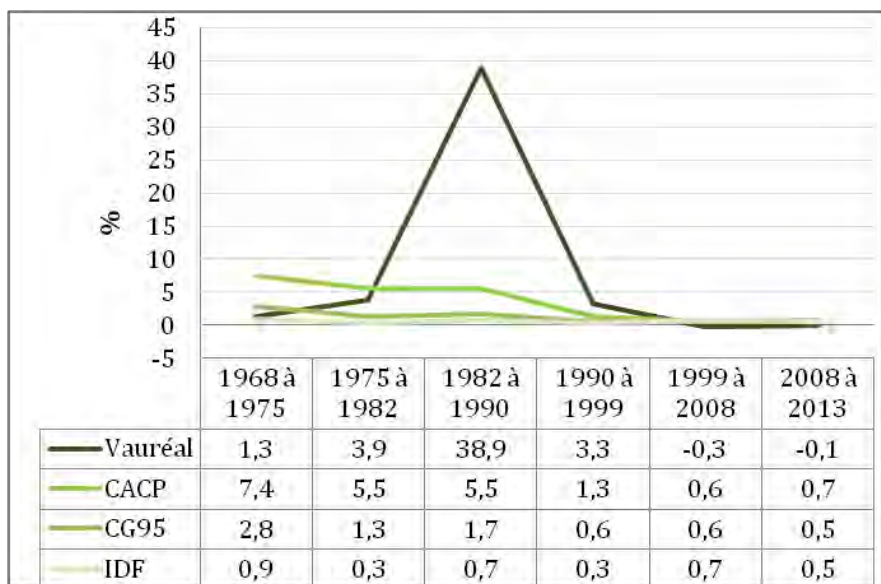
- De 82 à 99 : la population a augmenté de plus de 1770%. Cette croissance importante est liée aux opérations d'aménagement engagées par la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Elle est générée par un solde migratoire largement positif.

- Depuis 1999 : une légère diminution de 5,8% liée au desserrement des ménages dans une commune fortement urbanisée puis une augmentation liée à la livraison des logements de la première phase de l'opération du Cœur de Ville.⁵

La croissance de la population a baissé ces dernières années marquant une stagnation puis une faible baisse de la population. Si l'on compare la population communale à son apogée en 1999 (16 206 habitants) avec celle de la population communale de 2013, on constate que la tendance sur 14 ans est à la baisse (-3,20 %) et cela même si la ville a construit de nouveaux logements dans le Cœur de ville et accueille de nombreux nouveaux habitants en 2007 lors de la livraison de la première tranche de l'opération.

⁴ Source : INSEE, RP 2007 et RP 2012, Exploitation principale

⁵ Source : INSEE, T1M, RP 1968 à 2013.

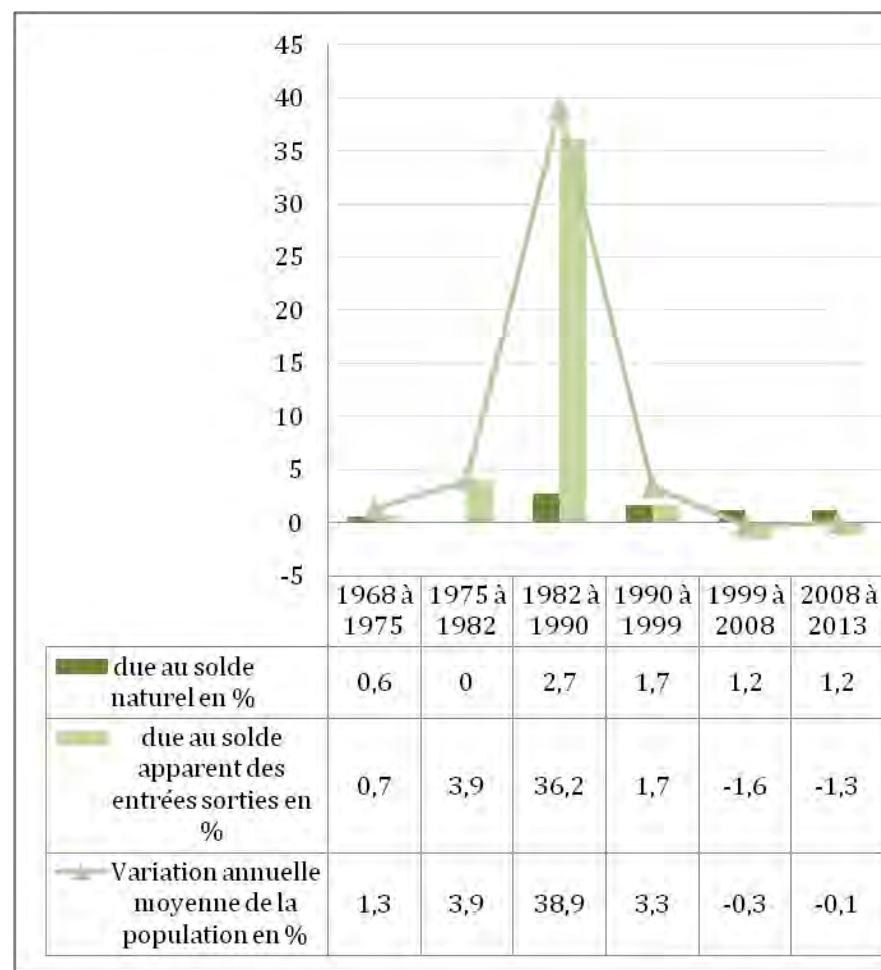


Comparaison des taux de variation annuelle de la population

Source: INSEE, RP 2008 et RP 2013, exploitation principale

La croissance de la population communale a été alimentée très majoritairement par le solde migratoire lié à l'arrivée de nouveaux habitants dans les opérations de logement neuves (jusqu'à + 36,2 % sur la période 1982-1990) mais ce phénomène s'est stabilisé ces dernières années et le solde naturel alimente désormais majoritairement l'augmentation de la population sur la période 2006-2012.

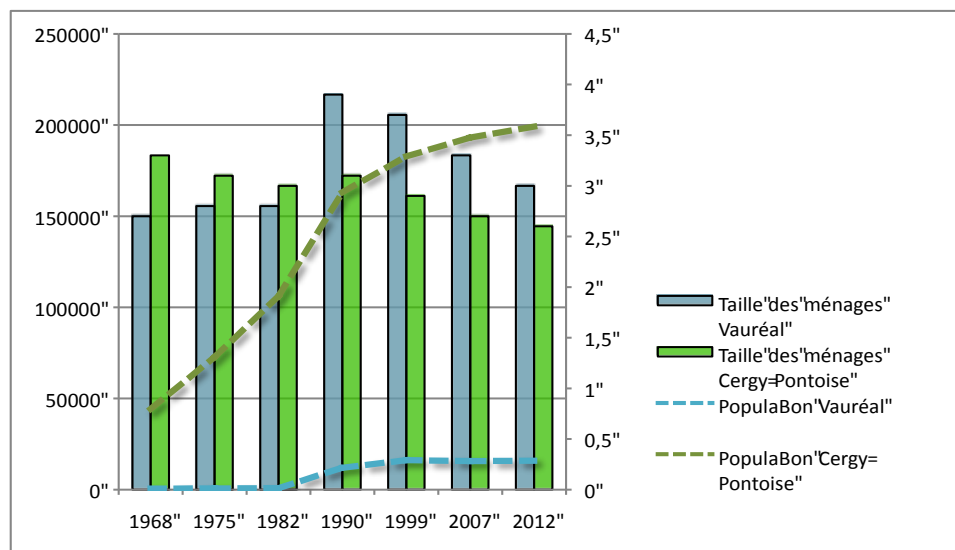
Le gain de population se fait désormais donc par un accroissement naturel de la population repositionnant la ville dans les grandes tendances démographiques nationales telles que le vieillissement progressif de la population.



Evolution annuelle de la population

Source: INSEE, RP 2008 et RP 2013, exploitation principale

La livraison en 2014 de la seconde tranche de l'opération du Cœur de Ville aura eu pour effet de limiter la baisse de population par l'arrivée de nouveaux habitants. Cela étant, les grandes tendances liées à la jeunesse de la population et à l'évolution de la taille et de la structure des ménages risquent de conduire à une baisse progressive de population si la commune ne construit pas de nouveaux logements.



Population et taille des ménages

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales

2 - Les structures par âge de la population

Une population parmi les plus jeunes de France.

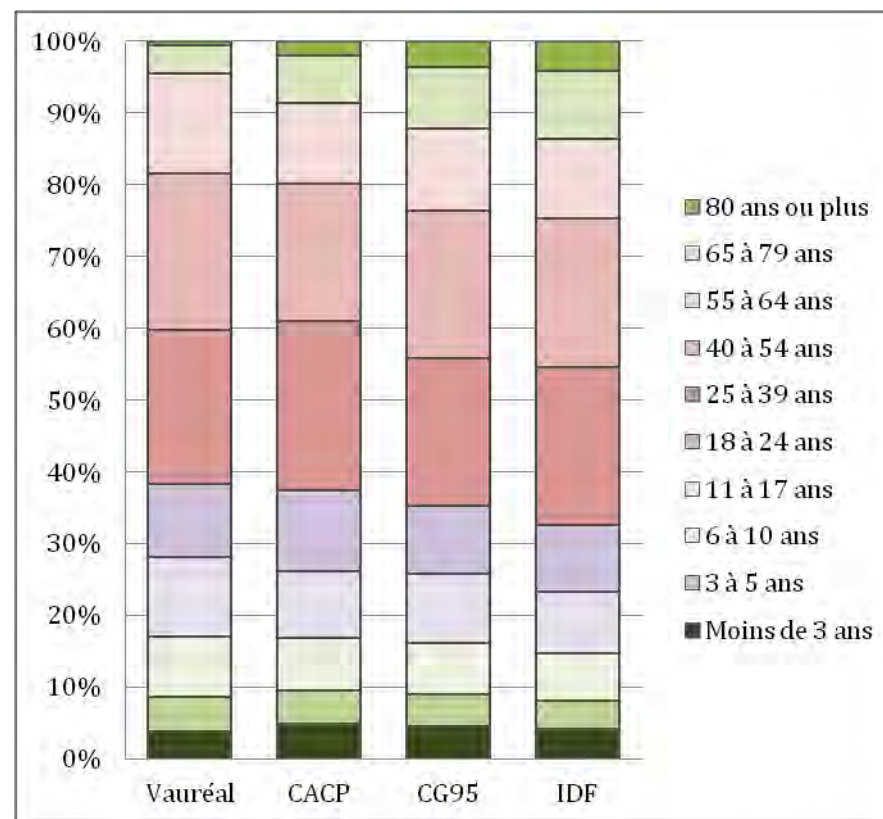
En 2012, 44.9% de la population de Vauréal à moins de 30 ans. La jeunesse de la commune s'explique par le caractère récent du développement urbain de la ville et par l'apport migratoire qu'il a généré. Les programmes de logements construits dans la Ville Nouvelle comptaient une forte proportion de grands logements et avaient pour objectif d'accueillir une population jeune et des familles avec enfants.

Si la jeunesse de la population est une caractéristique de la CACP, les indices de jeunesse comparés de la CACP et de la ville montrent que la population de Vauréal est nettement plus jeune que le reste de la Communauté d'Agglomération.



Indice de Jeunesse par ratio entre les moins de 20 ans et plus de 60 ans

Source: INSEE, RP 2008 et RP 2013, exploitation principale



Comparaison des structures de population en 2013

Source: INSEE, RP 2008 et RP 2013, exploitation principale

La jeunesse de la population est un point fort de la commune mais elle a des traductions importantes sur les équipements et sur les besoins en logement. On constate que les tranches d'âges représentant les adolescents et les jeunes adultes commencent à fléchir progressivement⁶. En revanche, avec un taux de natalité persistant autour de 14‰ depuis 15

⁶ Source : INSEE, POP G2, RP 2007 et RP 2012.

ans⁷, la fréquentation des services liés à la petite enfance et des écoles primaires ne baissent pas significativement. Ces dernières affichent même une augmentation ces 4 dernières années, atteignant comme en 2012, 2050 élèves sur l'ensemble des établissements. L'arrivée de nouveaux enfants est probablement liée aux grandes opérations du cœur de ville qui se sont achevées entre 2007 et 2015. La venue de couples peut coïncider avec la légère augmentation du taux de natalité sur ces 10 dernières années.

Le vieillissement de la population se ressent plus sur les établissements du secondaire qui subissent aujourd'hui la baisse de natalité et ne connaissent plus l'apport démographique important qui a eu lieu entre les années 1990 et les années 2000⁸.

Le collège de la Bussie compte environ 150 élèves de moins qu'il y a 12 ans (638 en 2004 ; 485 en 2015). De même les effectifs du lycée Camille Claudel étaient plus élevés en 2004 (1 573) et ont baissé de 200 sur les deux années qui suivirent. Depuis, ils oscillent entre 1 270 et 1 390 (1 341 aujourd'hui).

Un autre effet de la jeunesse de la population est le phénomène de décohabitation. À mesure que les enfants grandissent et arrivent à l'âge adulte, la nécessité de déménager se fait sentir, pour trouver un premier emploi ailleurs que dans le territoire, du fait de leur mise en ménage ou de l'arrivée d'un premier enfant. Les habitants en âge de quitter le foyer de leurs parents pour poursuivre leurs études ou pour entrer dans la vie active peinent à trouver un logement dans la commune. Ces difficultés

⁷ Source : INSEE, POP T2M, RP 1968 à 2012.

⁸ Source : INSEE, POP T2M, RP 1968 à 2012.

s'expliquent par la faible proportion de petits ou moyens logements à des prix abordables au sein de la commune. Ils quittent alors la commune même si leur souhait aurait été d'y rester.

Ce mécanisme participe de façon importante à la perte de population et va très vraisemblablement s'accroître si le parc de logement communal n'offre pas progressivement des possibilités de logement adaptées en terme de typologie et de prix pour ces jeunes adultes.

Évolution de cette structure par âge vers un vieillissement mécanique et une croissance ralentie.

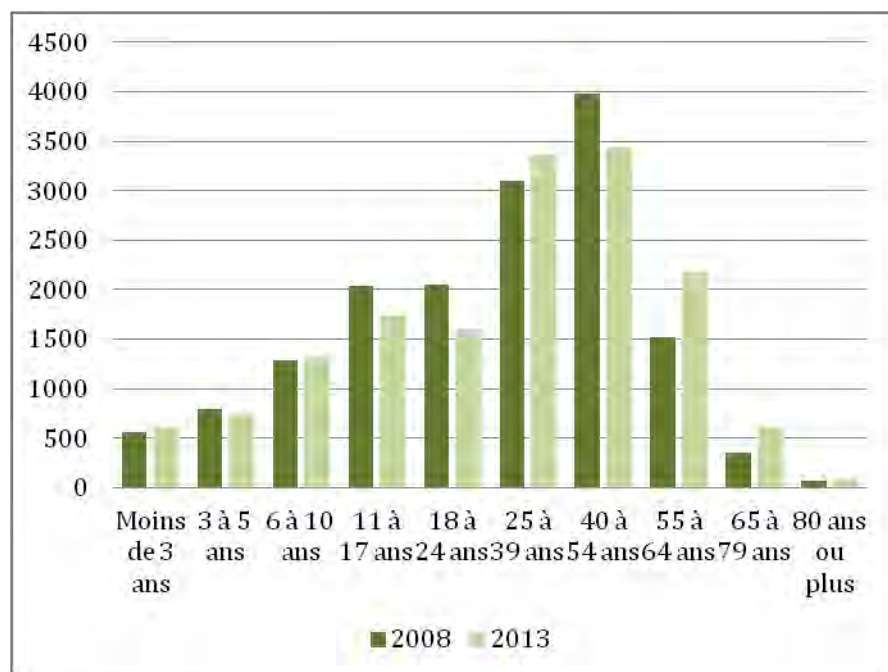
La courbe démographique de la commune a été très marquée et rythmée par les opérations de construction de la ville nouvelle. Malgré la réalisation récente d'opérations, une baisse de la population communale est observable depuis 1999.

Cette baisse de la population s'accompagne d'une évolution de la structure de la population. Bien que la population communale soit très jeune, le mécanisme de vieillissement est observable dans la population sédentaire représentée par les plus de 40-45 ans.

On peut donner à titre d'exemple l'accroissement de la tranche d'âge des 60 - 74 ans qui est passée de 4,3 % de la population totale à 7,5 % entre 2007 et 2012. Ce vieillissement de la population est amené à s'accroître dans les années à venir suivant les tendances nationales de vieillissement. Ce sont les premiers habitants de la Ville nouvelle, aujourd'hui soixantaines, qui ont acquis leur logement à Vauréal et s'y sont sédentarisés, qui entraînent le vieillissement de la population.

D'autre part le solde migratoire qui a représenté jusqu'en 1999 un apport de population et de population jeune est aujourd'hui déficitaire. Il y a plus de personnes qui quittent la commune que de personnes qui s'y installent.

Ce mouvement aura un impact sur les besoins en terme d'équipements à destination des personnes âgées ainsi que sur les besoins en logement. Les personnes âgées souhaitant quitter les logements de grandes tailles pour se loger dans les logements plus petits, plus adaptés et moins coûteux devront pouvoir trouver une offre adéquate au sein du parc communal.

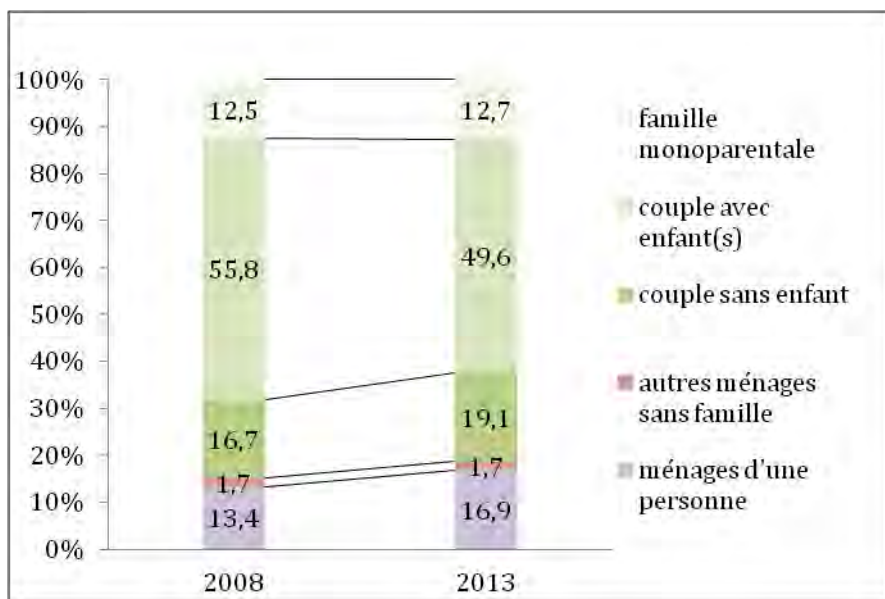


Structure de la population

Source: INSEE, RP 2008 et RP 2013, exploitation principale

3 - Ménages : nombre, structure et nombre de personne par ménage

La commune de Vauréal a un profil démographique très familial. Les couples avec enfants représentent 62,3 % des foyers en 2013. Cette tendance est à la baisse depuis 2007 au profit des familles monoparentales et des couples sans enfant mais la structure des ménages reste majoritairement encore très familiale.



