

Venez
imaginer
Cergy
2040



Révision du Plan Local
d'Urbanisme

Réunion Publique

- Quelles règles pour un PLU qui garantit une ville durable et ambitieuse ?

26 janvier 2024



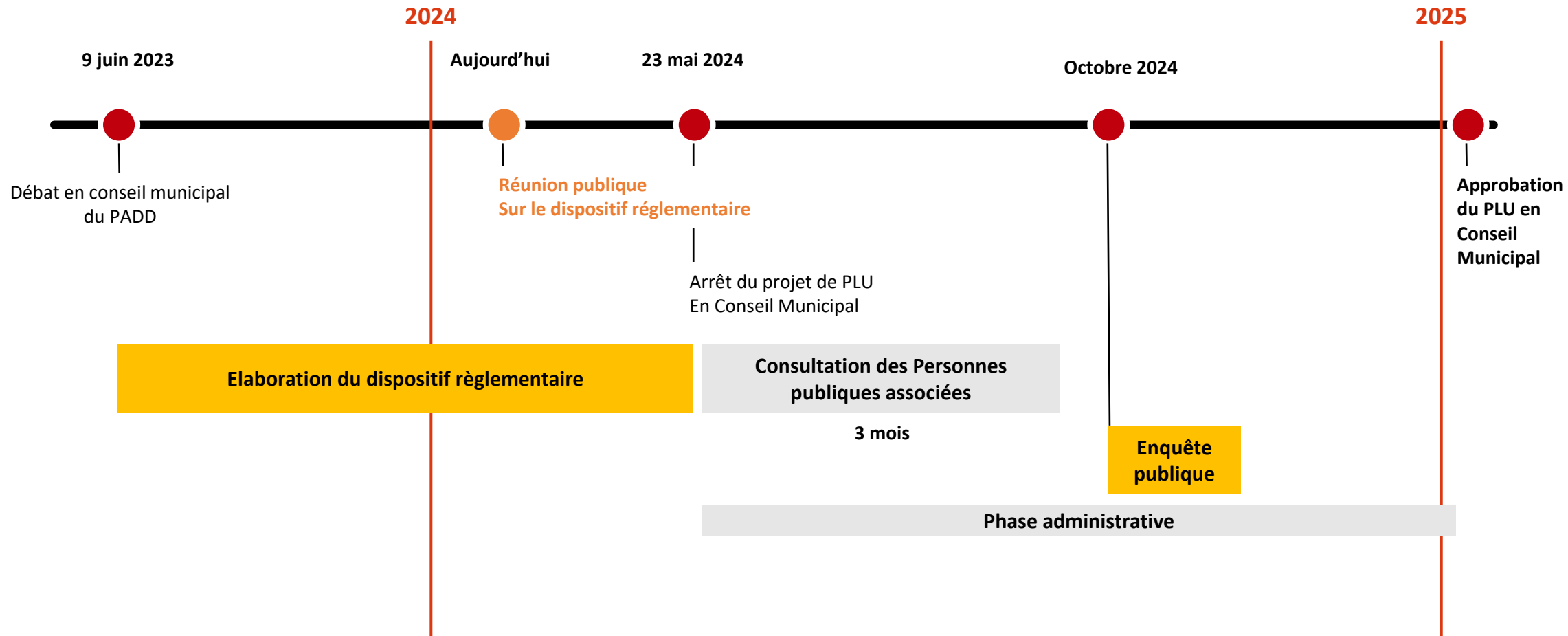
Déroulé

- Où en sommes-nous ?
- Rappel du PADD
- Partie 1 : Principes du plan de zonage
- Partie 2 : Principales évolutions réglementaires dans les zones urbaines

OÙ EN SOMMES-NOUS ?



CALENDRIER



OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Un diagnostic



Un projet de territoire
(PADD)



Un dispositif réglementaire

zonage

règlement

OAP

A set of three icons: a map labeled 'zonage', a document labeled 'règlement', and a map with a magnifying glass labeled 'OAP'. The entire set is enclosed in an orange rounded rectangle.

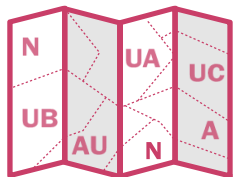
Débatu en conseil municipal
le 9 juin 2023



Travail en cours

Le dispositif réglementaire traduit les orientations du PADD

Il se compose de :



Plan de zonage

délimitation des zones urbaines, naturelles, qui se déclinent en plusieurs types de zones en fonction des caractéristiques urbaines.



OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Sur des secteurs de projet spécifiques
- Sur des thématiques particulières



Règlement

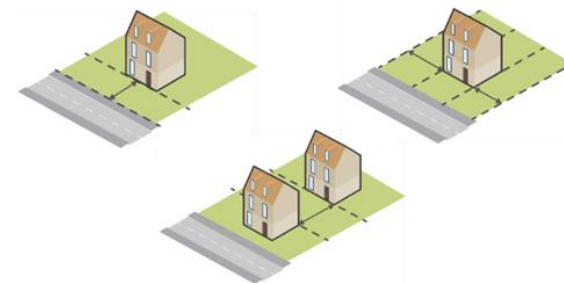
Définition des règles d'urbanisme applicables au sein de chacune des zones



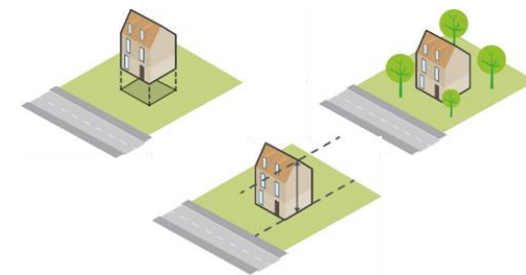
Les constructions autorisées ou interdites
Logements / Commerces / bureaux etc.



Les règles d'implantations des constructions



Le gabarit et le volume des constructions



Le fonctionnement urbain
Accès à la parcelle / gestion de l'eau etc.

RAPPEL DU PADD

Projet d'aménagement et de développement durables



AXE 1

Une ville-nature en transition



- A. Les grandes composantes des paysages cergyssois et la biodiversité
- B. La maîtrise du développement urbain et de la densité, la limitation de la consommation de l'espace
- C. La lutte contre le changement climatique, la transition énergétique

AXE 2

Une ville dynamique et entrepreneurante



- A. L'attractivité économique du territoire, l'équilibre entre emploi et logement
- B. L'accessibilité du territoire au sein de l'aire urbaine francilienne, la logistique
- C. Cergy, ville étudiante
- D. L'attractivité touristique d'un territoire spécifique

AXE 3

Une ville des proximités



- A. L'offre commerciale, et en particulier l'offre commerciale de proximité
- B. La mixité sociale, les logements spécifiques
- C. Les déplacements au sein de la ville, le stationnement
- D. Une offre d'équipements de proximité et une offre d'animation

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



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



ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



Développer l'attractivité territoriale de Cergy



Conforter les pôles de gare en tant que vecteurs de développement ;

Affirmer la mixité des polarités (activités, loisirs enseignement, commerces, logements et espaces verts)



Sanctuariser les zones d'activités économiques dédiées et accompagner leur requalification / revitalisation



Renforcer le pôle universitaire CY CAMPUS et favoriser une meilleure intégration des étudiants dans la ville de Cergy



Renforcer la vocation touristique de Port Cergy et de la Base de Loisirs



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

- Faire émerger un linéaire touristique ;
- 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.



Assurer un développement raisonné des locations touristiques, notamment dans le village ancien et Ham



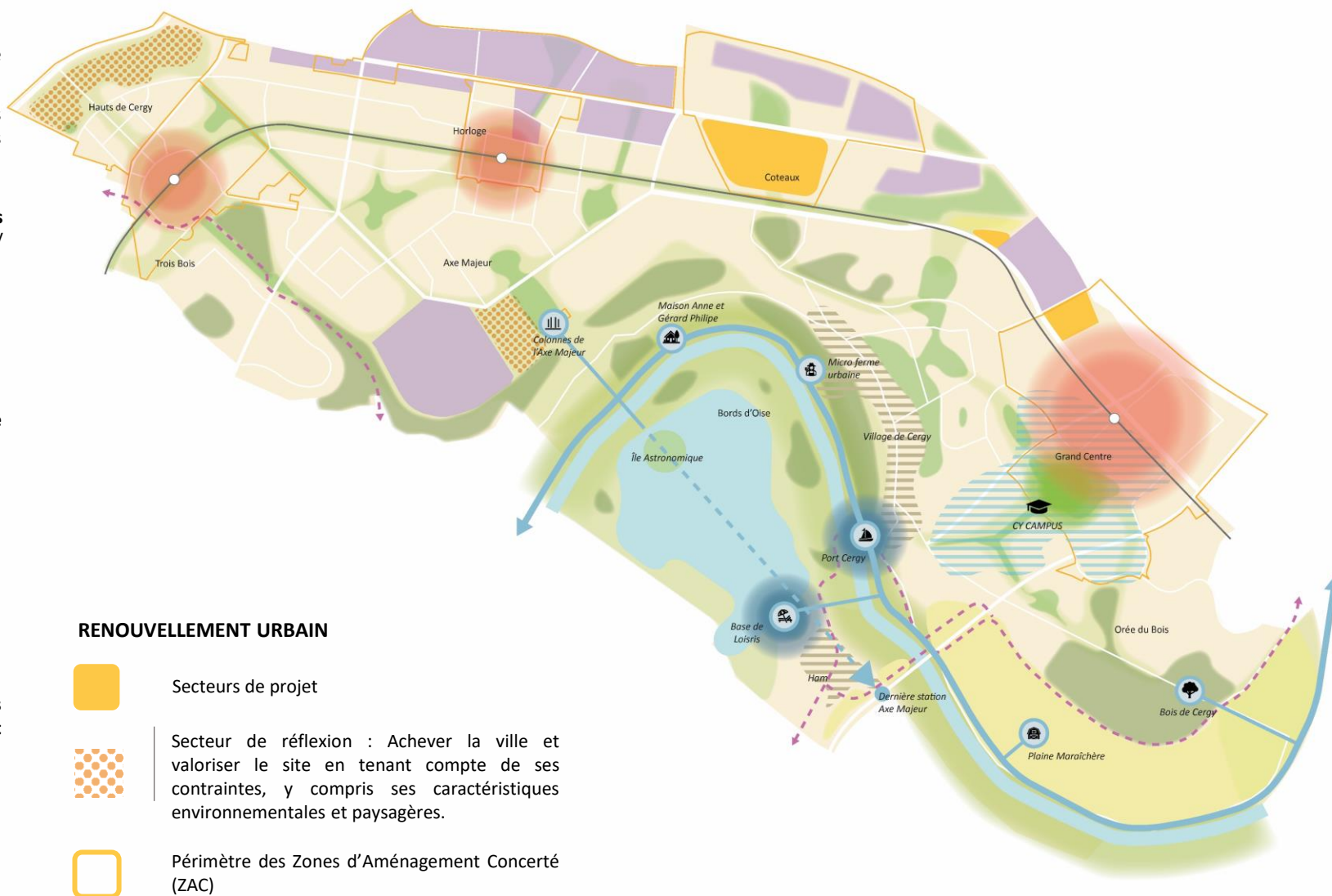
Porter l'amélioration de la desserte en transport, notamment via le RER A,



