

Le Plan Local d'Urbanisme



Le diagnostic

3 chapitres qui analysent le territoire et identifient les enjeux à relever.

1 Les enjeux environnementaux

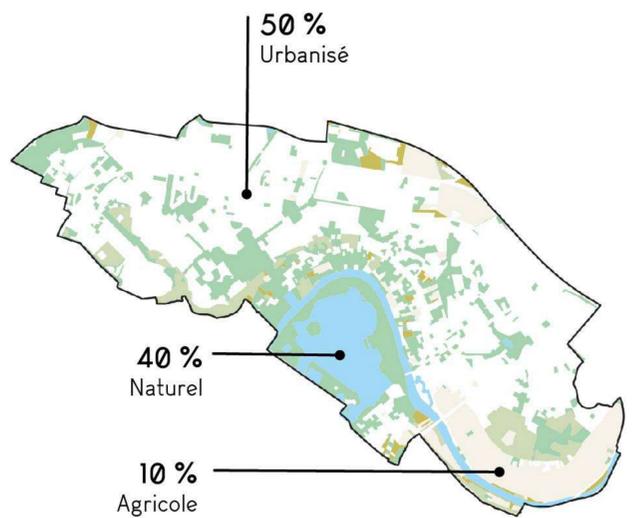
En quelques exemples...

Enseignement : La vallée de l'Oise, un secteur majeur pour les continuités écologiques, la faune et la flore.

Enjeu : Assurer la préservation des milieux agricoles et naturels, notamment la plaine maraîchère, renforcer les continuités écologiques et limiter la pollution lumineuse.

Enseignement : La construction de la Ville Nouvelle s'achève et celle-ci entre dans une nouvelle phase, le renouvellement urbain.

Enjeu : Engager le renouvellement urbain de la Ville Nouvelle pour une meilleure réponse aux enjeux contemporains (transitions écologiques et énergétiques).



2 Les enjeux socio-économiques

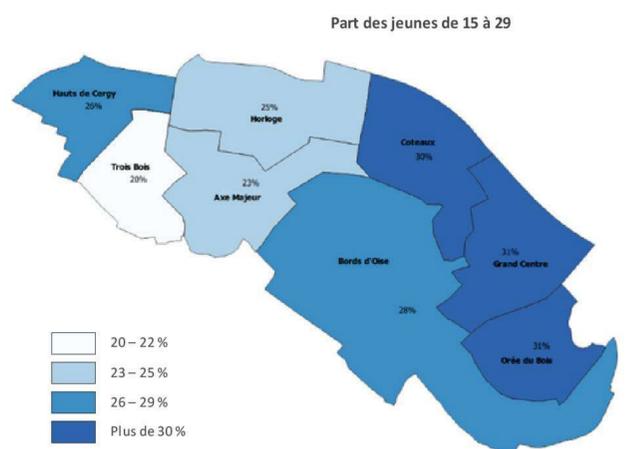
En quelques exemples...

Enseignement : Une composition des ménages hétéroclite, reflet d'une diversité démographique d'un quartier à l'autre. 1 habitant sur 2 a moins de 30 ans, ce qui n'exclue pas l'importante augmentation des plus de 60 ans.

Enjeu : Prendre en compte le profil démographique de chaque quartier pour favoriser la mixité générationnelle et la cohésion sociale.

Enseignement : Il existe 117 emplois pour 100 actifs à Cergy mais ces emplois ne répondent pas toujours aux qualifications des Cergyssois.

Enjeu : Conserver le dynamisme économique de la ville et diversifier les secteurs d'activités.



3 Les enjeux territoriaux

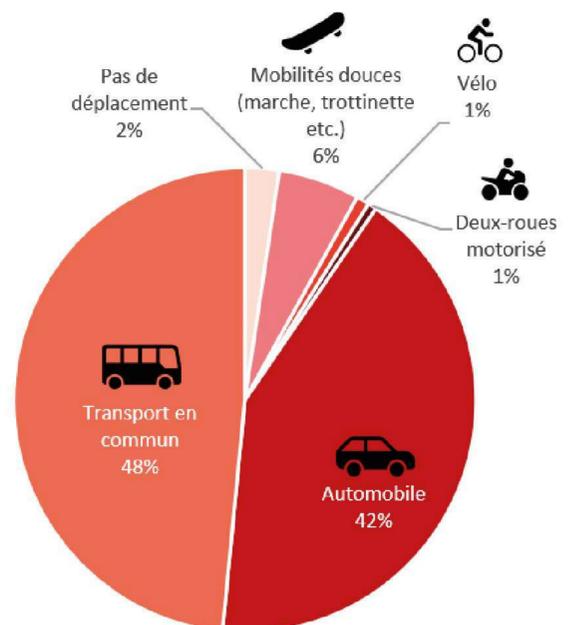
En quelques exemples...

