

Révision du PLU

# 3. Projet d'Aménagement et de développement Durables

*Projet de PLU révisé arrêté en date du 19 septembre 2024*





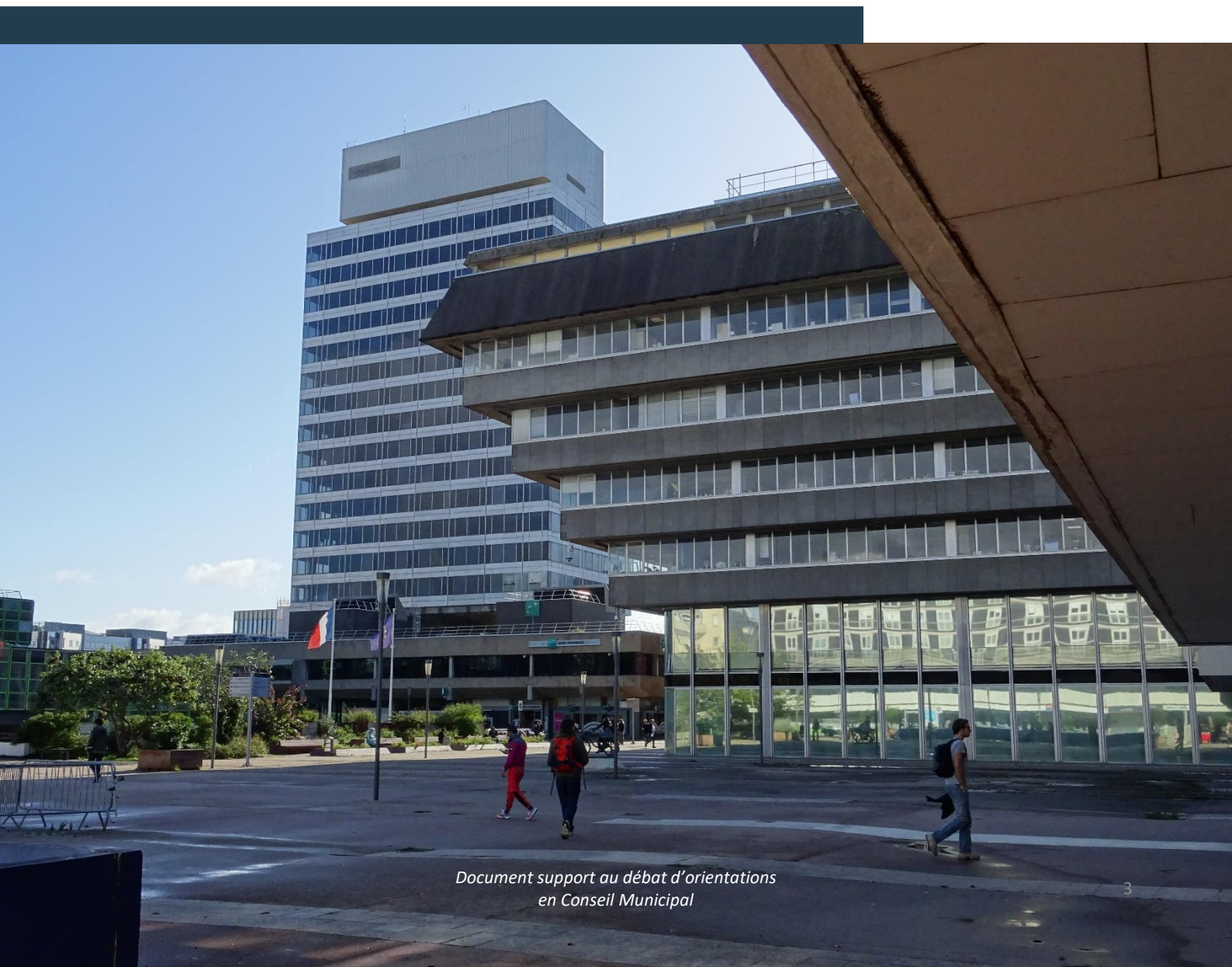
# INTRODUCTION

Le présent document est issu d'un travail collectif d'écriture par les élus, enrichi par les contributions des participants à la concertation préalable de la phase diagnostic.

Il traduit et décline le projet de la Ville de Cergy à l'horizon 2040 en affirmant sa position de ville-centre de l'agglomération de Cergy-Pontoise au travers des thématiques de l'aménagement, du logement, du commerce, des équipements, des mobilités, de l'environnement, de la transition énergétique, etc.

Il pose le cadre réglementaire des objectifs chiffrés de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour s'inscrire dans la trajectoire dite « zéro artificialisation nette » déclinée au sein du Schéma Directeur Environnemental de la Région Île-de-France en cours de révision.

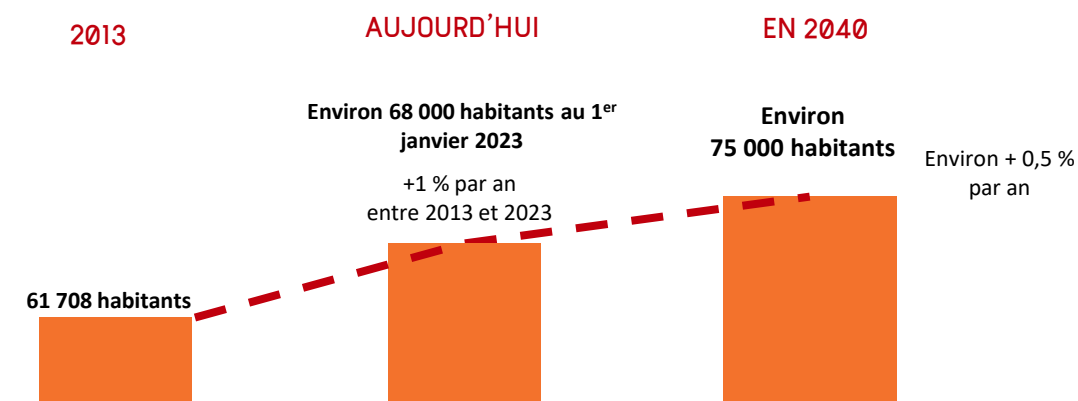
La méthodologie de comptabilisation de ces éléments pour la prise en compte des objectifs à l'échelle communale, sont en cours de consolidation par la Région. Les chiffres indiqués dans les pages suivantes seront amenés à être affinés dès confirmation par la Région.





# L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE

L'objectif démographique vise à maintenir une dynamique de croissance de la population à un rythme plus modéré pour la commune de Cergy. Le PLU révisé, en encadrant plus fortement le développement de l'offre de nouveaux logements et privilégiant des formes urbaines « à taille humaine », participera à l'atteinte de cet objectif démographique.





# LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les grandes opérations urbaines des 20 dernières années, celles en cours et à venir : entre extension urbaine et renouvellement urbain

**17,4 Ha**

Consommés entre 2012 et 2021

(Mode d'Occupation des Sols de l'institut Paris Région).