Île astronomique : Achever le concept de l'Axe Majeur



Avenue Verte cyclable « Paris – Londres »



RENOUVELLEMENT URBAIN



Secteurs de projet



Secteur de réflexion : Achever la ville et valoriser le site en tenant compte de ses contraintes, y compris ses caractéristiques environnementales et paysagères.



Périmètre des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)



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

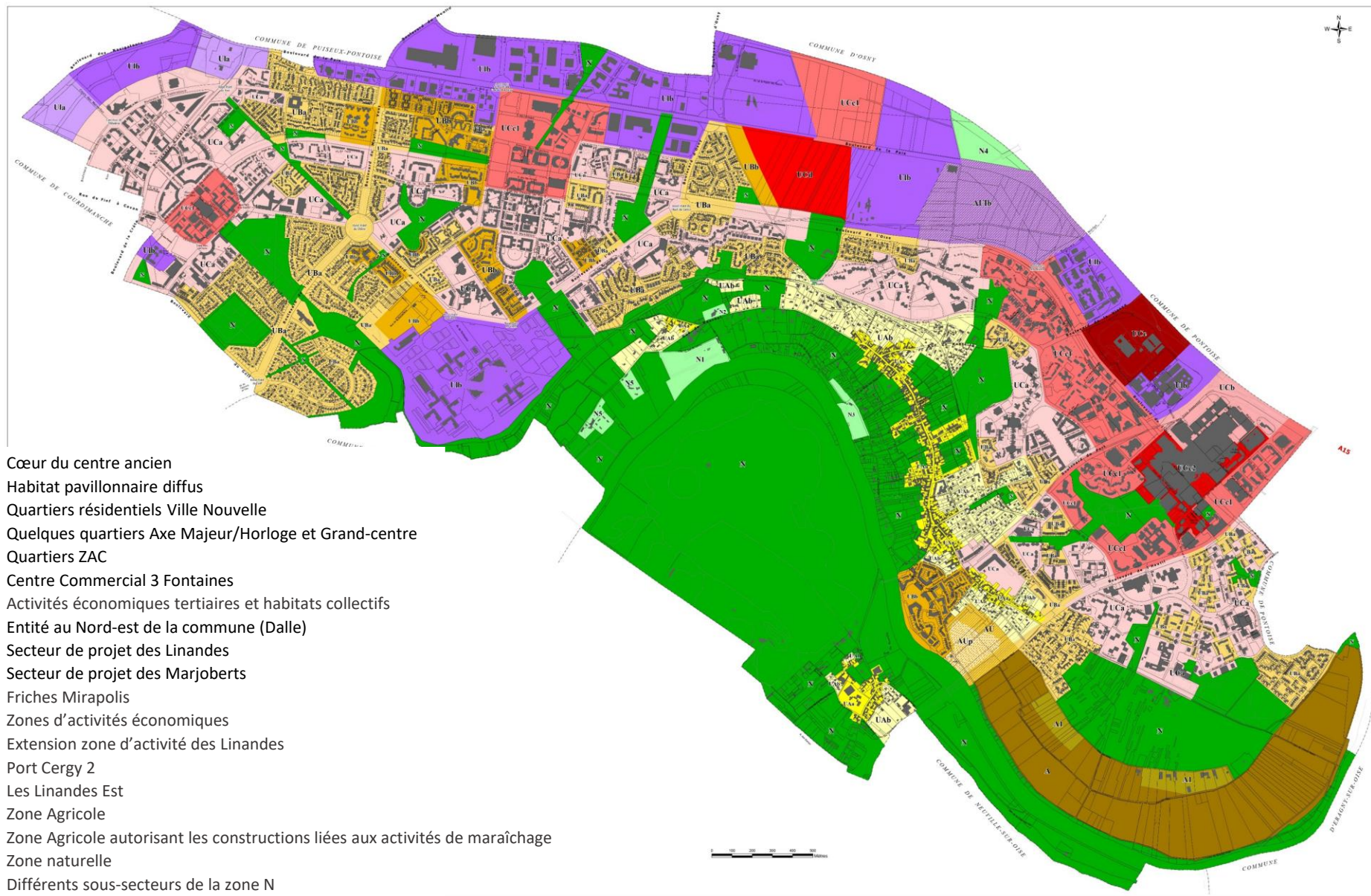


Partie 1 :

Principes du plan de zonage



Le plan de zonage actuel



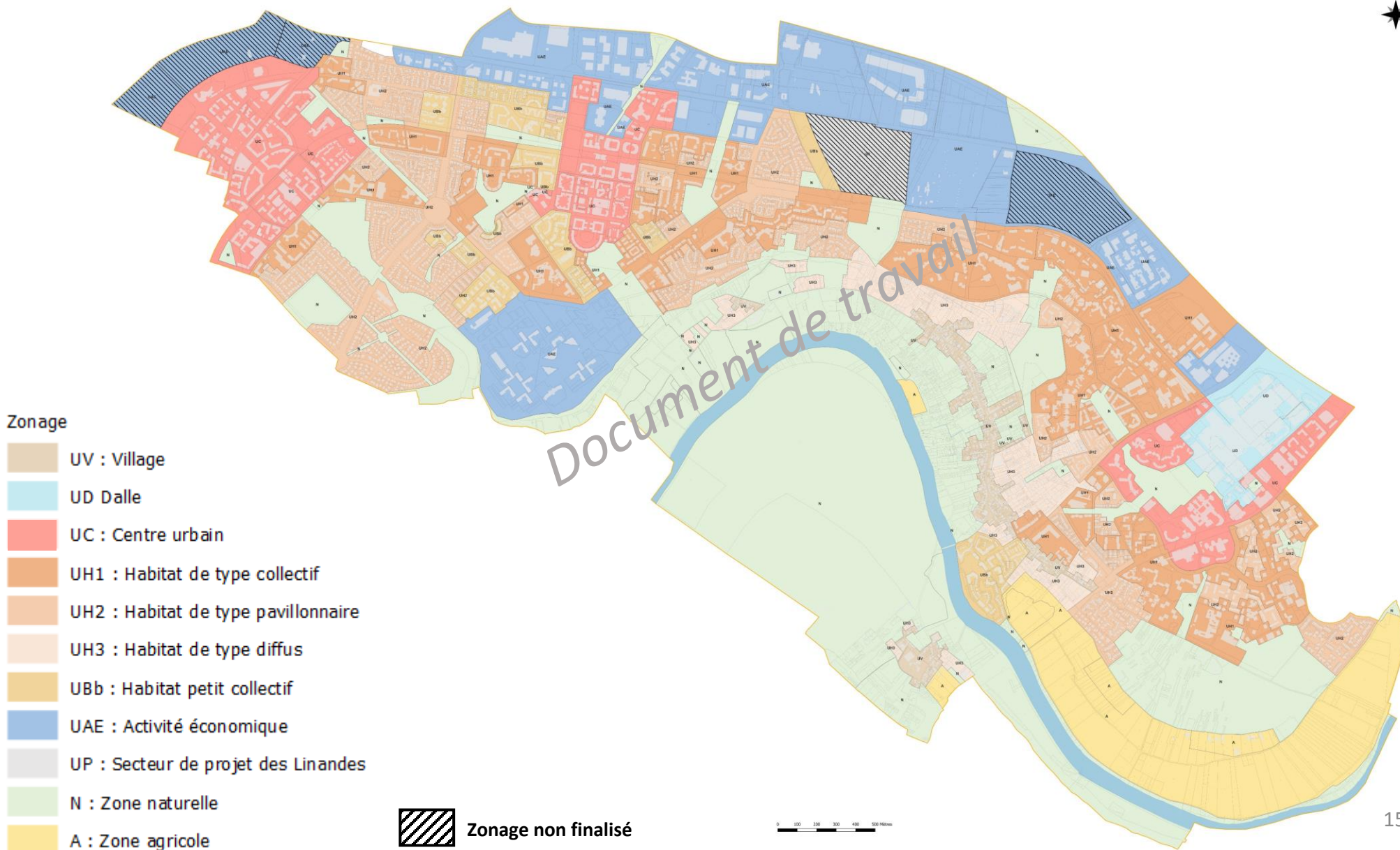
Un plan de zonage révisé qui s'inscrit dans la continuité du précédent