Enseignement : Des besoins en logement importants du fait de l'augmentation de la population, de l'attraction académique de Cergy et du faible taux de vacance des logements.

Enjeu : Un parc de logements vieillissant mais dont le renouvellement est engagé. Les nouveaux logements doivent prendre en compte de nouveaux critères notamment énergétiques, de mixité sociale, et d'accès aux services de proximité.

Enseignement : Plus de 40 % des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture.

Enjeu : Réduire l'éloignement domicile-travail et améliorer l'accès et la sécurité des circulations piétonnes et cyclables pour limiter l'usage de la voiture.



Type de transport utilisé pour se rendre au travail
Source INSEE 2018



Le Plan Local d'Urbanisme



Le PADD

Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

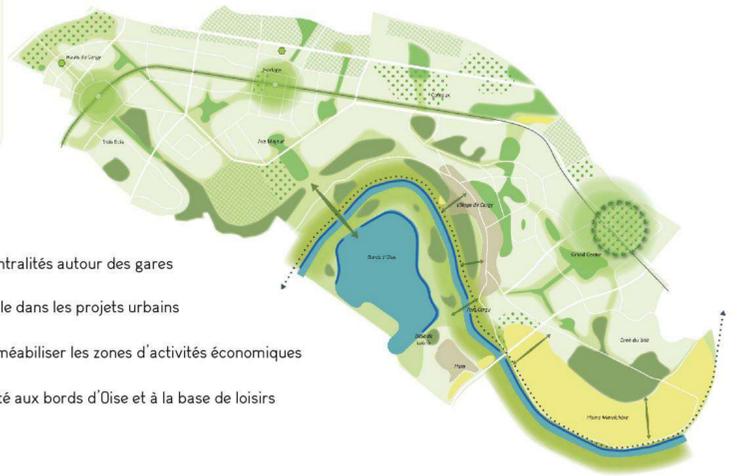
3 axes qui fixent les objectifs d'aménagement urbain et de protection de l'environnement à l'horizon 2040.

1 Une ville-nature en transition

Cergy se donne les moyens de mettre en oeuvre la transition écologique sur son territoire en préservant ses espaces naturels et en renouvelant la ville sur elle-même pour des projets à taille humaine et décarbonnés.

Principales orientations

-  Maintenir un quart du territoire dédié aux espaces verts
-  Renaturer les berges et coteaux de l'Oise
-  Terres agricoles préservées
-  Perméabilité des sols à renforcer
-  Renaturer des 3 centralités autour des gares
-  Penser la nature en ville dans les projets urbains
-  Végétaliser/désimperméabiliser les zones d'activités économiques
-  Renforcer l'accessibilité aux bords d'Oise et à la base de loisirs



2 Une ville dynamique et entrepreneurante

Cergy souhaite renforcer son attractivité en tant que ville dynamique et solidaire, en confortant son rôle de ville-centre de son agglomération.

Principales orientations

-  Conforter les pôles gare et affirmer la mixité des polarités (activités, loisirs enseignement, commerces, logements et espaces verts)
-  Renforcer le pôle universitaire CY CAMPUS et favoriser une meilleure intégration des étudiants dans la ville de Cergy
-  Sanctuariser les zones d'activités économiques dédiées et accompagner leur requalification / revitalisation
-  Secteurs de projet
-  Renforcer la vocation touristique de Port Cergy et de la Base de Loisirs
-  Avenue Verte cyclable « Paris - Londres » à conforter



3 Une ville des proximités

Faciliter l'accès des habitants aux services essentiels, commerces et équipements, en favorisant une vie de quartier accessible à pied ou à vélo.

Principales 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.



Les OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont **thématiques** ou **sectorielles**, elles définissent de grands principes d'aménagement pour **encadrer l'évolution des secteurs de projet**.