Les Hauts-de-Cergy



Zone commerciale Aren' Park



Les Marjoberts  
(reconversion du site 3M)



Les Closbilles



La Croix Petit (Renouvellement urbain)

**Opérations urbaines achevées (2012-2021) : 17,4 ha**

- Opérations en extension urbaine achevées
- Opérations de renouvellement urbain achevées

**Opérations urbaines en cours :**

- Opérations en extension urbaine en cours
- Opérations de renouvellement urbain en cours

**Opérations urbaines à venir :**

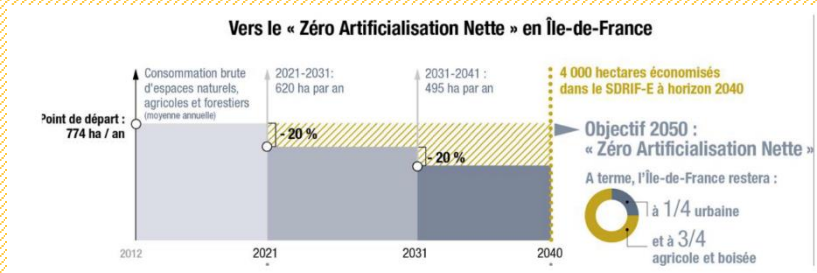
- Opérations en extension urbaine à venir
- Opérations de renouvellement urbain à venir
- Opérations en extension urbaine à venir au titre des ZAC

- Périmètre des ZAC
- Nouvelles zones de protection de la biodiversité
- Renaturation des places

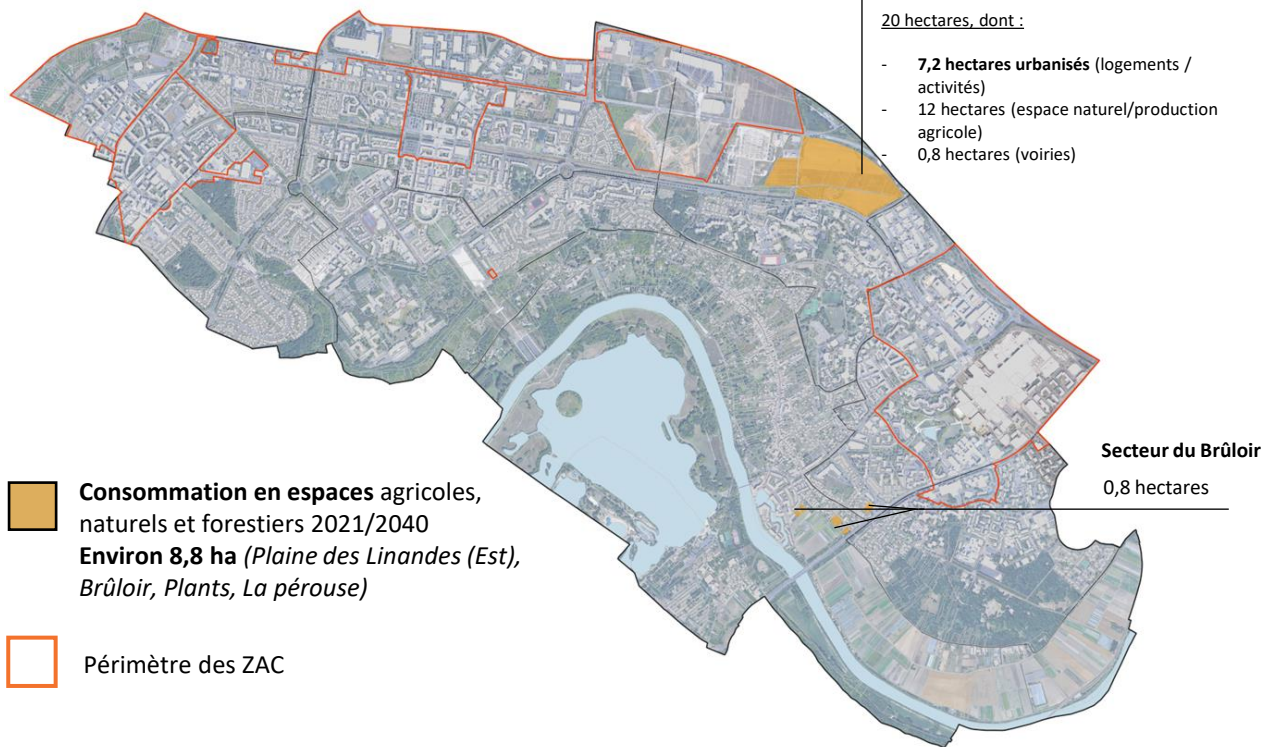
# L'OBJECTIF CHIFFRÉ DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

## Cadre réglementaire des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace à l'échelle de l'Île-de-France :

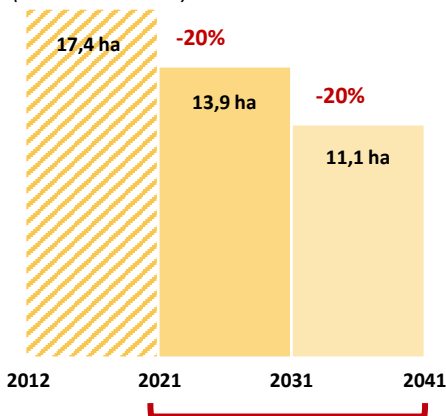
L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain s'inscrit dans la dynamique enclenchée par la loi Climat et résilience et poursuit la trajectoire suivante vers l'objectif « Zéro Artificialisation Nette ».



Extrait du projet de SDRIF-Environnemental – OBJECTIF 2040 à l'échelle de l'Île-de-France



Consommation réelle  
(donnée MOS IPR)



**Temps PLU révisé**

Trajectoire ZAN du SDRIF-Environnemental –  
OBJECTIF 2040 appliquée à la ville de Cergy

Application à Cergy des objectifs du SDRIF-Environnemental à l'échelle de l'Île-de-France en matière de ZAN sur le temps du PLU révisé (Ces objectifs seront précisés par commune par le SDRIF-e au travers du SCOT) :

Il pourrait être identifié **25 ha de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers** répartis en :

- 13,9 ha pour la période 2021-2031 ;
- 11,1 ha pour la période 2031-2041

Aussi, l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace identifié et porté par la commune est en-deçà de ces chiffres et s'établit à **8,8 ha** maximum sur le temps du PLU.



# L'EMPRUNTE CARBONE DU TERRITOIRE

**Le projet de territoire se décline autour de trois grands axes :**

## 1. Une ville-nature en transition

Cet axe vise à montrer Cergy comme une ville bénéficiant d'un **environnement naturel spécifique et de grande qualité**, qui est **au cœur des dynamiques urbaines**. Il est **intimement lié à la ville, à toutes les échelles** (des grands paysages de la boucle de l'Oise jusqu'aux jardins).

Il permet également d'affirmer la **transition urbaine** que la Ville va opérer durant ces prochaines années, avec l'achèvement de 50 ans de développement de la Ville Nouvelle, vers des projets de renouvellement urbain en s'inscrivant dans les trajectoires de décarbonation et de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Il s'agit ainsi de s'appuyer sur la **valorisation des principaux éléments naturels de la ville pour favoriser les transitions** (écologique, énergétique, etc.) et **envisager un nouveau développement urbain**, maîtrisant la consommation foncière et prenant en compte de manière ambitieuse les **enjeux environnementaux du XXI<sup>ème</sup> siècle**, notamment le **changement climatique**.

## 2. Une ville dynamique, attractive et entreprenante

Cet axe vise à renforcer l'attractivité de Cergy en tant que **ville dynamique et solidaire**, de conforter son **rôle de ville-centre de l'agglomération et de centralité à l'échelle du département et dans l'aire urbaine francilienne**.

Les ambitions de la Ville sont déclinées en orientations concernant le **développement économique, le renforcement du CY Campus, l'accessibilité à grande échelle et la logistique, ainsi que l'attractivité touristique et culturelle de la ville**. Elles intègrent également la **prise en compte des enjeux environnementaux**, tant en termes d'insertion urbaine et de qualité des constructions que de qualité de traitement des espaces extérieurs.

## 3. Une ville des proximités

Cet axe entend mettre en avant la politique de Cergy qui offre une organisation urbaine permettant à ses habitants d'accéder à des besoins essentiels de vie tels que services, commerces, équipements, à proximité de leur domicile, accessible à pied ou à vélo. Au travers de cet axe, l'ambition de la Ville est de définir des orientations permettant de conforter cette qualité de vie des proximités au quotidien.

Il développe ainsi les ambitions en matière de logement pour tous les types de ménages, de commerces de proximité, de mobilités du quotidien au sein de la ville et d'équipement.