Composition des ménages

Source: INSEE, RP 2008 et RP 2013, exploitation principale

La taille de ménage est assez élevée à Vauréal. Les ménages comptaient en 1990 quasiment 4 personnes par ménage. Ce chiffre élevé est représentatif d'une structure très familiale de la population et d'un

nombre d'enfants par foyer élevé. Les plus grands ménages se trouvent principalement dans le quartier des Toupets qui a répondu lors de sa conception au besoin de logements de grandes familles.

La taille des ménages diminue régulièrement depuis 1990 pour atteindre le taux de 3 personnes par ménage en 2012. Cette baisse est due à un phénomène de décohabitation qui touche principalement les jeunes adultes quittant le domicile familial. La décohabitation vient également d'une évolution de la société et des modes de vie qui tend à l'augmentation du nombre de familles monoparentales ou des couples en union libre ne vivant pas sous le même toit.

La taille des ménages de la commune tend ainsi à rentrer dans la norme des ménages de la CACP.

À titre de comparaison, elle reste encore élevée par rapport à la moyenne nationale qui est de 2,6 personnes par ménage en 2012.

La baisse de la taille des ménages est à mettre en relation avec l'augmentation du nombre de ménages sur la commune (+ 9% entre 2007 et 2012). La mutation progressive de la population vers des familles plus petites demande en effet de pouvoir offrir plus de logements mais aussi des logements de petites et moyennes tailles pour les décohabitants.

La commune connaît un phénomène de desserrement des ménages qui doit être mis en relation avec la dimension du parc global de logement mais aussi avec la taille de ses logements. Cela se traduit par un besoin de logements supplémentaires alors que la population n'augmente pas. Le parc de logement devra évoluer de façon à mieux répondre à ces besoins et à constituer sur la ville un parcours résidentiel complet.

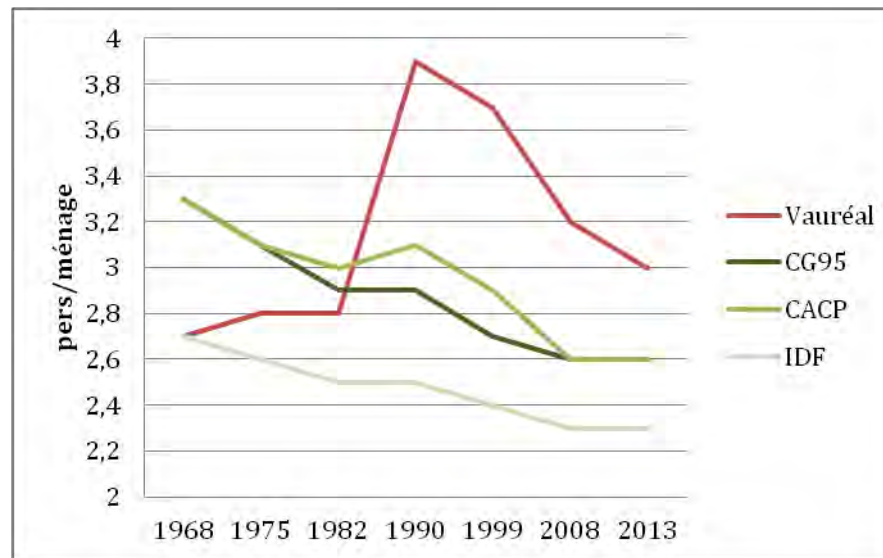
4 - Principaux enjeux démographiques

La commune perd de la population ce qui risque d'impacter progressivement la fréquentation des équipements publics. La ville doit donc faire en sorte de limiter la baisse de la population pour maintenir son bon niveau d'équipement et l'attractivité qui y est liée.

Le profil démographique de la commune de Vauréal connaît une mutation progressive mais très marquée impactée par le desserrement des ménages et le vieillissement annoncé de la population.

La structure de la population reste encore très jeune ce qui confère à la ville un potentiel de renouvellement et un dynamisme démographique important. L'enjeu pour la commune est de réussir à garder ses jeunes au sein de la commune.

Ces différentes analyses articulent la question de la construction de nouveaux logements afin d'adapter et d'ajuster le parc de logement aux évolutions démographiques et aux nouveaux besoins que cela induit sur le territoire.



Evolution de la taille des ménages

Source: INSEE, RP 2008 et RP 2013, exploitation principale

B - Caractéristiques socio-économiques de la population

La structure démographique de l'agglomération nouvelle reste beaucoup plus familiale, et donc plus jeune que celle de la région et du département. Le profil des emplois de Cergy-Pontoise est principalement réparti entre cadres, professions intermédiaires et employés. Pour autant, le profil des ménages de la CACP apparaît plus modeste que celui de l'Île-de-France (20 472 revenu médian par unité de consommation, INSEE 2012 contre 22 180 pour l'IdF).

Cergy-Pontoise et sa périphérie représentent un pôle d'emplois important qui équilibre le nombre d'actifs résidents et le nombre d'emplois.

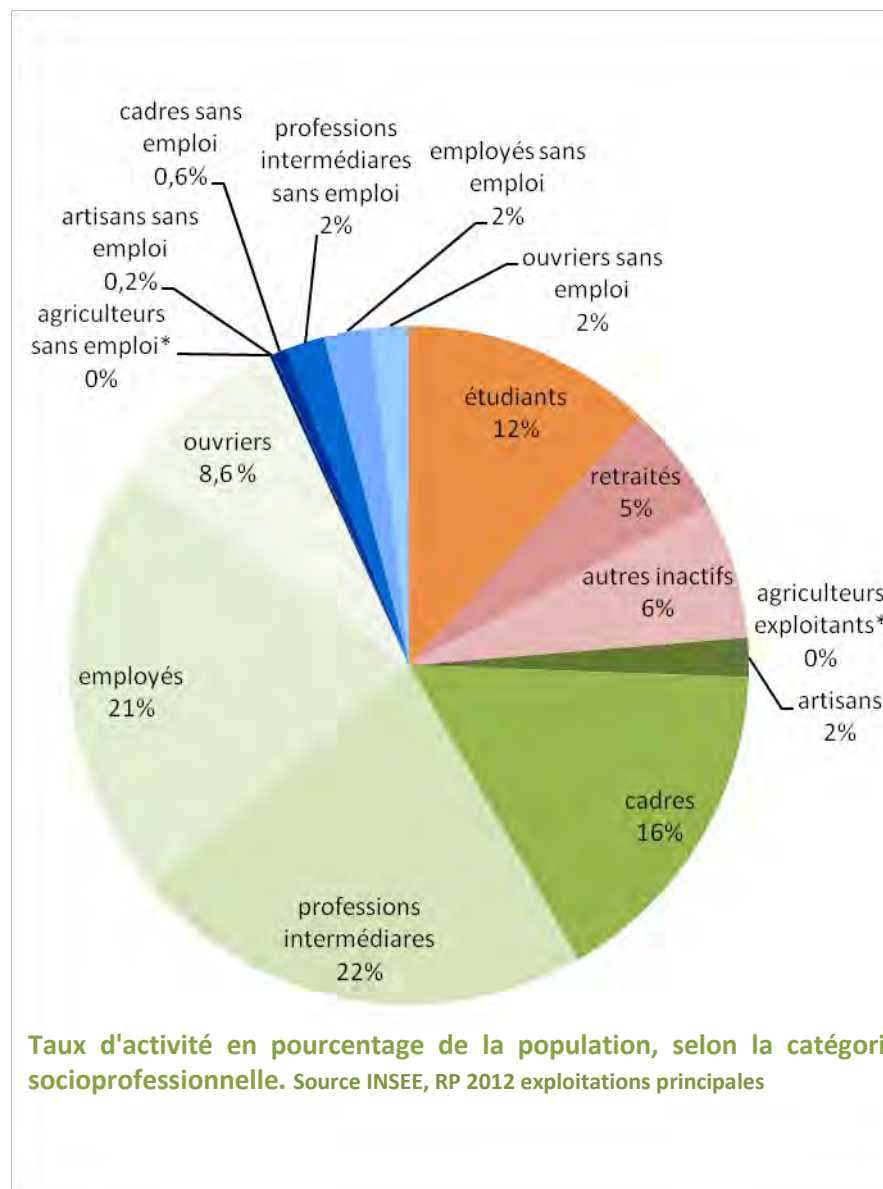
1 - Taux d'activité⁹

En 2012 la population de Vauréal présente 69 % d'actifs ayant un emploi, 7,5 % au chômage et 23,5 % d'inactifs (étudiants, retraités, etc..). Ce taux de chômage concerne autant les hommes que les femmes, hormis pour la catégorie des 15-24 ans où les hommes sont surreprésentés (30% d'hommes au chômage contre 12% de femmes).

Enfin, la catégorie socioprofessionnelle la plus touchée par le chômage est celle des ouvriers, dont 17% est sans emploi (9% pour les artisans commerçants, 4% chez les cadres et professions intellectuelles supérieures, 8 % pour les professions intermédiaires, et 9,5% des employés).

Le taux de chômage de Vauréal est inférieur à celui de la CACP, qui est à 9%, pour 74% d'actifs et 25,5% d'inactifs. Les taux de chômage selon le sexe et l'âge sont plus homogènes dans la CACP.

Dans la CACP, la catégorie socioprofessionnelle la plus touchée par le chômage est aussi celle des ouvriers (18,5%), mais la différence avec les employés et les agriculteurs est plus faible (respectivement 14% et 13,5%).



⁹ source INSEE, RP 2012 exploitations principales

* attention au "statut" des agriculteurs car l'activité agricole existe à Vauréal, employant environ 5 personnes, réparties dans les catégories d'ouvrier, artisans, commerçants, etc..

2 - Les catégories socioprofessionnelles¹⁰

En 2012, une catégorie socioprofessionnelle n'est pas représentée à Vauréal, celle des agriculteurs exploitants, quand ils représentaient 0,07% des actifs en 2007. (*attention cependant au "statut" des agriculteurs, car l'activité agricole existe bel et bien à Vauréal, employant environ 5 personnes réparties dans les catégories d'ouvrier, artisans, commerçants, etc..*).

On constate en 2012 à Vauréal une sous-représentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (2,5% des actifs), quand les autres catégories sont relativement homogènes: 21,5% des actifs sont dans la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures, 31% pour les professions intermédiaires, 30% pour les employés et 13,5% pour les ouvriers. Ces chiffres sont représentatifs de la situation à l'échelle de la CACP.

L'Administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale sont les secteurs d'activité proposant le plus d'emplois à Vauréal en 2012 (54% des emplois), avec une légère surreprésentation des femmes (73% de ces emplois). Les commerces, transports et services divers sont le deuxième secteur d'emplois (3,5%) et la construction (16%), l'industrie (5,3%) et l'agriculture (0,2) sont minoritaires. L'industrie et le commerce, transports, services divers emploient à égalité hommes et femmes et présentent un fort taux de salariat (respectivement 89% et 82%), quand la construction emploie 83% d'hommes dont 60 % de salariés et l'agriculture emploie 100% de femmes.

¹⁰ Source INSEE, RP 2012 exploitations principales

Dans la CACP, c'est le secteur des commerces, transports et services qui emploie le plus (48% des emplois) et l'administration est nettement moins représentée (32% des emplois). Les autres chiffres sont comparables avec la situation de Vauréal, avec cependant une meilleure parité selon le sexe et un taux moyen de salariat plus fort.

3 - Le niveau d'étude

A Vauréal, les positions professionnelles les plus représentées sont « Cadres et professions intellectuelles supérieures » et "Professions intermédiaires". La population dispose globalement d'un bon niveau de formation et la part des actifs chez les 15-64 ans représente 76,5% de la population en 2012. (Parmi eux, 69.1% ont un emploi, ce qui est supérieur à la moyenne de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, qui est de 65%.INSEE 2012)

Entre 2007 et 2012, le taux de chômage à Vauréal s'est maintenu pour atteindre 9,7%¹¹ en 2012. Celui-ci reste cependant inférieur à celui de la CACP, qui est de 12.5%¹² en 2012.

4 - Les revenus moyens

Avec un revenu annuel médian de 22 334 euros¹³ en 2012, le revenu net moyen déclaré des foyers fiscaux de Vauréal est légèrement supérieur à la moyenne de la CACP qui est de 20 472 euros¹⁴ pour la même période et

¹¹ Source: INSEE,RP 2007 et RP 2012 exploitations principales - EMP T4 Vauréal

¹² Source: INSEE, EMP T4 CACP 2012

¹³ Source: INSEE-DGFIP-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal REV T3 Vauréal 2012

¹⁴ Source: INSEE- DGFIP-CNAV-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal - REV T3 CACP 2012

également supérieur à la moyenne nationale qui est de 19786 euros¹⁵ en 2012.

	Vauréal	CACP	CG95	IDF
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (euros)	22 334	20 472	20 548	22 180
Rapport interdécile (sans unité)	3,2	3,6	3,8	4,6
1er décile (euros)	11 690,30	10 157,30	9 811,60	10 073,70
9e décile (euros)	37 227,30	36 360,40	37 652,70	46 108,50

Distribution des revenus disponibles de l'année 2012. Source : INSEE-FiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal.

Bien que les revenus disponibles des habitants soient relativement élevés, on remarque une certaine précarisation des personnes de 75 ans ou plus ainsi que des moins de 30 ans. Le taux de pauvreté de ces deux catégories est supérieur aux taux de pauvreté des autres catégories de la commune. Le taux de pauvreté des personnes de 75 ans ou plus est bien supérieur au taux de la CACP ce qui montre une fragilité particulière de cette population au sein de la commune.

¹⁵ Source: INSEE- DGFIP-CNAV-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal - REV T3 France métropolitaine 2012

Le profil social de la commune n'est cependant pas sans contraste et on note l'inégalité des revenus au sein de la commune. Le quartier des Toupets qui compte de nombreux logements sociaux accueille la majeure partie des ménages à bas revenus de la commune. Le quartier du Cœur de Ville a apporté, avec 30% de logements sociaux réalisés dans les programmes, une certaine mixité sociale au sein du territoire communal. Cependant, cette inégalité des revenus au sein de la ville est à pondérer en comparaison de l'agglomération ou de la région. A Vauréal, l'écart inter-déciles est de 3,2, pour 3,6 à la CACP et 4,3 en Ile de France.

En 2011¹⁶, 570 ménages vauréliens vivaient sous le seuil de pauvreté, soit 11% des ménages de la commune, alors que ce taux est à 15% pour les ménages de la CACP et 14% dans le département. L'écart au sein de la ville va de 5% dans les quartiers des Groues et de l'Allée Couverte à 23 % aux Toupets et aux Longues Terres.

En 2012¹⁷, l'ensemble des prestations sociales représentait 4,8 % des revenus disponibles pour les ménages fiscaux de Vauréal, dont 0,9 % de minima sociaux. Cependant, 46% des ménages de Vauréal sont couverts par la CAF, ce qui représente 2441 allocataires et 8319 personnes couvertes. Sur la période 2009 -2013 ces chiffres ont connu une faible augmentation (+ 1,1 %)¹⁸. A l'échelle de la CACP, ce sont 52 % des ménages qui sont couverts par la CAF, avec une augmentation sur la même période de 6,8 %.

¹⁶ Source *Analyse des besoins sociaux* - © Compas mars 2015

¹⁷ Source INSEE, RP 2012 exploitations principales

¹⁸ Source *Analyse des besoins sociaux* - © Compas mars 2015

11% des allocataires sont intégralement dépendants des allocations de la CAF et 18% des allocataires voient leur revenu être constitué à plus de 50 % de ces allocations. Ces chiffres sont sensiblement identiques à l'échelle de la CACP.

Les chiffres des allocataires des minimas sociaux de la CAF sont assez stables sur le temps long. En 1998, les bénéficiaires des minimas sociaux étaient au nombre de 190 et représentaient sensiblement 8 % des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF). En 2013, ces bénéficiaires sont au nombre de 405 et représentent 7,8% des ménages.

Concernant le RSA, on constate une forte augmentation sur les dernières années. Il couvrait en 2013 un habitant sur 20 (de moins de 65 ans), contre 1 habitant sur 12 dans la CACP. Entre 2009 et 2013, le nombre d'allocataires du RSA global a augmenté de 44,7%, contre 32,8% dans la CACP¹⁹.

5 - Les déplacements domicile-travail

Seulement 14,2% des travailleurs vauréaliens travaillent sur le territoire de la commune²⁰. Environ 40% travaillent dans l'agglomération, les pôles principaux étant Cergy, Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône. Quasiment 45% travaillent dans un autre département et majoritairement dans la zone de la Défense (PLD 2015). De fait, les déplacements pendulaires sont importants et se font en grande partie en voiture (58% contre 33,2% en TC, INSEE 2012).

¹⁹ Source *Analyse des besoins sociaux* - © Compas mars 2015

²⁰ Source: INSEE, EMP T4 CACP 2012

À l'échelle de l'agglomération, les chiffres sont sensiblement les mêmes et la voiture prévaut sur les transports en commun.

6 - Les principaux enjeux socio-économiques

La population devrait se renouveler naturellement dans les années à venir avec le départ progressif des premiers habitants. Cela entrainera des mutations dans le parc privé. Le coût des logements élevé en raison de leurs typologies et de leurs grandes superficies combiné à un marché du logement tendu aura un impact fort sur les caractéristiques démographiques et sociales de ces futurs habitants.

Il est vraisemblable que ces nouveaux arrivants à fort pouvoir économique seront des quarantenaires, des cinquantenaires ou de jeunes retraités souhaitant vivre dans un cadre périurbain avec un haut niveau d'équipements.

Parallèlement à cela, le dynamisme démographique lié à la jeunesse de la commune est et reste un atout pour la ville. En effet, les décohabitants représentent un potentiel important pour maintenir la stabilité démographique de la commune et pour enrayer un vieillissement attendu de la population.