Les OAP Thématiques :

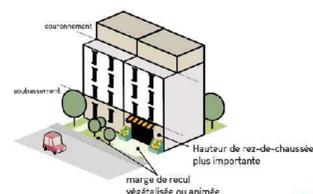
La transition écologique et la qualité de l'habitat

Pour anticiper, s'adapter et atténuer les effets du changement climatique et faire face à la précarité énergétique, la Ville de Cergy porte l'ambition d'une démarche de résilience territoriale et de transition écologique.

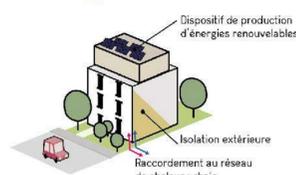
Quelques exemples d'orientations...

- Ⓢ Adapter la densité, la hauteur et la volumétrie de l'opération aux bâtiments voisins pour éviter les ombres portées et les co-visibilités.
- Ⓢ Assurer la qualité et l'animation du traitement des rez-de-chaussée.
- Ⓢ Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire et généraliser les protections solaires en façades Sud.
- Ⓢ Créer des îlots de fraîcheur (pleine terre végétalisée, plantation d'arbres de haut jet, etc.).
- Ⓢ Désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics ou privés ayant un fort potentiel de renaturation (places, parvis, cours d'écoles, aire de stationnement, etc.).
- Ⓢ Permettre à chaque logement d'accéder à un espace extérieur agréable.
- Ⓢ Encourager le recours à des matériaux ayant une bonne inertie thermique.

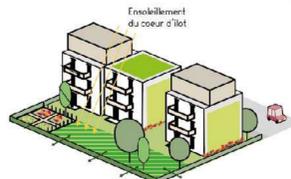
Animation et végétalisation des fronts de rue



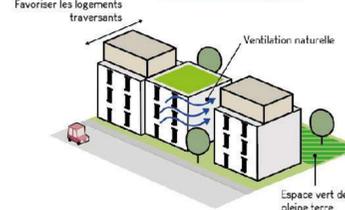
Développer le potentiel en énergies renouvelables



Améliorer la qualité des espaces extérieurs



Concevoir des opérations bioclimatiques



Les trames vertes et bleues

La ville de Cergy réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels, végétalisés, et aquatiques, et prévoit au travers de différentes orientations la préservation et la connexion les continuités écologiques au sein de son territoire.

Quelques exemples d'orientations...

- Ⓢ Maintenir la part minimale de 25 % du territoire urbain, dédiée aux espaces verts.
- Ⓢ Renaturer les berges et les coteaux de l'Oise, et recréer des espaces constitutifs de biodiversité.

Carte de synthèse de l'OAP trames vertes et bleues



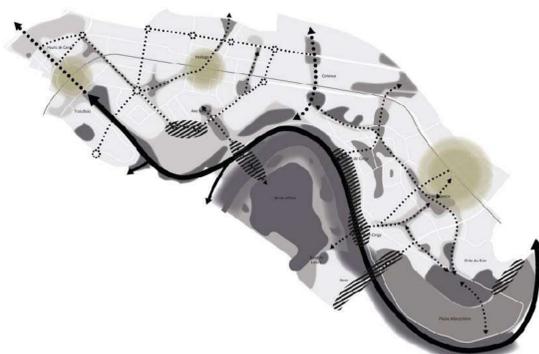
La trame noire

Cergy abrite dans sa partie Sud, les principaux réservoirs de biodiversité et réservoirs d'obscurité (Bois de Cergy et étangs de l'île de Loisirs) connectés entre eux par un corridor d'obscurité considéré comme majoritairement fonctionnel le long de la boucle de l'Oise.

Quelques exemples d'orientations...

- Ⓢ Proscrire l'éclairage vers le ciel, orienter systématiquement les éclairages vers le bas.
- Ⓢ Agir sur la périodicité de l'éclairage.

Carte de synthèse de l'OAP trame noire



Les OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles : Grand Centre



Réhabiliter le quartier pour un renouveau résilient : partir du déjà-là et d'une architecture réversible pour reconstruire un quartier durable et agréable.

Révéler un quartier attractif et à vivre : intensifier cette centralité urbaine, économique et universitaire en apportant de nouvelles commodités pour les résidents et usagers actuels et futurs, dans la diversité de leurs profils.



Activer et faciliter l'accessibilité : renforcer les parcours piétons sur les trois dimensions de la dalle et animer la vie de quartier.



Végétaliser le quartier : adapter les espaces publics, privés et le patrimoine moderne au changement climatique par une végétalisation intensifiée. Reconnecter le quartier à la trame verte environnante.