## AXE 1

### Une ville-nature en transition

#### A. Les grandes composantes des paysages cergysois et la biodiversité

*Ville verte, parcourue par de nombreux espaces verts et naturels inscrits dans le cadre des boucles de l'Oise, Cergy offre une grande variété de paysages naturels et urbains supports de biodiversité et participants de son identité. L'objectif du PLU est de les conforter et de poursuivre le travail de reconstitution des trames et des corridors écologiques.*

1. Conforter les espaces supports de biodiversité constitutifs de la « Ville Verte »
2. Préserver le caractère architectural et paysager de Cergy et la singularité de ses différents quartiers
3. Préserver le cadre naturel et le cadre de vie sur les bords d'Oise et permettre leur redécouverte
4. Développer de nouveaux espaces supports de biodiversité
5. Participer au développement du Projet alimentaire territorial, en lien avec le Parc Naturel Régional

#### B. La maîtrise du développement urbain et des ressources, la limitation de la consommation de l'espace

*Cergy, Ville Nouvelle, a connu une croissance forte et continue depuis sa création. Cette phase de développement s'achève et le PLU doit prendre en compte une nouvelle philosophie de développement, axée sur le renouvellement urbain et sur des formes urbaines plus végétalisées et présentant des densités répondant aux aspirations des habitants.*

1. Équilibrer la production de logements et maintenir une densité qui garantisse la qualité du cadre de vie
2. Permettre et encadrer l'évolution urbaine dans le tissu ancien pour répondre aux besoins de densification tout en garantissant la préservation du caractère architectural et paysagers propre à ces secteurs
3. Limiter l'artificialisation des sols et conforter les secteurs agricoles et naturels
4. Améliorer les équilibres écologiques en milieux urbanisés pour limiter les risques.

#### C. La lutte contre le changement climatique, la transition énergétique

*Face au changement climatique et à la précarité énergétique, la Ville doit questionner son développement pour devenir plus résiliente et accompagner au mieux ses habitants et activités économiques sur les grandes évolutions à entreprendre.*

1. Adapter les formes urbaines pour répondre aux enjeux du changement climatique
2. Adapter la production de logements ainsi que le parc bâti existant aux enjeux de la transition écologique
3. Poursuivre la rénovation, notamment énergétique des équipements publics

## AXE 2

### Une ville dynamique et entreprenante

#### A. L'attractivité économique du territoire, l'équilibre entre emploi et logement

*Cergy-Pontoise est un pôle d'attractivité majeur du Nord-Ouest parisien. Cergy, cœur de l'agglomération a donc su développer un tissu économique et commercial dense qu'il faut aujourd'hui maintenir, renforcer et renouveler afin de conforter l'attractivité économique et résidentielle du territoire.*

1. Développer l'attractivité économique de Cergy
2. Garantir l'équilibre habitat/emploi et permettre la diversification des secteurs économiques

#### B. La desserte du territoire au sein de l'aire urbaine francilienne

*Desservie par trois gares de transport lourd, Cergy bénéficie d'une desserte exceptionnelle pour une ville de cette catégorie. L'objectif est de poursuivre l'amélioration de son accessibilité, notamment depuis le cœur de la Métropole du Grand Paris, pour les personnes et les marchandises, en favorisant des modes de mobilités plus durables.*

1. Favoriser l'intermodalité et améliorer les déplacements du territoire
2. Accompagner et mettre en œuvre de nouvelles formes de logistique, en particulier pour la gestion du « dernier kilomètre »

#### C. Cergy, ville étudiante

*Cergy-Pontoise accueille aujourd'hui de nombreuses structures de formation, mais aussi de nombreux pôles d'excellence comme CY Paris Université, l'ESSEC, CY Tech, l'EISTI ou l'IPSL. Cergy, ville étudiante, entend rester un pôle moteur en termes d'innovation, de recherche et de formation, mais cherche également à mieux accueillir les étudiants sur son territoire.*

1. Renforcer le pôle universitaire CY CAMPUS
2. Adapter l'offre en formation notamment professionnelle aux besoins et à la réalité économique de Cergy.
3. Favoriser une meilleure intégration des étudiants dans la ville de Cergy

#### D. L'attractivité touristique d'un territoire spécifique

*Porte du Vexin, riche d'un important patrimoine bâti, Cergy dispose d'un certain rayonnement touristique que la commune souhaite pérenniser et orienter vers la découverte de son territoire.*

1. S'appuyer sur les événements culturels pour favoriser la découverte du patrimoine naturel et bâti (ancien et Ville Nouvelle)
2. S'inscrire dans une stratégie d'aménagement des espaces de plein-air

## AXE 3

### Une ville des proximités

#### A. L'offre commerciale, et en particulier l'offre commerciale de proximité

*L'animation des quartiers est liée à la présence de commerces de proximité, de services, d'équipements et d'espaces publics et de convivialité. Il est nécessaire de conforter cette animation par un développement commercial sur l'ensemble de la commune, adapté à la taille et aux spécificités de chacune des polarités et par une amélioration de l'accessibilité à ces différentes composantes.*

1. Encourager la diversification de l'offre commerciale et de services
2. Préserver les pôles commerciaux de proximité : encourager les implantations locales et proposer une offre qualitative
3. Développer une offre commerciale en lien avec l'économie sociale et solidaire

#### B. La mixité sociale, les logements spécifiques

*La ville de Cergy entend développer la mixité sociale au sein de chaque quartier, en adaptant l'offre de nouveaux logements en conséquence et en proposant des typologies à même de répondre à l'ensemble des besoins, et notamment à ceux des publics spécifiques.*

1. Favoriser la mixité sociale et générationnelle et l'accès à un habitat décent et abordable
2. Adapter la production aux besoins spécifiques du territoire

#### C. Les déplacements au sein de la ville, le stationnement

*La Ville Nouvelle, puis ses développements successifs offrent aujourd'hui à Cergy de généreux espaces publics qu'il convient aujourd'hui d'adapter aux nouvelles mobilités, en accompagnant le développement des modes de transports décarbonés et en optimisant leur utilisation.*

1. Développer les liens entre les quartiers
2. Adapter l'offre de stationnement à tous les usages
3. Développer l'usage des modes de déplacements actifs et accompagner les nouvelles mobilités
4. Rééquilibrer les usages de l'espace public en adéquation avec le Schéma Directeur cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la Ville de Cergy

#### D. Une offre d'équipements de proximité, y compris pour lutter contre la désertification et une offre d'animation

*En tant que pôle de son agglomération, Cergy dispose d'une offre d'équipement très importante pour une commune de son rang. L'enjeu principal sera d'accompagner leur modernisation dans un esprit de modularité accrue tout en engageant leur réhabilitation énergétique.*

1. Maintenir et optimiser le bon taux d'équipements sportifs et culturels
2. Accompagner les nouvelles formes de travail
3. Renforcer l'offre en services et équipements de santé, petite enfance et seniors et lutter contre la désertification médicale
4. Conforter la dynamique et l'offre culturelles, permettant d'asseoir le rayonnement et le développement des animations de proximité



# 1. Une ville-nature en transition





## A. Les grandes composantes des paysages cergysois et la biodiversité

Ville verte, parcourue par de nombreux espaces verts et naturels inscrits dans le cadre des boucles de l'Oise, Cergy offre une grande variété de paysages naturels et urbains supports de biodiversité et participants de son identité. L'objectif du PLU est de les conforter et de poursuivre le travail de reconstitution des trames et des corridors écologiques.



### 1 Conforter les espaces supports de biodiversité constitutifs de la « Ville Verte »

- **Renforcer la trame verte et bleue** (boucles de l'Oise, milieux ouverts et nature en ville) pour améliorer le maillage entre les espaces verts.
- **Porter une attention fine au maintien de la trame brune** (qualité des sols) en favorisant la pleine-terre et les aménagements limitant les interventions sur les sols (exhaussements et remblais).
- **Développer les espaces boisés existants et maintenir les espaces prairiaux.**
- **Maintenir la part de 25% du territoire dédiée aux espaces verts et naturels.**
- **Développer l'éco-pâturage** (exemples : verger de l'avenue du Centaure ou bois de La Justice)
- **Encourager la perméabilisation des sols et la végétalisation des espaces publics**, notamment en végétalisant les aires de stationnement.
- **Considérer les talus végétalisés des voies du RER** comme supports secondaires de continuités vertes.
- **Prendre en compte la biodiversité lors des interventions sur les espaces en friches** (fauchage progressif, éviter les interventions sur certaines périodes...)