Le profil « jeune » de la commune devrait s'estomper dans les années à venir car la commune ne dispose pas d'un parc de logements suffisamment attractif typologiquement et économiquement pour ces jeunes. Il est donc nécessaire de compléter le parcours résidentiel et d'orienter les programmes de logements neufs ou la réhabilitation des logements existants vers de petites ou moyennes surfaces à coûts maîtrisés pour :

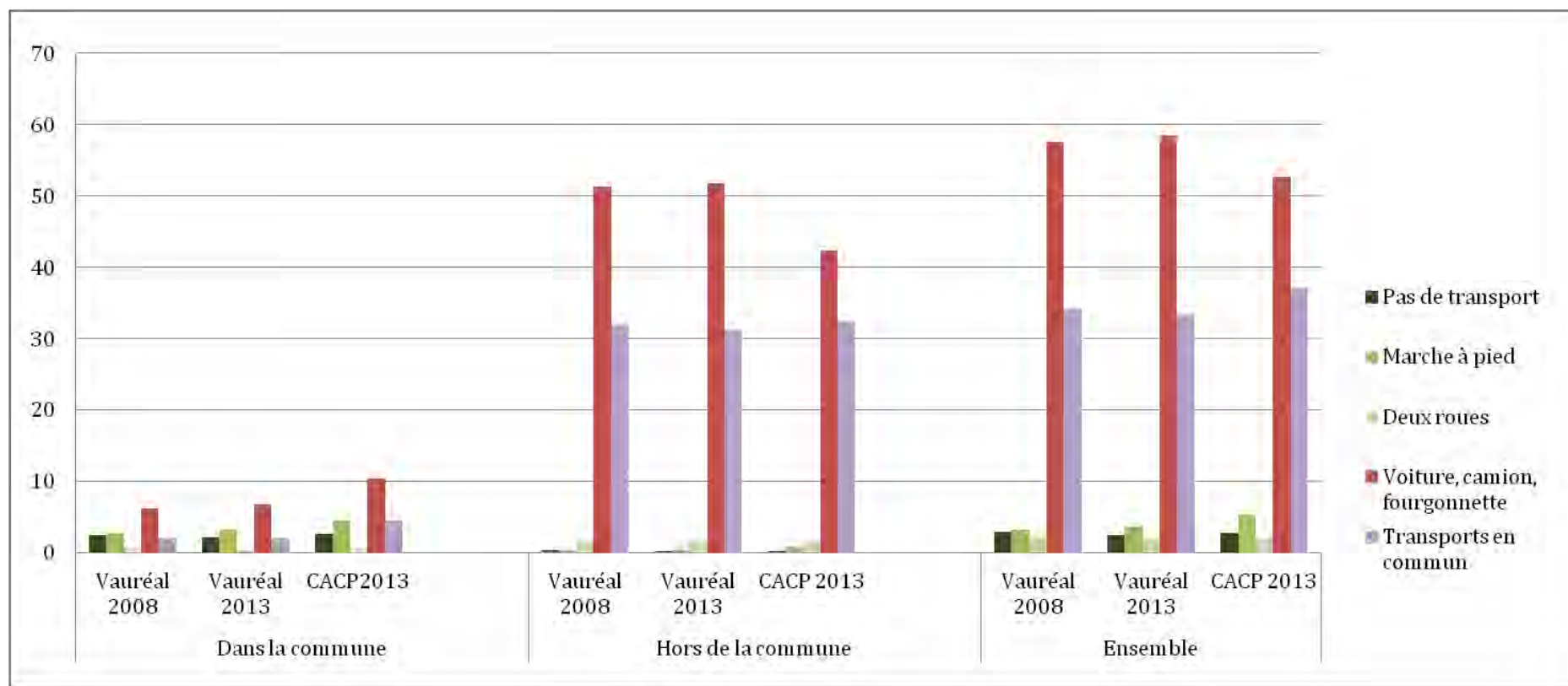
- permettre la décohabitation des jeunes vauréliens au sein de la commune et accueillir des populations jeunes qui ont de petits moyens financiers.

- accroître le parc locatif privé et social pour apporter de la souplesse au marché du logement et une meilleure rotation.

- répondre aux besoins d'une population vieillissante dont les moyens financiers sont pour une partie en baisse.

- répondre à la demande sociale en hausse d'une partie de la population et principalement les jeunes et les plus âgés.

Il convient de maintenir le poids des logements locatifs sociaux tout en s'assurant que les autres segments de l'offre restent suffisamment représentés, d'offrir une réelle diversité de l'offre sur le marché du logement, et de veiller à une répartition équilibrée de ces logements afin que les plus modestes et la population jeune ne soient pas écartés.



Mode de déplacement des actifs en fonction du lieu de travail. Source : INSEE, RP 2008 et RP 2013 exploitation complémentaire

C - L'habitat et les logements

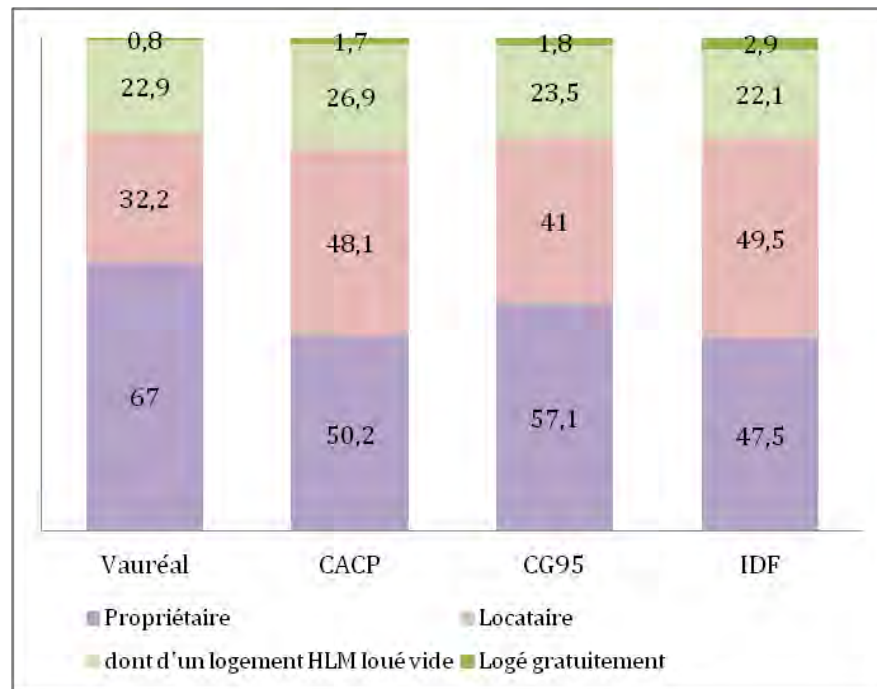
Depuis 50 ans, le territoire de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise a contribué à l'accueil de populations nouvelles avec deux objectifs :

- la diversité de l'habitat dans le but de tendre vers l'équilibre social ;
- la création d'un cadre de vie de qualité avec des équipements publics ainsi que des infrastructures adaptées.

Le PLH de l'agglomération, adopté en Novembre 2015, analyse les dynamiques socio-démographiques du territoire de la CACP et met en exergue les objectifs à atteindre pour :

- répondre aux besoins quantitatifs en logements présents et à venir ;
- tendre vers la satisfaction de l'ensemble des besoins ;
- améliorer le parc existant.

Selon le recensement INSEE de 2012, la commune de Vauréal compte 5444 logements, soit une augmentation d'à peu près 11% du parc de logements depuis 2007 qui correspond principalement à la réalisation de la seconde phase du Cœur de Ville. Ces logements sont essentiellement des résidences principales.



Statut d'occupation du logement en 2013. Source : INSEE, RP 2008 et RP 2013 exploitation complémentaire

1 - Typologie et période de construction

Depuis une vingtaine d'années, Vauréal se construit quartier par quartier. Le village s'était développé sur une petite bande côtière de la rive droite de l'Oise. L'urbanisation nouvelle s'est réalisée depuis 30 ans sur le plateau avec la création de la ZAC des Toupets, la ZAC de Vauréal et la ZAC du Moulin-à-vent.

À l'exception du village et des Toupets, le parc de logement de la commune est construit sur des normes de confort assez récentes.

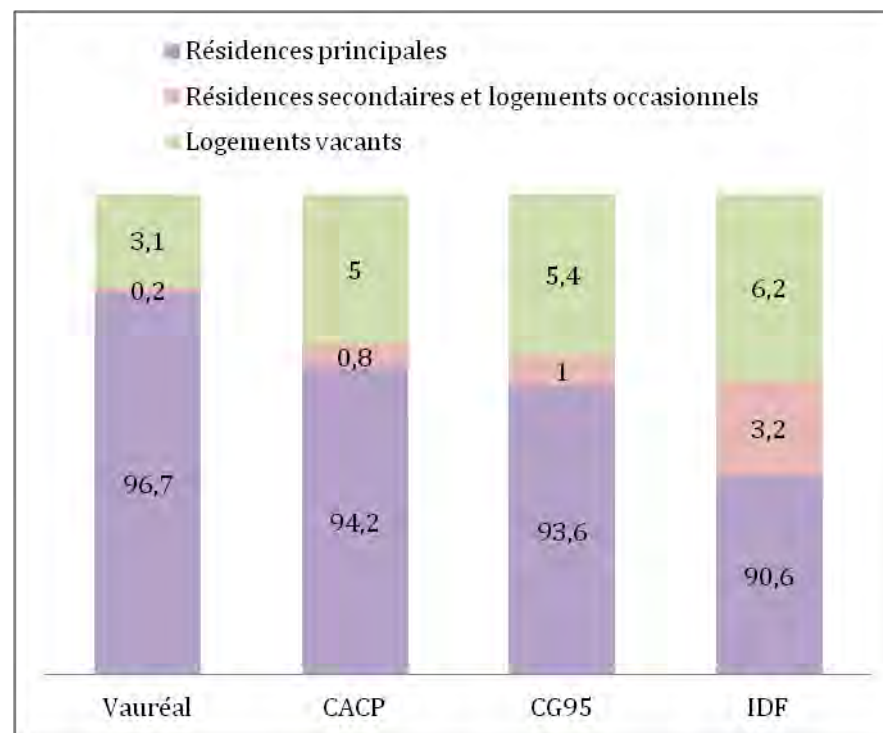
En 2012, sur les 96,3% de résidences principales composant le parc de logement de Vauréal, 60,2 % ont été construites entre 1946 et 1990, et 37,3% ont été réalisées entre 1991 et 2009. Les logements vauréliens sont en majorité récents, ils datent des années 1980 tandis que le village initial, datant d'avant 1946, ne représente que 132 logements. La majeure partie du parc présente des normes de confort très correctes.²¹

Si la proportion de logements individuels et de logements collectifs sur l'aire du Schéma Directeur de la Ville Nouvelle a été globalement équilibrée en pourcentage, Vauréal, comme les autres communes de l'agglomération situées à l'Ouest, ne comprend qu'une faible proportion de résidences principales en collectif.

Les logements collectifs se concentrent dans les trois polarités urbaines que sont les Toupets, la Bussie et le Cœur de ville. En dehors de ces trois secteurs et du village, le reste du tissu urbain est moins dense et s'apparente à du tissu périurbain fait de maisons individuelles et de maisons en bandes.

La maison individuelle qui représente 70,2% du parc de logement en 2012 est la forme d'habitat dominante sur le plateau. La taille des parcelles est dans l'ensemble relativement compacte ce qui donne une certaine densité au tissu urbain. En moyenne dans les zones d'habitat individuel, la

²¹ Source : INSEE, LOG T2, T5, RP 2007 et 2012.



Catégorie de logement en 2013. Source : INSEE, RP 2008 et RP 2013 exploitation complémentaire

densité est de 22 logements à l'hectare. Les zones d'habitat collectif montent elles à 136 logements à l'hectare²².

Les maisons sont habitées majoritairement par des propriétaires occupants et ces quartiers sont quasi exclusivement gérés en associations syndicales libres (80 ASL dont 4 AFUL, 20 copropriétés soit 104 entités

²² Source : MOS 2012 et INSEE, LOG T2, RP 2007 et 2012.

juridiques en accession. Seules 4 ASL n'ont pas voulu rétrocéder leurs voiries et éclairage à la ville). Ceci peut poser des problèmes de gestion et d'entretien de ces espaces du fait de l'imbrication entre les domaines privés et le domaine public.

Les formes d'habitat réalisées ces dernières années sont plus denses. L'écart entre le nombre de logements collectifs et l'individuel tend à se réduire depuis 2006 du fait de la réalisation de l'opération du Cœur de Ville qui est constitué essentiellement de logements collectifs. Cette tendance s'est accrue avec la livraison en 2014 de la seconde tranche de l'opération Cœur de ville et en 2015 avec l'opération des Longues Terres.

2 - Statut d'occupation de résidences principales

Les habitants sont en grande majorité des propriétaires occupants (68,1% en 2012)²³. L'équilibre entre la proportion de propriétaire occupant et de locataire n'a quasiment pas évolué entre 2007 et 2012. Les livraisons les plus récentes devraient cependant augmenter légèrement le pourcentage de locataires.

Le peu de logements locatifs sur la commune est aussi un frein à l'installation de populations jeunes. L'offre de logement locatif se situe essentiellement dans les quartiers les plus récents, comme les Hauts-Toupets, le Cœur de Ville, les Longues Terres. Les propriétaires occupants sont donc très sédentarisés à Vauréal. L'harmonie entre ces deux types d'habitants ne sera atteinte que par un accroissement du parc social ou par la construction de logements locatifs privés.

²³ Source : INSEE, LOG T7, RP 2007 et 2012.

L'état actuel du parc vauréalien correspond au profil familial des ménages mais l'offre de logement de la commune n'est pas en adéquation optimale avec les besoins futurs des habitants. La diversification et l'accessibilité au logement semblent être des enjeux importants pour conforter le développement d'un parcours résidentiel complet dans la commune.

3 - Taille des logements

Cergy-Pontoise a su s'adapter à l'évolution de la demande et apporter des réponses appropriées aux différents besoins en proposant une offre de logements qui correspondait bien aux attentes immédiates d'un marché en plein développement.

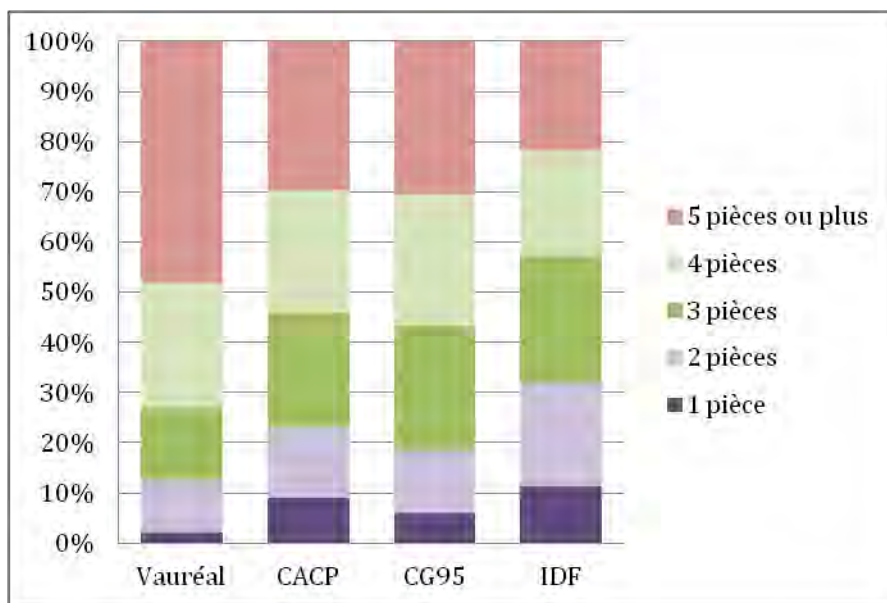
Ainsi, à partir de 1990, l'agglomération a produit un nombre plus important de petits logements pour répondre à l'émergence d'une demande nouvelle provenant des décohabitations liées au glissement des tranches d'âge.

Depuis 1990, l'effort de construction sur les 11 communes du Syndicat d'Agglomération Nouvelle puis sur les 13 communes de la CACP a porté davantage sur le logement collectif. Il résulte de cette tendance que la taille moyenne des logements neufs est plus faible que dans le parc de 1990. De fait, la construction neuve est dominée par les petits logements et l'on note une quasi absence de grands logements en habitat collectif depuis cette date.

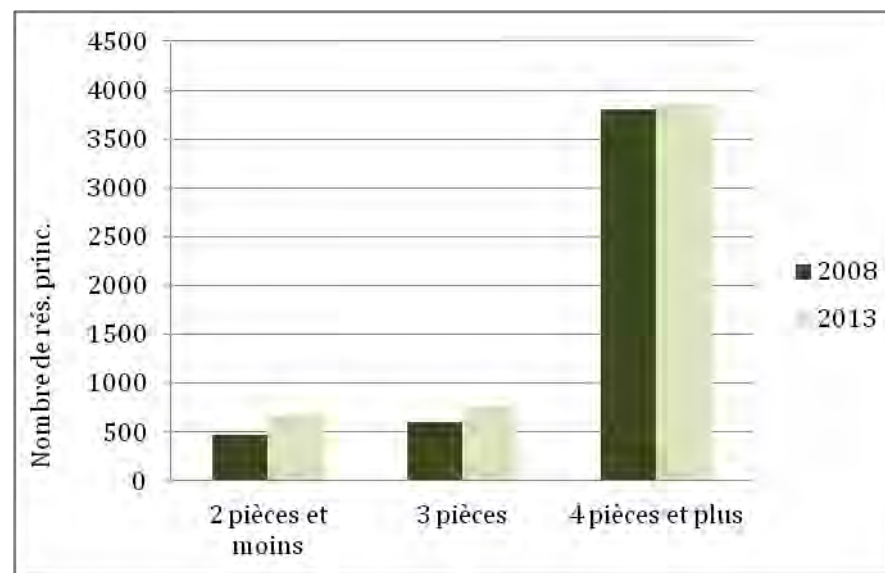
Pour autant, à Vauréal, la part des logements de taille moyenne (2 et 3 pièces) a augmenté au détriment des logements de grande taille. La part

des logements de très grande taille reste assez stable avec 48,9 % des résidences principales en 2012 et cela essentiellement en pavillonnaire.

La proportion de logements de 2 et 3 pièces (24,1%) a ainsi beaucoup augmenté depuis 1999 (50%) mais l'offre de petits logements reste insuffisante compte tenu des besoins liés aux décohabitations qui découlent du vieillissement de la population ainsi que du desserrement des ménages.²⁴



Typologie des résidences principales en 2013. Source : INSEE, RP 2008 et RP 2013 exploitation complémentaire



Evolution de taille des résidences principales entre 2008 et 2013. Source : INSEE, RP 2008 et RP 2013 exploitation complémentaire

4 - Vacance

Le taux de logements vacants est de 3,6% du parc de logement total en 2012. Ce chiffre est inférieur à celui de l'agglomération (4,9% en 2012), ainsi que celui du département du Val d'Oise, qui est de 5,1%²⁵.

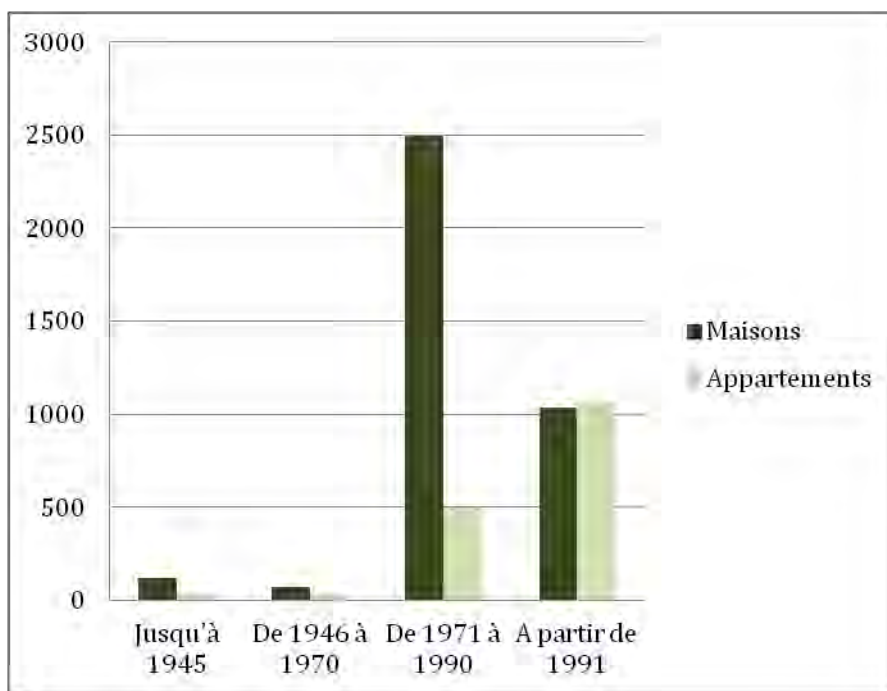
La vacance a augmenté entre 2007 et 2012 de 2% dans la commune mais le taux global reste faible. En effet un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logement. On estime que 5% est un chiffre correct

²⁴ Source : INSEE, LOG T3, RP 2007 et 2012.