Nomenclature actuelle	Nom zone PLU en vigueur
<i>Cœur du centre ancien</i>	UAa
<i>Habitat pavillonnaire diffus</i>	UAb
<i>Quartiers résidentiels Ville Nouvelle</i>	UBa
<i>Quelques quartiers Axe Majeur/Horloge et Grand-centre</i>	UBb
<i>Quartiers ZAC</i>	UCa
<i>Centre Commercial 3 Fontaines</i>	UCb
<i>Activités économiques tertiaires et habitats collectifs</i>	UCc1
<i>Entité au Nord-est de la commune (Dalle)</i>	UCc2
<i>Secteur de projet des Linandes</i>	UCd
<i>Secteur de projet des Marjoberts</i>	UCe
<i>Friches Mirapolis</i>	UIa
<i>Zones d'activités économiques</i>	UIb
<i>Extension zone d'activité des Linandes</i>	AUIb
<i>Zone naturelle</i>	N et (N1 à 5)
<i>Zone Agricole</i>	A et (A1)

Nom des nouvelles zones

UV Village	
UH3 Habitats diffus	
UH2 Habitats pavillonnaires	
<i>A définir</i>	
UC Centres urbains	UH1 Habitats collectifs
UD Dalle	
UC Centres urbains	UH1 Habitats collectifs
UD Dalle	
UP Secteur de projet des Linandes	
UH1 Habitats collectifs	
UAE Activités économiques	
UAE Activités économiques	
UAE Activités économiques	
N Naturelles	
A Agricole	

Le projet de plan de zonage révisé



Les évolutions envisagées de la zone Urbaine



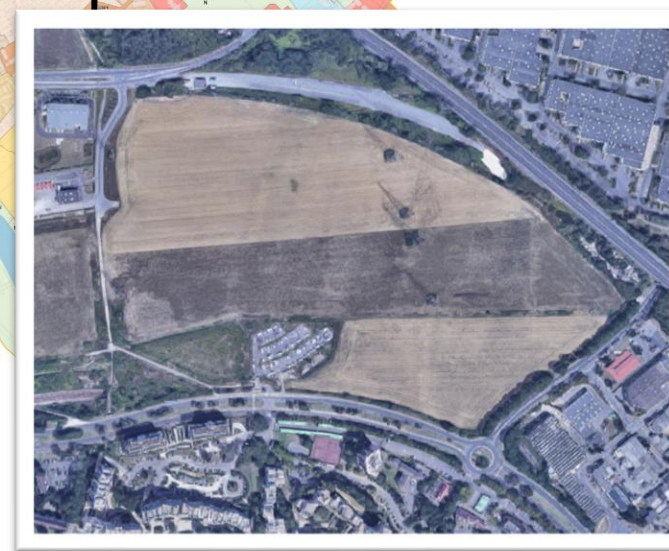
Les friches de l'ancien parking du parc Mirapolis sont classées en zone d'activités économiques. **Maintenir ce zonage ?**



Plaine des Linandes Sud
Quel zonage pour la ZAC en cours de réalisation ?



Quel zonage pour la plaine des Linandes Est



Les principales évolutions envisagées du plan de zonage

Les évolutions envisagées de la zone Agricole

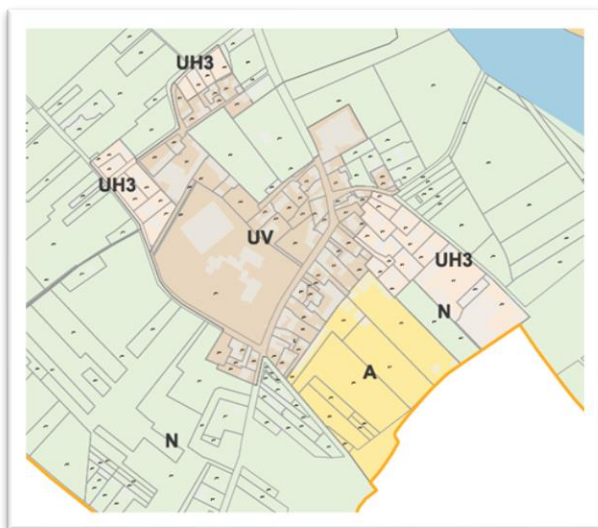
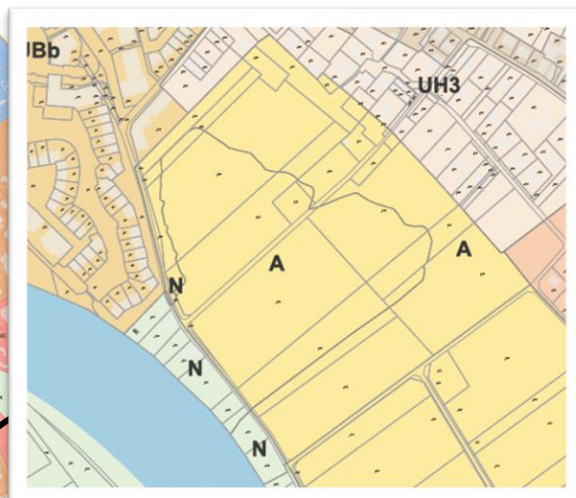
Création d'un site productif sur une partie de la plaine des Linandes Est



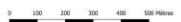
Le stade Jean Roger Gault passe en zone agricole

L'ancien projet de Port Cergy 2 repasse en zone agricole

Les parcelles agricoles de Ham (UAb) passent en zone agricole



Document de travail



Les évolutions envisagées de la zone Naturelle

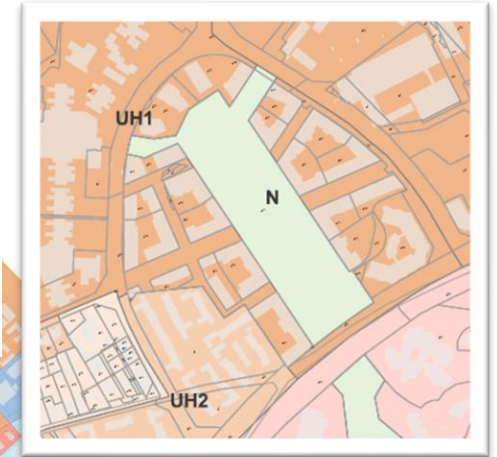


La parcelle boisée située en zones d'activités est désormais protégée



Les parcelles non bâties situées sur le Coteau passent en zone naturelle

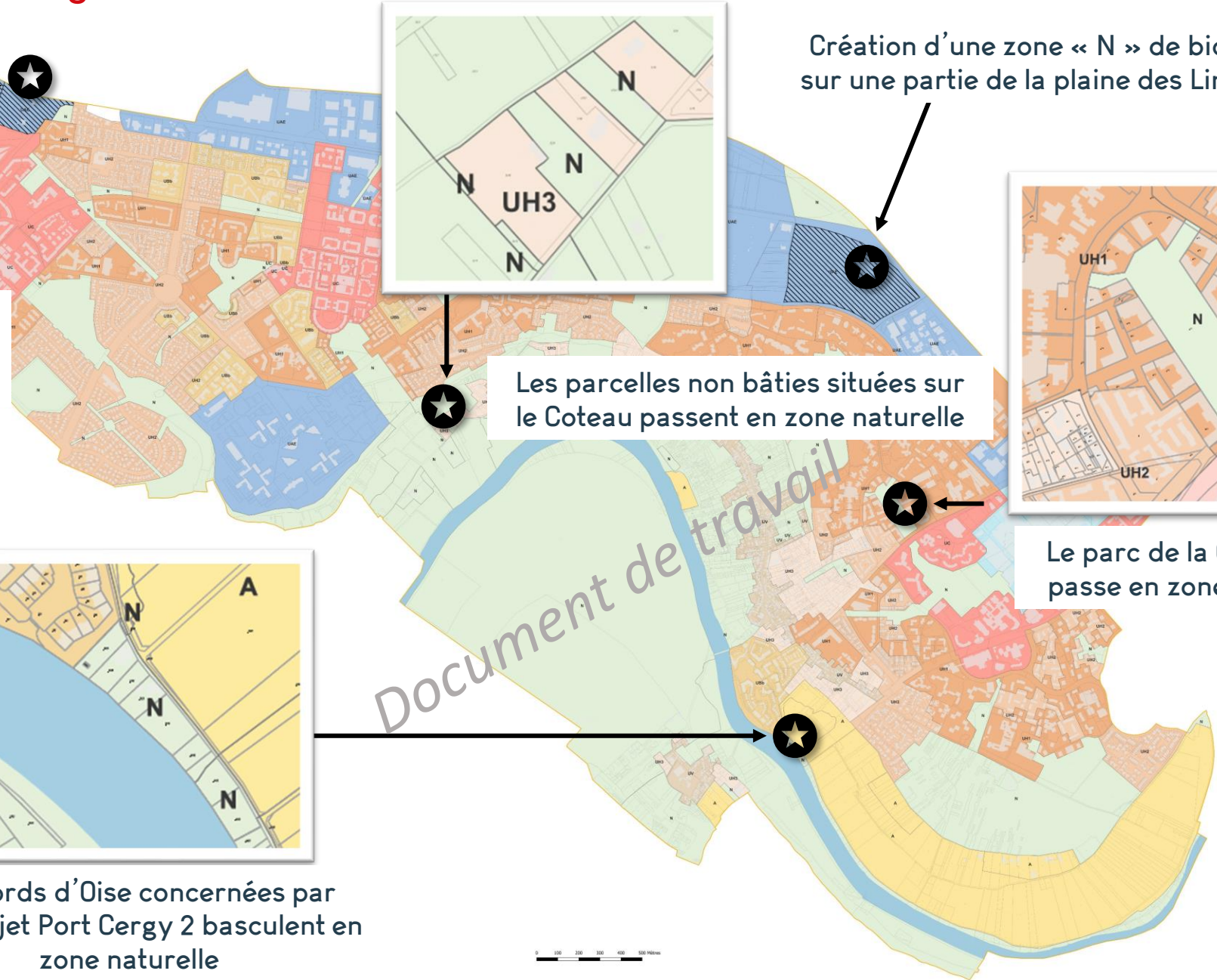
Création d'une zone « N » de biodiversité sur une partie de la plaine des Linandes Est