### 2 Préserver le caractère architectural et paysager de Cergy et la singularité de ses différents quartiers

- **Valoriser l'organisation urbaine de chaque quartier** à travers la préservation de la singularité de leurs morphologies urbaines et en mettant en évidence des repères forts ou des émergences visuelles.
- **Préserver et mettre en valeur le Site Patrimonial Remarquable (SPR)** du village et Ham.
- **Permettre et accompagner la réalisation de nouvelles constructions proposant des formes architecturales répondant aux évolutions esthétiques** inhérentes à la transition énergétique et environnementale tout en veillant à leur intégration dans leur environnement urbain.

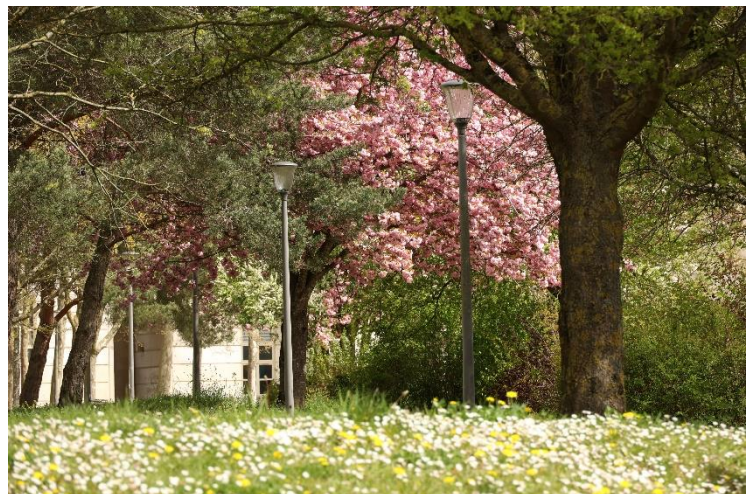
### A. Les grandes composantes des paysages cergysois et la biodiversité

3



**Préserver le cadre naturel et le cadre de vie sur les bords d'Oise et permettre leur redécouverte**

- **Améliorer l'entretien et la végétalisation des bords d'Oise.**
- **Garantir la qualité de vie de la ville en préservant notamment les zones naturelles et maraîchères, notamment en bords d'Oise.**
- **Identifier et protéger les espaces naturels et les continuités écologiques** composées des principaux espaces verts et boisés de la commune ainsi que des espaces verts privés participant à l'ambiance paysagère de la commune et à l'identification d'une trame verte et bleue valorisée.
- **Porter l'ambition « Cergy-sur-Oise »** : tourner la ville vers l'Oise grâce à l'aménagement d'une promenade le long des berges reliant Pontoise à Vauréal, en passant par la plaine maraîchère, et l'Axe Majeur. Les aménagements devront assurer la préservation des milieux les plus sensibles tels que les milieux humides.
- **Améliorer l'accessibilité aux espaces naturels des bords d'Oise et de l'île de loisirs** via des modes de déplacement doux en favorisant les accès depuis le plateau vers les Bords d'Oise.



4



**Développer de nouveaux espaces supports de biodiversité**

- **Favoriser les continuités écologiques et les perméabilités**, tant sur les espaces publics (les places et voiries le permettant) que privés.
- **Adapter la gestion et l'entretien des espaces verts** tant des espaces publics que privés pour favoriser le maintien de la biodiversité.
- **Protéger et réhabiliter le patrimoine aquatique local** dont les zones humides (Bords d'Oise, Île de Loisirs, noues, etc.).
- **Mettre en œuvre une trame noire** : réduire l'éclairage notamment le long des corridors écologiques et sur les réservoirs de biodiversité en cohérence avec la trame noire développée par l'agglomération de Cergy-Pontoise.
- **Lutter contre les pollutions et les dépôts sauvages**, notamment en bords d'Oise.
- **Exiger une part minimale ambitieuse de végétalisation dans les futures opérations.**
- **Encourager les jardins privés à être de meilleurs supports à la biodiversité** (choix des essences plantées, perméabilité des clôtures entre les jardins privés pour permettre le passage de la petite faune, etc.).





5



### Participer au développement du Projet alimentaire territorial, en lien avec le Parc Naturel Régional

- Favoriser l'installation d'activités agricoles et accompagner le développement de nouvelles exploitations sur le territoire afin d'encourager l'agriculture biologique et les circuits-courts à l'échelle de l'agglomération.
- Favoriser les débouchés économiques des productions agricoles locales.
- Regarder l'opportunité de permettre la diversification de la fonction des espaces verts en introduisant une fonction productive.
- S'assurer que les espaces verts dans les futures opérations soient supports de fonction(s) écologique(s) : îlot de fraîcheur, cadre de vie, biodiversité, fonction nourricière, support à la trame verte, gestion de l'eau.
- Développer les jardins familiaux et participatifs et, selon les opportunités, planter de nouveaux espaces arboricoles.

### B. La maîtrise du développement urbain et des ressources, la limitation de la consommation de l'espace

Cergy, Ville Nouvelle, a connu une croissance forte et continue depuis sa création. Cette phase de développement s'achève et le PLU doit prendre en compte une nouvelle philosophie de développement, axée sur le renouvellement urbain et sur des formes urbaines plus végétalisées et présentant des densités répondant aux aspirations des habitants.



1 Équilibrer la production de logements et maintenir une densité qui garantisse la qualité du cadre de vie

- Passer du rythme de construction de logements d'une ville nouvelle en développement à celui d'un rythme maîtrisé et adapté à l'environnement urbain et ses besoins d'une ville mature et en renouvellement.
- Privilégier le développement du parc de logements en renouvellement urbain, tout en assurant une mixité fonctionnelle des opérations.
- Encadrer les densités dans les nouvelles opérations pour maintenir la qualité du cadre de vie. Garantir une distance entre les nouvelles constructions pour gérer le rapport à l'espace public, le rapport construit/non construit et permettre une respiration entre les bâtiments pour maintenir la qualité du cadre de vie.
- Profiter du renouvellement urbain pour renforcer la mixité des fonctions (commerces, équipements, activités etc.).



2 Permettre et encadrer l'évolution urbaine dans le tissu ancien pour répondre aux besoins de densification tout en garantissant la préservation du caractère architectural et paysagers propre à ces secteurs

- Adapter les hauteurs, gabarits et volumes des constructions nouvelles à leur contexte urbain en prenant en compte l'identité urbaine propre à chaque quartier.
- Affirmer l'identité du quartier Grand Centre au travers de la variation marquée des hauteurs avec des émergences visibles et caractéristiques à conserver, et permettre de développer des espaces verts et plantés en pied d'immeuble.
- Privilégier le renouvellement du parc bâti existant, en favorisant l'amélioration des niveaux de performance énergétique.



### B. La maîtrise du développement urbain et de la densité, la limitation de la consommation de l'espace

#### 3

#### 3 Limiter l'artificialisation des sols et conforter les secteurs agricoles et naturels

- Appliquer de manière systématique la démarche **éviter, réduire, compenser (ERC)** dans le cadre des différents projets d'urbanisme conformément à la Loi pour la reconquête de la biodiversité.
- Préserver au maximum les secteurs agricoles.
- Privilégier le renouvellement des friches et la requalification de certaines zones d'activités pour favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.
- Préserver et reconquérir les espaces de pleine terre, les jardins et les continuités écologiques.
- Favoriser la végétalisation du bâti, en construction neuve comme en rénovation de bâtis existants : façades, cours intérieures, pieds d'immeubles et leurs abords, toitures, rebords de fenêtres, balcons et terrasses.
- Sanctuariser l'ensemble des espaces naturels et en reconstituer sur les espaces minéralisés (places et linéaires d'espaces publics).
- Végétaliser et désartificialiser les cours d'école.
- Reboiser certaines avenues et développer la végétalisation des espaces publics.