²⁵ Source : INSEE, LOG T1M, RP 1968 à 2012.

pour ce faire. Le fait qu'il y ait peu de logements vacants dans la commune implique une situation du marché du logement tendue, qui bloque le parcours résidentiel des habitants au sein de la commune.

Le taux de rotation du parc social était de 7,9% sur Vauréal en 2012. C'est le même taux que celui de l'agglomération.



Période de construction des logements jusqu'en 2010. Source : INSEE, RP 2008 et RP 2013 exploitation complémentaire

5 - Le marché du logement (accession)

Le rythme de la construction décrit une baisse globale de la construction dans la commune. Cela est cohérent avec le fait que l'urbanisation de la ville soit en phase de stabilisation et que le territoire dispose de moins de réserves foncières et de possibilité de construire qu'au début des années 1990.

À partir de 1991, le rythme de la construction neuve connaît un net ralentissement : le nombre des dossiers de Permis de Construire est passé de 81 en 1990 à 29 en 2000 ; le nombre de dossiers de Droit du sol est passé pour la même période de 409 à 151. Le nombre de constructions neuves dans les ZAC a été divisé par 3. On passe ainsi de 499 ventes de logements neufs en 1987 à 150 en 1992, 74 en 1995, 20 en 1997 et seulement 2 en 2001.

Cette réduction du rythme de construction semble liée, comme sur l'ensemble de la Ville Nouvelle à :

- . un fort retrait des mises en chantier de logements individuels ;
- . la suppression des prêts aidés pour l'accèsion à la propriété (PAP) ;
- . dans une moindre mesure à Vauréal, la fin du relais des financements libres (lois de défiscalisation) et des prêts locatifs aidés (PLA).

Le prêt pour l'accèsion à la propriété a été très massivement utilisé pour le développement des nouveaux quartiers de Vauréal et le parc privé est fortement marqué par l'importance de l'accèsion sociale qui représentait en 1999, 45% du parc immobilier hors village. L'accèsion sociale est

singulièrement surreprésentée dans les quartiers de la Siaule, du Boulingrin et des Groues.

De 1995 à 1998, on enregistre davantage de Permis de Construire sur le village que dans les ZAC mais le nombre de Déclarations de Travaux reste très important en ZAC reflétant ainsi une réelle appropriation des habitants à travers des demandes de modifications assez simples mais visant à améliorer l'état d'un existant au demeurant assez récent.

Le rythme de construction neuve reprend avec la réalisation de la première tranche du quartier du Cœur de Ville de 2006 à 2010, 684 logements sont construits dans le cadre d'une ZAC par la SEMAVO aménageur. La seconde tranche de l'opération est livrée en 2014 avec la réalisation de 305 logements. Ces opérations permettent une certaine diversification du parc de logements. Elles comptent 90 % de logements collectifs et 37 % de logements sociaux.

6 - Le logement social

La ville comptait 1 118 logements sociaux lors du recensement de 2012 soit 21,3 %²⁶ du parc total de logements.

Du fait de sa conception récente, la ville possède d'ores et déjà un important parc locatif social. Vauréal en compte cependant moins que la CACP qui dispose de 27% de logements sociaux en 2012.²⁷

²⁶ source : INSEE, RP 2007 et RP 2012, LOG 17

²⁷ source : INSEE, RP 2012 – LOG T7 CA de Cergy-Pontoise

L'obligation pour la commune était jusqu'en 2013 d'avoir 20% de logement sociaux (loi SRU) à l'échelle communale. La loi « Duflot » en 2014 a renforcé ces obligations de production de logement social et la commune de Vauréal a pour objectif au moins 25% de logement locatif sociaux d'ici 2025.

Neuf bailleurs gèrent des parcs répartis en plusieurs unités. Le parc social de la commune se trouve principalement dans des immeubles collectifs à proximité des trois polarités urbaines (Les Toupets, la Bussie et le Cœur de Ville). Le parc social compte aussi des logements individuels en bandes qui sont eux répartis dans le tissu urbain du plateau.

De façon globale, le logement social est bien situé sur le plateau puisqu'il est à proximité des pôles commerciaux et des dessertes en transport en commun. L'offre la plus importante et la plus ancienne de logements sociaux se trouve au sud dans le quartier des Toupets qui était le "premier" centre de la ville, antérieurement au Cœur de Ville. Le quartier des Toupets a fait l'objet d'un projet de recomposition urbaine et commerciale ces dernières années à la fois sur le bâti et sur l'espace public. Des équipements tels que l'Agora ont été considérablement rénovés et l'espace public a été en grande partie piétonnisé et végétalisé.

Les bailleurs sociaux ont engagé des actions de réhabilitation du parc social et principalement dans le quartier des Toupets mais de nouvelles opérations de logement social neuf ont également vu le jour ces 10 dernières années.

En effet, les projets récents de la commune achevés ou en cours de finalisation, intègrent tous des programmes de logements sociaux :

- Le quartier du Cœur de ville compte 30 % de logements sociaux (entre 2007 et 2014).
- L'opération des Longues Terres avec plusieurs immeubles comptant 308 logements dont 34 logements sociaux (11% des logements des Longues Terres) et 40 logements en accession sociale (2015).
- Le projet intergénérationnel des Sablons apportera également un programme de logements sociaux évalué à ce jour à environ 84 logements. Le programme compte aussi 24 logements en accession sociale, pour un total de 142 logements. La livraison est prévue entre la fin 2017 et début 2018.
- Le projet sur l'ancien terrain Marcel Paul mené par ERIGERE, apportera également un programme de logements évalué à 128 logements, dont 55 logements sociaux et 10 en accession sociale.

Ces différentes opérations ont permis de mieux répartir le logement social dans la ville mais aussi à l'échelle des opérations avec de la mixité sociale au sein même des constructions.

Le village ne compte à ce jour pas de logements sociaux ce qui s'explique par des questions d'ancienneté du tissu urbain. La commune travaille sur la réalisation d'un projet de création de logements sociaux aux franges du village rue de Caix-de-Saint-Aymour.

La perspective de réaliser du logement social dans le village semble pertinente et nécessaire du point de vue de l'équilibre global du logement et de la population de la commune. La ville s'est intéressée à la possibilité

de réaliser du logement social dans le bâti ancien du village. Ces projets se sont heurtés rapidement à l'importance des coûts d'investissement pour la transformation et la réhabilitation de bâtis anciens et en mauvais état. Ces opérations s'avèrent en effet onéreuses et difficiles à équilibrer financièrement.

La commune devra donc agrandir son parc de logements sociaux pour atteindre les 25% sur la totalité de son parc en 2025. La réalisation de ces logements, que ce soit dans le cadre de projet de réhabilitation ou de construction neuve, devra prendre en compte les grandes tendances démographiques des prochaines années. Ces programmes devront permettre la réalisation de petites et moyennes surfaces pour faciliter l'installation des jeunes et des personnes âgées.

- 1 avenue Martin Luther King (177)
- 2 avenue Jules Vallès (85)
- 3 rue des Jours Heureux (59)
- 4 rue de la Gerbe d'Or (113)
- 5 rue Taillandier (1)
- 6 rue des Campanules (1)
- 7 rue Vagabonde (21)
- 8 rue Musardine (22)
- 9 rue de l'Armoise (1)
- 10 avenue J. Brel (13)
- 11 place du Fabliau (14)
- 12 rue du Voyage (42)
- 13 rue de la Goutte d'Eau (1)
- 14 rue des Sarments (9)
- 15 rue de la Varlope (27)
- 16 rue du Saut du Loup (1)
- 17 avenue de la Révolution Française (40)
- 18 avenue de la Liberté (59)
- 19 rue des Campagnols (51)
- 20 rue Escarpolette (4)
- 21 Place des Marchands (38)
- 22 avenue de la Paix (28)
- 23 Mail Mendes France (147)
- 24 Boulevard de l'Oise (58)
- 25 Place de la Flamme (22)
- 26 rue des Longues Terres (1)
- 27 avenue George Brassens (19)
- 28 rue du Lapin Agile (32)
- 29 avenue Gavroche (41)
- 30 avenue Louise Michel (2)
- 31 rue des Taupinières (58)
- 32 rue de la Haze (23)
- 33 avenue P. Brasseur (12)



Répartition de logement social sur la commune. Source: Agence Neue

7 - Les gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé le 28 Mars 2011, prescrit des mesures d'accueil de la communauté des gens du voyage dans des aires adaptées pour les communes de plus de 5000 habitants. Il énonce trois orientations principales:

- consolider et améliorer le réseau d'accueil.
- diversifier l'offre d'habitat en tenant compte des processus de sédentarisation.
- favoriser l'accompagnement et l'accès aux dispositifs de droit commun

Le schéma indique que la commune de Vauréal est tenue de réaliser 14 aires d'accueil.

8 - Principaux enjeux de l'habitat et du parc de logement de Vauréal

Le parc de logements de Vauréal et ses évolutions révèlent des enjeux pour la commune:

- l'effort fait en matière de logements collectifs et sociaux doit être poursuivi, de manière à être en accord avec certains objectifs extra communaux, mais également dans le but d'assurer la diversité et l'accessibilité des logements à Vauréal pour tous types de population.
- cela implique également le renouvellement de l'offre locative sociale et privée, particulièrement pour les jeunes populations et les personnes âgées.
- les projections futures et les objectifs du SDRIF semblent induire une croissance assez douce de la commune pour les années à venir, ce qui permettra de mettre l'accent sur les mobilités résidentielles et la capacité de la commune à conserver sa population à tout âge.

D - Les activités économiques

La CACP compte 20 parcs d'activités répartis sur 1000 hectares sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Les secteurs d'activités et d'emplois de la CACP ont été organisés selon le schéma directeur de la ville nouvelle à proximité de Cergy pour répondre aux enjeux de développement durable et conforter l'attractivité et la compétitivité économique de l'agglomération.

La stratégie de développement économique de la CACP se concentre plutôt dans la partie nord de la CACP dans les villes de Cergy, de Pontoise, de Saint Ouen L'aumône, mais aussi à Eragny, plus au sud.

La commune de Vauréal ne fait pas partie des pôles économiques de l'agglomération mais elle compte en revanche des emplois locaux qui permettent le fonctionnement de proximité de la commune, notamment par la montée en nombre des commerces en centre-ville.

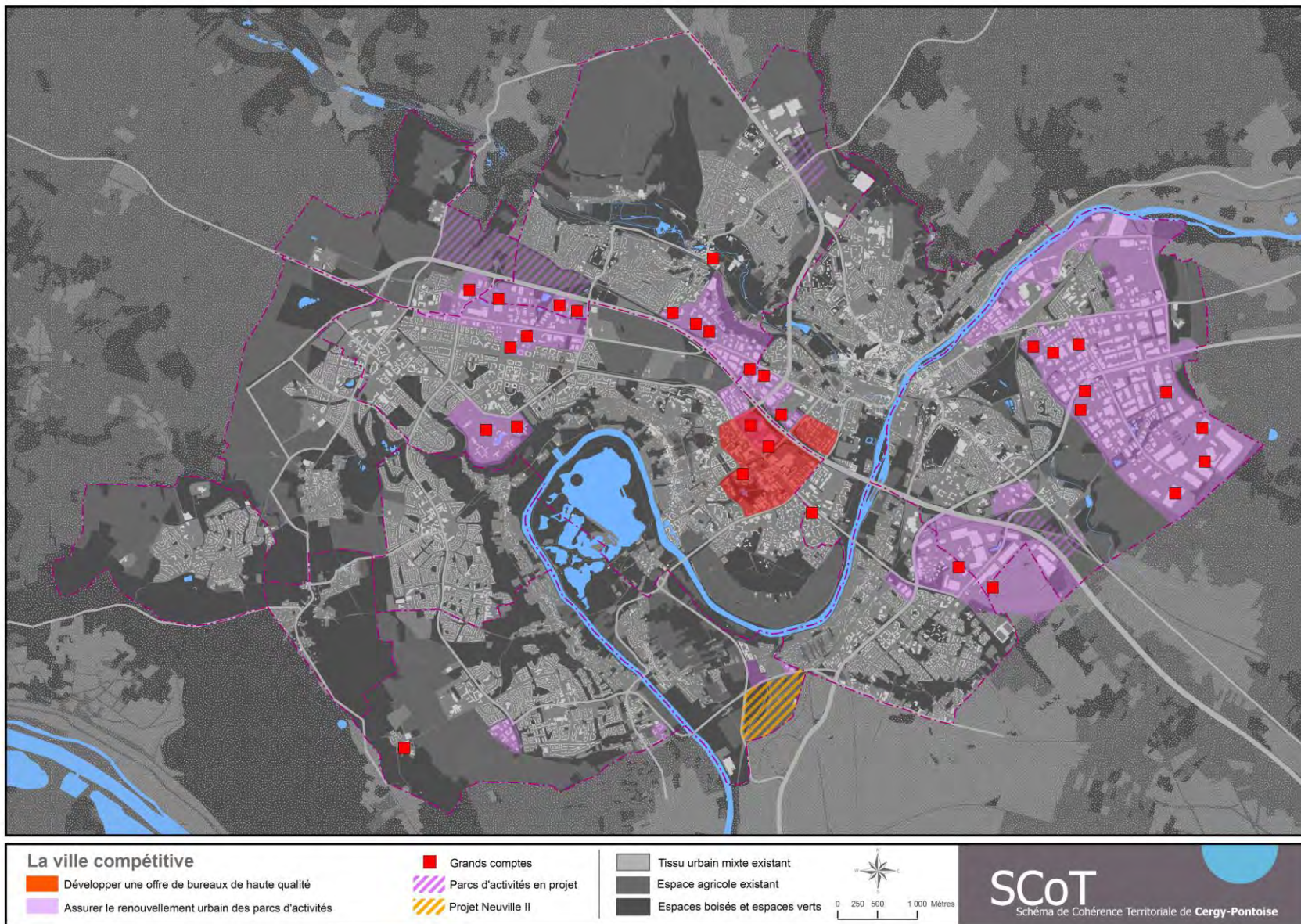


Schéma de développement économique de la CACP (2011). Source: CACP

1 - L'emploi sur la commune

Dans le cadre du développement de la Ville Nouvelle, la commune de Vauréal a été conçue comme un secteur de développement urbain essentiellement résidentiel. Ses fonctions économiques sont par conséquent limitées de par la définition initiale de sa vocation au sein de l'agglomération.

La commune ne compte pas de parc d'activités sur son territoire mais elle possède tout de même un certain nombre d'emplois.

Aujourd'hui Vauréal dispose de peu de disponibilités foncières et celles-ci devront être mobilisées essentiellement pour la création de logement, dans la logique de développement territorial de l'agglomération régie par le PLH. Les politiques de développement économique de la CACP ne prévoient pas de développement économique à venir au sein de la commune.

Cependant, si le développement économique n'est pas un objectif en soi pour la commune, elle dispose d'un certain nombre d'emplois qui sont pour la plupart des emplois de proximité liés au fonctionnement de la structure communale et de la vie locale.

Comme de nombreuses communes d'Ile-de-France, Vauréal voit actuellement augmenter le nombre de création d'entreprises unipersonnelles reflétant ainsi une tendance de l'évolution des modes de vie et des modes de travail.

L'indice de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, est le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi résidant dans la commune (indicateur INSEE). Cet

indice est de 0.27²⁸ à Vauréal. C'est bien plus bas que celui de la communauté d'agglomération (0,99) mais cela apparaît logique puisque la CACP fonctionne comme une grande entité au sein de laquelle les gens résident et travaillent. Il existe donc en son sein des zones plutôt résidentielles et d'autre purement d'activité mais l'ensemble s'équilibre. Le département, à un taux de 0,83, accueille donc légèrement plus de résidents qu'il n'offre d'emploi tandis que l'indice de l'Île-de-France, de 1,06, démontre l'attractivité de la région, qui voit venir des gens extérieurs à son territoire pour travailler.

2 - Poids des secteurs d'emploi

L'agriculture à Vauréal.

Sur les 370 hectares de l'espace communal de Vauréal, environ 17 hectares sont alloués à l'agriculture, soit 4.5% du territoire (MOS communal). La superficie de l'espace agricole a baissé de 3.75 hectares entre 2008 et 2012 du fait d'un remembrement. Le nombre d'exploitations est passé de 5 à 1 entre 1988 et 2010. Il y a aujourd'hui environ 5 agriculteurs à Vauréal, dont un maraîcher. (*Attention cependant au "statut" de ces agriculteurs, puisque les chiffres de l'INSEE pour la même période ne recensent aucun "agriculteur exploitant"*).

Le maintien de l'agriculture et de ces activités de maraîchage est un point important du projet communal. La commune a également initié un projet de développement du maraîchage à travers l'association d'insertion ACR qui se trouve à proximité du village dans la partie basse de la commune.

²⁸ Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

3 - Caractéristiques des entreprises

Le tissu d'entreprises de la commune de Vauréal compte 523 entreprises au premier janvier 2014²⁹. Ce nombre est en hausse par rapport à l'année précédente (+10).

Le taux de création d'entreprise de la commune, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'entreprises créées durant une année sur le nombre d'entreprise actives au 1er Janvier de la même année est de 25,6%, ce qui est supérieur à celui de l'agglomération et de la région. Les secteurs du commerce, transport et services divers représentent environ 70% des entreprises créées en 2013. C'est aussi le secteur le plus présent en 2014 (69% des entreprises et des établissements), loin devant l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale qui représentent 19% des entreprises.

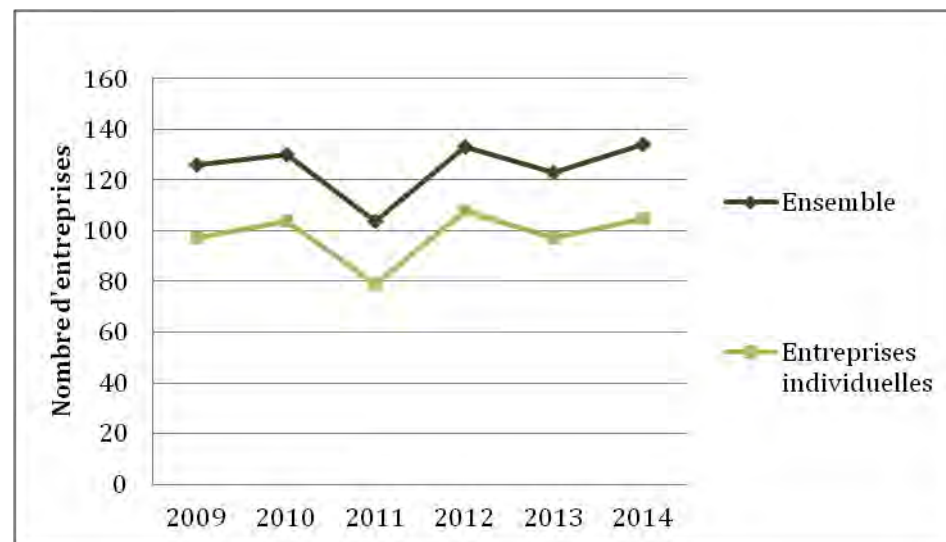
Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale, comptabilise environ 140 établissements, dont certains de plus de 50 salariés. Le secteur du commerce, transports, services divers s'il est dominant, avec un total de 540 établissements, n'emploie que 450 salariés contre plus de 880 pour l'administration. Il y a très peu de grosses entreprises à Vauréal. Le secteur public est le plus gros employeur sur la commune.