Le parc de la Croix Petit passe en zone naturelle

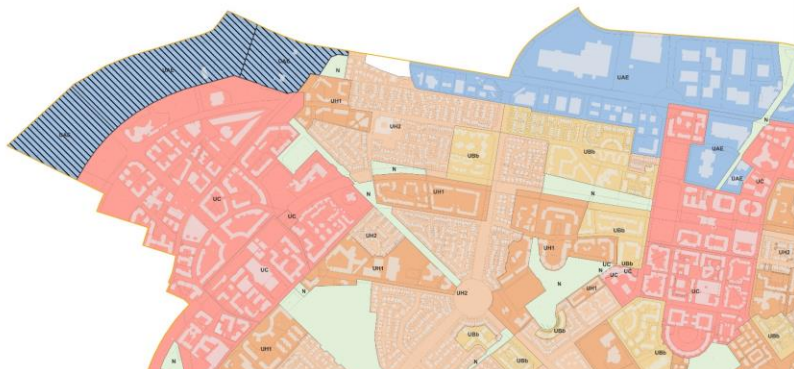


Les bords d'Oise concernés par l'ex-projet Port Cergy 2 basculent en zone naturelle



Document de travail

Les évolutions envisagées de la zone Urbaine

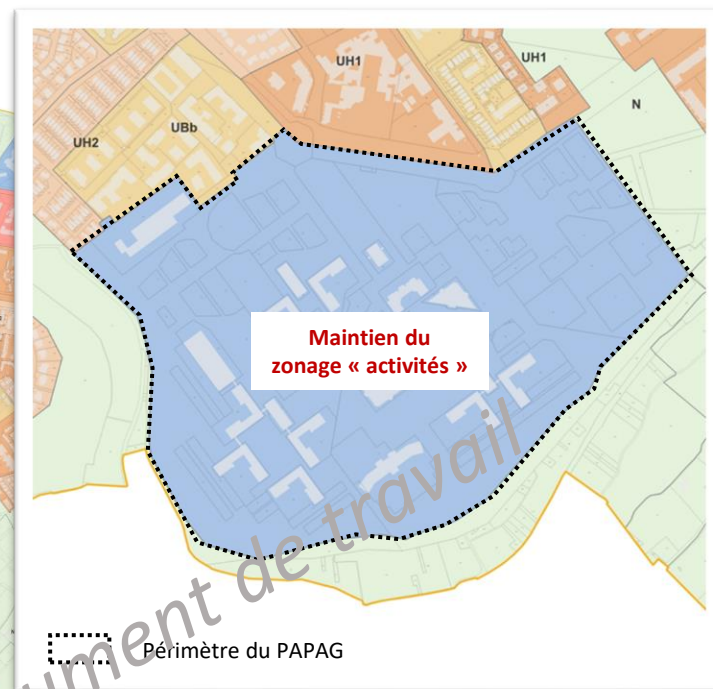


Le parc Saint Christophe et la friche jouxtant l'Axe Majeur seront couverts par un PAPAG

- Permet de figer (pour 5 ans maximum) les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.
- N'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Mise en place du PAPAG :

- La commune doit :
 - Justifier l'instauration de la servitude dans le PLU
 - Définir un périmètre apparaissant sur le plan de zonage, et précisant les **surfaces maximales** concernées par le PAPAG, les **destinations interdites** et la **durée**.



Document de travail

Partie 2 :

Principales évolutions
réglementaires dans les
zones urbaines



Traduction de l'axe 1 du PADD

Une ville nature en transition

Introduction de nouvelles notions : la pleine terre et le Coefficient de Biotope Surfaccique

Espace vert

Définition du PLU en vigueur :

Il s'agit d'un **espace végétalisé** qui peut être de **pleine terre** ou **sur dalle**. N'est pas considéré comme espace vert, les aires de stationnement traitées en evergreen (stationnement engazonné).



Pleine terre

Définition du Céréma :

« La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel.

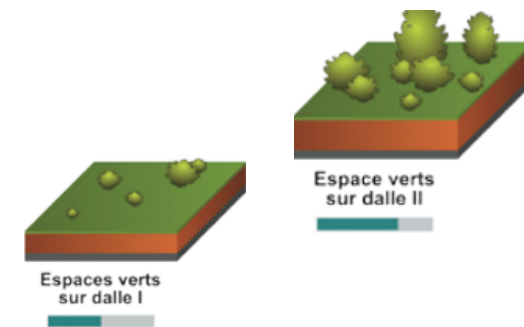
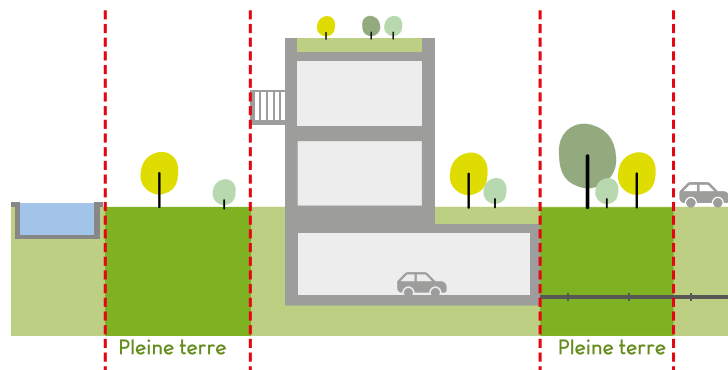
Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre. »

Coefficient de Biotope Surfaccique

Définition de l'ADEME :

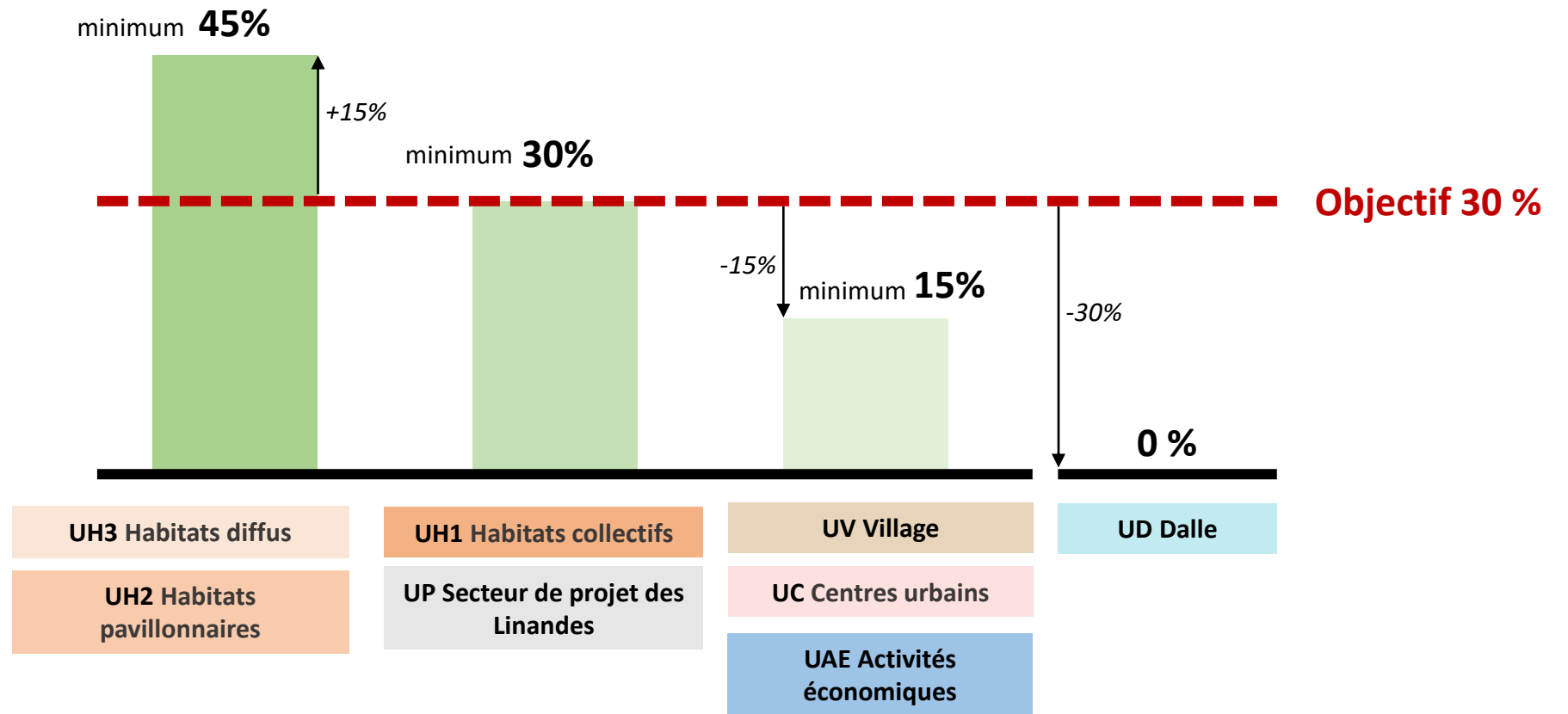
« Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. »



