



Ville de Cergy  
Révision du Plan Local d'Urbanisme

# RAPPORT DE PRESENTATION

## 2- JUSTIFICATIONS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Plan Local d'Urbanisme révisé  
approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 17 décembre 2015



# SOMMAIRE

HISTORIQUE DU PLU .....	5
DU DIAGNOSTIC AU PADD ET AUX OAP.....	7
A - Les justifications au regard de l’article L.121-1 du Code de l’Urbanisme .....	8
B - Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	22
C - Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).....	30
D - Les réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et de mixité sociale .....	39
E - Le bilan de la consommation des terres agricoles et naturelles .....	43
LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES .....	45
A - Les zones urbaines.....	47
1. La zone UA .....	48
2. La zone UB .....	49
3. La zone UC .....	50
4. La zone UI .....	53
B - Les zones d’urbanisation future .....	54
1. La zone AU .....	55
2. La zone AUlb.....	56
C - Les zones naturelles et agricoles .....	57
1. La zone agricole .....	58
2. La zone naturelle .....	60
D - Les modifications apportées au plan de zonage du PLU .....	61

E -	Tableau d'évolution de la superficie des zones.....	72
LA JUSTIFICATION DE LA DEFINITION DES REGLES.....		75
A -	Les dispositions communes aux différentes zones .....	77
B -	Les règles particulières aux différentes zones.....	88
C -	Les outils complémentaires.....	101
1.	Les emplacements réservés.....	102
2.	Les espaces boisés classés (EBC).....	103
3.	Les éléments de patrimoine .....	104
4.	Les dispositifs de mixité sociale .....	107
LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....		111
A -	Introduction .....	112
B -	Prise en compte de la préservation et la mise en valeur de l'environnement .....	114
1.	Valorisation et protection des espaces naturels existants et du patrimoine bâti .....	116
2.	Un patrimoine architectural et urbain diversifié et valorisé, la prise en compte d'une dimension environnementale dans le développement urbain .....	120
3.	La maîtrise des déplacements : pour une meilleure qualité de l'air et l'amélioration du cadre de vie .....	122
4.	La prévention et la réduction des risques et des nuisances .....	124
LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU .....		127
GLOSSAIRE .....		135

## Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Cergy a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 7 avril 2007 et réalisée sur la base des objectifs du Projet de Vi(II)e lancé en 2003 qui favorisaient la mixité sociale, le développement des solidarités, la croissance économique et sociale ainsi que l'emploi, protégeait les espaces naturels tout en permettant la réalisation des infrastructures et d'équipements. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été conduite dans le respect de trois objectifs : planification, protection, valorisation.

Il a été l'objet de plusieurs procédures de modification depuis :

Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 décembre 2011

Modification simplifiée n° 2 approuvée le 16 février 2012

Modification simplifiée n°3 approuvée le 19 avril 2013

Modification n°4 approuvée le 18 décembre 2014

## Du diagnostic au PADD et aux OAP

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants actuels et futurs.

**A - Les justifications au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD</i>	<i>Les orientations d'aménagement et de programmation</i>
<b>Les déplacements</b>	<p>Le diagnostic identifie la qualité de la desserte et des infrastructures routière sur le territoire, Cergy étant une ville conçue pour les déplacements automobiles.</p> <p><i>La ville de Cergy dispose d'une très bonne connexion au réseau routier régional et national ainsi que d'un réseau de voirie de qualité et attractif.</i></p> <p><i>Le réseau de voirie de la commune, qui s'organise autour de grands boulevards structurants, facilite les déplacements routiers.</i></p> <p><b>Ce qui crée une ambiance très routière et peu urbaine (deux fois deux voies avec un terre-plein central) de certains des grands axes structurants, favorisant une vitesse excessive, des nuisances sonores et engendrant certaines difficultés de franchissement pour les piétons.</b></p>	<p><b>Le PADD prend en compte ces éléments de constat et définit des orientations pour en limiter les nuisances :</b></p> <p><i>Cergy, ville conçue pour l'automobile, ambitionne tout d'abord de poursuivre la diversification des modes de déplacement en offrant de réelles alternatives aux déplacements en voiture. Par ailleurs, les nuisances et les risques induits par ce mode de déplacement devront être minimisés. Ces orientations ont pour but de diminuer les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports.</i></p> <p><b>Limiter les nuisances liées à la voiture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Eviter les flux de transit dans la ville ;</i></li> <li>• <i>Organiser la mixité fonctionnelle pour réduire les besoins en déplacement ;</i></li> <li>• <i>Réorganiser le stationnement existant pour favoriser les divers modes de stationnement ;</i></li> <li>• <i>Favoriser l'autopartage et le covoiturage en prévoyant des espaces de stationnement dédiés à cette fin.</i></li> </ul>	<p>L'OAP Grand Centre acte la requalification des grands boulevards structurants (Port, Hautil et Oise), vers une ambiance plus urbaine, afin d'en limiter les nuisances.</p> <p><b>Les nouveaux quartiers (Marjoberts, Linandes) ont fait l'objet d'une réflexion portant sur leur intégration dans leur environnement urbain, qui se traduit dans les OAP par la définition de nombreux accès et liens avec les quartiers existants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liaison piétonne entre Cergy (quartier Grand Centre) et Pontoise ;</li> <li>- Boucle piétonne au cœur du quartier des Linandes ;</li> <li>- Mail vert et circulations piétonnes au sein du secteur des Marjoberts ;</li> <li>- Nombreuses liaisons douces de loisirs sur les Bords d'Oise.</li> </ul>
	<p>Le diagnostic constate l'importance des circulations douces sur le territoire et les nombreux espaces publics dédiés aux piétons (places, parcs, passerelles...), organisés autour de l'axe structurant du Fil d'Ariane.</p> <p>La place faite aux cheminements doux, à savoir les modes de déplacement non motorisés à l'image des déplacements piétons, vélos, etc. est très importante à Cergy.</p> <p>En 2014, la ville totalise 46 km de linéaire de liaisons douces (chemins piétons et/ou vélos) dont 11,1 km sont composés par le Fil d'Ariane (source : SIG ville).</p>	<p><b>Un axe fort du PADD est de prendre en compte cette particularité du territoire Cergyssois et de la développer, dans l'objectif d'offrir un véritable maillage de circulations douces à l'échelle du territoire communal mais également en lien avec les territoires limitrophes.</b></p> <p><i>Développer le réseau de liaisons douces :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Améliorer les cheminements doux pour assurer un maillage total de la ville ;</i></li> <li>• <i>Poursuivre la création de cheminements entre la ville et la base de loisirs pour en améliorer l'accès aux Cergyssois ;</i></li> <li>• <i>Aménager et valoriser les Bords de l'Oise en y développant des circulations douces ;</i></li> <li>• <i>Garantir la sécurité des flux piétons ;</i></li> <li>• <i>Poursuivre le développement de l'usage de la bicyclette et du système de vélos en libre-service de Cergy-Pontoise Vélo2 ;</i></li> </ul>	<p>Les OAP intègrent cette orientation, notamment à travers l'aménagement des grands projets du territoire, à savoir Grand Centre, Linandes et Bords d'Oise, par le développement de nombreuses circulations douces pensées dans un ensemble cohérent.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les voies cyclables et mettre en place un plan signalétique avec durée de parcours pour les chemins cyclables et/ou piétons et les structures de stationnement adaptées (la nouvelle programmation d'aménagements cyclables d'agglomération sera revue dans le cadre du diagnostic en cours et des débats à venir dans le cadre de l'élaboration du plan local des déplacements).</li> </ul>	
	<p><b>Le diagnostic fait état de la bonne desserte générale en transports en commun du territoire : présence de 3 gares ferroviaires sur le territoire et un réseau de bus dense. Il note également des dysfonctionnements : retards et suppressions de trains fréquents sur la ligne RER A, et inégalité de desserte par les lignes de bus des quartiers.</b></p> <p><i>La commune de Cergy est bien desservie par les transports collectifs et bénéficie, de par sa position de ville centre et de pôle à l'échelle régionale, de la convergence de plusieurs transports en commun (réseau ferré, réseau de bus).</i></p> <p><i>La desserte du RER A a connu des améliorations au cours de ces dernières années avec :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place de rames à double étage</li> <li>- L'augmentation de la fréquence</li> </ul> <p><i>Pour autant, des difficultés liées entre autres au vieillissement des infrastructures, entraînent des dysfonctionnements sur le réseau (retards, annulations de trains, etc.).</i></p> <p><i>Les quartiers des Hauts-de-Cergy, de l'Axe Majeur Horloge et de Grand Centre sont particulièrement bien desservis par le réseau de bus, ce qui est lié à la présence d'une gare routière au sein de chacun de ces trois quartiers...</i></p> <p><i>Les quartiers des Coteaux, Orée du Bois et des Bords de l'Oise disposent d'une offre en transports en commun moins importante.</i></p>	<p><b>Le PADD tient compte de ce constat et propose un certain nombre d'orientations visant à améliorer la desserte du territoire par les transports en commun :</b></p> <p><i>Améliorer l'offre en transports en commun :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place une liaison structurante par transport en commun en site propre entre les gares de Cergy et Pontoise, et augmenter les fréquences des bus reliant les quartiers de la ville au reste de l'agglomération ;</li> <li>• Favoriser le développement et l'amélioration de la fréquence des transports collectifs par l'utilisation de sites propres ;</li> <li>• Promouvoir l'utilisation de véhicules à énergie « propre » pour les transports en commun (bus électriques, motorisation au gaz et au biogaz) ;</li> <li>• Faire pression auprès des acteurs afin d'améliorer la régularité du RER A.</li> </ul>	