#### 4

#### 4 Améliorer les équilibres écologiques en milieux urbanisés pour limiter les risques.

- Limiter l'imperméabilisation des sols, débitumer, et renaturer pour limiter les îlots de chaleur.
- Garantir une bonne adéquation entre la ressource en eau présente sur le territoire, les besoins et son utilisation.
- Gérer l'eau à la parcelle dans des systèmes non enterrés pour que l'eau soit disponible pour la flore et la faune (noues, fossés...).
- Adopter des techniques et des formes de construction qui permettent le développement de la biodiversité.
- Intégrer le risque de retrait et gonflement des argiles.
- Sanctuariser et reconstituer les zones humides (notamment au pied des coteaux) et réintroduire la faune liée.
- Renaturer les berges et les coteaux de l'Oise.
- Végétaliser les zones d'activités économiques.
- Prendre en compte les risques liés aux inondations (ruissellement, débordement de cours d'eau, remontée de nappes) en favorisant notamment la perméabilisation des sols, la renaturation et la gestion de l'eau à la parcelle.





## C. La lutte contre le changement climatique, la transition énergétique

Face au changement climatique et à la précarité énergétique, la Ville doit questionner son développement pour devenir plus résiliente et accompagner au mieux ses habitants et activités économiques sur les grandes évolutions à entreprendre.



### 1 Adapter les formes urbaines pour répondre aux enjeux du changement climatique

- **Lutter contre l'effet des îlots de chaleur urbains** en déminéralisant et en végétalisant les espaces publics.
- **Adopter une exigence de haute performance énergétique et environnementale** dans le cadre des nouvelles opérations urbaines.
- **Favoriser l'évolution vers des formes plus efficaces** sur les plans énergétiques et écologiques en veillant à ne pas contraindre les formes urbaines et l'architecture des nouvelles constructions.
- **Favoriser le développement d'une architecture bioclimatique** et limiter en particulier la présence des climatiseurs.
- **Favoriser la végétalisation, y compris nourricière, dans les espaces privés extérieurs** (terrasses, balcons, cours...).
- **Maintenir la limitation actuelle de la publicité sur l'espace public** et veiller à limiter la présence des écrans publicitaires.
- **Favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables** sur les bâtiments existants et neufs.
- **Concevoir les nouvelles opérations en tant que futurs îlots de fraîcheur.**
- **Développer les installations permettant le déploiement des énergies renouvelables**, notamment les ombrières sur les parkings et panneaux solaires en toitures des parcs privés et publics, mais aussi dans les secteurs patrimoniaux ou encore en toiture des parcs d'activités ou bâtiments agricoles et au niveau des délaissés fonciers s'ils sont non valorisables, notamment aux abords des lignes haute tension.



### 3 Poursuivre la rénovation, notamment énergétique des équipements publics

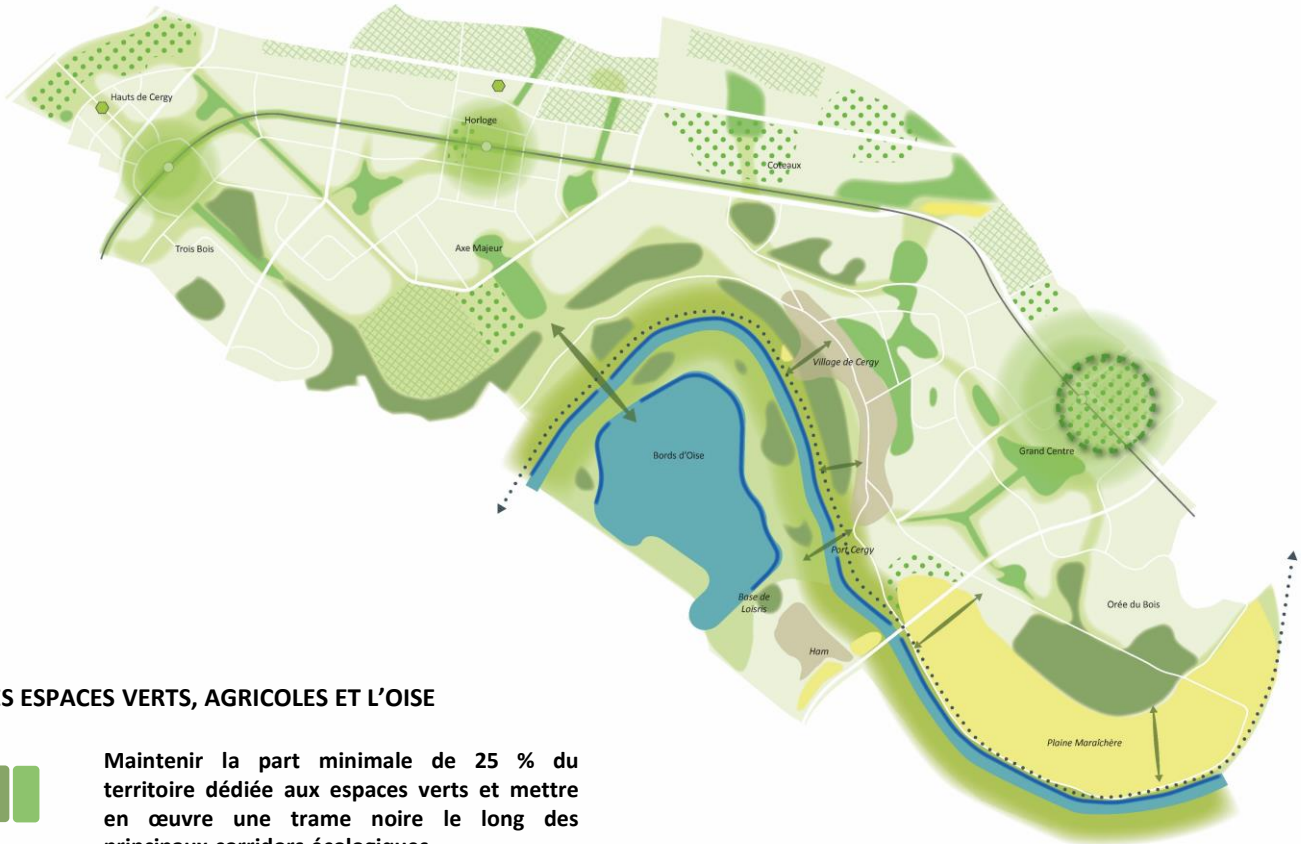
- **Favoriser la mise en œuvre d'un programme de rénovation thermique des bâtiments publics.**



### 2 Adapter la production de logements ainsi que le parc bâti existant aux enjeux de la transition écologique

- **Favoriser la construction de nouveaux logements efficaces énergétiquement**, bas carbone et utilisant des matériaux biosourcés.
- **Promouvoir la rénovation énergétique et écologique des logements sociaux et privés.**
- **Privilégier le développement et le raccordement au Réseau de Chaleur urbain**, ou des solutions plus vertueuses sur le plan énergétique ou plus adaptées au contexte de la construction.
- **Développer la gestion de proximité des déchets**, et notamment des biodéchets.
- **Imposer des exigences élevées en matière d'isolation thermique et phonique** en encourageant le dépassement de la réglementation en vigueur.
- **Veiller à réduire l'exposition aux perturbateurs endocriniens** lors des opérations de construction ou de rénovation des équipements destinés notamment aux jeunes publics.
- **Encourager la mise en œuvre de solutions de préservation de la ressource en eau**, en particulier par le réemploi de certaines eaux grises
- **Concevoir les nouvelles opérations en collectifs en intégrant les nouvelles approches du « vivre ensemble »**, en proposant davantage de flexibilité et d'adaptabilité des espaces et permettre ainsi d'optimiser les constructions.
- **Assurer l'éloignement des projets d'aménagement à destination de logement vis-à-vis des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ou atmosphériques** (A15, N14, D14, voie ferrée, etc.)
- **Renouveler en priorité les îlots concentrant les passoires thermiques.**

## Schéma de synthèse des orientations



### LES ESPACES VERTS, AGRICOLES ET L'OISE



Maintenir la part minimale de 25 % du territoire dédiée aux espaces verts et mettre en œuvre une trame noire le long des principaux corridors écologiques.



Préserver ou renforcer la trame verte et bleue et la trame noire pour améliorer le maillage entre les espaces verts, et lutter contre les îlots de chaleur



Préserver au maximum les secteurs agricoles. Favoriser l'installation d'activités et le développement de nouvelles terres agricoles sur le territoire afin d'encourager l'agriculture biologique et les circuits-courts à l'échelle de l'agglomération.