4 - Le nombre d'année d'existence des entreprises

Les entreprises vauréaliennes sont très jeunes. 19% d'entre elles ont plus de 10 ans et 16% avaient moins d'un an en 2014³⁰. Le développement des

²⁹ Source : INSEE, DEN T3, Répertoire des entreprises et des établissements.

entreprises individuelles est plus important dans cette ville que sur le territoire de l'agglomération (78,4% de la création d'entreprises contre 68,3%). Cela se conçoit si l'on prend en compte l'absence de zone d'activité à Vauréal. Ce type de ville ne peut accueillir qu'une myriade de petites entreprises. L'avantage étant leur potentielle dispersion sur l'emprise de la commune.



Evolution de la création d'entreprises à Vauréal. Source : INSEE, RP 2008 et RP 2013 exploitation complémentaire

³⁰ Source: INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

5 - La démographie des entreprises

La structure socioprofessionnelle des actifs est stable

Une grande majorité des actifs (66% en 2012) comptent parmi les professions intermédiaires et les employés. Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 16,4% des actifs communaux.³¹

La répartition globale des actifs est restée stable entre 2007 et 2012, bien que l'on puisse noter une hausse du nombre des artisans, commerçants, chefs d'entreprise et une baisse des emplois dans les secteurs agricoles et des cadres et professions intellectuelles supérieures.

En 2012, le nombre d'emplois à Vauréal était de 2147, soit 244 de plus qu'en 2007. Le nombre d'actifs ayant un emploi atteint 7915, c'est-à-dire 203 de plus que 5 ans auparavant. Le nombre d'actifs et d'emplois est dû à la présence de l'administration publique, de commerces dans le Cœur de Ville, et plus précisément des restaurants.

Les profils d'actifs recherchés dans le Val d'Oise sont en décalage par rapport au niveau de formation des habitants de la commune.

L'enquête "Besoins en Main-d'œuvre" (BMO) comptabilise qu'en 2015, 18312 projets professionnels étaient prévus dans le Val d'Oise.

Les données de l'enquête révèlent que les profils recherchés pour une grande partie des postes à pourvoir concernent essentiellement des emplois à faible qualification, notamment des aides, apprentis, employés

polyvalents de cuisines, des agents d'entretiens de locaux ou aides ménagères.

Or, il apparaît que la population de la commune possède un niveau de formation supérieur court ou long ne correspondant pas aux besoins en matière de main d'œuvre identifiés dans le Val d'Oise. Cela suppose alors de pouvoir fournir une offre de logement adaptée au niveau de vie que ces postes permettront.

6 - Les enjeux de l'activité économique de Vauréal

Concernant l'emploi, on relève:

- un taux d'actif en hausse.
- un taux de chômage assez faible mais en hausse.
- une baisse du taux des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés car l'offre de logement actuelle ne leur permet pas de rester à Vauréal.
- des objectifs départementaux tournés sur la recherche de profils spécifique, majoritairement avec de faibles qualifications.

L'un des grands enjeux de la commune est de conserver sa population de jeunes actifs et futurs actifs de manière durable.

La faible concentration des emplois explique une tendance des actifs vauréaliens à aller travailler dans d'autres communes, du fait de l'absence d'une offre d'emploi développée à Vauréal. La fonction première de la commune peut être qualifiée de "quartier résidentiel de la Ville

³¹ Source : INSEE, EMP T7, RP 2012.

Nouvelle", bien qu'elle tende à se rapprocher d'un pôle secondaire d'attractivité, malgré son offre d'emplois relativement réduite.

Concernant l'activité, on relève:

- le taux de création d'entreprise est en hausse mais ces entreprises sont pour la grande majorité des entreprises unipersonnelles. Ceci reflète le phénomène de la création d'entreprises par des auto-entrepreneurs. Cette évolution peut se traduire par la mise en place d'actions d'accompagnement et de soutien aux entrepreneurs. Ces actions sont développées à l'échelle de l'agglomération.

- une dominance du secteur du commerce et transports, des services et de l'administration publique.

- seulement 3 entreprises de plus de 50 salariés. Ces entreprises sont dans le domaine public.

- une faible proportion d'activités agricoles, que cela soit en terme de superficie sur le territoire ou d'emplois agricoles. Il est important de maintenir et développer cette activité en tant qu'activité d'insertion.

Le développement communal des prochaines années aura pour but de conforter les grandes caractéristiques de la commune. Les questions liées à l'emploi et à l'activité sont bien évidemment des problématiques importantes pour l'action et le développement communal. Elles devront faire l'objet d'actions d'accompagnement permettant de tendre à leur maintien et à leur pérennité plus qu'à leur développement et cela dans la continuité des stratégies mises en œuvre jusqu'alors.

IV - LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A- Les équipements structurels

Dans la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, la réalisation des équipements et l'apport des services publics se sont opérés au fur et à mesure de la croissance urbaine, dans l'objectif d'apporter aux habitants une qualité et une proximité de services optimales. Une diversité d'équipements et de services, accessibles par les transports en commun, offre une réponse rapide et proche à des besoins élémentaires et réguliers.

Le bon niveau et la typologie des équipements de l'agglomération s'appuient sur une spécificité démographique de la ville nouvelle : une forte représentation de la jeunesse.

Sur Vauréal, chaque quartier accueille un ou plusieurs équipements. Cette répartition des équipements dans les quartiers joue un rôle important dans la vie de ceux-ci et permet d'attirer des habitants dans chacun des quartiers, renforçant leur attractivité.

S'ils sont répartis dans toute la commune, deux pôles d'équipements se distinguent et représentent une concentration d'équipements:

- La place du Cœur Battant qui remplit de nombreuses fonctions de centralité. Le Cœur de Ville de Vauréal concentre une part notable des équipements d'échelle communale, tels que l'Hôtel de Ville, ainsi que des équipements culturels, sportifs ou des commerces.

- Le Mail Mendès France dans le quartier des Toupets, regroupe également plusieurs équipements communaux, comme par exemple la poste, le CCAS, l'Agora, la maison de la jeunesse ou des commerces de proximité (Lidl) au Sud de celui-ci.

1 - Administration

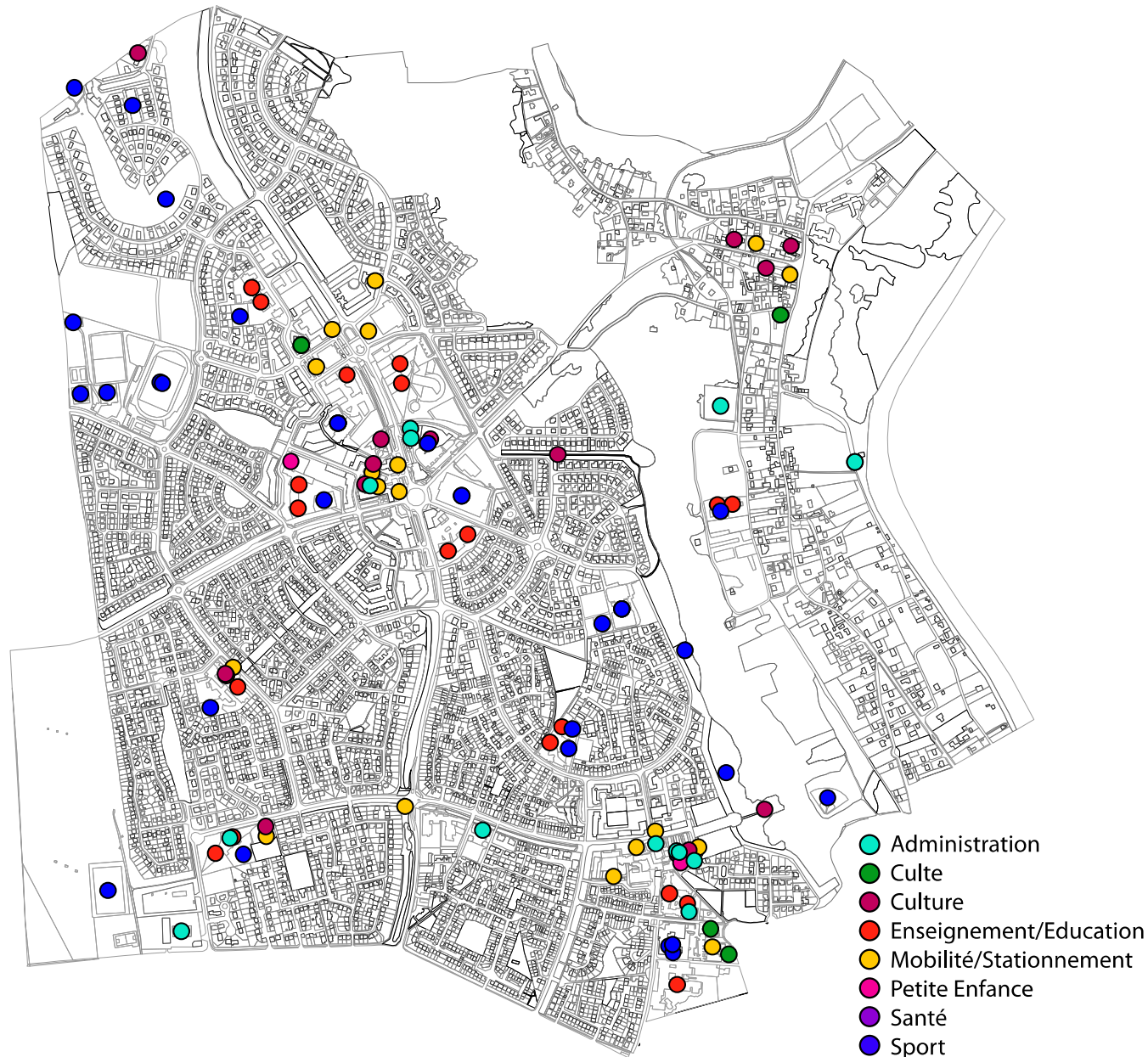
L'Hôtel de Ville est implantée sur la place du Cœur. On retrouve un bureau de poste dans le quartier des Toupets, le long du Mail Mendès France, à proximité des nombreux commerces environnants.

Un poste de police nationale est situé rue des Valanchards, à la limite Sud de la ville avec Jouy-le-Moutier. La proximité du boulevard de l'Oise et des voies d'accès au Village par le Sud des coteaux boisés permet une fluidité d'intervention intéressante.

Il n'y a pas de centre de secours ou de caserne de pompiers à Vauréal mais ces services se trouvent dans les communes proches.

2 – Culturel

Au sein de la commune se trouvent trois églises et une mosquée. L'une des églises est un bâtiment ancien du village, les autres édifices ont été construits avec la Ville Nouvelle.



Equipements de Vauréal publics et privés. Source: Agence Neue

Les établissements de culte catholique sont majoritaires dans la CACP puisque l'on compte environ 25 églises, chapelles et même 1 cathédrale. Tandis que, toujours sur l'ensemble de l'agglomération, il y a 5 mosquées et 1 synagogue.

3 - Scolaires

Le fait que les équipements scolaires aient été planifiés dans le cadre du développement de la Ville nouvelle a permis de structurer un bon niveau d'équipements scolaires dans la commune.

Les équipements ont été dimensionnés dès l'origine pour accueillir des populations jeunes. Ils sont tous relativement récents et disposent, du fait de la baisse des effectifs due à l'évolution du profil démographique de la commune, des capacités d'évolutions sur site.

Avec 8 écoles maternelles et élémentaires publiques et une école privée, la commune de Vauréal possède une offre scolaire suffisante pour faire face aux évolutions de population à venir:

- 8 écoles maternelles et élémentaires à travers la totalité de la ville: l'école des Boulingrins, du Village, du Siaule, des Hauts Toupets, des Moissons, des Groues, des Sablons et de l'Allée Couverte.
- l'école privée primaire Talentiel pour les élèves précoces

La fréquentation globale de ces écoles maternelles et élémentaires est fluctuante depuis plusieurs années mais on observe cependant que la construction du Cœur de Ville a permis la remontée et la stabilisation des effectifs scolaires en maternelle et élémentaire depuis 2012. Entre 2000

et 2050 enfants sont scolarisés dans les 8 équipements scolaires publics de la commune chaque année depuis 2012.

Pour faire face à la tendance de vieillissement de la population, les classes ont été réorganisées de façon à optimiser le fonctionnement des écoles et des cantines scolaires. Ces regroupements ont entraîné globalement la baisse du nombre de classes (-2) entre 2012 et 2016 pour un effectif stable :

- l'école de l'allée couverte a gagné une classe de maternelle et une classe d'élémentaire supplémentaire à partir de l'année 2014-2015.
- l'école des Groues a perdu une classe de maternelle en 2014-2015.
- l'école des Sablons a perdu deux classes d'élémentaires
- l'école Siaule a perdu une classe d'élémentaire
- l'école des Hauts Toupets a perdu deux classes élémentaires entre 2012 et 2016
- l'école des Moissons a gagné une classe de maternelle

La commune compte 3 équipements d'enseignement secondaire :

- le collège La Bussie a une capacité d'accueil de 700/900 places. Il comptait 501 élèves durant l'année scolaire 2016-2017, soit 71.5% de taux de remplissage.

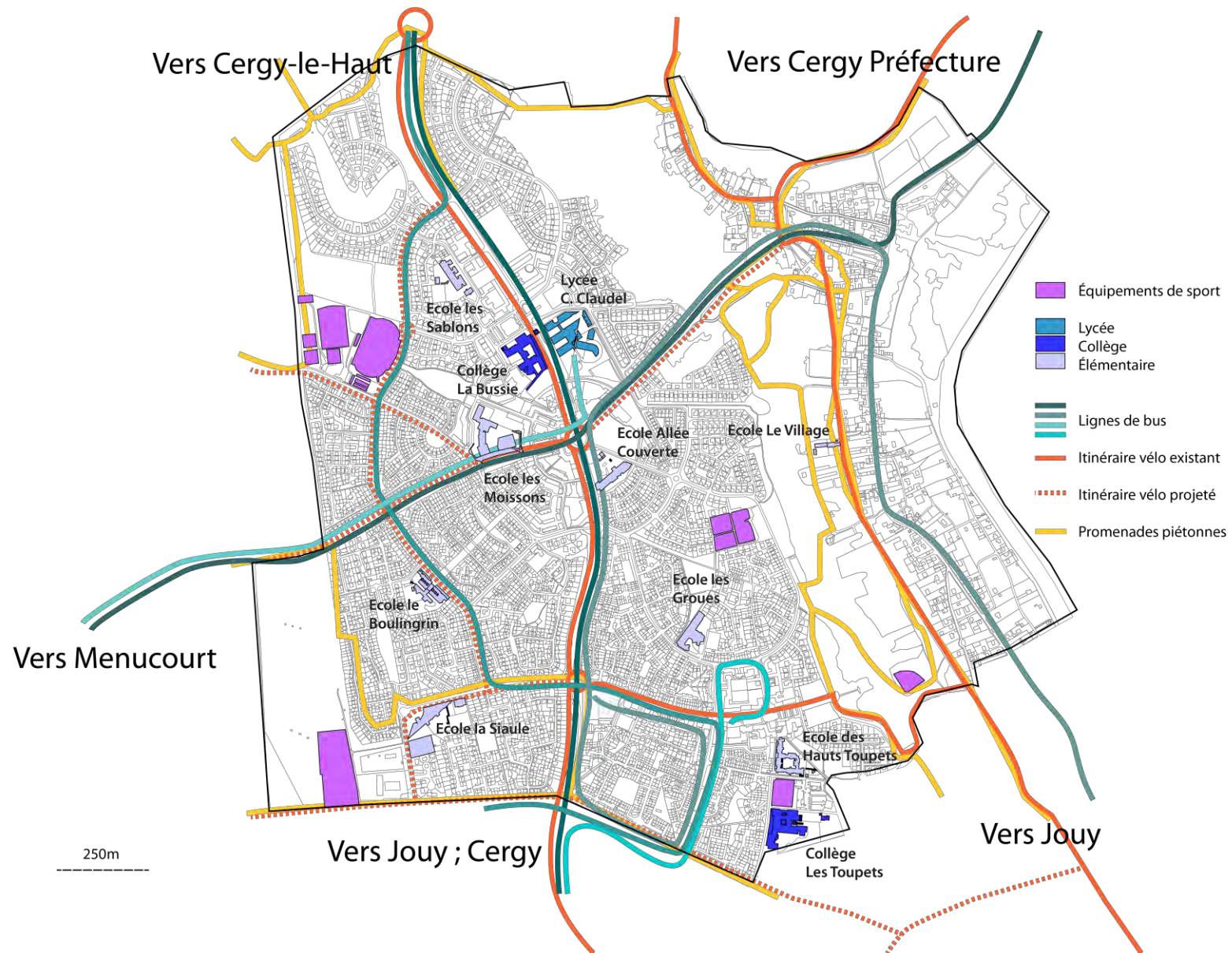
- le collège des Toupets accueillait 490 élèves durant l'année scolaire 2016-2017, pour une capacité de 700/850 élèves également, soit 70% de taux de remplissage.

La capacité restante à la rentrée 2013 dans ces deux collèges supposait que les équipements scolaires de Vauréal pouvaient accueillir une augmentation des effectifs scolaires.

- Le Lycée Camille Claudel se situe en Cœur de Ville. Il propose les filières générales, ainsi que des formations artistiques comme des BTS en Design ou des Mises à Niveau en Arts Appliqués (MaNAA). Ce lycée a globalement une bonne réputation ce qui lui donne une attractivité qui va au-delà du territoire communal et de l'agglomération. Il accueille aujourd'hui 1 341 élèves, ce qui représente environ 80% de taux de remplissage.

La question de la gestion des équipements scolaires devra faire l'objet d'une réflexion sur la mutualisation des équipements. D'une façon générale, les équipements scolaires du premier degré devraient subir encore une baisse des effectifs dans les prochaines années et cette baisse tendancielle, au-delà des fermetures de classes, pose la question de la réaffectation des locaux et, le cas échéant, de la reconversion de

certaines parties de groupes scolaires, comme avec la démolition du groupe scolaire des Longues Terres et l'accueil de l'école de musique dans une partie du groupe scolaire du Boulingrin.



Accessibilité des équipements de la commune. Source: Agence Neue

4 - Sociaux éducatifs

Le Centre Communal d'Action Sociale est situé dans le "pôle Mendès France". Il propose une action générale de prévention et de développement social dans la commune. A proximité du quartier des Toupets, il répond ainsi correctement aux besoins de proximité.

Le Centre Socioculturel l'Agora accompagne la population dans leurs projets et leurs difficultés quotidiennes et propose des services, ainsi que des activités. Il se situe sur le Mail Mendès France, dans le quartier des Toupets.

5 - Petite enfance

Vauréal dispose de plusieurs structures municipales d'accueil de la petite enfance à travers le territoire communal, excepté le Village :

- La crèche collective des Moissons, située en Cœur de Ville, possède 25 places. Cet équipement public est ouvert 5 jours par semaine.
- Le multi accueil familial et le Relais Assistantes Maternelles se trouvant sur le Mail Mendès France accueillent des dizaines d'enfants 5 jours par semaine. Le multi accueil regroupe un accueil collectif pour les parents ayant besoin de manière urgente à leurs services, tandis que l'accueil familial regroupe environ 60 enfants pour plus de 20 assistantes maternelles.
- Le multi accueil des Sablons a une capacité d'accueil de 30 places. Géré par une équipe pluri professionnelle, il possède une

souplesse d'accueil intéressante pour les parents aux horaires de disponibilités non fixes.