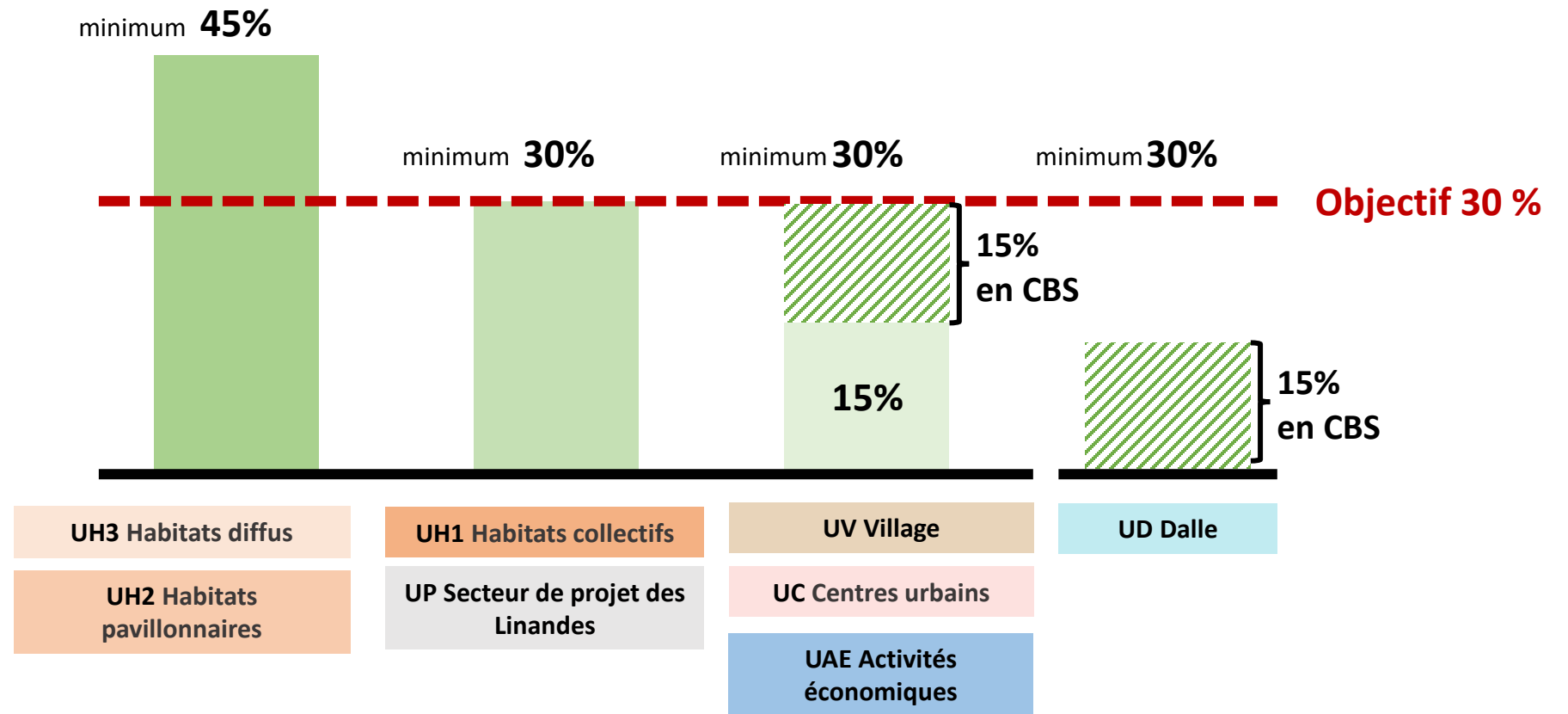
→ Atteindre **30%** équivalent de pleine terre sur l'ensemble du territoire Cergyssois

Adapter les obligations de pleine terre à la typologie de zone avec une logique progressive selon la densité (hors secteurs Dalle) :

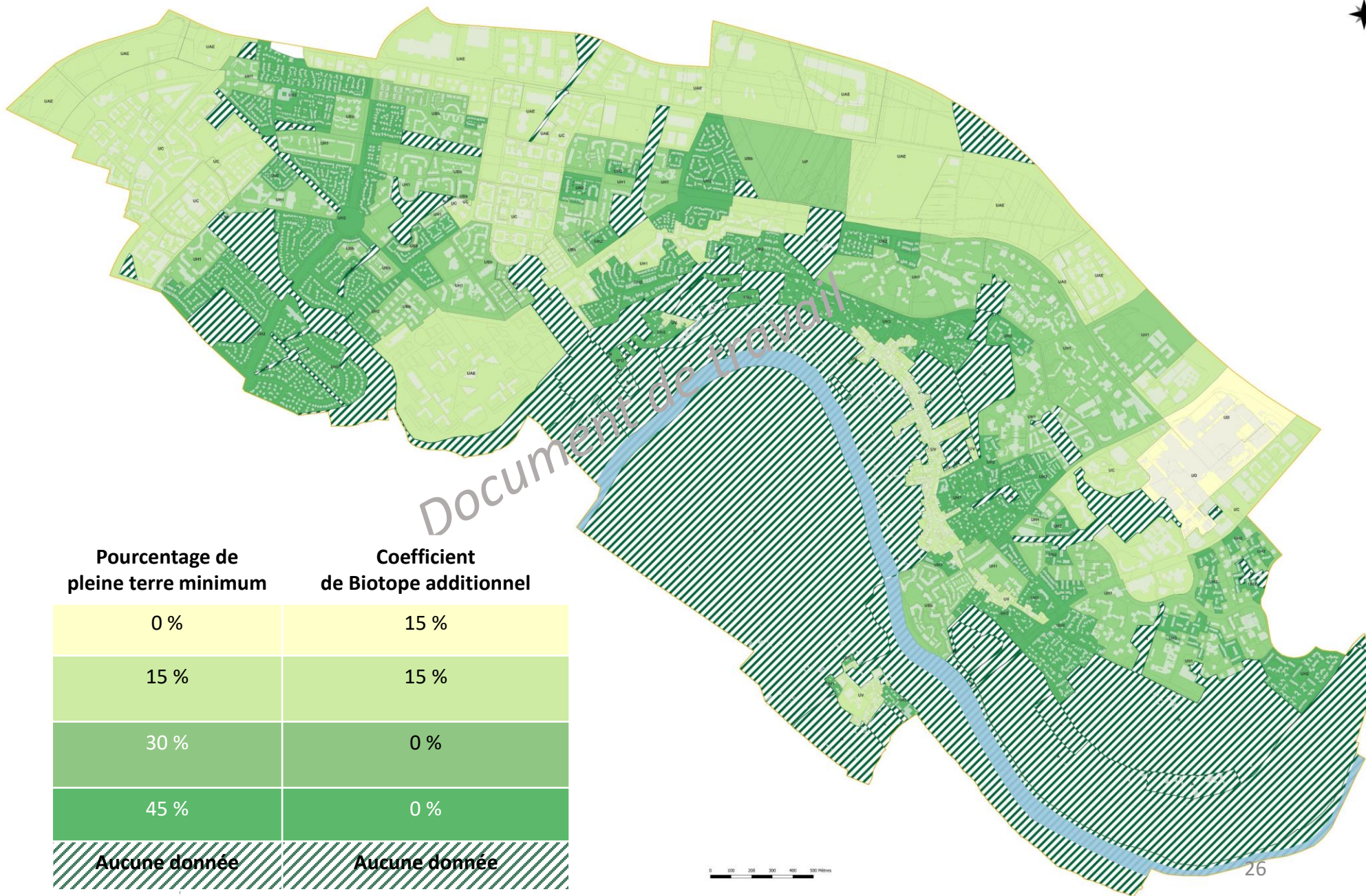


→ Atteindre 30% équivalent de pleine terre sur l'ensemble du territoire Cergyssois

Au sein des zones denses, atteindre l'objectif des 30% en complétant les objectifs de minimum pleine terre avec un coefficient de biotope par surface (CBS) minimum obligatoire :











Taux de pleine terre minimum obligatoire par zone urbaine




Nom de zones	Pourcentage de pleine terre minimum	Coefficient de Biotope additionnel
UD	0 %	15 %
UV, UC, UAE	15 %	15 %
UH1, UBb, UP	30 %	0 %
UH2, UH3	45 %	0 %
N et A	Aucune donnée	Aucune donnée

Proposition de mise à jour de l'OAP thématique Trames vertes et bleues

LES ESPACES VERTS, AGRICOLES ET L'OISE

-  **Préserver et renforcer les corridors écologiques existants**
-  **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.
-  **Aménager des pontons permettant des haltes dans la perspective d'une circulation fluviale** (localisation indicative).