Sanctuariser et reconstituer les zones humides et réintroduire la faune liée.



Renaturer les berges et les coteaux de l'Oise, et recréer des espaces constitutifs de biodiversité.



Porter l'ambition « Cergy-sur-Oise » : tourner la ville vers l'Oise grâce à l'aménagement d'une promenade le long des berges reliant Pontoise à Vauréal, en passant par la plaine maraîchère, et l'Axe Majeur. Les aménagements devront assurer la préservation des milieux les plus sensibles tels que les milieux humides.



Renforcer l'accessibilité aux bords d'Oise et à la base de loisirs

### LES ESPACES URBANISÉS



Renforcer la perméabilité des sols des espaces urbanisés



Agir sur les principales centralités urbaines pour favoriser leur renaturation



Renaturer les places du Nautilus et de l'Hôtel de Ville



Préserver et mettre en valeur les secteurs historiques, et notamment le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du village ancien et Ham



Profiter des projets urbains et des requalifications de friches pour penser la nature en ville



Végétaliser/désimperméabiliser les zones d'activités économiques



Végétaliser et désimperméabiliser la dalle de Cergy-Préfecture



Considérer les talus des voies du RER comme supports secondaires de continuité verte

## 2. Une ville dynamique, attractive et entrepreneurne





## A. L'attractivité économique du territoire, l'équilibre entre emploi et logement

Cergy-Pontoise est un pôle d'attractivité majeur du Nord-Ouest parisien. Cergy, cœur de l'agglomération a donc su développer un tissu économique et commercial dense qu'il faut aujourd'hui maintenir, renforcer et renouveler afin de conforter l'attractivité économique et résidentielle du territoire.



### 1 Développer l'attractivité économique de Cergy

- **Attirer les entreprises d'industrie et de services pour conforter le pôle de compétitivité du territoire.**
- **Concevoir des projets économiques responsables, exemplaires et respectueux des enjeux environnementaux**
- **Consolider le tissu de petites et moyennes entreprises, notamment en encourageant l'entrepreneuriat des jeunes Cergyssois.**
- **Rendre Cergy plus attractive via l'amélioration du cadre de vie et des transports en commun, notamment la liaison avec Paris.**
- **Maintenir l'ambition urbaine pour le Grand-Centre de Cergy en tant que facteur majeur d'attractivité, tout en assurant des équilibres avec les autres centres de vie du territoire.**
- **Accompagner la mise en œuvre de stratégies de décarbonation des activités économiques et d'un plan de résilience adapté à l'objectif de limitation du réchauffement climatique à + 2°C à horizon 2100 pour les nouvelles implantations d'activités économiques.**
- **Sanctuariser les zones d'activités économiques et artisanales et accompagner leur requalification et revitalisation.**
- **Dédier les zones d'activité et artisanales à certaines activités économiques productives (artisanat et services).**
- **Encourager la densification des parcs d'activités.**
- **Répondre aux besoins en matière de communications numériques en :**
  - Accompagnant et finalisant le développement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal.
  - Optimisant l'utilisation des emplacements existants pour l'amélioration de la couverture en téléphonie mobile.
  - Dans le cas où les équipements existants seraient

insuffisants, garantir un faible impact paysager et éventuellement sanitaire de potentielles nouvelles antennes, en empêchant leur implantation sur des sites exposés (équipements accueillant des enfants...), en évitant les implantations sur les architectures remarquables et/ou en les dissimulant au sein de dispositifs adaptés.



### 2 Garantir l'équilibre habitat/emploi et permettre la diversification des secteurs économiques

- **Préserver l'équilibre actuel : un emploi pour un actif.**
- **Tendre vers une adaptation de l'offre de formations à l'activité économique du territoire.**
- **Soutenir les acteurs de l'économie sociale et solidaire.**
- **Anticiper l'évolution du télétravail dans la programmation d'espaces de bureau.**
- **Requalifier certaines friches d'activités** en quartiers fonctionnels mixtes → Permettre la mixité fonctionnelle sur certaines friches pour conserver l'activité économique sur ces secteurs.

## B. La desserte du territoire au sein de l'aire urbaine francilienne

Desservie par trois gares de transport lourd, Cergy bénéficie d'une desserte exceptionnelle pour une ville de cette catégorie. L'objectif est de poursuivre l'amélioration de son accessibilité, notamment depuis le cœur de la Métropole du Grand Paris, pour les personnes et les marchandises, en favorisant des modes de mobilités plus durables.

1



### Favoriser l'intermodalité et améliorer les déplacements du territoire

- Porter l'amélioration de la desserte en transport via le RER A, et en étudiant les possibilités de prolongement de la ligne de tramway T13 depuis Saint-Germain-en-Laye ; la création d'un BHNS Cergy-Roissy.
- Rendre accessibles à tous les abords des gares et des établissements administratifs, scolaires et d'Enseignement Supérieurs et de Recherche (ESR) via des aménagements favorables aux déplacements doux.
- Faciliter l'accessibilité des équipements collectifs et des moyens de transports aux personnes à mobilité réduite.
- Améliorer les intermodalités (train, voiture, bus, vélo etc.).
- Favoriser les infrastructures permettant les activités du dernier kilomètre, notamment en favorisant l'implantation d'infrastructures adaptées.
- Favoriser le développement d'un transport de marchandises plus durable (fluvial) en veillant à limiter les nuisances pour les habitants.



2



### Accompagner et mettre en œuvre de nouvelles formes de logistique, en particulier pour la gestion du « dernier kilomètre »

- Organiser les dessertes fluviales notamment pour les productions maraîchères de la plaine agricole.
- Faciliter la logistique urbaine par le développement de nouveaux lieux relais.
- Favoriser le développement des activités de logistique urbaines par vélo (« cyclo-logistique »).
- Interdire les « darkstores » (entrepôts commerciaux) dans les centralités.





## C. Cergy, ville étudiante

Cergy-Pontoise accueille aujourd'hui de nombreuses structures de formation, mais aussi de nombreux pôles d'excellence comme CY Paris Université, l'ESSEC, CY Tech, l'EISTI ou l'IPSL. Cergy, ville étudiante, entend rester un pôle moteur en termes d'innovation, de recherche et de formation, mais cherche également à mieux accueillir les étudiants sur son territoire.

1



### Renforcer le pôle universitaire CY CAMPUS

- Soutenir et accompagner le développement du pôle d'enseignement supérieur CY Campus pour garantir et améliorer les conditions adaptées à l'accueil des étudiants.
- Permettre la diversification de l'offre en facultés et en enseignements supérieurs de niveau intermédiaire (IUT, BTS, etc.).



2



### Adapter l'offre en formation notamment professionnelle aux besoins et à la réalité économique de Cergy.

- Soutenir le développement de filières de formation qui feront les métiers de la transition écologique et énergétique et numérique.
- Encourager l'adaptation de l'offre d'enseignement aux réalités économiques et sociales du territoire.



3



### Favoriser une meilleure intégration des étudiants dans la ville de Cergy

- Développer l'offre en logements spécifiques pour étudiants (résidences étudiantes) de sorte à diminuer le recours à la colocation dans le parc privé et afin de répondre à tous les besoins de logements, notamment des étudiants les plus modestes.
- Dédier des lieux de convivialité festifs et de loisirs adaptés aux besoins de tous les jeunes, et en particulier des étudiants.
- Considérer les étudiants ayant déménagé à Cergy pour le besoin de leurs études comme des cergyssois à part entière.
- Permettre la création d'espaces supplémentaires de type « Fablab » ouverts à tous et favorisant notamment les échanges entre jeunes étudiants et non-étudiants.





## D. L'attractivité touristique d'un territoire spécifique

Porte du Vexin, riche d'un important patrimoine bâti, Cergy dispose d'un certain rayonnement touristique que la commune souhaite pérenniser et orienter vers la découverte de son territoire.