La commune a un projet de création d'une structure multi accueil qui aura pour but de regrouper les différentes structures afin d'en optimiser les usages et le fonctionnement. Cette nouvelle structure se trouvera à proximité du Cœur de ville.

6 - Culturel

Vauréal dispose d'un grand nombre d'équipements culturels pour une commune de cette taille. Ces équipements s'adressent à différents types d'usage et de génération de population couvrant ainsi correctement les besoins des habitants les plus jeunes aux besoins des habitants les plus âgés.

La commune dispose actuellement des équipements suivants:

- La bibliothèque des Dames Gilles, située au niveau du Cœur de Ville, propose pour les habitants 40 000 ouvrages et organise des activités pour les familles et les professionnels.
- L'école municipale de musique offre de nombreux cours de musique individuels ou de groupe. Sa fréquentation représente environ 600 élèves pour une trentaine de professeurs enseignant plus de 15 instruments différents, ainsi que des chorales et des ateliers musicaux pour des élèves de tous âges. Elle se trouve sur l'avenue Simone Signoret, au Sud Ouest de la commune.
- La Ludothèque, située sur le Mail Mendès France, met à la disposition du public de nombreux jeux, pour les enfants ou adultes.
- Le Forum est une salle de concert dont l'influence dépasse celle de la commune et attire des spectateurs au niveau régional. Situé en cœur de ville, le Forum organise de nombreux spectacles et concerts d'artistes de renommée nationale, et accueille également des studios pour permettre aux groupes locaux de se développer. Lors des ateliers de concertation, il a été mis en avant

le fait que cet équipement est très important pour l'image de la commune du fait de son rayonnement et de sa notoriété mais que la possibilité d'y installer des places assises permettrait d'en améliorer le confort.

La commune a un projet de reconstruction de cet équipement car la réhabilitation ou l'extension du bâtiment actuel n'est pas pertinente ni techniquement, ni d'un point de vue fonctionnel. Ce nouveau bâtiment permettra d'accueillir les activités du Forum dans de meilleures conditions.

- La Maison de la Jeunesse, située sur les Toupets, a été inaugurée en 2013. Elle accueille les jeunes de 11 à 25 ans et organise des activités essentiellement sportives tout au long de la semaine.

- La Maison de la Nature a été inaugurée en Mars 2013. Elle propose des ateliers et organise des expositions permettant d'informer la population et de développer des actions pédagogiques en matière de développement durable. Elle travaille notamment avec les écoles locales. Les habitants approuvent les actions développées dans le cadre de cet équipement mais déplore le fait que le bâtiment soit sous occupé. Il serait donc intéressant de proposer des programmations ou activités complémentaires afin d'occuper les lieux de façon plus optimale.

- La Maison des Arts Plastiques accueille de nombreuses associations artistiques dans ses locaux situés au Sud Ouest de la commune, sur le mail de l'Étincelle.

- La Maison des Cultures et Langues du Monde, située à proximité du Forum, permet pour les populations vauréaliennes d'échanger et de partager leur culture, d'où qu'elle soit. Cet espace créé du lien social et participe à l'établissement solide d'une identité commune pour les vauréaliens.
- La Maison des Jeux Vallerand accueille les enthousiastes et associations de jeux en tout genre.
- L'Antarès est à la fois un cinéma et une salle de spectacle qui se trouve dans la Mairie en cœur de ville.

7 - Sportif

La ville nouvelle de Cergy-Pontoise offre de larges possibilités en matière d'équipements sportifs et la base de plein air et de loisirs de Cergy-Neuville toute proche de Vauréal constitue avec ses 250 hectares un espace convoité pour les amateurs d'activités nautiques et de plein air.

En plus de l'offre existante à l'échelle de l'agglomération, la commune de Vauréal est très bien dotée en équipements sportifs. Elle compte :

- 2 gymnases sur son territoire, dont l'un se trouve entre le Cœur de Ville et la place de la Bussie, et l'autre à proximité du pôle Mendès France dans le quartier des Toupets ;
- le parc des sports, regroupant des pistes d'athlétisme, des terrains de football et de tennis, se trouve à l'Ouest de la Communes, le long de la D38, en sortie de ville ;
- la piscine Intercommunale de l'Hautil est située le long de la D922 à l'entrée du bois de Vauréal, à proximité du Cœur de Ville ;

- le Golf Intercommunal de Cergy Vauréal se trouve à l'extrême Nord de la commune. C'est un parcours 18 trous aux paysages à la fois urbain et champêtre très apprécié à travers l'agglomération ;
- des plateaux multisports existent dans une grande partie des quartiers de la ville, excepté le Village. Ils accueillent les activités sportives des groupes scolaires environnants et celles des associations sportives locales ;
- la commune propose également des terrains sportifs plus particuliers comme des terrains de pétanque, de base-ball ou un Skate Park.

L'offre communale apparaît bien dimensionnée et les équipements existants semblent correctement répondre aux besoins de la population communale.

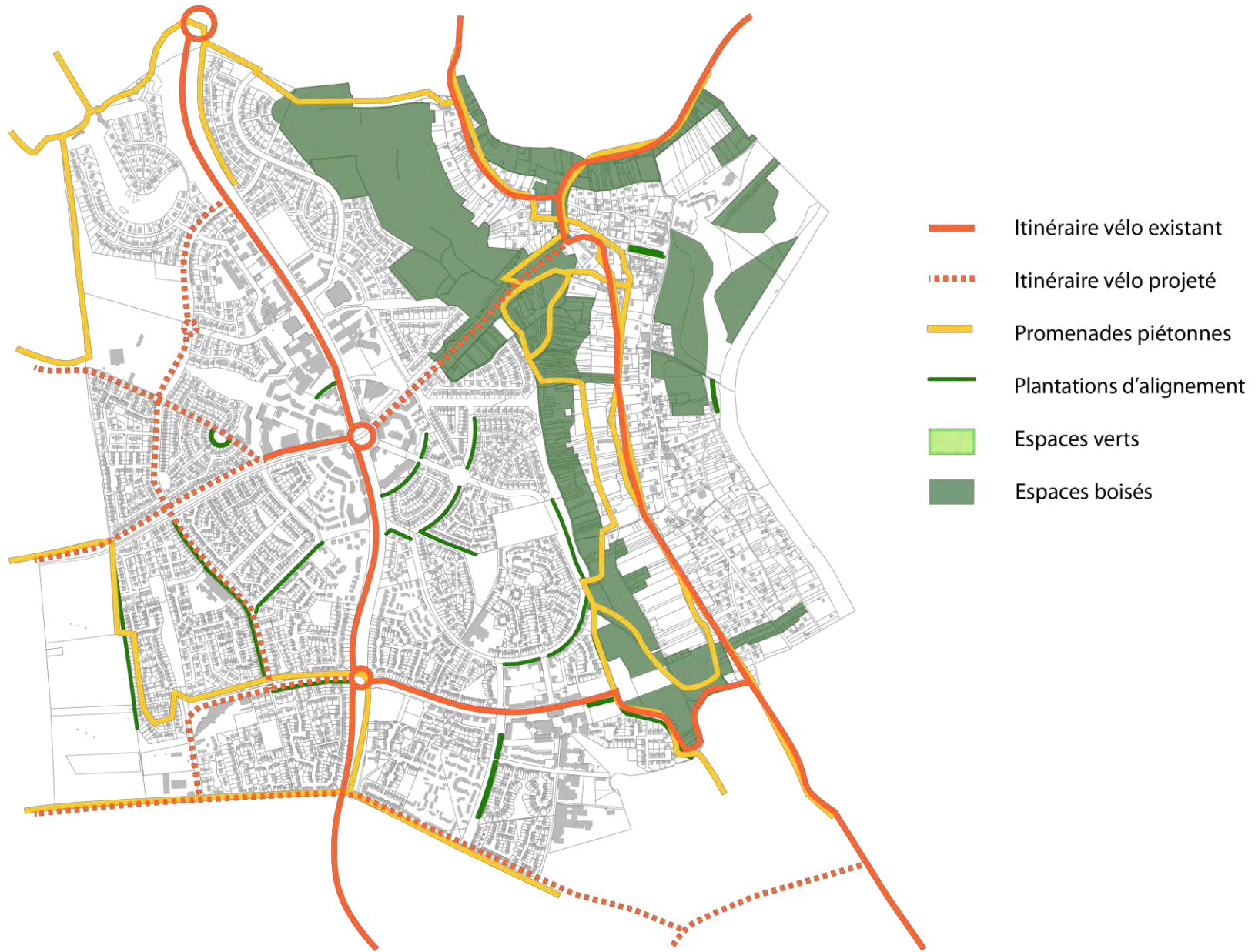
Le vieillissement progressif de la population laisse envisager une baisse progressive de leur fréquentation. Les bâtiments sont de conception récente, la commune devra dans les années à venir faire face à des problématiques classiques d'entretien afin de faire face à leur état d'usage et à la vétusté progressive.

8 - Loisirs et espaces verts

Le plan d'urbanisme de la commune a prévu des squares de proximité dans chaque quartier. La ville offre également des espaces verts municipaux accessibles au public qui se trouvent dans les quartiers Sud de Vauréal. La commune dispose de 8 jardins et squares bien identifiables qui répondent aux besoins de proximité de la population:

- Le Jardin des Moissons, liant le Cœur de Ville au parc des sports en coupant à travers le tissu urbain, s'apparente à un vaste espace vert longitudinal très peu aménagé, laissant une réelle liberté d'usage pour les habitants.
- Le Jardin des Taillis, à l'Ouest du quartier du Siaule, est également un linéaire végétalisé d'échelle de proximité.
- Le Jardin de la Marelle, cloisonné par le bâti résidentiel alentour, se trouve dans le quartier Boulingrin. Il accueille des jeux pour enfants.
- Le square des Garennes est un carré vert ouvert à tous usages dans le quartier des Toupets.
- Le square de la Marnière est une aire de loisir en pied de résidences collectives. Il accueille essentiellement les habitants de ces logements se trouvant autour du square.
- Le Jardin des Hauts Toupets est un espace vert nu, à proximité d'un terrain de tennis, à l'extrême Sud de la ville.
- La Plaine de Jeux du quartier des Toupets borde les coteaux boisés.

- Le square de l'Ecole Buissonnière, dans le quartier des Groues, est exclusivement accessible par des chemins piétons coupant dans le tissu résidentiel, et offre un espace ouvert et vaste.



Carte des Espaces verts. Source: Agence Neue

9 - Les enjeux concernant les équipements de Vauréal

La commune possède une offre d'équipement variée et qualitative du fait de son développement récent et de sa présence dans la Ville Nouvelle. Cette offre d'équipement ne présente pas de carence particulière. Elle fonctionne correctement et répond aux besoins de la population actuelle.

La question des équipements devra faire l'objet d'une vigilance particulière. En effet la ville a aujourd'hui un haut niveau d'équipement mais si la tendance démographique à la baisse se confirme, la commune devra adapter la capacité et le fonctionnement de ces établissements.

Les principaux enjeux en matière d'équipement pour la commune sont donc :

- d'anticiper les mutualisations fonctionnelles à venir
- de veiller à la bonne pérennité de ses équipements et à leur entretien dans les années à venir.
- d'assurer la réalisation d'un projet de qualité pour le nouveau bâtiment du Forum
- d'assurer la bonne accessibilité des équipements existants et futurs afin de conserver la qualité de service aux habitants qui est l'une des forces notables de Vauréal.

B - Les services et les commerces

1 - Services médicaux et paramédicaux

Le principal pôle hospitalier de la CACP est l'hôpital René DUBOS situé à Pontoise. Son aire d'influence est majoritairement valdoisienne puisque la population du département couvre 82% des séjours en 2008. Les départements voisins de l'Oise et des Yvelines couvrent eux respectivement 8 % et 6,5% des séjours. L'offre médicale est complétée de manière notable par la clinique de l'Oseraie et les équipements qui lui sont associés.

Si la commune ne compte pas d'établissement de santé, elle offre des services complémentaires nombreux et diversifiés qui permettent un bon accès aux soins :

- plus de 75 professionnels de santé officient sur la commune. On compte à ce jour 11 dentistes, 13 kinésithérapeutes, 8 médecins généralistes, 8 ostéopathes.
- 3 pharmacies: l'une se situe sur la place du Cœur Battant, la seconde sur la place de la Bussie, et la dernière sur la place des Marchands, à proximité du Mail Mendès France.
- la commune dispose de 3 centres médicaux, dont 2 au niveau de la Bussie et le dernier sur le Mail Mendès France.
- le laboratoire d'analyse de la commune est situé sur la place de la Bussie.

- le centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI) est localisé sur le Mail Mendès France, dans le quartier des Toupets. Il a un rôle d'information et de prévention concernant les enfants de 0 à 6 ans.

L'offre sanitaire de la commune est assez développée ce qui représente un potentiel d'attractivité ou de maintien des personnes âgées au sein de la commune.

2 - Commerces

Vauréal possède une armature commerciale complète et adaptée aux besoins de sa population. Les commerces de Vauréal possèdent un rayonnement relativement faible mais correspondant de façon cohérente aux besoins des habitants en terme de services de proximité. Les restaurants du Cœur de Ville disposent quant à eux d'une meilleure attractivité, du fait de leur apparition récente et du fait des nombreux stationnements à leur proximité.

Les commerces de la commune se concentrent essentiellement sur la partie haute de la ville et autour de trois pôles: celui du Cœur de Ville autour de la place du Cœur Battant, celui du secteur de la Bussie, ainsi que le centre commercial du quartier des Toupets concentré autour du Mail Mendès France.

Ces trois pôles ont été développés en suivant les phases d'urbanisation progressive de la commune: le pôle des Toupets est le plus ancien, celui de la Bussie a été réalisé dans un second temps. C'est aujourd'hui le pôle

du Cœur Battant, le plus récent, qui incarne plus fortement le rôle de centre-ville en terme d'image et de fonction.

Le Cœur Battant, une offre commerciale récente ancrée dans le centre de la commune.

L'offre de proximité du Cœur de Ville est variée et accessible aisément par les transports en commun grâce à la présence de l'axe structurant qu'est le boulevard de l'Oise.

Plus de 30 commerces s'y concentrent autour d'une place centrale et d'un parc de stationnement adapté.

Les enseignes du Cœur Battant sont essentiellement liées à la restauration, à l'alimentation et au commerce de bouche. On y trouve d'autres commerces complémentaires comme des enseignes de coiffure/beauté, une pharmacie, un opticien, une auto-école, un fleuriste, deux agences immobilières, une laverie, trois banques, une clinique vétérinaire et deux magasins de prêt-à-porter.

Le pôle commercial du Cœur de Ville est le plus complet et semble être le plus attractif de la commune; son offre est renforcée par les deux autres pôles présents à la Bussie et aux Toupets.

La Bussie, une offre commerciale adaptée à la présence du lycée et présentant une certaine fragilité.

La Bussie possède un peu moins de commerces (une vingtaine) que le Cœur de Ville, mais le quartier présente tout de même une offre commerciale variée et adaptée à la population et à la fréquentation du quartier marquée par la présence du lycée.

L'offre alimentaire est prédominante avec 8 commerces alimentaires dont certains ayant une gamme de produit très spécifiques que l'on ne retrouve que difficilement ailleurs, comme des épiceries exotiques.

La présence d'une moyenne surface commerciale est un point d'attractivité mais celle-ci souffre de la concurrence des autres commerces de la commune et des centres commerciaux proches de l'agglomération qui offrent des surfaces commerciales plus importantes et une gamme de produits plus étendue.

Les commerces sont adaptés à la présence du lycée avec 2 enseignes de restauration rapide adaptées à l'affluence quotidienne de lycéens et la présence de 2 Auto-Ecoles, bien situées dans la ville car à la fois connectées au Boulevard de l'Oise, mais également aux voies plus tranquilles des quartiers résidentiels alentours.

Enfin, on retrouve à la Bussie un salon de coiffure, une agence immobilière, un opticien, une pharmacie, ainsi qu'une cordonnerie et deux magasins de vêtements qui sont des commerces complémentaires avec les autres commerces de la commune.

L'offre de la Bussie est aujourd'hui bonne, et le pôle est facilement accessible mais la santé des commerces semble inégale. De par son époque de création, son organisation, sa visibilité et la nature des commerces qui s'y trouvent, la Bussie semble aujourd'hui plus fragile que le Cœur de Ville.

La proximité du Cœur Battant et sa complémentarité avec le pôle de la Bussie doivent être pensés globalement comme un tout afin de ne pas créer de déséquilibre ou de concurrence entre l'un et l'autre.

L'offre commerciale des Toupets répond à des besoins de proximité pour les quartiers sud de la ville.

Le pôle commercial situé le long du Mail Mendès France possède une offre de proximité adaptée à la population du quartier des Toupets. Avec 18 commerces concentrés le long d'un axe récemment revalorisé et de la place des Marchands, le pôle des Toupets est efficacement accessible à pied, en transports en commun et en voiture. Cependant les commerces existants connaissent une certaine fragilité en raison du faible nombre d'usagers dans le secteur rendant parfois leur pérennité moins aisée que pour les commerces du Cœur de Ville.

L'offre alimentaire, restaurants compris, regroupe 8 enseignes dont un LIDL, qui est la structure la plus fréquentée du pôle.

Les commerces de restauration dont une pizzeria et un traiteur asiatique profitent de la proximité du collège des Toupets, accessible à pied depuis le passage de la Flamme.

On retrouve également un salon de coiffure, une agence immobilière et une pharmacie.

Du fait de la récente revalorisation du Mail Mendès France et de la proximité du quartier des Toupets et du Village, il pourrait être bénéfique de développer, ou du moins soutenir l'offre commerciale des Toupets et de mener une réflexion sur sa possible mise en lien avec les quartiers au-delà des coteaux boisés, ce qui servirait aux habitants du village, mais permettrait également aux commerces du quartier de grossir leur clientèle.