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD</i>	<i>Les orientations d'aménagement et de programmation</i>
<b>Les équipements</b>	<p>Le diagnostic met en exergue le très bon niveau d'équipement de la ville de Cergy. Si la présence d'équipements de rayonnement supra-communal s'explique par son statut de ville centre, de nombreux équipements de proximité forment un maillage dense apprécié des habitants. Par ailleurs l'offre continue de se développer ces dernières années avec notamment l'ouverture de Visage du Monde sur les Hauts de Cergy.</p> <p><i>Cergy, commune centre de près de 60 000 habitants, préfecture du département du Val d'Oise, dispose de nombreux équipements au sein de son territoire, dont des équipements à vocation intercommunale, au rayonnement départemental voire régional.</i></p>	<p>Le PADD distingue trois orientations fortes en termes d'offre d'équipements publics. La première concerne le développement de l'offre concernant les grands équipements structurants qui participent à l'attractivité de la ville :</p> <p><i>La Ville entend poursuivre la création de grands équipements en aménageant un espace dédié aux sports et aux loisirs sur la plaine des Linandes, dans le quartier des Coteaux. L'héritage de la ville nouvelle permet également à la ville de bénéficier d'un patrimoine architectural unique qu'il faut valoriser. Cergy entend par ailleurs pérenniser, conforter et améliorer son offre culturelle déjà riche par la création de nouveaux équipements et de nouvelles manifestations de rayonnement supra-communal en lien avec l'agglomération. C'est pourquoi il est prévu de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Développer des sports de glace aux Linandes avec la réalisation d'Aren'Ice qui accueillera la Fédération Française de Hockey sur Glace avec ses deux patinoires dont une dédiée à la compétition ;</i></li> <li>• <i>Accueillir un Centre de Formation et d'Hébergement pour Sportifs de la Plaine des Linandes ;</i></li> <li>• <i>Engager la mission « Cergy, 50 ans », sur l'histoire de la ville et la construction de mémoires croisées, sociales et culturelles ;</i></li> <li>• <i>Développer des structures de loisirs et d'animation au sein du Grand Centre.</i></li> </ul> <p>La deuxième concerne le renforcement de l'accessibilité de l'offre et la volonté de répondre à tous les besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Garantir l'accès de tous à l'ensemble des services publics (santé, éducation, administrations). Améliorer leur</i></li> </ul>	<p>Les OAP intègrent le développement d'une offre d'équipements ambitieuse et complémentaire de l'offre existante sur les sites de projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur Grand Centre création de nouveaux équipements publics notamment sur le secteur des Marjoberts ;</li> <li>- Sur les Linandes création d'Aren'Ice, d'un équipement de loisirs et de deux équipements au cœur du futur quartier dont un groupe scolaire.</li> </ul>

lisibilité (accès et stationnement, signalétique), leur répartition sur l'ensemble du territoire (maintenir le plus possible une offre de proximité) et la qualité des services (accueil, orientation, information, analyse des besoins) ;

- Créer de nouveaux groupes scolaires afin de répondre à l'accroissement de la population et entamer une rénovation de certains équipements scolaires vieillissants ;
- Renforcer l'offre de services à la personne, notamment en faveur des seniors ;
- Développer une offre sportive et culturelle en adéquation avec les aspirations des habitants par l'offre de grands équipements et la garantie d'une offre de proximité (améliorer l'offre culturelle de proximité, soutenir la création et le maintien de lieux d'animation locale).

**La troisième concerne le développement et la réhabilitation de l'offre d'équipements de proximité, avec la volonté d'agir sur l'ensemble des quartiers :**

- Accueillir une résidence pour personnes âgées et ouvrir des locaux associatifs aux Hauts de Cergy ;
- Ouvrir un groupe scolaire et une crèche dans le Grand Centre ;
- Renforcer le niveau d'équipements d'Axe Majeur-Horloge, notamment par la réalisation d'une salle des fêtes, d'un équipement culturel, d'un équipement dédié à la petite enfance et d'un centre de loisirs ; il convient également de réhabiliter la maison de quartier et d'ouvrir une maison des associations ;
- Réhabiliter la maison de quartier des Touleuses ;
- Réhabiliter la maison de quartier des Linandes.

<p>Le diagnostic identifie Cergy comme un pôle majeur du département concernant l'enseignement supérieur. La commune dispose en effet d'une Université et de plusieurs grandes écoles. Cette fonction est un vecteur important d'attractivité économique pour la Ville.</p> <p><i>Cergy constitue un pôle important d'enseignement supérieur avec la présence sur son territoire d'une Université ainsi que de plusieurs grandes écoles.</i></p>	<p>Au sein de l'Axe 1, le PADD développe une orientation forte en faveur du développement de la polarité d'études, de recherche et de formation. Cergy entend conforter son statut de ville étudiante.</p> <p><i>Cergy-Pontoise accueille aujourd'hui de nombreuses structures de formation, mais aussi 18 pôles d'excellence comme l'UCP, l'ESSEC, l'ENSEA, l'EISTI ou l'IPSL. Cergy, ville étudiante, entend rester un pôle moteur en termes d'innovation, de recherche et de formation. C'est pourquoi elle ambitionne de développer et d'améliorer l'ensemble de son offre. Cet objectif se traduit par la réalisation des orientations suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Renforcer le pôle de formation supérieure et professionnelle en améliorant la qualité des services offerts aux étudiants et en favorisant les partenariats Université – entreprises – Ville – Communauté d'Agglomération ;</i></li> <li>• <i>Accueillir un nouvel Institut de Formation des Apprentis (IFA) dans le parc de l'Horloge ;</i></li> <li>• <i>Faire de Cergy une ville connectée en développant les espaces publics offrant une connexion Wifi ;</i></li> <li>• <i>Maintenir des filières d'excellence tout en renforçant les filières d'apprentissage et les formations intermédiaires pour que chaque Cergysois puisse se former.</i></li> </ul>	<p>L'OAP Grand Centre identifie un certain nombre de sites abritant des écoles ou des pôles universitaires et inscrit la volonté de poursuivre leur développement.</p> <p><i>Renforcer la polarité universitaire et d'enseignement supérieur de Cergy-Pontoise (ESSEC, UCP, ENSAPC, IPSL).</i></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD</i>	<i>Les orientations d'aménagement et de programmation</i>
<b>Les logements</b>	<p>Le diagnostic identifie le dynamisme de la construction de logements, qui reste fort même s'il n'atteint pas la période du grand développement de la Ville Nouvelle. Ce dynamisme permet une évolution démographique positive et participe à l'attractivité du territoire communal.</p> <p><i>Cergy compte un peu plus de 25 000 logements au 1er janvier 2011 selon l'INSEE. Le parc total de logements peut être estimé à 26 350 unités au 1er janvier 2014. Ce parc a vu son nombre quadrupler entre 1975 (3 778 logements) et 1990 (16 407), période correspondant au développement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Il a ensuite progressé de façon plus modérée depuis 1990 : ces quinze dernières années, la commune a gagné environ 10 000 logements supplémentaires. La croissance démographique de la commune est directement liée à l'évolution du nombre de logements.</i></p> <p><b>Par ailleurs une partie du parc de logements commence à être ancien et demande une réhabilitation, notamment en termes de performances énergétiques.</b></p>	<p>Le PADD affirme l'objectif de maintenir un dynamisme démographique sur le territoire, qui passe par une construction de logements importante et diversifiée. La Ville s'est donc fixée comme objectif de produire 500 logements par an à échéance du PLU en assurant une part dans les opérations nouvelles de 25% de logements sociaux.</p> <p><b>L'objectif de la Ville est de développer une offre diversifiée, permettant de répondre à l'ensemble des besoins, et de mettre en place une réelle mixité sociale à l'échelle de chaque quartier.</b></p> <p><i>Depuis la création de la Ville Nouvelle, Cergy connaît une croissance démographique forte. La ville a toujours su accueillir de nouvelles populations et souhaite poursuivre la construction d'une offre de logements diversifiée et attractive, garantissant la mixité sociale. Il est donc envisagé de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Construire environ 500 logements par an (dont au minimum 25% en logement social) ;</i></li> <li>• <i>Maintenir un taux de logement social à hauteur de 38% à l'horizon 2026 ;</i></li> <li>• <i>Attirer des populations nouvelles sur le territoire de la commune, particulièrement les actifs travaillant dans l'agglomération ;</i></li> <li>• <i>Poursuivre la construction de logements au sein de projets d'ensemble comme le futur écoquartier de la Plaine des Linandes mais aussi sur l'ensemble du territoire. ;</i></li> <li>• <i>Maintenir une offre accessible à destination des étudiants afin de répondre à la demande et aux objectifs de développement des structures d'études supérieures et d'apprentissage.</i></li> </ul>	<p>Les OAP intègrent un certain nombre de secteurs destinés à accueillir une nouvelle offre de logements. Ces secteurs permettront de répondre en grande partie aux objectifs de production de logement.</p>

		<p><b>Par ailleurs le PADD affiche des objectifs ambitieux en termes de performance énergétique du parc de logements existant et futur :</b></p> <p><i>Tendre vers l'excellence environnementale dans le parc de logements neufs (faire mieux que réglementation en vigueur dans les nouveaux bâtiments tout en garantissant des prix de vente abordables).</i></p> <p><i>Au sein de l'axe 2 du PADD, une des orientations est d' «Engager l'évolution énergétique du parc de logements, des bâtiments communaux et des bureaux ». Elle est précisée par l'orientation plus spécifique : « Encourager l'isolation du parc existant ».</i></p>	
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD</i>	<i>les orientations d'aménagement et de programmation</i>
<b>Les activités économiques</b>	<p>Le diagnostic identifie la ville comme un pôle d'emploi majeur à l'échelle du département et de la région Île-de-France. Il identifie également le besoin d'un certain renouvellement de polarités vieillissantes pour maintenir leur attractivité.</p> <p><i>Cergy, un pôle d'emploi majeur à l'échelle de la région Ile-de-France : 28 123 emplois en 2011 (contre plus de 31 000 en 2006 : près de 3 000 emplois perdus). Associé avec une augmentation d'environ 500 actifs entre 2006 (26 000) et 2011 (26 500) dans la commune, Cergy présente un indicateur de concentration d'emploi en baisse (106 en 2011 contre 120 en 2006).</i></p> <p><i>Cergy, un pôle commercial majeur à l'échelle de l'Île-de-France ; une activité commerciale qui rayonne sur l'Ouest du Val d'Oise ainsi que sur le Nord des Yvelines, grâce à son maillage commercial dense.</i></p>	<p>Une des orientations fortes du PADD est le développement du dynamisme économique, en lien avec l'agglomération, sous toutes ses formes sur le territoire. Les grands pôles d'activités comme le Grand Centre et le parc de l'Horloge doivent être confortés et regagner en attractivité par le renouvellement de l'offre de locaux d'activités, et notamment de bureaux. Les zones d'activités vieillissantes comme le parc d'activités Francis Combe doivent être restructurées. Par ailleurs, la diversification économique est également évoquée dans le PADD, notamment par le biais du tourisme, avec le projet de Port Cergy 2 et le développement de l'activité maraîchère sur la plaine agricole.</p>	<p>Le développement économique se décline également largement au sein des OAP.</p> <p>L'OAP Grand Centre identifie clairement un certain nombre de sites ayant pour objectif un renforcement et un développement des polarités tertiaires.</p> <p>Le zoom sur le secteur des Marjoberts intègre la reconstruction du siège de la société 3M.</p> <p>Sur le site des Linandes, de larges secteurs sont dédiés au développement d'activités économiques.</p> <p>Au sein de l'OAP Bords d'Oise, le projet de Port Cergy 2 est identifié, il permettra le développement de la filière touristique en développant la première marina d'Île-de-France.</p>