**1** S'appuyer sur les évènements culturels pour favoriser la découverte du patrimoine naturel et bâti (ancien et Ville Nouvelle)

- Encourager l'évolution de la politique touristique de Cergy-Pontoise en faveur de l'éco-tourisme.
- Valoriser les lieux permettant de proposer une offre culturelle diversifiée et permettre l'organisation d'animations et évènements rassembleurs.
- Mettre en valeur les ressources culturelles et patrimoniales du territoire pour participer à son rayonnement et à son attractivité économique et touristique.
- Assurer un développement raisonné des locations touristiques dans le parc privé pour ne pas nuire au cadre de vie quotidien des cergysois.

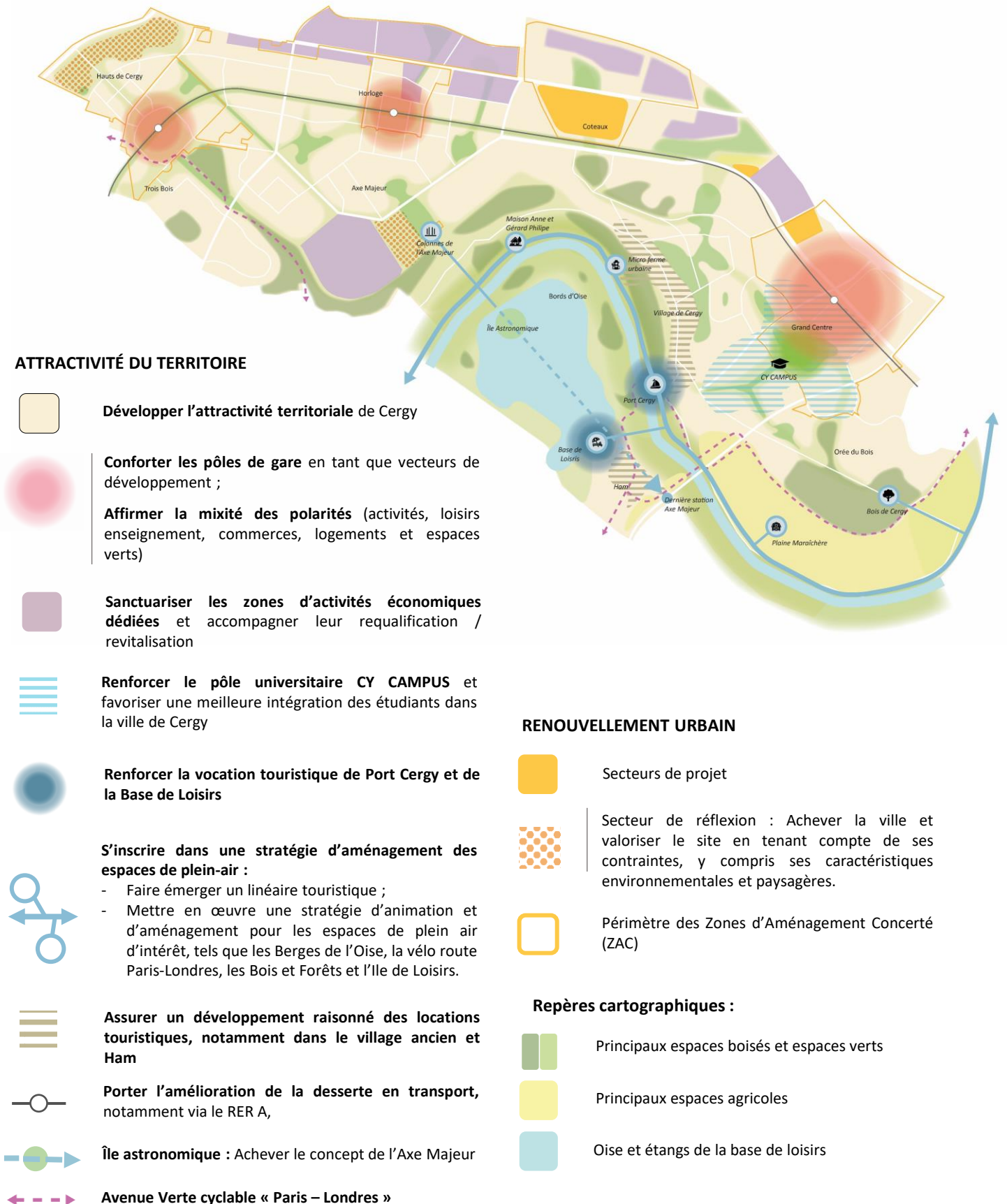


**2** S'inscrire dans une stratégie d'aménagement des espaces de plein-air

- Faire émerger un linéaire touristique reliant, le long de l'Oise, les villages de l'agglomération, la ville historique de Pontoise et les communes avoisinantes en amont et en aval (Conflans, Auvers ...).
- Mettre en œuvre une stratégie d'animation et d'aménagement pour les espaces de plein air d'intérêt, tels que les Berges de l'Oise, la vélo route Paris-Londres, les Bois et Forêts et l'Île de Loisirs, pour permettre un usage adapté aux différents publics.



## Schéma de synthèse des orientations



### 3. Une ville des proximités



## A. L'offre commerciale, et en particulier l'offre commerciale de proximité

L'animation des quartiers est liée à la présence de commerces de proximité, de services, d'équipements et d'espaces publics et de convivialité. Il est nécessaire de conforter cette animation par un développement commercial sur l'ensemble de la commune, adapté à la taille et aux spécificités de chacune des polarités et par une amélioration de l'accessibilité à ces différentes composantes.



### 1 Encourager la diversification de l'offre commerciale et de services

- **Préserver et améliorer l'armature commerciale des polarités et y développer une offre commerciale plus diversifiée et qualitative.**
- **Encourager le développement d'une offre commerciale complète sur les trois polarités principales** (Grand Centre, Horloge et Hauts-de-Cergy), en proposant une offre de petits commerces spécialisés (fromager, droguiste, mercerie, librairies) et **faire rayonner ces polarités sur les communes limitrophes pour accroître la zone de chalandise.**
- **Renouveler et adapter et coordonner l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire** en accord avec les projections démographiques et pérenniser le dynamisme des trois polarités principales.
- **Prévoir la possibilité d'implantation de locaux destinés au secteur de la santé** dans les nouvelles opérations de logements afin de lutter contre la désertification médicale.
- **Assurer le maillage des différentes polarités commerciales via les liaisons douces.**
- **Lutter contre le développement d'activités commerciales périphériques de grande surface** (retails) et privilégier le développement des polarités commerciales locales.
- **Limiter l'espace consacré au stationnement automobile de surface dans les parcs d'activité et zones commerciales** en privilégiant notamment la désimperméabilisation des parkings
- **Développer des points de vente en circuit-court au cœur des quartiers populaires de la ville** et en partenariat avec les acteurs associatifs locaux.
- **Mettre en place un nouveau marché** dans le quartier Grand-Centre.



### 2 Préserver les pôles commerciaux de proximité : encourager les implantations locales et proposer une offre qualitative

- **Offrir aux Cergyssois l'accès à des services, des équipements et des commerces suffisants**, adaptés et de proximité.
- **Favoriser une offre plus complète** de biens de consommation dans les principales centralités de quartier et des commerces offrant une plus grande densité de marchandises et moins de redondance par types de produits.



### 3 Développer une offre commerciale en lien avec l'économie sociale et solidaire

- **Promouvoir des commerces de proximité de qualité** axés sur des produits sains valorisant les circuits courts et le réemploi.
- **Structurer la vente des produits issus de la plaine maraîchère** et créer des marchés bio.
- **Faciliter l'implantation de commerces artisanaux et associatifs.**



## B. La mixité sociale, les logements spécifiques

La ville de Cergy entend développer la mixité sociale au sein de chaque quartier, en adaptant l'offre de nouveaux logements en conséquence et en proposant des typologies à même de répondre à l'ensemble des besoins, et notamment à ceux des publics spécifiques.