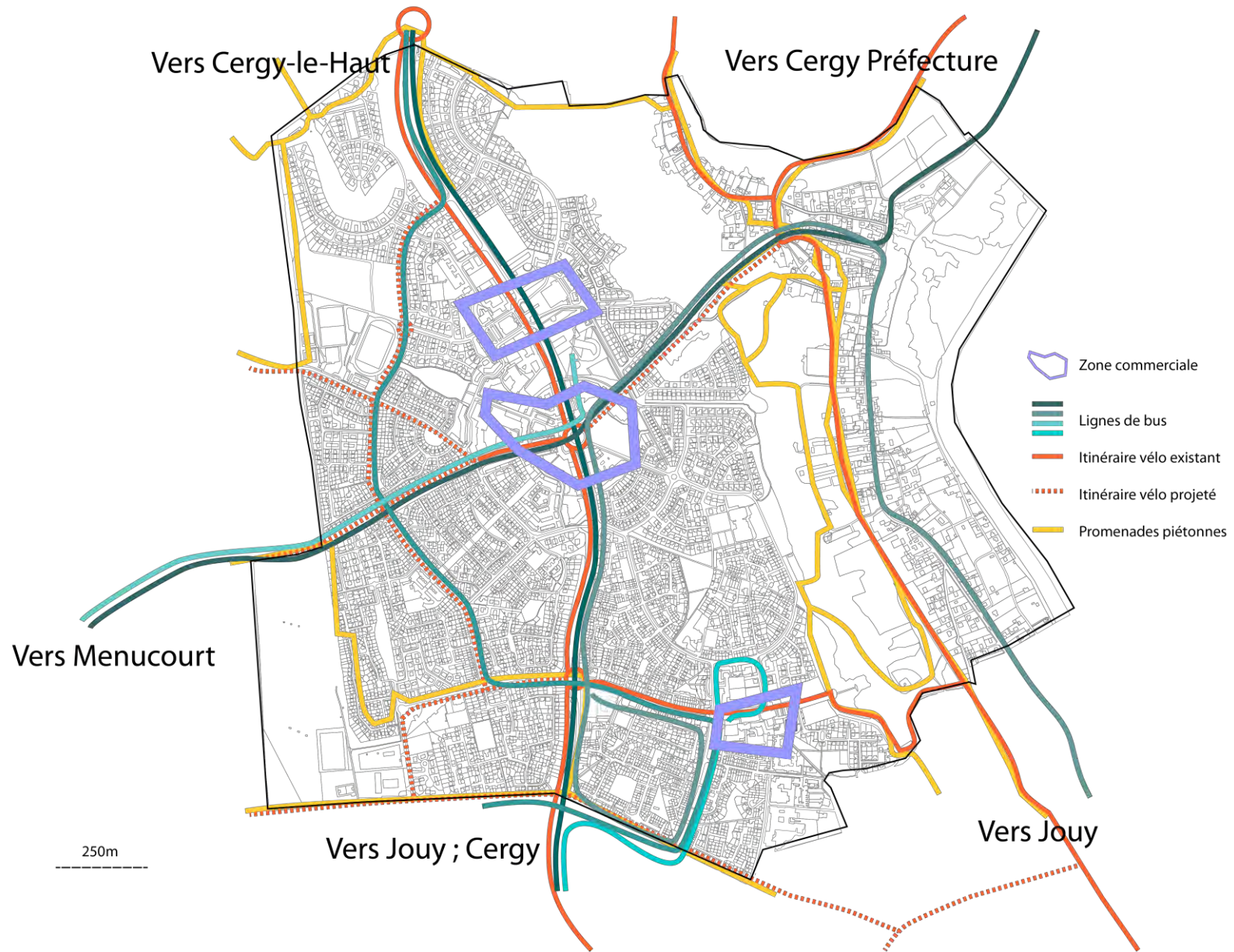
3 - Les enjeux concernant les services et commerces de Vauréal

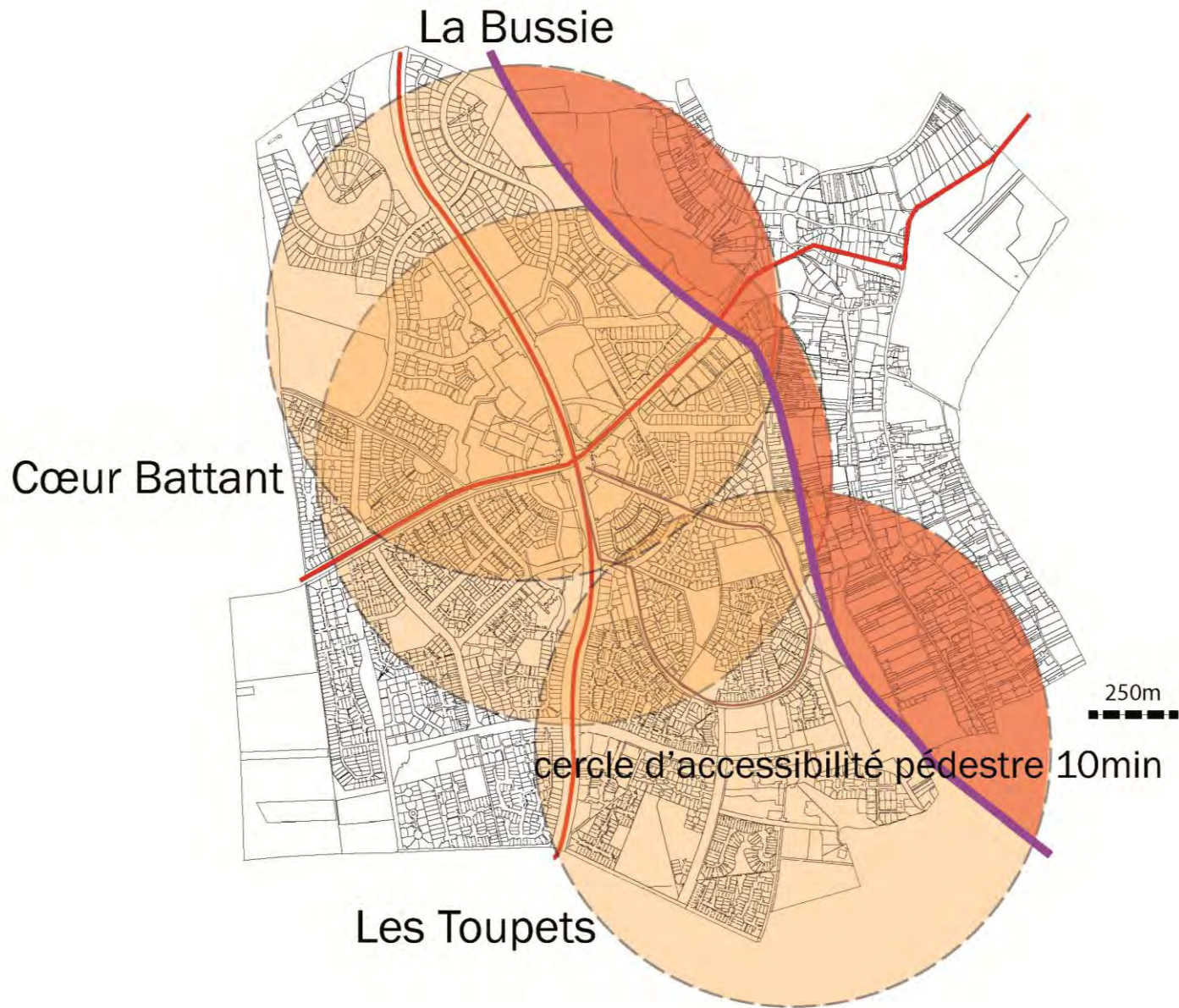
Les trois pôles commerciaux de la ville assurent une offre diversifiée et adaptée aux différents profils d'usagers.

Le Cœur de Ville et le centre commercial de la Bussie dominent l'offre communale, d'autant plus qu'ils se situent à une distance assez réduite (moins de 500m), le long de l'axe principal de Vauréal, le boulevard de l'Oise.

Cependant, on relève certains enjeux par rapport à la situation du commerce à Vauréal :

- le pôle commercial de la Bussie présente une certaine fragilité. Le développement récent du Cœur Battant peut être un soutien pour le commerce de la Bussie du fait de la proximité des deux pôles mais il peut aussi induire une fragilisation progressive du pôle de la Bussie qui vit aujourd'hui un certain déficit d'image. La valorisation de l'espace public pourrait être un levier d'évolution et de redynamisation ;
- le pôle commercial des Toupets possède une offre moins variée mais elle joue un rôle de proximité important au sein du quartier des Toupets. L'offre commerciale et de service devra être maintenue de façon à assurer le maintien de ce pôle de proximité ;
- l'accès aux commerces depuis le Village est difficile du fait de la topographie. Il serait intéressant de développer des voies d'accès douces à travers ces coteaux boisés, de manière à créer une connexion entre le plateau et le village, qui ne dépende pas de la voiture.





Accessibilité piétonne des principaux pôles commerciaux. Source: Agence Neue

C - Les transports et les déplacements

Les habitants de la commune ont d'importants besoins en terme de mobilité liés au travail, à la vie quotidienne ou aux loisirs. Les actifs travaillent en grande majorité en dehors de la commune ce qui les rend captifs principalement d'un mode de déplacement automobile.

Si les transports en commun ont été développés de façon importante avec la mise en place d'un axe de bus (S34) lisible et disposant d'une bonne fréquence, l'usage de la voiture reste le principal moyen de déplacement.

La commune possède pourtant des caractéristiques intéressantes pour développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture. La présence d'un réseau cyclable existant et l'organisation en plateau de la majeure partie du territoire communal représentant des bases fortes



Schéma du projet des réseaux de transports en commun du Grand Paris.

Source: Agence Neue

NEUE - URBAN ECO - Rapport de présentation Tome 1 PLU Vauréal – version approbation

pour développer une politique cyclable. L'échelle de la commune rend également les mobilités piétonnes tout à fait envisageables pour des déplacements ponctuels vers les commerces ou les équipements scolaires.

1 - La planification supra communale des déplacements

PDUIF

Le syndicat des transports de la région Île-de-France a élaboré le PDUIF en 2014, un document stratégique pour coordonner les politiques de mobilité de tous les modes de transport.

Il énonce des objectifs à atteindre pour 2020 concernant notamment l'augmentation des déplacements en transports en commun et en modes actifs contre une diminution de l'usage de la voiture.

Pour ce faire, le PDUIF propose une série d'actions reprises dans le Plan Local de Déplacement de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Plan local de déplacements

Chaque type de transport est analysé et développé dans ce document. Les synthèses de ces analyses permettent de faire ressortir les axes d'amélioration de ces modes.

Pour la voiture, il s'agit de diminuer son emprise pour laisser la place aux autres modes de s'émanciper et pour diminuer les nuisances directes liées à l'usage automobile.

Les transports en commun sont présents mais l'articulation entre les réseaux ferrés et urbains n'est pas parfaite. La desserte des parcs

d'activité et des équipements doit être renforcée pour s'assurer de l'utilité de ce mode de transport. Enfin l'offre doit être bien quantifiée et cadencée pour coller aux usages des habitants et pour s'intégrer au système métropolitain.

Les liaisons douces sont en bonne voie, il faut désormais s'assurer de leur continuité, à l'intérieur des communes mais aussi entre elles. Le service VÉLO2 pourra être amplifié avec un meilleur partage de la voirie. La marche à pied est liée au développement de la pacification de la circulation et à la mise en place de cheminements doux.

Le stationnement pêche certainement un peu. Il manque de cohérence entre les systèmes à disques, les stationnements gratuits et les payants. Il est par ailleurs insuffisant ou du moins mal réparti sur le territoire. Pour améliorer cela, il est pertinent de songer à mutualiser certains parkings.

L'important pour s'assurer d'une transition vers des pratiques plus respectueuses et durables est de faciliter le report modal. Il s'agit notamment de changer les mentalités, habituées à l'usage automobile puisque la ville nouvelle a même été créée ainsi, en priorisant la voiture. Le tissu urbain est donc fait pour le transport individuel motorisé. Mais l'accaparement des transports en communs, des transports doux et le développement de l'éco-mobilité (covoiturage, autopartage, etc.) passe par la compétitivité qu'ils peuvent opposer à la voiture et leur imbrication mutuelle.

2 - Le réseau routier et le trafic

L'usage de l'automobile pour les déplacements pendulaires liés à l'emploi est plus important que dans le reste de l'agglomération.

L'INSEE (2012) indique que 58% des actifs Vauréliens ayant un emploi utilisent la voiture/camion/fourgonnette pour se rendre au travail. Ce chiffre est supérieur à ceux de l'agglomération (52.3%) et de l'Île-de-France (41.7%). Ce taux est élevé, il soulève des enjeux d'accessibilité par des moyens alternatifs à l'automobile et révèle les implications de l'absence de station RER sur le territoire communal.

Le réseau routier dessert efficacement la commune et offre une bonne connexion avec le reste de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Le maillage routier à Vauréal permet une liaison vers le reste de l'agglomération et les bassins d'emplois de Cergy et de Saint-Ouen L'Aumône. La desserte locale et départementale est bonne, mais elle semble plus difficile à l'échelle régionale et vers le centre de la métropole francilienne.

Les voies D922, D55 et D38 traversent le territoire communal et permettent notamment de faire le lien entre Vauréal et l'échangeur de l'autoroute A15, située au Nord. Celle-ci passe à travers le département en suivant un axe Est-Ouest. Elle rejoint l'A86 à Gennevilliers, travers l'agglomération et se poursuit jusqu'au Vexin français au Nord-Ouest où elle devient la RN14. Les liaisons D922 et D55 relient la commune avec Cergy et Pontoise, où l'accès à Paris est permis grâce au RER A.

Le réseau routier communal s'articule autour de ces 3 axes principaux. La route départementale D922 offre une liaison Ouest Est et permet notamment de relier Vauréal à Cergy en passant par la boucle de l'Oise³². Elle connecte Nanteuil-le-Haudouin à l'Est et Meulan-en-Yvelines à l'Ouest et traverse la commune de Vauréal au niveau du centre-ville.

La route départementale D55 crée un lien vers le Sud du département et relie notamment le village à la D922. Elle permet la liaison entre la D922 à Vauréal au Nord et Carrières-sous-Poissy au Sud.

La D38 est également reliée à la D922 à son extrémité Est, et rejoint la D14 (prolongement de l'A15), à Ableiges.

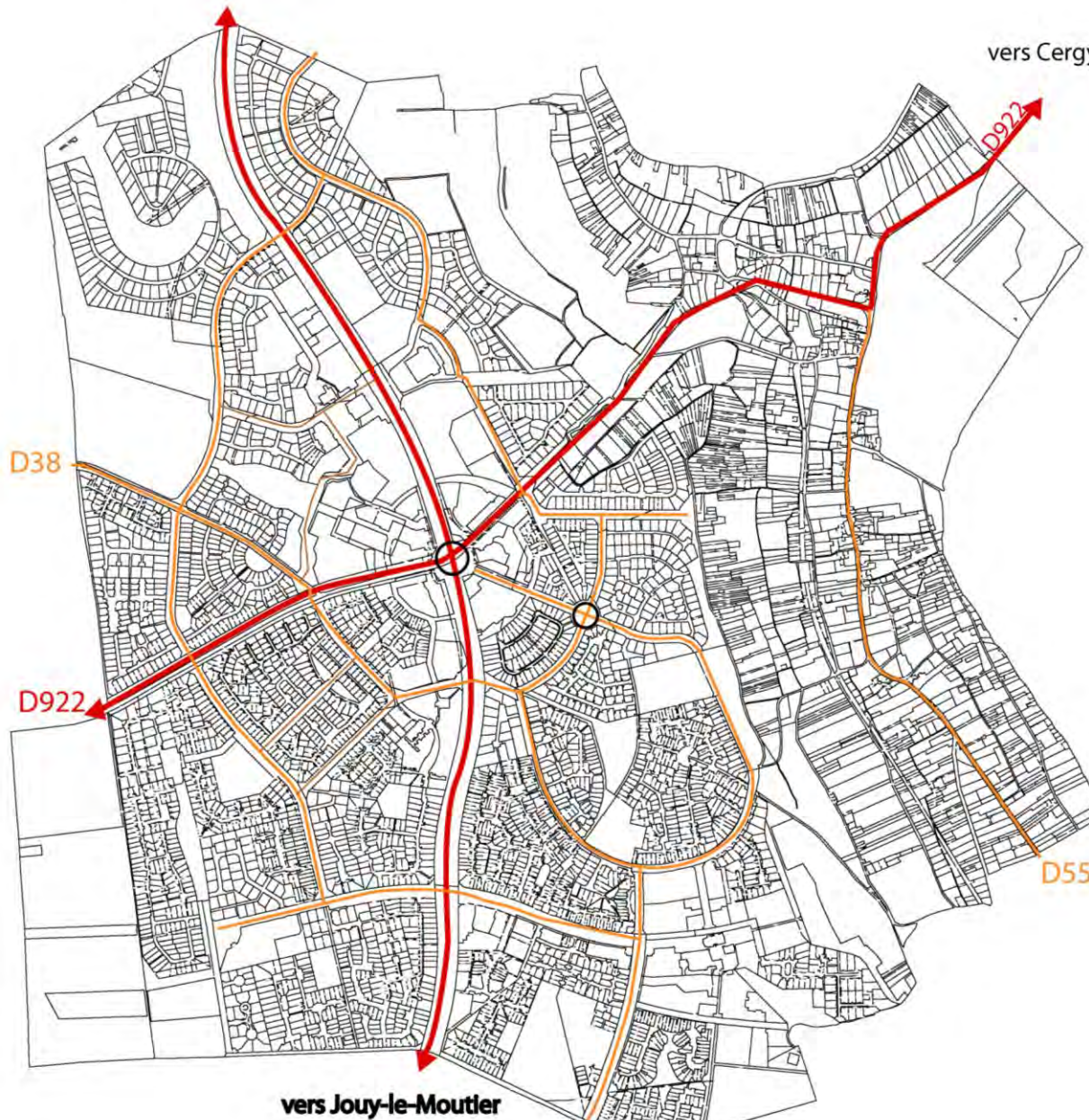
Le Boulevard de l'Oise, axe Nord-Sud traverse la commune via le centre-ville permet de relier la ville à l'autoroute A15, laquelle traverse le département en passant par Cergy-Pontoise, jusqu'à son extrémité à Gennevilliers via Argenteuil.

Les liaisons locales structurantes permettent l'accès aux quartiers et habitations de la commune, excepté pour le côté village de la ville, relié au reste de la ville par la D922, qui est le seul axe traversant les bois vauréaliens.

³² Il est à préciser que la portion de la RD 922 "Route Nationale" entre le rond-point de la rue de l'Ancienne Mairie et la limite administrative entre Vauréal et Cergy a été déclassée.

vers Cergy et l'A15

vers Cergy



Axes majeurs de la ville. Source: Agence Neue

3 - Le stationnement

À Vauréal, il y a deux types de zone de stationnement sur voirie :

- gratuit mais limité par disque à 2h de 9h à 19h.
- gratuit et non règlementé.

La signalétique est claire mais la proximité des deux types de zones dans certains secteurs peut perturber l'utilisateur.

Il y a dans le Cœur de Ville 293 places de stationnement. La congestion de ces espaces n'est pas excessive et malgré l'absence de système de vérification, les règles de temps de stationnement sont plutôt respectées.³³

Il y a 131 places dans le village, 280 autour du centre commercial de la Bussie, 210 autour de celui des Toupets et 399 places réparties à proximité de l'ensemble des équipements du plateau.

Ce qui fait un total de 1313 places de stationnement sur toute la commune.