*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 maintenir et renforcer. Pour ce faire, la ville souhaite :*

- *Maintenir une parité entre actifs et emplois à l'échelle de l'agglomération ;*
- *Favoriser la centralisation des services destinés aux demandeurs d'emploi dans un même lieu ;*
- *Renouveler et rénover l'offre de bureaux pour soutenir la création d'emplois avec l'ouverture du parc d'activités des Linandes et l'implantation de nouveaux bureaux diversifiés (de la petite surface d'artisanat aux 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le Grand Centre) au sein des grandes polarités de la ville (Grand Centre, Parc Saint-Christophe, Parc de l'Horloge et Hauts-de-Cergy). Cette nouvelle offre, située à proximité des gares, sera accessible et répondra aux besoins des acteurs économiques. Par ailleurs, il convient d'améliorer la visibilité des zones économiques dans la ville en retravaillant les aménagements, notamment paysagers ;*
- *Permettre aux jeunes actifs sortant des filières de formation présentes sur la Ville, de trouver un emploi dans l'agglomération en renforçant les liens entre les grandes écoles, l'université, les centres de formation et les entreprises du territoire ;*
- *Développer la fibre pour les entreprises ;*
- *Valoriser les ressources touristiques et en particulier le tourisme fluvial par la création de haltes et de services aux plaisanciers générateurs d'emplois et de développement culturel ;*
- *Créer une cité de l'entrepreneuriat et de l'innovation avec des espaces de télétravail à proximité des gares, notamment celle de Cergy-Préfecture.*

**Le zoom sur la plaine agricole inscrit des orientations visant à maintenir l'activité maraîchère et développer des principes de vente directe sur le site.**

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD</i>	<i>Les orientations d'aménagement et de programmation</i>
<b>La trame verte et bleue</b>	<p>Le diagnostic identifie une trame bleue essentiellement centrée sur la vallée de l'Oise et les étangs de la base de loisirs. La trame verte est quant à elle très présente sur l'ensemble du territoire mais elle pourrait être améliorée qualitativement pour être plus support de biodiversité.</p> <p><i>Une trame verte bien développée mais peu porteuse de biodiversité.</i></p> <p><i>Des espaces boisés épars, regroupés pour la majorité sur une ligne de coteau, qui participent à la qualité des paysages et plus généralement à la qualité de vie sur le territoire.</i></p> <p><i>Des parcs et espaces verts nombreux et bien répartis sur le territoire communal.</i></p> <p><i>Une végétation parfois banalisée dans les quartiers d'habitat individuel anciens, mais une volonté communale de favoriser la biodiversité à travers le développement de nouveaux habitats naturels :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Une gestion différenciée et raisonnée des espaces verts et des arbres d'alignement (fauche tardive, prairies fleuries...)</i></li> <li>• <i>Un projet de revitalisation des bois : Bois Lapelote, Bois du Hazay, Bois de la Justice.</i></li> </ul> <p><i>Une plaine maraîchère cultivée formant un ensemble constitué fonctionnel. Des jardins familiaux, relais de la composante agraire dans les espaces urbains.</i></p> <p><i>La commune présente plusieurs corridors écologiques d'importance variable : des corridors écologiques fonctionnels à préserver ; des corridors potentiels fractionnés à améliorer.</i></p>	<p>Le PADD inscrit la trame verte et bleue comme l'un des piliers essentiels du développement de la ville. Vecteur d'attractivité, porteur d'une qualité de vie à laquelle les habitants sont attachés, support de biodiversité et élément fort du paysage communal, les espaces naturels sont au cœur du projet communal.</p> <p>Le PADD exprime le fait que « La ville de Cergy compte de nombreux espaces verts et naturels qu'elle souhaite préserver pour maintenir un cadre de vie agréable, mais aussi respectueux de la biodiversité et des continuités écologiques. Son développement doit aussi prendre en compte les risques naturels. C'est pourquoi elle s'engage à maintenir la qualité paysagère des espaces verts et œuvrer pour le maintien de la biodiversité »</p> <p><i>Créée au sein d'un site naturel exceptionnel, une boucle de l'Oise, Cergy entend appuyer son attractivité par la mise en valeur de son riche patrimoine naturel et paysager en développant les actions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mettre en valeur le patrimoine ancien et contemporain ;</i></li> <li>• <i>Préserver le patrimoine naturel, comme les bords de l'Oise et la plaine maraîchère tout en développant la valeur économique, notamment agricole, de ces espaces ;</i></li> <li>• <i>Préserver les grands ensembles naturels de la boucle de l'Oise ;</i></li> <li>• <i>Conserver et développer la présence de la nature dans la ville ;</i></li> <li>• <i>Revaloriser l'ensemble des grands parcs urbains à l'image du parc François Mitterrand ;</i></li> <li>• <i>Asseoir la base de loisirs comme le cœur vert de l'agglomération et en faciliter les accès ;</i></li> <li>• <i>Maintenir la proportion d'espaces verts dans tous les nouveaux projets ;</i></li> <li>• <i>Conforter le « Fil d'Ariane » et les déplacements doux paysagers entre les polarités vertes de la ville.</i></li> </ul>	<p>Une OAP spécifique est réalisée pour prendre en compte, maintenir et développer la trame verte sur le territoire communal. Des projets de nouveaux parcs écologiques (aux Linandes et sur le secteur des Navigateurs), sont par ailleurs inscrits. Enfin, la dalle du Grand Centre fait l'objet d'une orientation pour son verdissement au sein de l'OAP Grand Centre conformément au SCoT.</p>

	<p>Le réseau hydrographique est représenté en grande majorité par l'Oise. Cependant, on peut noter la présence marquée d'étangs, bassins artificiels, mais aussi du ru du chemin de la Voirie et de sources. Les étangs de la base de loisirs, forment le cœur de la commune, avec une surface en eau de bonne qualité de plus de 100 ha. Ils constituent un ensemble remarquable, tant par leur intérêt social, que pour leur intérêt hydro-écologique fort.</p>		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<b>Les enseignements du diagnostic</b>	<b>Le PADD</b>	<b>Les orientations d'aménagement et de programmation</b>
<b>Les risques et les nuisances</b>	<p>Le diagnostic n'identifie pas de réels risques naturels sur le territoire communal. En revanche certaines nuisances sont identifiées, comme les nuisances sonores liées à la présence de grandes infrastructures de transport routier.</p> <p><i>Les risques et nuisances</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu de zones d'habitat impactées par le risque d'inondation fluviale (PPRI).</li> <li>• Un risque de ruissellement et coulées de boue localisé (aléa faible à l'échelle du territoire communal).</li> <li>• Des risques technologiques faibles (TMD, pas d'industrie lourde, pas de site BASOL).</li> <li>• Un aléa retrait et gonflement des argiles localisé au nord-ouest du territoire (habitat collectif pouvant s'en prémunir).</li> <li>• Des zones de bruit plus importantes au nord liées à la présence de l'A15, de la voie ferrée et</li> </ul>	<p>Le PADD acte un certain nombre d'orientations pour se prémunir des risques et des nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les risques naturels dans les futurs projets et informer les futurs constructeurs sur les différentes prescriptions ;</li> <li>• Préserver les Cergysois des nuisances quotidiennes. Dans les secteurs à dominante de logements, l'accueil d'activités nouvelles sera limité aux activités compatibles avec le voisinage d'habitations ;</li> <li>• Favoriser l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les zones situées aux abords des infrastructures de transport ;</li> <li>• Préconiser l'implantation d'antennes-relais éloignées des sites sensibles notamment des équipements scolaires ;</li> <li>• Interdire les constructions de logements à moins de 100 mètres des réseaux électriques à très haute tension.</li> </ul>	<p>L'OAP Marjoberts identifie les sites d'accueil de nouveaux logements et assure un recul par rapport à l'emprise autoroutière de l'A15, et impose un retrait pour les équipements.</p>