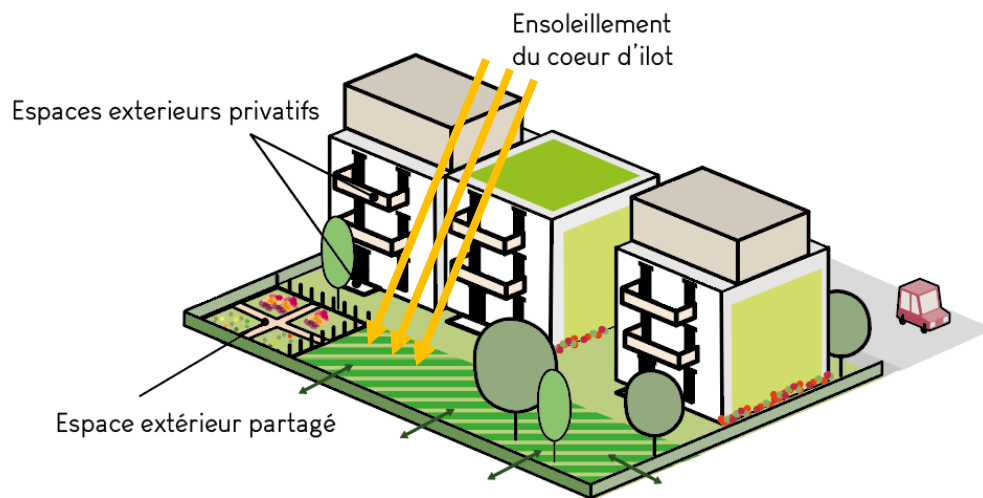
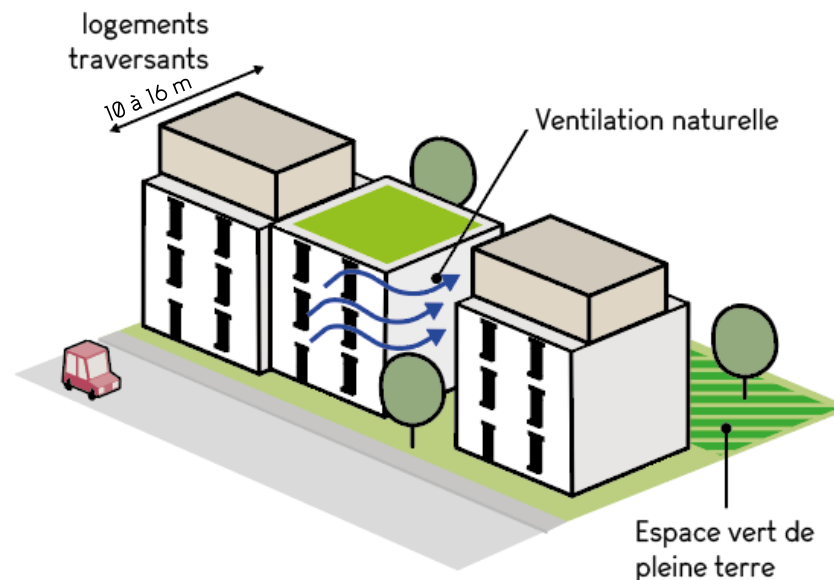
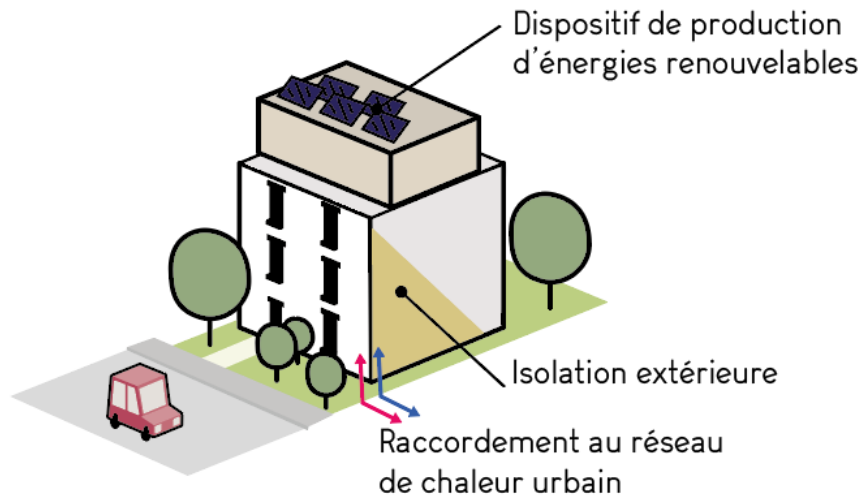
LES ESPACES URBANISÉS

-  **Renforcer la perméabilité des sols** des espaces urbanisés
-  **Agir sur les principales centralités urbaines pour favoriser leur renaturation**
-  **Connecter les espaces naturels entre eux en renforçant la végétalisation des espaces urbanisés**
-  **Préserver les jardins communautaires et en recréer de nouveaux** sur la plaine des Linandes Nord.
-  **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



Proposition d'une nouvelle OAP Bioclimatisme et transition énergétique

Exemples de réflexions concernant l'OAP Bioclimatisme et transition énergétique



Traduction de l'axe 2 du PADD

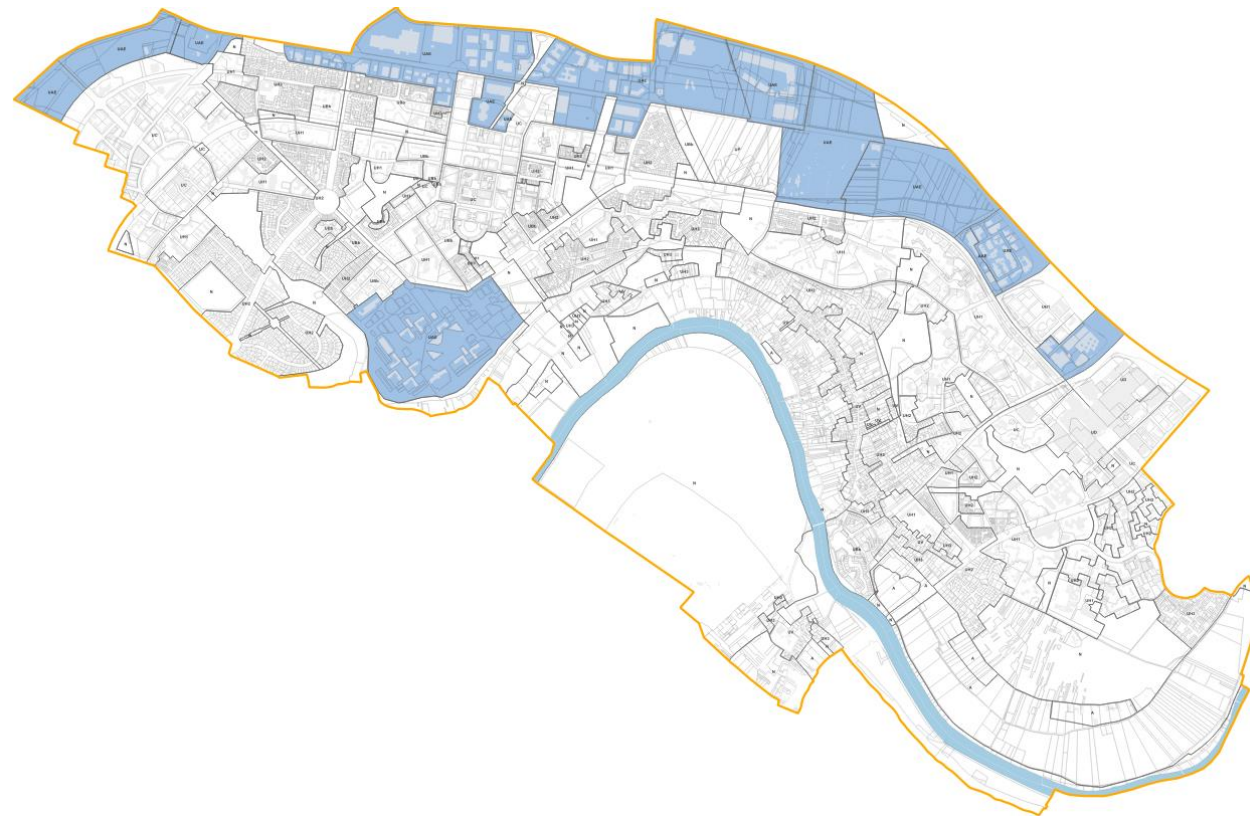
Une ville dynamique et entrepreneurne

Maintenir des zones d'activités économiques dédiées

Les destinations autorisées sont limitées dans les zones d'activités économiques pour favoriser l'implantations d'activités économiques.

Quelles activités interdire ?