ZOOM sur le secteur Hirsch / CY Tech



Connexion des flux piétons au Fil d'Ariane.

Poursuivre le développement du pôle d'enseignement supérieur de CY Campus.

Le traitement de l'ensemble des façades et des abords des constructions seront traités de façon qualitative et avec le même soin, y compris le long des avenues du Sud et Bernard Hirsch. Le stationnement des véhicules légers sera privilégié en sous-sol.

Circulations piétonnes facilitées.

Positionner une ou des architectures « signal ».

Ouvertures visuelles et espaces de circulation piétonne.

Bords d'oise

Conforter l'identité de ville-nature nichée au sein du grand paysage de la boucle de l'Oise.

- Ⓢ Valoriser l'ensemble du patrimoine architectural, naturel et culturel qui constitue le caractère exceptionnel et singulier de ce site historique de Cergy.
- Ⓢ Poursuivre la dynamique touristique contribuant au rayonnement de la ville au-delà des limites communales.



Le plan de zonage

Délimite des zones en fonction des typologies urbaines de chaque quartier et s'accompagne d'autres prescriptions graphiques. (protections environnementales, risques, etc.)

Les zones et les principales évolutions

UENR

Nouvelle zone
Site de production d'énergies renouvelables

Hauteur maximale :
Non réglementée

Part minimale d'espaces verts :
45 % du terrain (pleine terre)