	<p>du boulevard de la Paix : peu de zones d'habitat fortement impactées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une qualité de l'air assez bonne.</li> <li>• La qualité de l'eau de l'Oise est mauvaise ; ceci est notamment lié au fait que la commune de Cergy est en aval de la rivière et que les pollutions des zones agglomérées en amont se retrouvent dans l'eau qui s'écoule à Cergy.</li> </ul>		
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<b>Les enseignements du diagnostic</b>	<b>Le PADD</b>	<b>Les orientations d'aménagement et de programmation</b>
<b>Patrimoine - Formes urbaines</b>	<p>Le diagnostic identifie un certain nombre d'éléments de patrimoine, en complément de la ZPPAUP, au sein du village ancien mais également dans les quartiers de la ville nouvelle. Cergy dispose en effet d'un patrimoine architectural important réalisé dans les années 1970-1980.</p> <p><i>La constitution du patrimoine architectural et urbain de Cergy, s'est développée à partir du 18ème siècle, en fonction des époques de formation de la ville et en rapport avec son histoire.</i></p>	<p>Le PADD affiche l'ambition de préserver et de mettre en valeur le patrimoine Cergyssois dans toute sa diversité :</p> <p><i>Soutenir une architecture diversifiée et innovante :</i></p> <p><i>Afficher, confirmer l'identité culturelle et architecturale des bâtiments (architectures typiques des quartiers, signaux architecturaux, bâtiments remarquables).</i></p>	<p>L'OAP Bords d'Oise prend en compte et inscrit une mise en valeur et en perspective des grands éléments du patrimoine communal (Axe-Majeur, Maison Anne et Gérard Philipe, Port-Cergy).</p>
	<p>Le diagnostic identifie les particularités urbaines de Ville Nouvelle : espaces publics centraux sur dalle, importance des espaces verts, équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, circulations douces... Autant d'éléments qui participent à une véritable qualité de vie</p>	<p>Le PADD affirme cette identité de l'urbanisme Cergyssois appréciée des habitants et entend le conserver, tout en poursuivant une politique de réaménagement des espaces publics :</p> <p><i>Cergy dispose d'une véritable qualité urbaine. Ses nombreux</i></p>	<p>Les espaces publics occupent une place centrale au sein des orientations d'aménagement et de programmation, que ce soit en termes de développement ou de réaménagement de l'existant :</p>

**pour les habitants.**

*espaces verts, sa couverture végétale importante et ses espaces piétonniers généreux en font une ville agréable à vivre et appréciée de ses habitants. C'est pourquoi la ville souhaite :*

*• Pérenniser cette qualité urbaine en maintenant le rapport bâti / non bâti auquel les habitants sont très attachés ;*

*Mettre en valeur les espaces verts et le patrimoine bâti :*

- Continuer la politique de développement et de valorisation des espaces publics ;*
- Requalifier la gare de Cergy-Préfecture, les espaces publics autour de la gare Cergy-Saint-Christophe et la dalle Grand Centre ;*
- Rénover et étendre le centre commercial des Trois Fontaines ;*
- Réhabiliter les avenues Mondétour, Belle Haumière et la rue de l'Abondance dans le quartier de l'Axe Majeur Horloge ;*
- Réhabiliter la rue Nationale dans le quartier Bords d'Oise.*

1. L'OAP Grand Centre inscrit la requalification des boulevards du Port, de l'Hautil et de l'Oise, la végétalisation de la dalle préfecture et la réalisation d'une liaison piétonne entre Cergy-Préfecture et Pontoise ;
2. Le zoom sur le secteur des Marjoberts inscrit la création d'un mail vert, de liaisons douces et d'une place ;
3. L'OAP des Linandes définit la création de nouveaux espaces publics et circulations piétonnes organisés autour d'un parc paysager à vocation écologique ;
4. L'OAP Bords d'Oise indique la création de nombreux cheminements piétons de loisirs (chemin de contre halage, circulations douces entre le village et l'Oise) ;
5. L'OAP des Navigateurs inscrit le principe d'un nouvel espace vert public ;
6. Enfin, l'OAP Trame Verte et Bleue garantit la préservation de nombreux espaces verts et inscrit la réalisation de 2 nouveaux parcs et le verdissement de la dalle du quartier Grand Centre.

**B - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

## LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Au-delà du diagnostic, le PADD a été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux.

### LE SDRIF :

Sur la commune de Cergy, le SDRIF donne plusieurs orientations :

- **Les secteurs à fort potentiel d'urbanisation :**

Il s'agit de la partie Ouest du quartier des Hauts-de-Cergy, du secteur Cergy-Puiseux (mairie) et du cœur du quartier Grand Centre. L'ensemble de ces secteurs fait aujourd'hui l'objet d'opérations engagées et de projets, notamment sur le quartier Grand Centre.

- **PRISE EN COMPTE :**

Le PADD identifie ces trois secteurs comme les trois polarités principales de la commune :

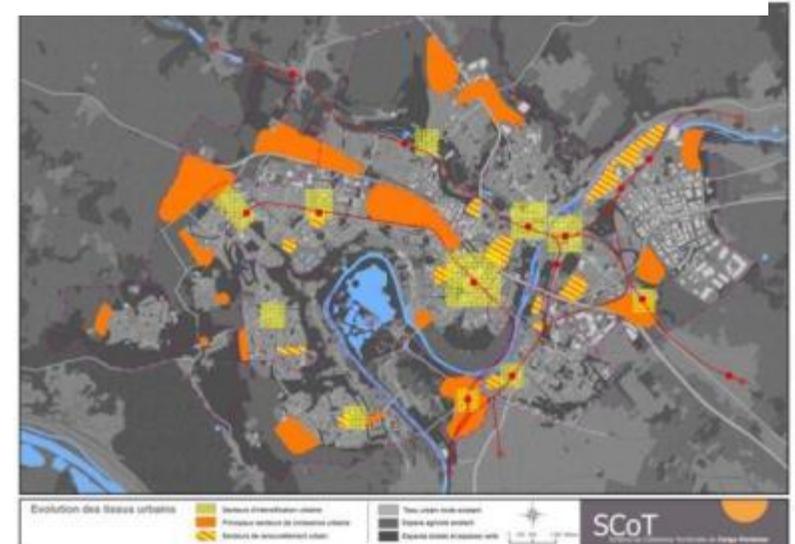
*Garantir la proximité de services et de commerces pour l'ensemble des habitants en s'appuyant sur une structure urbaine multipolaire et hiérarchisée*



Extrait carte SDRIF



Extrait carte SCoT



- **Les secteurs d'urbanisation préférentielle**

Trois secteurs sont identifiés : la plaine des Linandes avec 4 pastilles, soit un potentiel de développement d'environ 80 hectares (4 fois 25 hectares). La pointe Ouest du quartier des Hauts-de-Cergy avec une pastille à cheval sur la commune de Courdimanche. Elle correspond aux opérations en cours de finalisation du quartier. Enfin une pastille située en bords d'Oise, entre Port-Cergy et la RD 203, qui correspond au site de développement de Port-Cergy 2.

- **PRISE EN COMPTE :**

Ces trois secteurs sont là encore identifiés dans le PADD et font l'objet d'orientations fortes en termes de développement économique, de logements et d'équipements. La plaine des Linandes fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement, ainsi que le secteur Bords d'Oise.



Les secteurs des Hauts de Cergy, des Linandes et du site de Port-Cergy 2 sont identifiés comme les *principaux secteurs d'accueil d'une nouvelle offre de logements* (avec Grand Centre). Par ailleurs, la Plaine des Linandes et Port Cergy 2 accueilleront les *principaux développements commerciaux*. Enfin, la plaine des Linandes est également définie comme *grande polarité économique à créer ou à renforcer*.

- **Les orientations sur les espaces urbanisés**

Par ailleurs l'ensemble des zones urbaines de la ville est visé par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifié comme espace urbanisé à optimiser. Les quartiers Grand Centre, Axe Majeur – Horloge et Hauts-de-Cergy sont par ailleurs concernés par l'orientation « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

- **PRISE EN COMPTE :**

La gare de Cergy-Préfecture s'inscrit au cœur du quartier Grand Centre, identifié dans le PADD comme un secteur de renouvellement urbain important. Une OAP, basée notamment sur le Projet Urbain de Référence (PUR), en précise le développement. L'objectif est de renforcer le principal pôle économique de la commune, tout en poursuivant la construction de nouveaux logements.

Le secteur autour de la gare de Cergy-le-Haut est identifié comme principal secteur d'accueil d'une nouvelle offre de logements. Enfin, le quartier Mairie (gare RER Cergy Saint-Christophe) poursuit son développement autour d'une nouvelle offre économique et de logements.

- **Les espaces à préserver ou à valoriser**

La base de loisirs et les principaux bois et espaces verts (bois des Lieux, bois de la Balastière ...) de la commune sont identifiés comme espaces à préserver, ainsi que la plaine agricole. Par ailleurs, des continuités à maintenir ou à développer sont pointées. Ainsi, une liaison verte entre l'Axe-Majeur et Cergy-Puiseux passant par le quartier de l'Horloge, une continuité écologique sur les bords de l'Oise entre la base de loisirs et la plaine maraîchère, ainsi qu'une liaison agricole et forestière entre le bois de la Balastière et la plaine des Linandes sont indiquées.

- **PRISE EN COMPTE :**

L'ensemble des espaces verts et naturels de la commune (base de loisirs, bois, parcs...) sont identifiés comme espaces à valoriser. Par ailleurs une limite à l'urbanisation a été fixée dans le PADD afin de protéger les secteurs des Bords d'Oise, et notamment les coteaux et la plaine maraîchère de tout « grignotage » urbain. Par ailleurs, une OAP sur la trame verte et bleue et la préservation et la remise en état des corridors écologiques complète et précise le dispositif de protection.

## LE PLH :

En 2009 (10 février 2009), la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise s'est dotée d'un programme local de l'habitat (PLH), un document qui fixe pendant six ans les grands axes de son action : répondre aux besoins de la population, veiller aux équilibres démographiques et sociaux, anticiper le vieillissement de l'ensemble du parc social et privé.

Pour Cergy, l'objectif de construction du PLH est fixé à 480 logements neufs par an dont 144 logements locatifs sociaux (120 logements locatifs sociaux « classiques » et 24 logements spécifiques). Entre 2009 et 2014, le nombre de logements neufs livrés à Cergy a été de 744 unités par an (4 461 logements au total), ce qui est supérieur aux objectifs prévisionnels du PLH. Les objectifs du PLH en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS) sont atteints (voire dépassés) comme les déclarations d'ouverture de chantier (DOC) permettent de le constater ainsi que les bilans de la délégation des aides à Pierre (environ 1400 sur la période 2009 – 2014, soit une moyenne annuelle supérieure à 230).