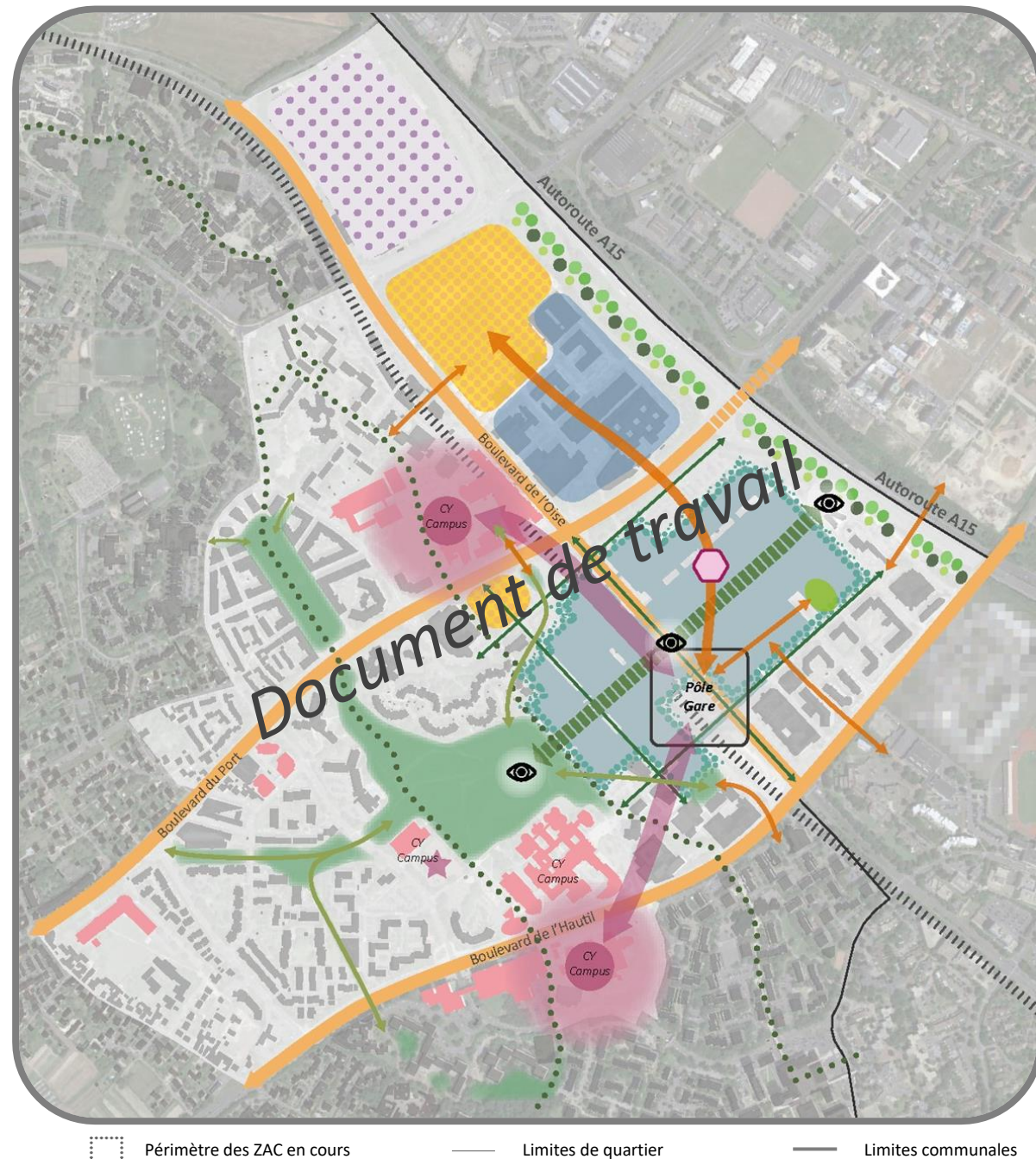
- les hôtels ?
- les cinémas ?
- les activités de services de type banque, agences immobilières, etc. ?
- Les équipements sportifs ?
- Dark stores ?
- Etc.



Proposition d'actualisation de l'OAP Grand-Centre






Grand Centre : quartier vivant et habité à destination des gens qui y vivent et y travaillent, et son lien doit être assuré avec les quartiers environnants.

- 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.
- Conserver l'esprit fonctionnel de la dalle dans le cadre de son renouvellement tout en repensant son accessibilité, sa végétalisation et ses circulations internes
- Encourager la perméabilisation des sols et la végétalisation des espaces publics
- Améliorer l'accessibilité et les déplacements doux, réduire les coupures














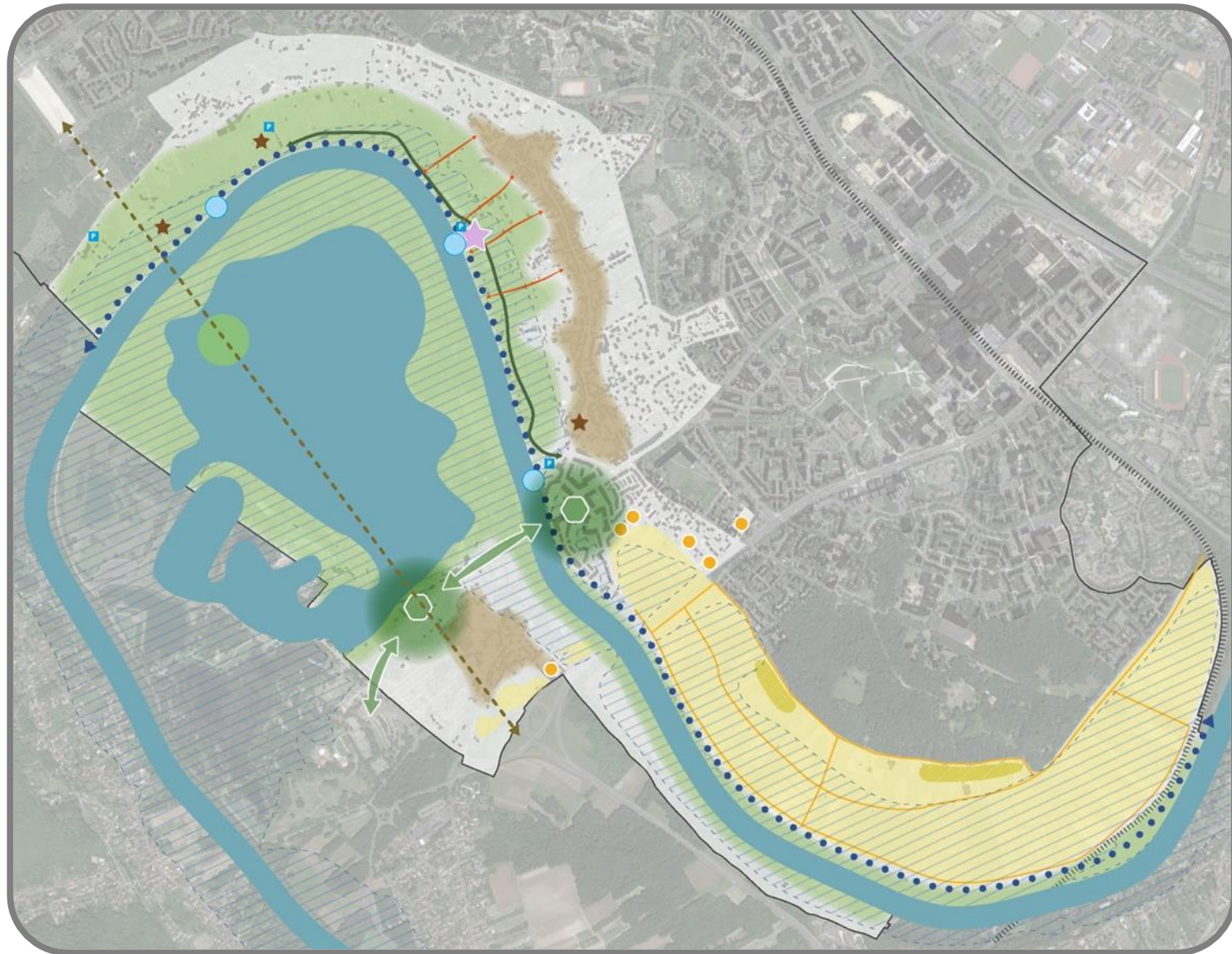
Proposition d'ajustement de l'OAP « Dynamiser les bords d'Oise »

Affirmer les différentes entités des bords d'Oise

-  Préserver les fonctions écologiques des berges de l'Oise et permettre d'y développer ponctuellement des espaces publics et de loisirs
-  Valoriser le patrimoine bâti du village historique et de Ham
-  Compléter les dents creuses sur le secteur du brûloir et de Ham
-  Maintenir et développer l'activité agricole
-  Site d'implantation possible des bâtiments agricoles (hangars)

Permettre l'appropriation des berges par les Cergysois

-  Mettre en valeur les berges par l'aménagement d'une promenade piétonne continue et sécurisée sur le chemin de contre halage récréé
-  Aménager une grande promenade en pied de coteau sur la sente des Roches
-  Aménager des sentes piétonnes entre la ville et l'Oise
-  Garantir le passage des engins agricoles
-  Renforcer la capacité d'accueil de stationnement (localisation indicative)
-  Aménager un certain nombre de pontons permettant des haltes dans la perspective d'une circulation fluviale (localisation indicative)
-  Créer un pôle attractif, sur le parcours en bords d'Oise en partie centrale, relais entre Port Cergy et la Maison Anne et Gérard Philippe, et accompagnement à l'installation d'une activité maraîchère
-  Préserver les éléments de patrimoine (Eglise Saint Christophe, Maison Morin, Maison Anne et Gérard Philippe)
-  Conforter et accompagner la dynamique touristique de Port Cergy et de l'île de Loisirs
-  Connexions à conforter entre les polarités touristiques
-  Achever le concept de l'Axe Majeur au-delà de l'île Astronomique, en assurant la préservation de la biodiversité et de la réserve ornithologique.