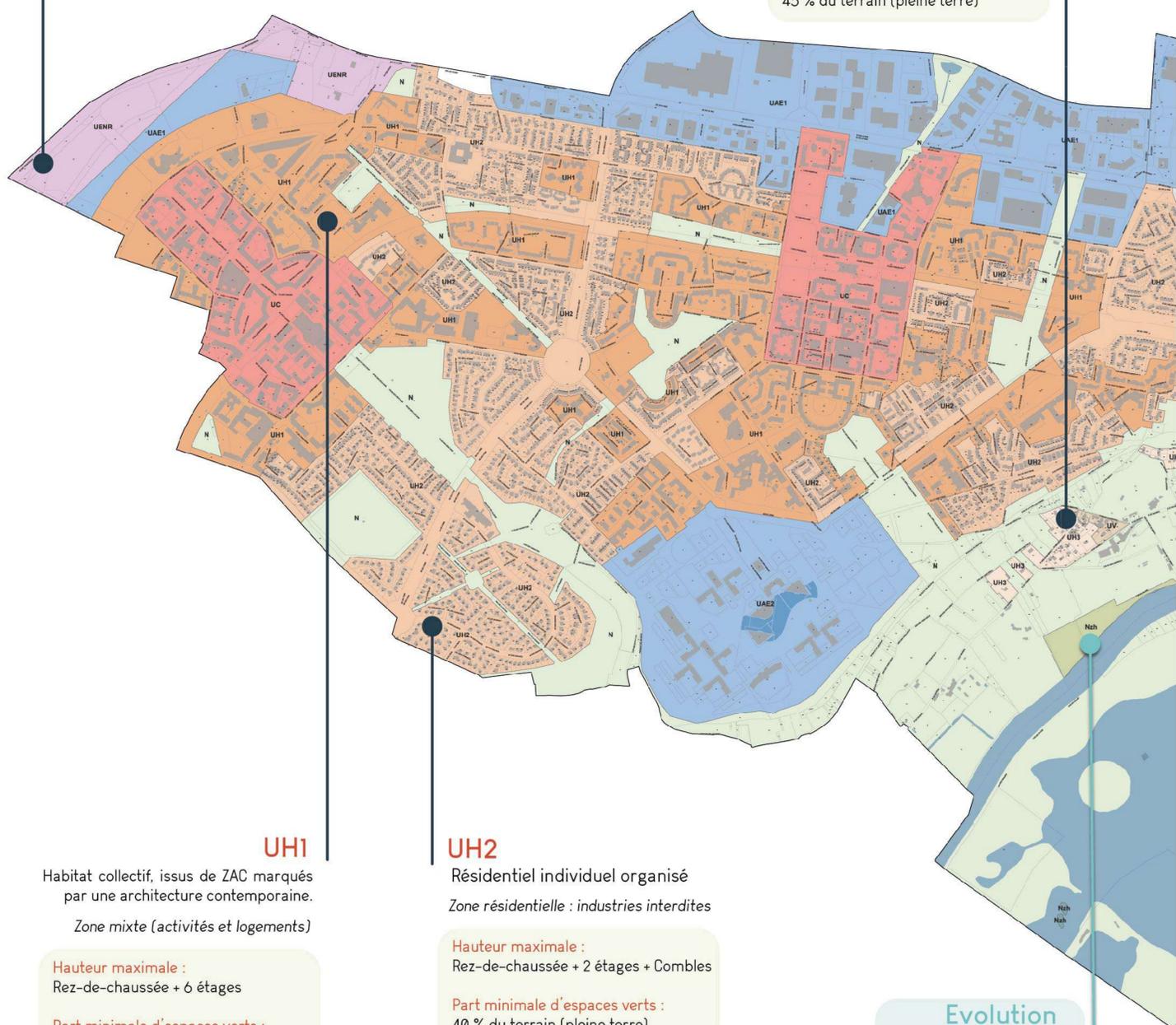


UH3

Résidentiel individuel diffus
Zone résidentielle : industries interdites

Hauteur maximale :
Rez-de-chaussée + 1 étages + Combles

Part minimale d'espaces verts :
45 % du terrain (pleine terre)



UH1

Habitat collectif, issus de ZAC marqués par une architecture contemporaine.
Zone mixte (activités et logements)

Hauteur maximale :
Rez-de-chaussée + 6 étages

Part minimale d'espaces verts :
30 % du terrain (pleine terre)



UH2

Résidentiel individuel organisé
Zone résidentielle : industries interdites

Hauteur maximale :
Rez-de-chaussée + 2 étages + Combles

Part minimale d'espaces verts :
40 % du terrain (pleine terre)



Evolution

Des secteurs Nzh sont créés pour protéger les zones humides. Les extensions y sont interdites.



Le Plan Local d'Urbanisme



UP

Zone de projet en cours de réalisation
Zone mixte (activités et logements)

Hauteur maximale :
Rez-de-chaussée + 6 étages

Part minimale d'espaces verts :
30 % du terrain
(pleine terre et coeff. de Biotope)

UAE

Les zones d'activités

Elles sont numérotées de 1 à 7 en fonction de leurs spécialités.

Hauteur maximale :
20 mètres

Part minimale d'espaces verts :
30 % du terrain
(pleine terre et coeff. de Biotope)



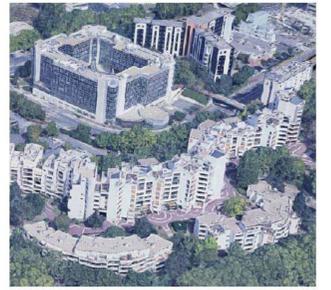
UC

Centres-urbains constitués autour des 3 gares

Zone mixte : Industries et commerces de gros interdits

Hauteur maximale :
Rez-de-chaussée + 9 étages

Part minimale d'espaces verts :
30 % du terrain
(pleine terre et coeff. de Biotope)



UD

Dalle de Cergy-Préfecture

Zone mixte (activités et logements)

Hauteur maximale :
Rez-de-chaussée + 11 étages

Part minimale d'espaces verts :
15 % du terrain (Coef. de Biotope)



N

Zone naturelle

Seules les extensions sont permises, pas de nouvelles constructions

Hauteur maximale :
Rez-de-chaussée + 2 étages

Part minimale d'espaces verts :
100 % du terrain non bâti

UV

Village de Cergy, Ham et Port-Cergy

L'organisation traditionnelle de village est conservée.

Hauteur maximale :
Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles
(Port Cergy : RDC + 2 étages + Combles)

Part minimale d'espaces verts :
30 % du terrain
(pleine terre et coeff. de Biotope)

Evolution

L'ancien projet de Port Cergy 2 est abandonné et les terrains sont reclassés en zone agricole.