Le PLH de l'agglomération Cergy-Pontoise a été prescrit pour la période 2009-2014, il a été prorogé de 2 ans, il est donc applicable jusqu'en février 2017. Le nouveau PLH en cours d'élaboration devrait rester sur des objectifs équivalents en termes de rythme de production pour la ville de Cergy.

- **PRISE EN COMPTE :**

Le rythme de construction affiché dans le PADD est de 500 nouveaux logements par an, avec une part moyenne de 25% de logements sociaux de manière à respecter le nombre de 144 logements sociaux inscrit dans le PLH en vigueur lors de l'approbation du PLU. Le PADD respecte et même dépasse légèrement les objectifs globaux du PLH. Le dispositif réglementaire du PLU assure la mise en œuvre des objectifs du PADD.

## LE SCOT :

L'agglomération de Cergy-Pontoise s'est dotée d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) labellisé « Grenelle » par le Ministère de l'Écologie, approuvé en décembre 2010. Ce document d'urbanisme fixe les orientations fondamentales de l'organisation du territoire. Il dessine les traits de l'agglomération de demain à travers un modèle de développement fondé sur des équilibres entre croissance économique, respect de l'environnement et équité sociale, entre centre et périphérie, entre ville et nature. Il a pour principales orientations sur la commune de Cergy :

- En secteurs d'intensification urbaine : les quartiers des 3 gares RER (Cergy-le-Haut, Cergy-Saint-Christophe et Préfecture).

### → PRISE EN COMPTE :

La gare de Cergy-Préfecture s'inscrit au cœur du quartier Grand Centre, identifié dans le PADD comme un secteur de renouvellement urbain important. Une OAP, basée notamment sur le PUR, en précise le développement. L'objectif est de renforcer le principal pôle économique de la commune, tout en poursuivant la construction de nouveaux logements.

Le secteur autour de la gare de Cergy-le-Haut est identifié comme principal secteur d'accueil d'une nouvelle offre de logements. Enfin, le quartier Mairie (gare RER Cergy Saint-Christophe) poursuit son développement autour d'une nouvelle offre économique et de logements.

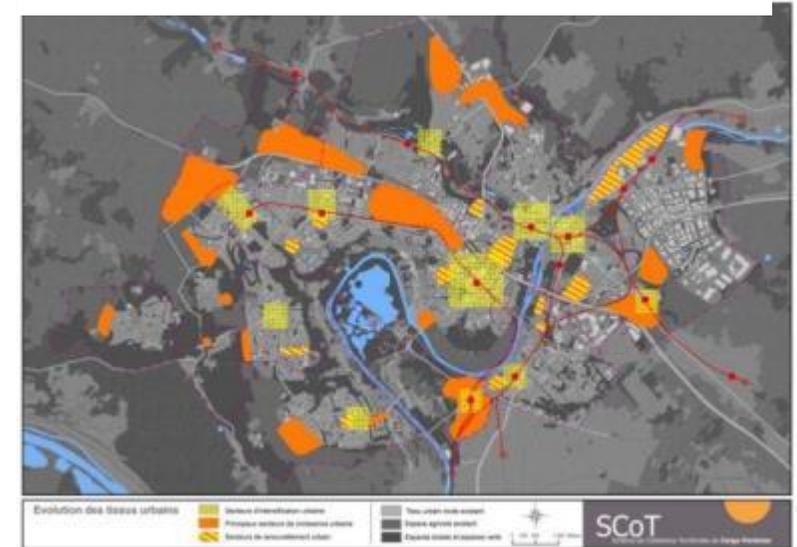
- En secteurs d'extension : l'extrême ouest du quartier des Hauts-de-Cergy, la plaine des Linandes et le site du projet de Port Cergy 2.

### → PRISE EN COMPTE :

Ces trois secteurs sont là encore identifiés dans le PADD et font l'objet d'orientations fortes en termes de développement économique, de logements et d'équipements. La plaine des Linandes fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement, ainsi que le secteur Bords d'Oise.

Les secteurs des Hauts de Cergy, des Linandes et du site de Port-Cergy 2 sont identifiés comme les *principaux secteurs d'accueil d'une nouvelle offre de logements* (avec Grand Centre). Par ailleurs, la Plaine des Linandes et Port Cergy 2 accueilleront les *principaux développements commerciaux*. Enfin, la plaine des Linandes est également définie comme *grande polarité économique à créer ou à renforcer*.

Extrait carte SCoT



- La préservation de la plaine maraîchère.

→ **PRISE EN COMPTE :**

La plaine maraîchère fait l'objet de l'orientation suivante dans le PADD : *Préserver et développer la filière maraîchère*. Elle est protégée par l'inscription d'une limite à l'urbanisation. Par ailleurs, dans l'axe 1, le PADD inscrit la volonté de la Ville de préserver le patrimoine naturel, comme les bords de l'Oise et la plaine maraîchère tout en développant la valeur économique, notamment agricole, de ces espaces.

- La requalification du boulevard de l'Oise en boulevard urbain.

→ **PRISE EN COMPTE :**

Le PADD inscrit la volonté de limiter *les flux de transit dans la ville* dont une des orientations est de rendre plus urbains les principaux axes de la commune. Cette volonté se traduit par ailleurs dans le PUR et est reprise dans l'orientation d'aménagement Grand Centre sur les boulevards de l'Oise, de l'Hautil et du Port.

- La préservation des espaces verts et naturels de la boucle de l'Oise.

→ **PRISE EN COMPTE :**

Les espaces verts de la boucle de l'Oise sont identifiés et des orientations fortes assurent leur préservation et leur mise en valeur : *Préserver le patrimoine naturel, comme les bords de l'Oise et la plaine maraîchère tout en développant la valeur économique, notamment agricole, de ces espaces. Asseoir la base de loisirs comme le cœur vert de l'agglomération et en faciliter les accès.*

- Le respect des densités minimales fixées par SCoT :

→ **PRISE EN COMPTE :**

L'extrême Ouest des Hauts de Cergy est déjà en cours de réalisation. Il est classé en zone UCa. Le règlement de la zone n'empêche pas la réalisation de 60 logements à l'hectare (hauteur maximum de 23 mètres, pas d'emprise au sol, 50% de la superficie du terrain en espaces vert).

Le site de la Plaine des Linandes va permettre la réalisation d'environ 1 500 logements sur 19 hectares dédiés aux logements soit une densité moyenne de 78,9 logements à l'hectare,

Port Cergy 2, cette zone est non ouverte à l'urbanisation, aucun programme n'est identifié pour le moment.



Extrait carte SCoT

## Le PADD s'organise autour de 3 axes forts :

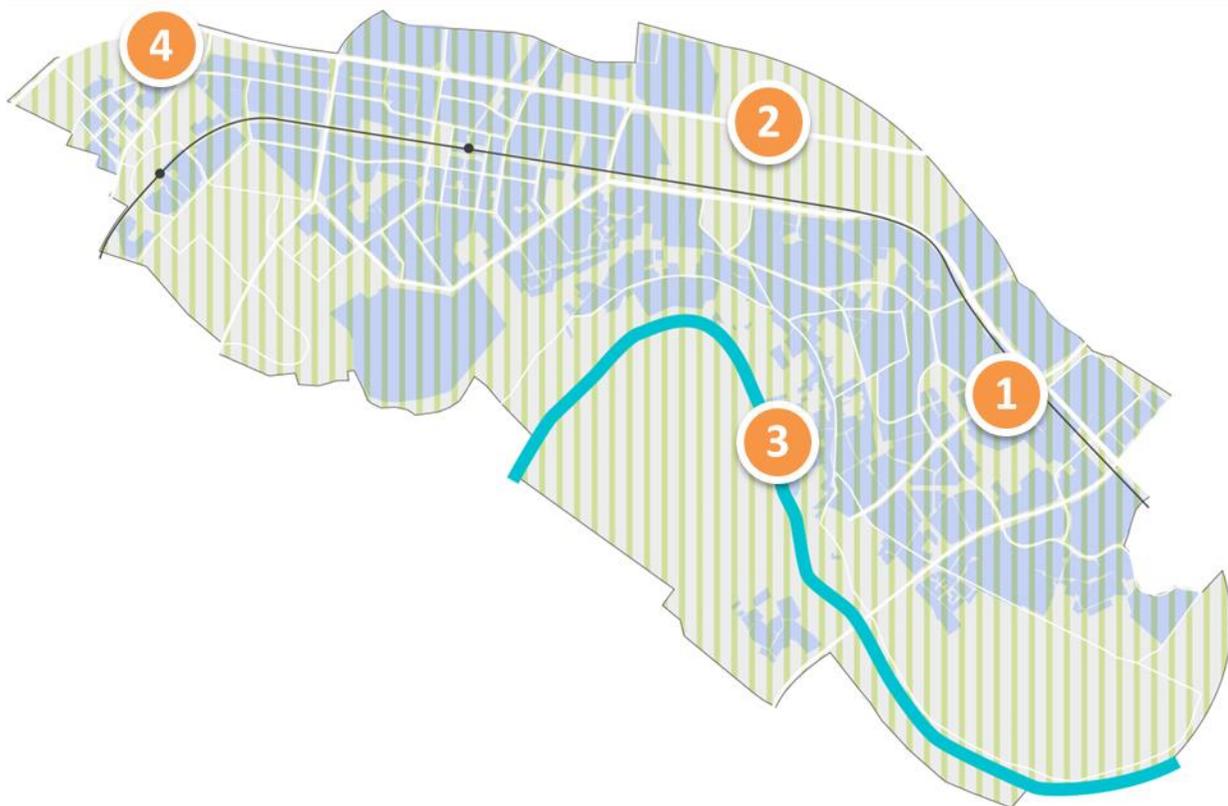
- I. **DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE** Commune centre de l'agglomération de Cergy-Pontoise, ville préfecture du Val-d'Oise, Cergy doit être à la pointe en termes de développement commercial, d'activités économiques, d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation. Pour cela, la Ville entend développer son attractivité en s'appuyant sur son cadre de vie, son accessibilité et le développement des technologies numériques.
- II. **POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA VILLE** Cergy imagine son développement dans le respect des principes édictés par le développement durable, en s'inscrivant dans la continuité des orientations définies dans son Agenda 21, édité en lien avec celui de l'agglomération de Cergy-Pontoise. La Ville défend un développement équilibré économiquement, respectueux de l'environnement et répondant aux besoins de l'ensemble de ses habitants.
- III. **CONFORTER LA QUALITE DE LA VILLE ET SA QUALITE DE VIE** Le projet de Cergy se décline sur l'ensemble du territoire en tenant compte des particularités de chaque quartier, tout en garantissant à l'ensemble des habitants l'accès aux services, équipements et commerces de proximité afin de poursuivre l'amélioration du cadre de vie.