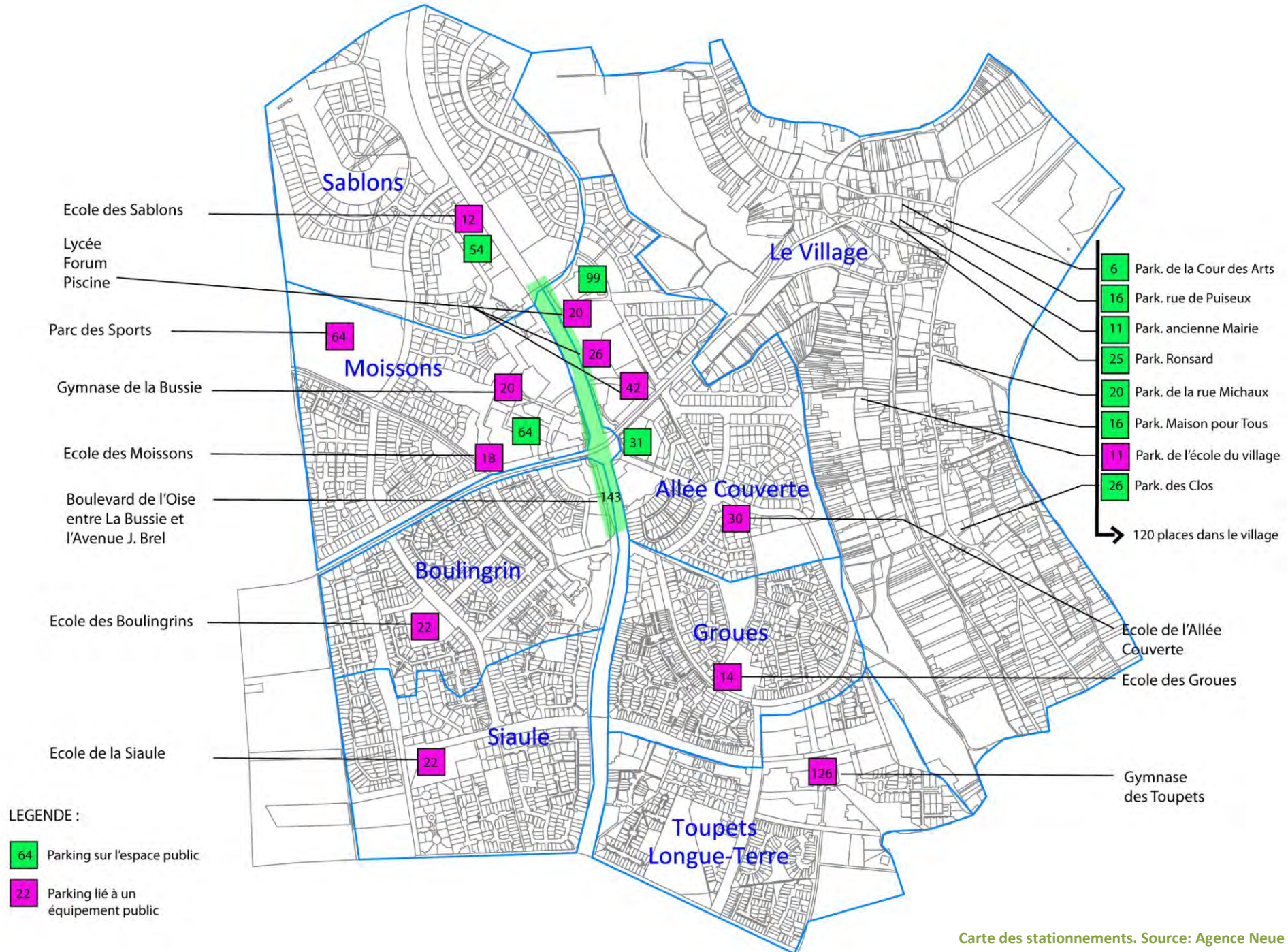
La ville de Vauréal possède de bonnes capacités de stationnement. Sur le plateau, la ville compte une quinzaine de parkings accessibles de jour comme de nuit. Ces parkings sont liés à la présence d'équipements ou de moyennes surfaces. Dans le village, le stationnement est plus contraint mais la présence de 7 parkings de proximité permet de répondre aux besoins en stationnement complémentaire.

Le parc de stationnement semble bien dimensionné et offrir des capacités d'évolutions importantes sur le Plateau où les opérations neuves seront plus importantes que dans le village.

A l'échelle de la commune, les opérations neuves devront intégrer le stationnement résidentiel au sein des parcelles mais également la réalisation de locaux à vélos et cela particulièrement pour les opérations de logements collectifs à venir sur le plateau.

Les équipements présentent une bonne accessibilité et le stationnement adéquat. La réalisation systématique de place de stationnement pour les vélos émergera au fil des prochains projets, afin de répondre aux obligations légales.

³³ Source : PLD de la CACP, 2015.



Carte des stationnements. Source: Agence Neue

4 - Les transports collectifs

L'accessibilité au centre de la métropole francilienne est assurée par les RER A et C ainsi que les lignes de la SNCF.

Vauréal bénéficie de la proximité des deux stations de Cergy-le-Haut et de Neuville-sur-Oise:

- Cergy-Le-Haut donne l'accès aux RER A. C'est le terminus des lignes A du RER. Sans interruption de réseau ou de service, la station Châtelet-les-Halles est accessible en 50 minutes. La station de Cergy-le-Haut est toute proche géographiquement et rapidement accessible par la ligne 34S et en vélo par le réseau cyclable existant.

- Neuville-sur-Oise permet l'accès aux RER A et C à la gare de Neuville université ainsi qu'à la ligne J de la SNCF à la gare d'Eragny-Neuville qui dessert Saint-Lazare et Ermont-Eaubonne. Les stations de Neuville-sur-Oise sont plus éloignées depuis Vauréal mais permettent de réduire le trajet en RER A vers le centre de la métropole francilienne et la Défense. Leur accès en vélo est bien plus difficile en raison du fort dénivelé au niveau de Jouy-le-Moutier. De même en bus, la ligne y conduisant met 3 fois plus de temps. Le parking relais de Neuville Université est saturé.

Les projets de transport à venir dans le cadre du Grand Paris devraient améliorer les relations en transport de l'agglomération vers le cœur de la métropole avec le développement progressif du réseau du Grand Paris Express. De manière indirecte, via le RER A et la ligne du RER rallongée, le Grand Paris Express rapprochera les gares de la métropole de celles de la CACP.

Le réseau de bus de la STIVO assure une bonne desserte de Vauréal depuis les stations du RER A.

En cohérence avec l'organisation de la Communauté d'Agglomération et la structure du réseau ferré, la majorité des lignes de bus passant par Vauréal ont pour destination Cergy, qui centralise presque la totalité du réseau STIVO.

La commune de Vauréal est desservie par 5 lignes de bus du réseau de la Société des Transports Interurbains du Val d'Oise (STIVO). Ce réseau dessert tout le territoire départemental, avec pour pôle majeur la commune de Cergy. Il s'agit des lignes suivantes :

- la ligne 34s (Cergy-le-Haut > Pontoise - Place du Général de Gaulle) qui compte 5 arrêts dans Vauréal. Cette ligne sur le boulevard de l'Oise qui est l'épine dorsale de la commune. Elle dessert les deux stations de transport en commun RER et SCNF de Cergy-Le-Haut et de Neuville-sur-Oise. Sa fréquence de passage est en moyenne de 10 minutes.

- la ligne 38 (Cergy Préfecture > Menucourt CES la Taillette) qui compte 3 arrêts dans Vauréal. Sa fréquence de passage est en moyenne de 60 minutes.

- la ligne 40 (Cergy Saint Christophe > Vauréal La Siaule qui compte 9 arrêts dans Vauréal. Sa fréquence de passage oscille de 20 à 60 minutes.

- la ligne 47 (Jouy-le-Moutier Croix Saint-Jacques > Vauréal George Brassens) qui compte 8 arrêts à Vauréal. Sa fréquence de passage oscille de 30 à 60 minutes.

- de la ligne 48abc (Cergy Préfecture > Vauréal Les Toupets) qui compte 3 arrêts à Vauréal. Sa fréquence de passage oscille de 30 à 60 minutes.

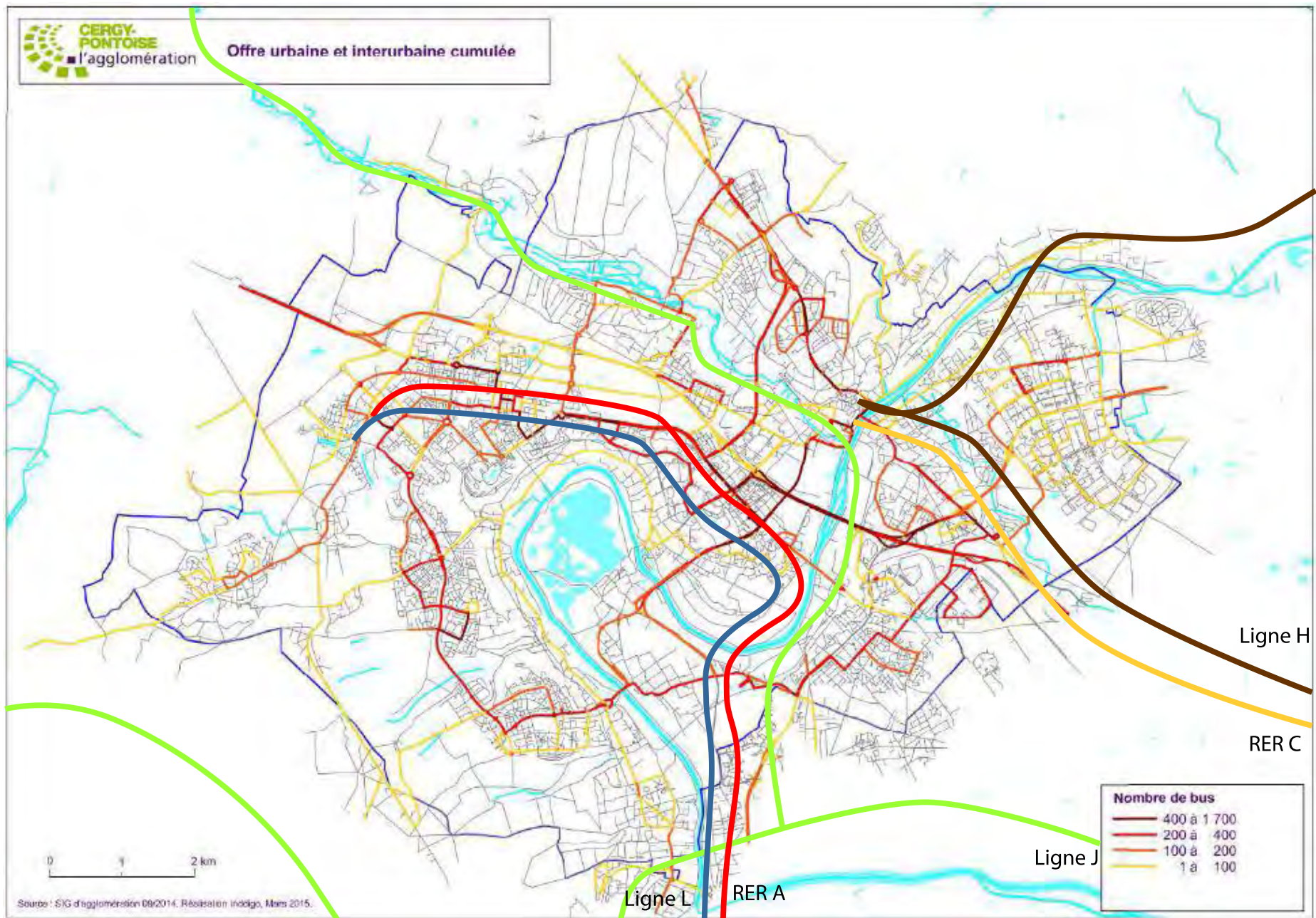
- la ligne 95-04 (Bray-et-Lû > Pontoise) qui compte un arrêt à Vauréal (La Bussie). Un seul passage par jour est prévu pour le trajet Bray-et-Lû > Pontoise. La fréquence de passage oscille entre 30 minutes et 3 heures sur le trajet Pontoise > Bray.

La desserte en bus est bonne sur le plateau. La desserte du village est faite par ligne 47. De même, le quartier de l'Allée Couverte est lié au réseau STIVO au niveau de ses extrémités, mais le cœur du quartier n'est pas couvert par des lignes de bus.

La commune bénéficie d'ores et déjà d'alternatives à la possession d'une voiture individuelle

CITIZ: un réseau de voitures en libre-service & autopartage

L'agglomération cergypontaine s'est dotée depuis 2011 de stations libre-service permettant de louer un véhicule pour une durée limitée. Ce service a été mis en place par AUTO2 et fait aujourd'hui partie du réseau national France-autopartage CITIZ. On retrouve un nombre encore peu important mais en hausse dans le département. Vauréal s'est dotée d'une station située place Cœur Battant de 2012 au 1er juillet 2016.



Vauréal se situe sur le réseau circulaire de bus mais pas directement sur le réseau ferré. Source: Agence Neue

5 - Les circulations douces

La commune dispose d'un réseau cyclable qui a été développé dès l'origine des quartiers récents. Il longe les grands axes de la commune en offrant des pistes séparées du réseau routier.

Le réseau, s'il est qualitatif nécessite quelques améliorations pour répondre aux besoins des usagers. Il s'agit principalement d'améliorer l'éclairage à certains endroits et d'augmenter le nombre d'accroches vélo dans le centre, les lieux de polarités et les équipements.

Pour inciter à l'usage de vélo, l'agglomération de Cergy-Pontoise a mis en place une offre similaire au réseau CITIZ, mais appliquée au mode de déplacement cyclable. Ce système de vélos en libre-service comptabilise plus de 40 stations à travers le territoire départemental, dont 5 à Vauréal.

Le développement d'un tel réseau semble être un enjeu important, notamment par rapport aux objectifs du PDUIF, et des orientations départementales liées à l'environnement.

Les pistes cyclables déjà présentes à Vauréal ne desservent que la moitié Est des quartiers du plateau, notamment du fait d'une difficulté liée la dénivellation du terrain menant au village. Des pistes le long des axes structurants sur le plateau et dans le village sont prévues pour les années à venir.

6 - L'agglomération développe des actions pour promouvoir la ville sans voiture

Depuis 2012, l'agglomération de Cergy-Pontoise a mis en place une expérience de sensibilisation des automobilistes vis-à-vis de leurs modes de déplacements.

Ainsi, chaque année, 50 personnes sont sélectionnées et participent à l'expérience suivante: durant plusieurs semaines, ils s'engagent à ne pas utiliser leur automobile, ou seulement le moins possible.

D'autres moyens de déplacements ont été mis à leurs dispositions (vélos, cartes de transports en communs...) tout au long de la période d'expérimentation.

Les résultats de la troisième "saison" s'étant tenue en Automne 2014 sont d'une part une réduction de plus de 75% des émissions de CO2 pour chaque usager, mais également une baisse de 64% du budget mobilité, et une augmentation du temps de trajet d'environ 20 min par jour.

A l'issue de ces semaines, certains usagers ont déclaré être prêts à changer pour de bon leurs habitudes de déplacements quotidiens.

Cette initiative est louable pour de nombreuses raisons et il pourrait être intéressant de proposer une expérience similaire à Vauréal, afin d'une part de sonder la position des habitants par rapport à des questions de développement durable, mais également pour tenter de réduire cette domination de l'automobile, particulièrement observable à Vauréal.

7 - Les principaux enjeux de la mobilité

Bien que Vauréal soit correctement reliée au territoire de la CACP par les transports en commun, les besoins domicile-travail en terme de mobilité des habitants de la ville sont encore très liés à l'usage de la voiture. La diversification des usages en terme de mobilité pour les déplacements de proximité vers les équipements, les écoles ou les lieux de vie et de commerce est donc un enjeu très important pour la commune. Pour cela, la commune identifie les enjeux suivants:

- Renforcer le bon potentiel de la commune en matière de mobilité douce pour les piétons et les vélos
- Accompagner les usages avec l'amélioration du réseau doux et l'implantation de système d'accroche vélo et de possibilités de stationnement dans l'espace public, les équipements mais aussi dans le domaine privé.
- Améliorer les relations douces entre plateau et village tout en respectant les enjeux écologiques et la logique de préservation des coteaux boisés.

V - DIAGNOSTIC FONCIER

Les disponibilités foncières de la commune pour réaliser ses projets.

En dépit de la réalisation d'un projet de logements d'une superficie de plus de 4 ha dans le quartier de la Bussie, la commune de Vauréal présente encore un potentiel foncier important. La consommation foncière entre 2005 et 2015 n'a pas saturé la disponibilité de construction de la commune.

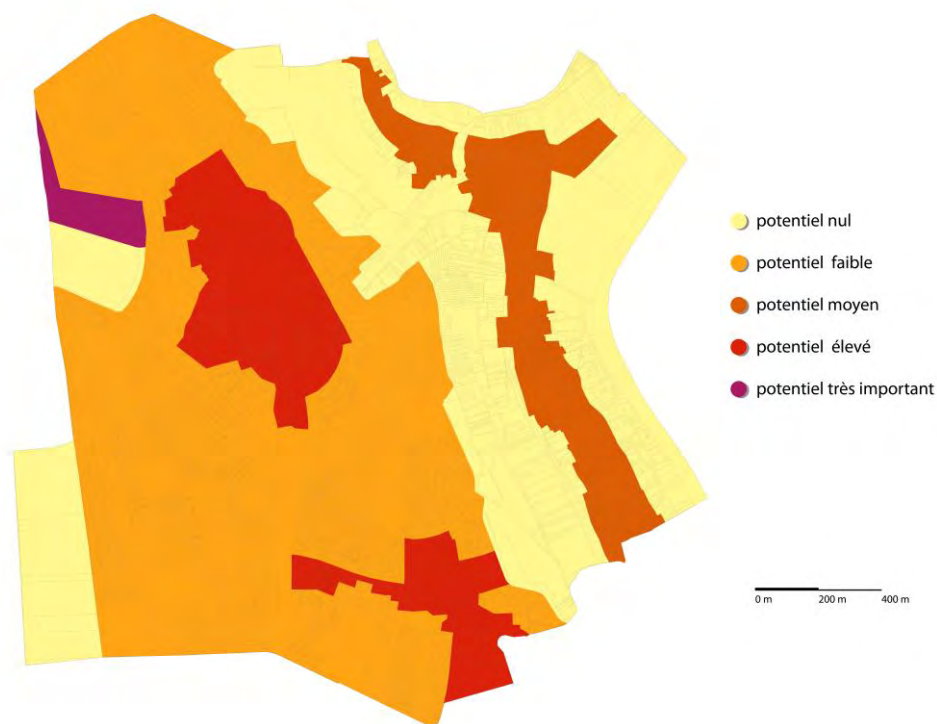


La commune dispose dans son tissu urbain existant un certain potentiel constructible. Cependant les disponibilités foncières sont de natures très différentes selon les quartiers de la commune et selon la typologie du bâti existant.

On peut distinguer quatre niveaux de potentiel foncier :

1. **Un espace à potentiel nul**, qui correspond aux zones naturelles du Coteau, aux emprises d'équipements et aux zones A. Dans ces dernières, les constructions ou extensions limitées ne permettent pas une véritable valorisation du foncier.
2. **Un potentiel faible** dans le tissu pavillonnaire du Plateau, du fait de la typologie du bâti et de la faible taille des parcelles.
3. **Un potentiel moyen** dans la zone du village, du fait de la morphologie des constructions. Ponctuellement, certaines parcelles pourraient évoluer pour renouveler le bâti ancien.
4. **Un potentiel élevé** dans les cœurs de ville, où les équipements publics et les commerces sont plus nombreux et proches des tissus résidentiels. Ces secteurs s'adaptent aux opérations de logement collectif, déjà présent, et intègrent encore des "dents creuses", sous-valorisées.
5. **Un potentiel foncier très important existe sur le secteur AU1.**

L'emprise foncière de 4,5 hectares d'un seul tenant peut permettre la réalisation d'une opération d'ensemble telle que la réalisation d'un éco-quartier. Il est possible de réaliser un projet urbain compact proche du centre-ville et bien connecté aux transports en communs. Les espaces ouverts identifiés par le SCoT seront toutefois conservés et intégrés dans la conception du projet.



Carte des disponibilités foncières. Source: Agence Neue