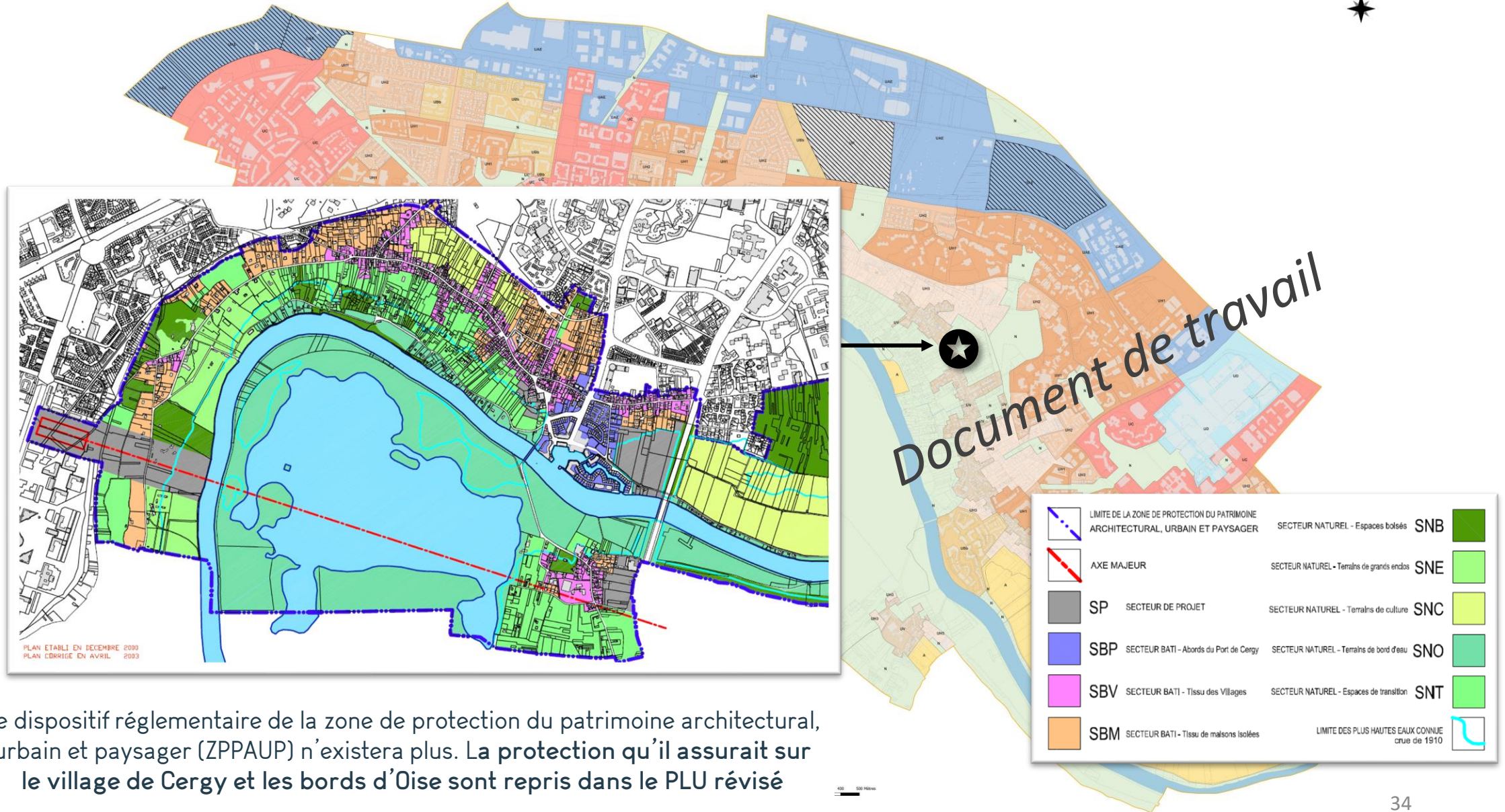


Traduction de l'axe 3 du PADD

Une ville des proximités

Mise en valeur et préservation du patrimoine :

Intégration du dispositif réglementaire du SPR dans le PLU



Le dispositif réglementaire de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) n'existera plus. La protection qu'il assurait sur le village de Cergy et les bords d'Oise sont repris dans le PLU révisé

Proposition de règles pour le stationnement des vélos

Appliquer les règles du PDUIF dans le règlement du PLU
Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Notamment :



Logements

- **1 emplacement de 1,5 m² par logement** jusqu'à 2 pièces principales
- **2 emplacements de 1,5 m² par logement** à partir de 3 pièces principales



Bureaux

- **1,5 m² pour 100 m²** de surface de plancher



Établissements
scolaires

- **Ecoles primaires** : 1 place pour 8 à 12 élèves
- **Ecoles secondaires et supérieures** : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants



Pince-roues



Arceaux

Améliorer la qualité des stationnements vélos

Imposer une part minimale de stationnements vélos accessibles de plain-pied.

Prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs

Prendre en compte la diversité des tailles de vélo (cargos, etc.)

Favoriser l'installation de dispositifs permettant de garantir l'accroche des vélos.

Exemple de rédaction :

Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

Imposer la séparation des locaux vélos et poussettes.

Garantir la sécurisation des espaces de stationnement des vélos.

Il est important de préciser que ces places vélo sont définies pour être dans un espace couvert, clos et qui comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue

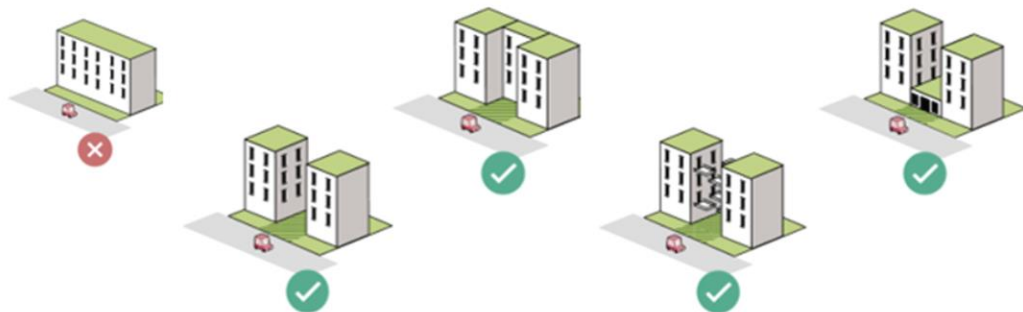
Proscrire le stationnement en pince-roues et privilégier les arceaux, plus sécuritaires contre le vol.



Habitat – Insertion urbaine

- Adapter la densité et la volumétrie de l'opération aux constructions proches.
- Élaborer un épannelage permettant la mise en place d'un rythme urbain et évitant l'effet de barre.

Exemples de rythme urbain



- Avoir une attention particulière sur la qualité des aménagements des espaces extérieurs en relation avec l'espace public notamment en termes de :
 - perméabilité visuelle des clôtures sur l'espace public
 - espaces verts et de jardins visibles depuis l'espace public
 - espaces extérieurs en étages (terrasses et balcons)

- Veiller à la qualité de la relation avec les parcelles voisines afin de minimiser les vues et les ombres portées :
 - Implantations
 - Volumétries
 - Qualité de traitement des façades et pignons

- Eviter des façades uniformes sur des linéaires importants. Intégrer un rythme via des parements ou des volumétries différentes, permettant de diminuer l'effet de masse.

Exemple de linéaire



Source : CAUE 93

Favoriser la proximité entre les fonctions urbaines

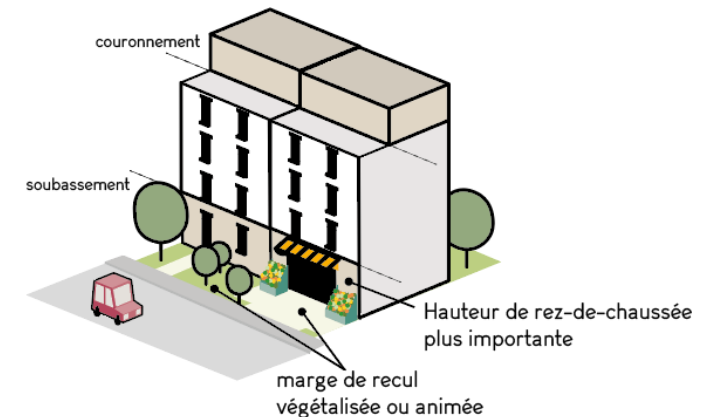
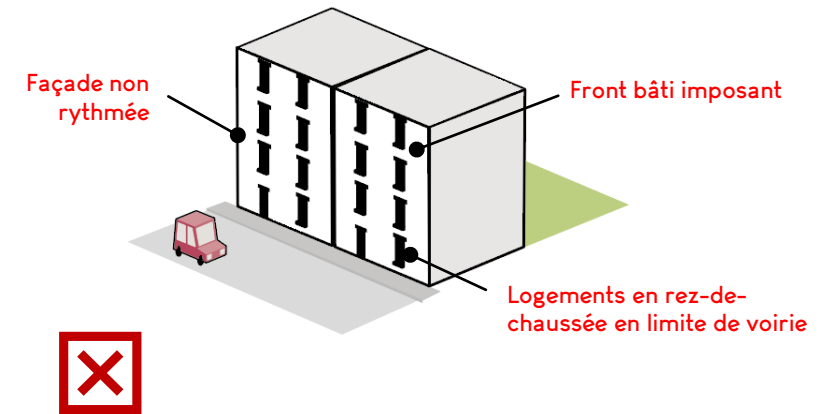
Dans les secteurs résidentiels, les destinations non utiles à la proximité avec les habitants sont interdites :

- Industries
- Entrepôts et dark stores
- Commerces de gros

Dans les secteurs centraux et de forte densité, les nouvelles constructions favoriseront une animation des rez-de-chaussée :

- Commerces et services

Les rez-de-chaussée habités devront intégrer une marge de recul végétalisée.



Source : Espace Ville

Venez
imaginer
Cergy
2040



Révision du Plan Local
d'Urbanisme

Réunion Publique

- Quelles règles pour un PLU qui garantit une ville durable et ambitieuse ?

26 janvier 2024