**Ces trois axes permettent de mettre en œuvre les grands équilibres souhaités sur le territoire :**

- L'équilibre entre logement et développement économique ;
- L'équilibre entre urbain et nature, développer la nature dans la ville ;
- L'équilibre d'une véritable mixité sociale au sein de tous les quartiers.

**C - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Afin de préciser les orientations du PADD des OAP ont été élaborées. Il s'agit d'OAP géographiques et d'une OAP thématique. Chacune a pour objectif de préciser et d'affiner les orientations du PADD. Elles constituent un complément indispensable à l'expression du projet d'évolution du territoire communal tant en termes de développement, qu'il s'agisse d'habitat ou d'économie qu'en termes de développement durable et de valorisation de l'environnement.



**4 OAP géographiques ont été définies. Elles ont pour principal objectif de traduire les grands projets de la ville :**

1. La requalification du quartier Grand Centre et son affirmation comme cœur de l'agglomération
2. Le développement de la plaine des Linandes sous la forme d'un quartier durable dédié au sports et aux loisirs
3. La redécouverte des Bords d'Oise, autour d'un projet mixte prenant en compte l'ensemble des composantes naturelles ou agricoles des berges.
4. Le projet des Navigateurs

**Une OAP thématique a par ailleurs été définie. Elle concerne la trame verte et bleue (5)**



### L'OAP GRAND CENTRE

Cette OAP, basée sur le Projet Urbain de Référence (PUR) qui a fait l'objet d'une large concertation avec les habitants, précise les orientations sur un secteur crucial pour la ville de Cergy : le cœur d'agglomération. Elle permet d'acter le renouvellement de ce site stratégique en développant des orientations concernant la revalorisation des espaces publics (grands axe et dalle), le développement de la polarité commerciale, le renforcement du dynamisme économique avec la réalisation ou le renouvellement de nouveaux bâtiments d'activités, tout en actant la mixité des fonctions par le développement d'une nouvelle offre de logements.

## 1. Grand Centre



- **Affirmer Grand Centre comme cœur économique de Cergy-Pontoise**
- **Poursuivre la dynamisation du cœur d'agglomération en affirmant la diversité des fonctions**

- **Améliorer l'accessibilité et les déplacements doux, réduire les coupures**

	Réaménager le pôle gare		Réaménager et paysager la dalle
	Etendre et réaménager le centre commercial régional des 3 Fontaines		Donner un caractère urbain aux boulevards
	Renforcer et développer les polarités tertiaires		Trouver des liens entre le niveau de la dalle et celui des boulevards
	Développer de nouveaux programmes (activités économiques et/ou logements)		Faciliter les échanges boulevards/dalle
	Développer de nouveaux programmes privilégiant l'activité économique		Réaménager les passages sous les infrastructures
	Développer de nouvelles opérations de logements		Principe d'une liaison piétonne avec le futur quartier Bossut à Pontoise.
	Renforcer la polarité universitaire et d'enseignement supérieur de Cergy-Pontoise (ESSEC, UCP, ENSAPC, IPSL)		Principe d'une liaison Transport en commun en Site Propre (TCSP) avec le futur quartier Bossut à Pontoise.
			Créer de nouveaux équipements publics (localisation indicative)



—LE ZOOM MARJOBERTS

Ce secteur abritant aujourd’hui notamment le siège social de 3M France, est amené à participer au renouvellement du quartier Grand Centre en accueillant une nouvelle offre de logements diversifiés de bureaux, ainsi que des commerces.

Cette OAP vient encadrer la réalisation du projet selon un parti d’aménagement et d’un programme conformes aux attentes de la Ville.

L’orientation fixe les grands principes de composition urbaine (mail paysager, place publique, liaisons avec la ville...). Les principaux éléments de programme sont également fixés.

1. Grand Centre



Zoom Marjoberts

Cet espace, abritant aujourd’hui notamment le siège social de 3M France, est amené à participer au renouvellement du quartier Grand Centre en accueillant une nouvelle offre de logements diversifiés, ainsi que des commerces. Le programme ne dépassera pas 1 200 logements sur l’ensemble du site. Une nouvelle offre de bureau contribuera à la mixité des fonctions.

-  Développer une nouvelle offre de logements diversifiés sur les secteurs identifiés ainsi qu’une crèche
-  Reconstituer une offre de bureaux
-  Développer des accroches au boulevard de l’Oise, au boulevard de la Viosne et à la rue des Chauffours (positionnement de principe)
-  Créer un espace public
-  Développer une offre commerciale en RDC (localisation indicative)
-  Réhabiliter le parc privé de stationnement et permettre son extension.
-  Développer un secteur d’équipements publics ou privés pouvant accueillir au maximum 80 logements
-  Assurer un recul par rapport à l’autoroute A15 des bâtiments à usage d’équipements publics ou de logements
-  Créer un espace vert paysager
-  Développer des circulations piétonnes en cœur d’îlot
-  Créer un mail vert



## LES LINANDES

La plaine des Linandes est l'un des principaux projets d'aménagement de Cergy. Ses 57 hectares, situés entre les quartiers Grand Centre et Axe Majeur-Horloge, sont voués à devenir un espace à vivre ouvert, dédié en grande partie aux sports, aux loisirs, au bien-être et organisés autour d'un équipement phare : l'Aren'Ice.

L'OAP vient préciser et clarifier le futur aménagement de ce secteur porteur de grands enjeux pour la ville. Elle permet de l'inscrire dans un environnement urbain existant en prenant en compte les espaces limitrophes et en assurant la greffe urbaine de cette opération.

## 2. Plaine des Linandes

La plaine des Linandes est l'un des principaux projets d'aménagement de Cergy. Ses 57 hectares, situés entre les quartiers Grand Centre et Axe Majeur-Horloge, sont voués à devenir un espace à vivre ouvert, dédié en grande partie aux sports, aux loisirs, au bien-être et organisés autour d'un équipement phare : l'Aren'Ice. Les constructions à usage de logements ne pourront être réalisées à moins de 100 mètres de l'axe des lignes à Haute Tension.

### Création d'un quartier durable

#### • La nature au cœur du quartier

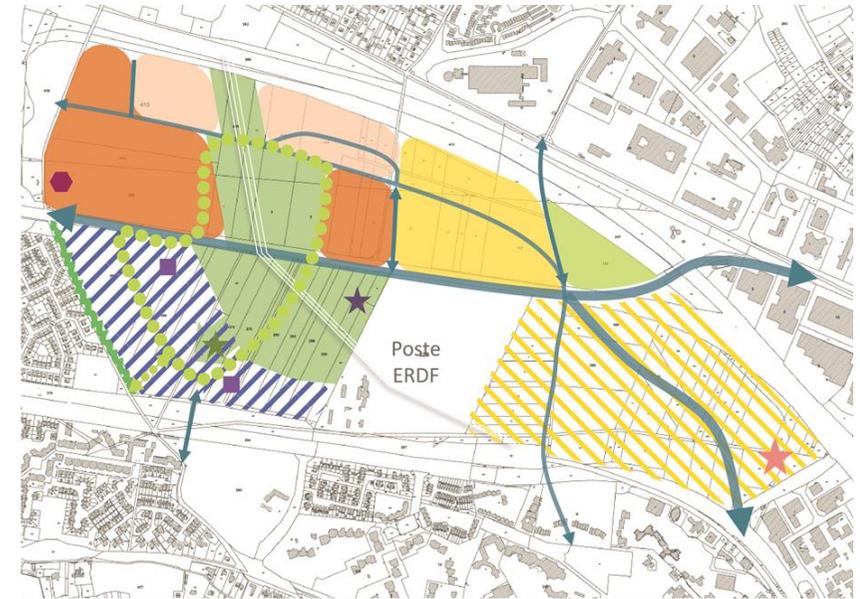
-  Organiser le nouveau quartier autour d'un parc paysager à vocation écologique
-  Réaliser une boucle piétonne structurante
-  Créer des jardins familiaux (emplacement indicatif)
-  Réaliser un espace paysager de transition
-  Maintenir l'espace boisé et l'aire des Gens du Voyage

#### • Un pôle régional du sport et des loisirs

-  Développer un pôle sportif de haut niveau autour d'équipements phare : Aren'Ice, Salif Keita...
-  Développer une offre commerciale tournée vers le sport et les loisirs
-  Réaliser un équipement de loisirs
-  Accueillir un centre d'hébergement pour sportifs

#### • Un quartier pour travailler

-  Réaliser un nouveau parc d'activités
-  Poursuivre le développement d'activités économiques



#### • Un quartier pour habiter

-  Réaliser un quartier durable de logements, commerces et services
-  Réaliser deux équipements structurants en cœur de quartier (dont un groupe scolaire) (localisation indicative)
-  Veiller aux liens du nouveau quartier avec la ville (localisation indicative)
-  Créer un terrain familial pour les Gens du Voyage (localisation indicative)

## BORDS D'OISE

Liés à l'histoire de la ville et participants actifs de sa qualité de vie, les bords d'Oise doivent aujourd'hui être accessibles aux Cergyssois, tout en assurant la préservation de leurs espaces naturels et agricoles.

L'OAP permet de visualiser la cohérence du projet sur l'ensemble des bords de l'Oise, avec des secteurs aux ambiances et fonctions différentes, avec des polarités de loisirs et de détente, reliés par une circulation douce structurante au bord de l'Oise.