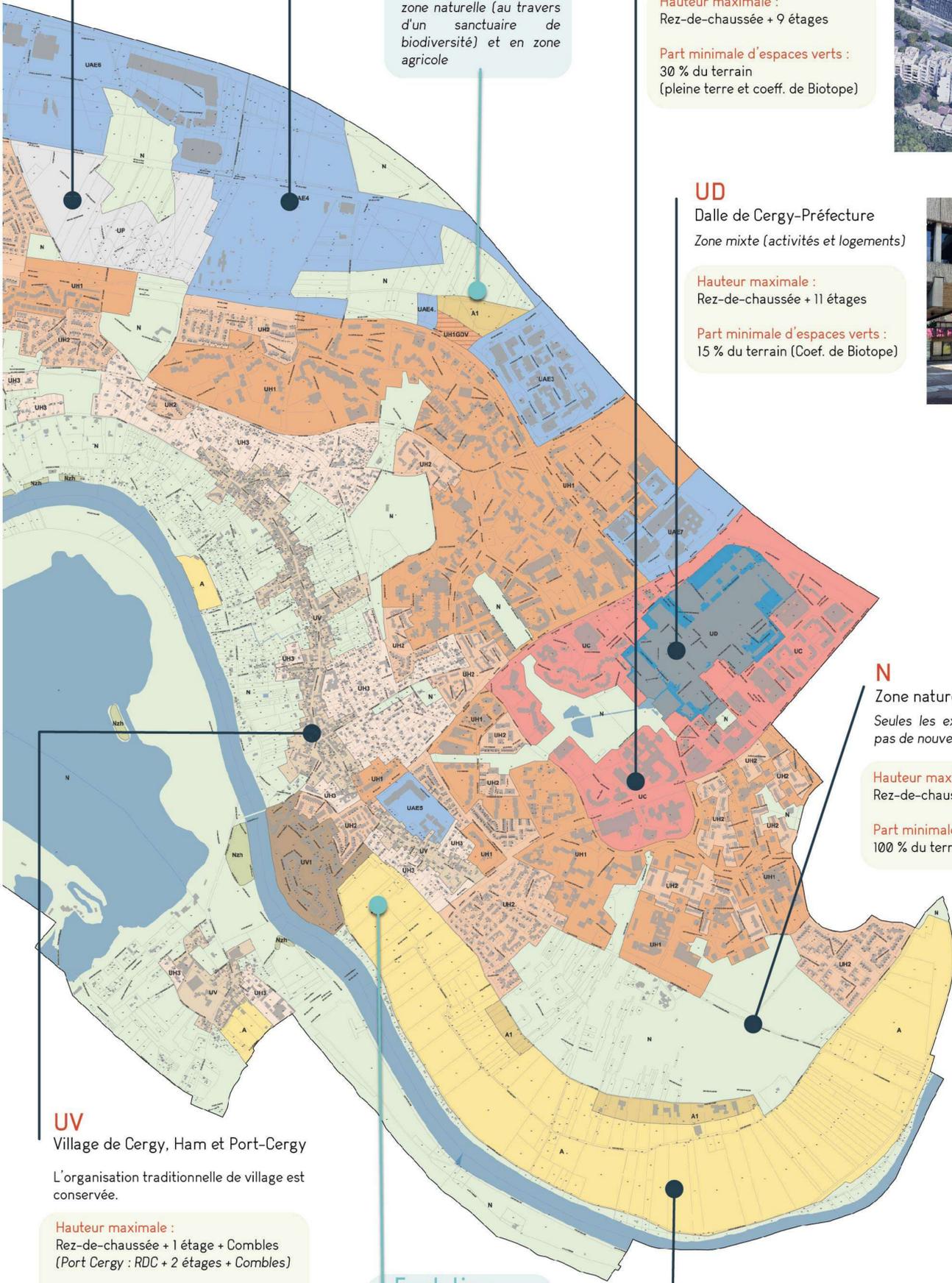
A

Zone agricole

Les constructions agricoles sont autorisées dans les seuls secteurs A1.

Hauteur maximale :
12 mètres (5m pour les serres)

Part minimale d'espaces verts :
100 % du terrain non bâti



Le Plan Local d'Urbanisme

Le règlement



Les principales nouveautés ...

Le règlement définit les règles d'utilisation du sol et de constructibilité sur l'ensemble du territoire communal.

La notion de pleine terre

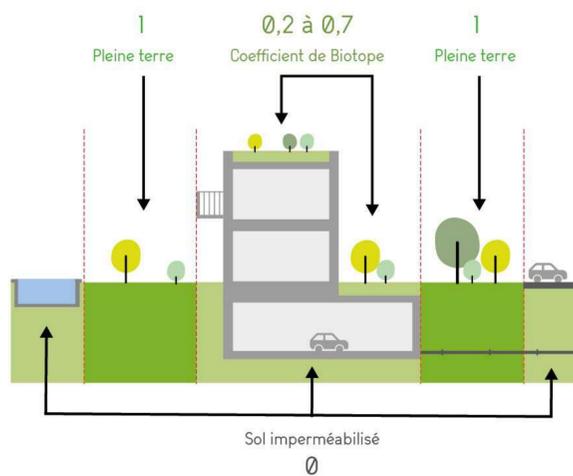
La pleine terre est un sol vivant et végétalisable. Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre.