### 1 Favoriser la mixité sociale et générationnelle et l'accès à un habitat décent et abordable

- Inclure la transition écologique dans les programmes de renouvellement urbain des quartiers prioritaires.
- Veiller à l'amélioration de la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble du territoire communal.
- Réintroduire davantage de mixité sociale notamment en rééquilibrant l'offre dans les quartiers à dominante de logements sociaux en favorisant les opérations proposant du locatif intermédiaire et de l'accession **et étudier l'intégration d'une part de logements locatifs très sociaux (PLAI) dans les secteurs qui s'y prêtent**
- Identifier les résidences « fragiles », mieux lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne et agir en faveur d'évolutions modérées des loyers (encadrement des prix des loyers).
- Favoriser l'habitat participatif et intergénérationnel dans les nouveaux programmes.



### 2 Adapter la production aux besoins spécifiques du territoire

- Développer l'offre en logements spécifiques, notamment pour les étudiants (résidences étudiantes, etc.) et les personnes âgées (nouvelles formes de vivre ensemble : béguinage).
- Assurer l'accueil qualitatif et répondant à la diversité des besoins des gens du voyage.



## C. Les déplacements au sein de la ville, le stationnement

La Ville Nouvelle, puis ses développements successifs offrent aujourd'hui à Cergy de généreux espaces publics qu'il convient aujourd'hui d'adapter aux nouvelles mobilités, en accompagnant le développement des modes de transports décarbonés et en optimisant leur utilisation.

1



### Développer les liens entre les quartiers

- **Soutenir une réorganisation du réseau d'autobus** pour mieux desservir les équipements et pôles d'activités (gares, Hôpital de Pontoise, Tribunal, Aren'Ice, etc.).
- **Augmenter la capacité du transport à la demande** pour les seniors et les personnes en situation de handicap.
- **Accompagner l'adaptation de l'offre de bus** tout en permettant la desserte avec des véhicules de moindre gabarit dans le secteur du village.



2



### Adapter l'offre de stationnement à tous les usages

- **Faire évoluer les espaces de stationnement** voire certaines voies de circulation en faveur des mobilités actives et des transports en commun.
- **Mettre en place des stationnements pour vélos très sécurisés, qualitatifs et attractifs** aux abords des gares, équipements publics et notamment des établissements scolaires (de la maternelle à l'Université).
- **Veiller à la qualité d'usage des stationnements vélo dans les nouvelles opérations.**
- **Mutualiser les espaces de stationnement automobile et mettre en place une réglementation adéquate** pour encourager le foisonnement et en optimiser l'usage, notamment dans les zones fortement fréquentées.
- **Limiter le nombre de stationnement automobile par logement** et systématiser l'accès à des bornes de recharge des véhicules électriques dans les nouvelles opérations.
- **Prévoir des stationnements adaptés pour les publics prioritaires aux abords de l'Axe Majeur**, tant en partie haute qu'en partie basse, pouvant accompagner des évolutions fortes du plan de circulations.
- **Encourager une refonte des plans de circulation à l'échelle des quartiers** dans le cadre de la mise en place des Zones de circulation apaisées.

## C. Les déplacements au sein de la ville, le stationnement

### 3



Développer l'usage des modes de déplacements actifs et accompagner les nouvelles mobilités

- Valoriser le maillage de continuités piétonnes existantes.
- Apaiser les circulations automobiles sur certains axes pour un meilleur partage de l'espace public.
- Mettre en place, lorsque cela est possible, des « rues aux enfants ».
- Multiplier sur l'espace public et dans le parc de logements les bornes de recharge pour véhicules électriques, hybrides ou à faible empreinte carbone tels que GNV, Bio-GNV et hydrogène.
- Accompagner le développement des nouveaux engins de déplacement personnel motorisés (EDPM) et des mobilités actives.
- Penser la mobilité en limitant les déplacements professionnels (télétravail et espaces de travail partagés).
- Sécuriser les déplacements à vélo en favorisant des pistes cyclables séparées des autres circulations et en réaménageant les intersections dangereuses.
- Poursuivre l'extension du réseau cyclable cergysois en lien avec les itinéraires intercommunaux et régionaux.
- Permettre le développement du covoiturage ou de l'autopartage.



### 4



Rééquilibrer les usages de l'espace public en adéquation avec le Schéma Directeur cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la ville de Cergy

- Requalifier certaines 2x2 voies en 2x1 voie.
- Développer la signalétique et valoriser les circulations spécifiques (Fil et boucle d'Ariane, voies intra-îlots, pistes cyclables, etc.).
- Améliorer la lisibilité de l'adressage depuis l'espace public, notamment le long des grands axes tels que le boulevard de l'Oise.
- Faciliter la logistique urbaine en vélo cargo.
- Mettre en place des parkings vélos sécurisés et des espaces de réparation à proximité des lieux d'usage.
- Développer le stationnement visiteur vélo et les places destinées aux véhicules partagés (vélos et vélos cargos) dans les nouvelles opérations.
- Sanctuariser les espaces piétonniers.
- Permettre le développement des connexions, notamment en liaisons douces avec les polarités des communes limitrophes.





### D. Une offre d'équipements de proximité, y compris pour lutter contre la désertification et une offre d'animation

En tant que pôle de son agglomération, Cergy dispose d'une offre d'équipement très importante pour une commune de son rang. L'enjeu principal sera d'accompagner leur modernisation dans un esprit de modularité accrue tout en engageant leur réhabilitation énergétique.

1



#### Maintenir et optimiser le bon taux d'équipements sportifs et culturels

- Créer de nouveaux parcours « sport/santé »
- Accompagner la modernisation des équipements sportifs communautaires, notamment les gymnases et piscines.
- Accompagner le développement du positionnement de l'Aren'Ice en tant qu'équipement sportif d'intérêt régional.
- Accompagner la réhabilitation énergétique des gymnases.
- Prendre en compte les capacités et l'occupation des équipements publics existants avant d'engager la construction de nouveaux logements, ceci afin de réduire autant que possible l'impact des nouvelles constructions sur l'offre en équipements de la ville.
- Adopter une réflexion sur la modularité des équipements existants pour les adapter à de multiples usages.
- Impulser la réflexion autour des besoins sur la création d'un collège et d'un lycée supplémentaires.



2



#### Accompagner les nouvelles formes de travail

- Développer l'offre de tiers lieux et de coworking. Envisager l'implantation de lieux permettant le télétravail « hors de chez soi ».



## D. Une offre d'équipements de proximité et une offre d'animation

3



Renforcer l'offre en services et équipements de santé, petite enfance et seniors et lutter contre la désertification médicale

- Encourager la création d'équipements de santé et établissements spécifiquement tournés vers l'accès aux soins des plus modestes via des antennes dans les quartiers Politique de la Ville (QPV).
- Aide à l'implantation ou au maintien de centres médicaux libéraux.
- Encourager l'installation de nouvelles crèches, Relais Assistants Maternels et résidences seniors, privés.



4



Conforter la dynamique et l'offre culturelles, permettant d'asseoir le rayonnement et le développement des animations de proximité

- Développer une offre de guinguettes sur l'île de loisirs et/ou les Bords d'Oise.
- Développer une offre spécifique à destination des étudiants (bars / librairies...).
- Dynamiser l'Axe Majeur en y implantant une offre de snacks, bars, loisirs urbains, etc.



## Schéma de synthèse des orientations



**Affirmer la mixité des fonctions urbaines** dans les polarités actives autour des gares.

**Renouveler et adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements** sur le territoire en accord avec les projections démographiques et pérenniser le dynamisme des 3 pôles majeurs.

**Dynamiser le Grand-Centre** avec notamment l'implantation d'un marché et de nouveaux lieux de vie et de loisirs.

**Diversifier l'offre au sein des polarités commerciales de proximité**




**Développer les liens entre les quartiers et avec les polarités des communes limitrophes**, notamment en s'appuyant sur les mobilités douces (Plan d'actions des mobilités de la Ville)

**Réduire les coupures urbaines** et apaiser les principales avenues et boulevards

**Valoriser et animer les bords d'Oise et l'axe majeur**

**Mettre en œuvre le principe de la Boucle d'Ariane**

### Repères cartographiques :

-  Principaux espaces boisés et espaces verts
-  Principaux espaces agricoles
-  Oise et étangs de la base de loisirs