### • Affirmer les différentes entités des bords d'Oise

- Redécouvrir les berges de l'Oise et y développer des espaces publics de loisirs
- Maintenir et développer l'activité agricole. (cf. zoom plaine maraîchère page suivante)
- Valoriser le patrimoine bâti du village historique
- Développer le projet de Port Cergy 2

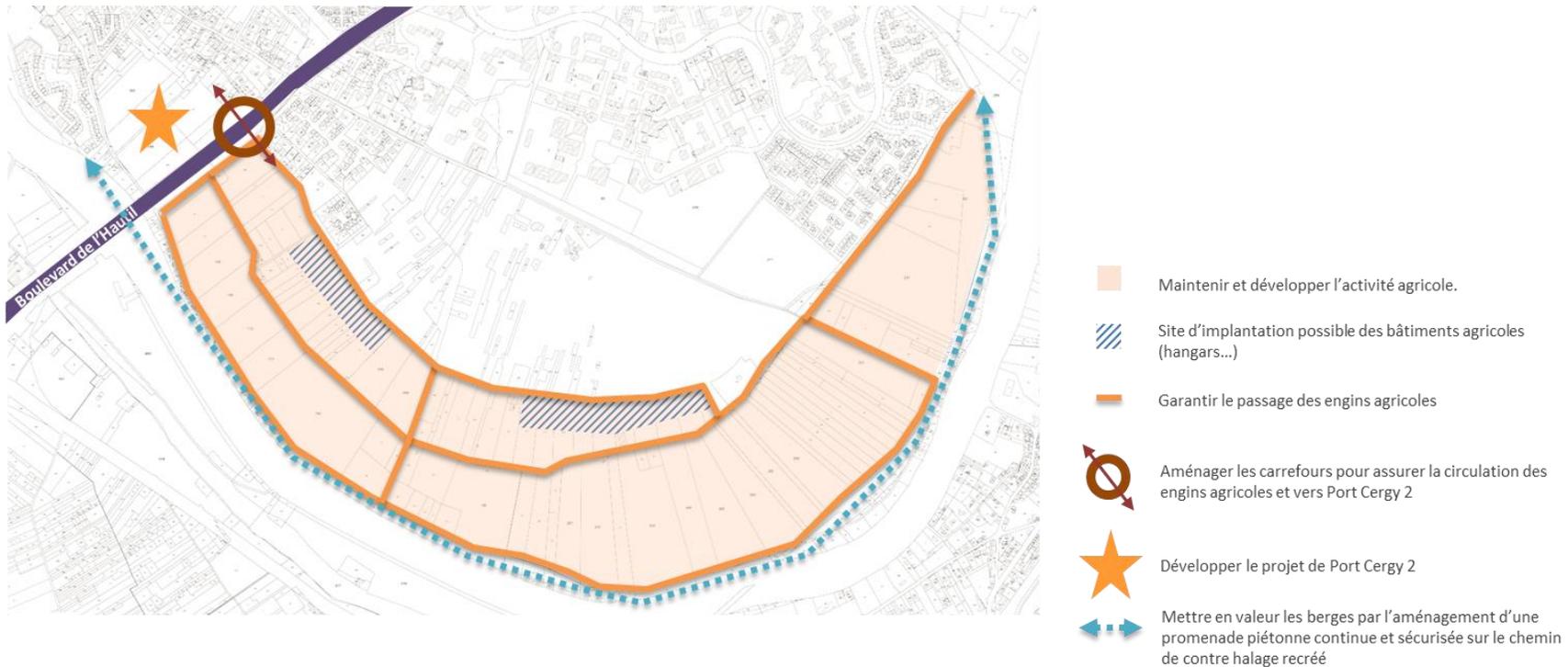
### • Permettre l'appropriation des berges par les Cergyssois

- Aménager une grande promenade en pied de coteau sur la sente des Roches
- Mettre en valeur les berges par l'aménagement d'une promenade piétonne continue et sécurisée sur le chemin de contre halage récréé
- Aménager des sentes piétonnes Ville - Oise
- Renforcer la capacité d'accueil de stationnement (localisation indicative)
- Créer un pôle attractif en partie centrale, relais entre Port Cergy et la Maison Anne et Gérard Philippe, au niveau du stade Jean-Roger Gault
- Aménager un certain nombre de pontons permettant des haltes dans la perspective d'une circulation fluviale (localisation indicative)

## ZOOM PLAINE MARAICHERE

La plaine maraîchère doit être protégée, tant sur le plan du paysage que sur la pérennité de ses activités.

Ce zoom se justifie par la volonté d'afficher clairement l'ambition de la Ville sur ce secteur, à savoir sa préservation et le développement de l'activité de maraîchage, notamment par un travail sur les accès, la possibilité de développer des points de vente et la garantie du passage des engins agricoles.



## LES NAVIGATEURS

L'objectif de cette OAP est d'encadrer le projet de pôle de loisirs des Navigateurs. Il s'agit de développer sur ce site des constructions à vocation commerciale festive.

Afin de prendre en compte la proximité des lignes à Haute Tension et de créer une véritable qualité paysagère sur ce secteur, des parkings paysagers et un parc environnemental comportant un bassin y seront développés. Les constructions à usage de logements ne pourront être réalisées à moins de 100 mètres de l'axe des lignes à Haute Tension.

L'OAP intègre également la localisation indicative d'un terrain familial qui devra permettre de répondre aux besoins des gens du voyage.

*L'objectif de cette OAP est d'encadrer le projet de pôle de loisirs des Navigateurs. Il s'agit de développer sur ce site des constructions à vocation commerciale festive (salle de bal, restauration...).*

*Afin de prendre en compte la proximité des lignes à Haute Tension et de créer une véritable qualité paysagère sur ce secteur, des parkings paysagers et un parc environnemental comportant un bassin y seront développés. Les constructions à usage de logements ne pourront être réalisées à moins de 100 mètres de l'axe des lignes à Haute Tension.*

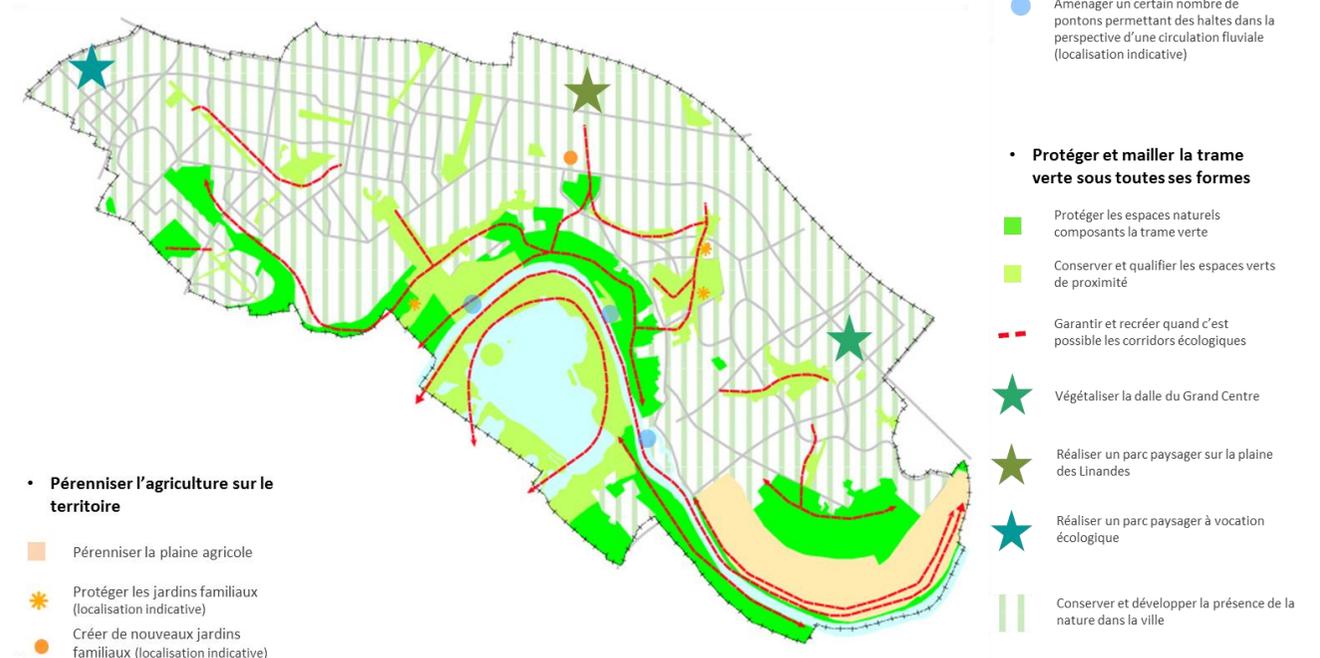
-  Organiser cette nouvelle polarité de loisirs autour d'un parc paysager à vocation écologique et développer des espaces de stationnement paysagers
-  Développer une polarité de commerces de loisirs à une vocation festive
-  Faciliter la desserte depuis le quartier des Hauts de Cergy
-  Créer un terrain familial pour les Gens du Voyage (site indicatif)



## LA TRAME VERTE ET BLEUE

Ville verte, Cergy entend garantir la place de la nature dans la ville en préservant et en développant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Cette orientation est développée dans le PADD, il est donc nécessaire de la traduire dans une OAP afin d'en garantir la mise en œuvre effective.

Cette OAP thématique permet de garantir la protection de l'ensemble des espaces naturels, par ailleurs repéré au SCoT, et d'afficher la volonté de réaliser de nouveaux espaces verts sur les sites de projet en cohérence avec le PADD.



**D - Les réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et de mixité sociale**

Le PADD fixe les orientations en matière de production de logements globale et de mixité sociale.

Il indique à travers une orientation intitulée « Poursuivre la construction d'une offre de logements diversifiée et attractive » la volonté de la Ville de poursuivre ses efforts en matière de production de logements.