L'objectif du PLU est de conserver 30 % en moyenne de pleine terre sur l'ensemble des parties urbanisées de la ville.

Application dans le PLU :

Un pourcentage minimal de pleine terre est fixé pour chaque zone du plan de zonage.

Par exemple, en zone UH2 (habitat pavillonnaire) lors du dépôt d'un permis de construire, le projet devra garantir la préservation de 40 % de la superficie du terrain en espaces de pleine terre.



Le coefficient de Biotope

Le coefficient de Biotope permet d'évaluer la qualité environnementale d'une surface par une valeur variant de 0 à 1.

- Un espace imperméabilisé sans valeur environnementale vaut 0.
- Un espace de pleine terre vaut 1.
- Un espace vert sur dalle varie entre 0,5 et 0,7 selon l'épaisseur de terre.
- Une toiture végétalisée varie entre 0,3 et 0,7 selon l'épaisseur de terre.

Application dans le PLU :

Le coefficient de Biotope est complémentaire à la pleine terre, il trouve son intérêt dans les secteurs denses de la ville pour garantir des projets vertueux.

Par exemple, en zone UH1 (habitat collectif) le taux minimal de pleine terre à préserver est de 30 %. Si mon projet ne permet pas de préserver la totalité de ce pourcentage, une partie devra alors être compensée en toiture ou sur dalle végétalisées proportionnellement à la valeur de son coefficient de Biotope. Ainsi 100 m² de toiture végétalisée compensera 70 m² de pleine terre.

Le stationnement pour les logements



Automobile

Règle du PLU actuel :

1 place pour 3 logements

Nouvelle règle :

Logement à moins de 500m d'une gare :
0,5 place par logement

Logement à plus de 500m d'une gare :
1,2 place par logement privé
1 place par logement social



Vélo

Règle du PLU actuel :

2 pièces ou moins : 0,75 m² par logement
Plus de 2 pièces : 1.5 m² par logement

Nouvelle règle :

2 pièces ou moins :
1 emplacement de 1,5 m² par logement

Plus de 2 pièces :
2 emplacements 1,5 m² par logements



Renforcement des retraits entre les constructions

Dans les secteurs denses (UC, UD et UH1), la distance minimale entre deux constructions est renforcée pour améliorer l'insertion architecturale et paysagère et limiter les vis-à-vis.

Application dans le PLU :

Par exemple, en zone UH1 (habitat collectif), la règle du précédent PLU prévoyait 5 mètres minimum de retrait entre deux constructions. La nouvelle règle prend désormais en compte la hauteur de la construction et la présence ou non de vues. Le retrait pour implanter une nouvelle construction sera donc égal au tiers de sa hauteur ($L = H/3$) avec un minimum de 6 mètres (si des vues sont créées entre les constructions) ou 5 mètres (sans vues)





Comment consulter le PLU arrêté et formuler ses remarques ?

Calendrier de la procédure de révision du PLU



S'informer ou formuler ses remarques

Durant toute la durée de l'enquête publique **du 23 janvier au 21 février 2025 inclus**, vous pouvez consulter le PLU arrêté et déposer vos remarques.



(Re)découvrez la démarche de la révision et le projet de PLU arrêté sur le site internet de la Ville ou en scannant ce QR code :



Partagez vos remarques

- Sur le **registre numérique**, accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-cergy>
- Sur le **site internet** de la ville à la rubrique : «enquête publique»
- Par **mail** à l'adresse suivante : revision-plu-cergy@mail.registre-numerique.fr
- Sur le **registre papier**, en mairie principale, aux jours et horaires habituels d'ouverture.
- Par **courrier**, à Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Cergy, 3 Place Olympes de Gougues, BP 48000 Cergy, 95801 Cergy-Pontoise CEDEX



Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, missionné pour réaliser l'enquête publique, sera disponible **en mairie** pour recueillir vos remarques aux dates suivantes :

- Jeudi 23 janvier de 14h à 17h
- Vendredi 31 janvier de 9h à 12h
- Samedi 15 février de 9h à 12h
- Vendredi 21 février de 14h à 17h