Le PADD précise que l'objectif à l'échelle du territoire communal est d'atteindre la construction d'environ 500 logements par an dont au minimum 25% de logement locatif social. Au-delà de cet objectif quantitatif, le PADD affirme également la nécessité de s'engager vers une meilleure mixité sociale dans les quartiers et de voir le taux global de logements locatifs sociaux amorcer une baisse dans les 10 prochaines années.

Le PADD mentionne l'objectif d'un taux de 38% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2026 au regard d'un taux estimé aujourd'hui supérieur à 41%. Sur ce point, il convient de noter qu'en fonction des sources, le taux de logements locatif social est différent.

Les derniers chiffres comptabilisés par les services de l'Etat au titre du décompte SRU transmis à la commune en février 2015 indique un taux global au 1er janvier 2014 de 43.78%. Au-delà de la question du pourcentage exact, l'objectif du PLU est de renforcer la mixité sociale tout en s'inscrivant dans un objectif de baisse de 3 à 3,5% du taux global de logements locatifs sociaux à l'horizon 2026.

Les nouveaux logements vont être réalisés principalement dans les secteurs de projet dans le cadre des ZAC et plus ponctuellement dans le cadre d'opérations isolées. Dans le quartier Grand Centre et notamment le secteur des Marjoberts, les dispositions réglementaires et l'OAP sur le secteur des Marjoberts permettent de réaliser environ 3 200 logements dont 1 200 sur le secteur des Marjoberts. Le projet des Linandes va se traduire par la réalisation d'environ 1 500 logements nouveaux, 1 300 logements sont également attendus dans le cadre de la poursuite de la réalisation du quartier des Hauts de Cergy. Au-delà de ces secteurs de projet, il est attendu a minima 20 à 30 logements par an en moyenne dans le diffus.

Le dispositif réglementaire du PLU garantit la possibilité de réalisation d'environ 6 000 à 6 300 logements nouveaux dans les 10 à 12 prochaines années, ce qui permet de respecter les objectifs et le rythme moyen annuel prévus par le PADD.

Au-delà de la production globale prévue par le PLU, la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et notamment la part des nouveaux logements locatifs sociaux à réaliser est définie par le programme des ZAC (Grand Centre, des Linandes, Sainte Apolline et Moulin à vent sud). Les dossiers de création et de réalisation des différentes ZAC et les cahiers des charges de cession garantissent d'une part la production globale de logements et le respect du programme notamment la part de logements locatifs sociaux qui sera réalisée. Au titre du dispositif réglementaire du PLU, il n'est pas nécessaire de mettre en place d'autres dispositifs pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PADD sur ce sujet, à l'exception de la ZAC Cergy Puisseux en phase de clôture.

Toutefois, pour le site des Marjoberts, le PLU instaure un emplacement réservé au titre des dispositions de l'article L 123-2 b) du Code de l'urbanisme. Bien qu'intégré dans le nouveau périmètre de la ZAC Grand Centre, ce secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement privé. Le PLU fixe le nombre maximal total de logements et la part de logements locatifs sociaux qui devront être réalisés. L'orientation d'aménagement indique le nombre total de logements dans le programme qui comprend également des bureaux, des commerces et des équipements. A l'intérieur du programme de logements, et compte tenu des objectifs de mixité sociale fixés dans par le PADD, il est attendu la réalisation d'un nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 15% minimum et 20% maximum des 1 200 logements réalisés. Pour assurer la mise en œuvre de cet objectif, un emplacement réservé est instauré sur le secteur destiné principalement à accueillir les nouveaux logements.

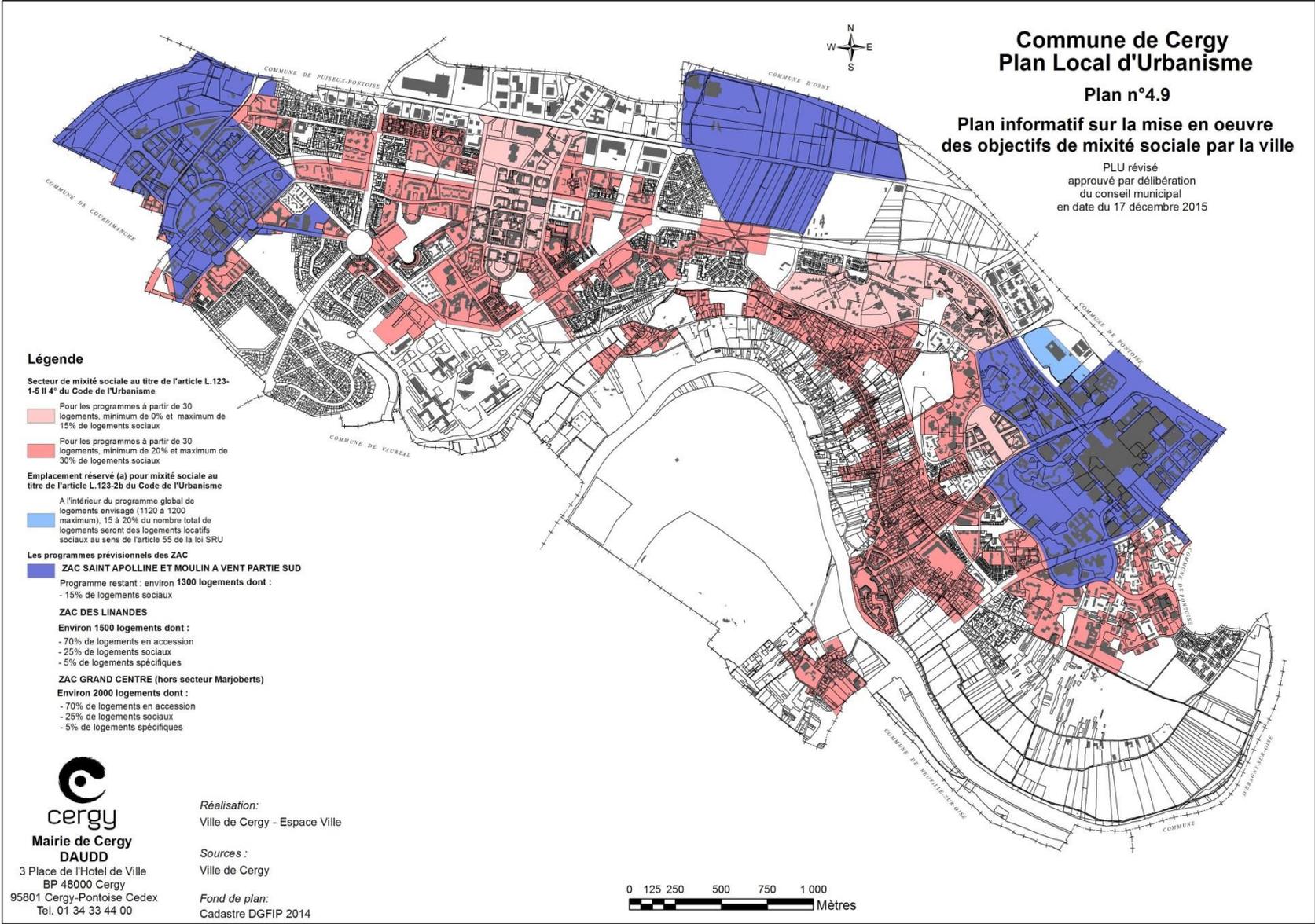
Pour les autres secteurs de la commune, dans le cadre des opérations nouvelles réalisées dans le diffus, les objectifs de mixité sociale sont garantis par la délimitation de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme. Le dispositif réglementaire impose à l'intérieur des secteurs délimités sur le document

graphique 1.5, la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux pour tous les programmes comportant au moins 30 logements. La réalisation des nouveaux logements prévue dans le cadre de la mise en œuvre du PLU doit permettre de créer les conditions d'une meilleure mixité sociale dans chacun des quartiers de la ville. En conséquence, les % de logements sociaux sont modulés en fonction de la situation actuelle de chaque secteur, en veillant à ne pas augmenter ce taux là où il est déjà très important et au contraire, à atteindre les 25% là où il est faible.

Le dispositif fixe pour chaque secteur la part minimale ainsi que la part maximale de logements locatifs sociaux à réaliser.

Les secteurs dédiés aux activités ainsi que les quartiers d'habitat individuel ne présentant pas de potentiel d'évolution en dehors des extensions et aménagements des constructions, ne sont pas concernés par ce dispositif.

Secteurs	ZAC SAINT APOLLINE ET MOULIN A VENT PARTIE SUD	ZAC DES LINANDES	ZAC GRAND CENTRE (hors secteur Marjoberts)	ZAC GRAND CENTRE SECTEUR MARJOBERTS	AUTRES SECTEURS
<b>Dispositif de mixité sociale</b>	Les objectifs sont fixés dans le programme prévisionnel de la ZAC	Les objectifs sont fixés dans le programme prévisionnel de la ZAC	Les objectifs sont fixés dans le programme prévisionnel de la ZAC	Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme	Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme
<b>Objectifs de mixité sociale</b>	15% de logements sociaux	25% de logements sociaux 5% de logements spécifiques 70% de logements en accession	Dossier de réalisation en cours 25% de logements sociaux 5% de logements spécifiques 70% de logements en accession	A l'intérieur du programme global de logements, 15 % au minimum et 20% au maximum du nombre total de logements seront des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU	Les projets de construction comprenant 30 logements et plus devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ventilé selon les secteurs :  - de 0% minimum et de 15% maximum  - de 20% minimum et de 30% maximum



**E - Le bilan de la consommation des terres agricoles et naturelles**

La Ville souhaite développer son attractivité afin de devenir un des pôles majeurs de développement du Nord-Ouest parisien. Il s'agit donc de développer le parc tertiaire, de restructurer les zones d'activités aujourd'hui vieillissantes, mais également de déployer une activité répondant aux besoins des Cergyssois en termes d'emplois, ceci en adéquation avec les formations proposées sur le territoire et en lien avec le tissu économique local.

Elle souhaite par ailleurs poursuivre la création d'une offre de logements diversifiée et attractive. Les objectifs sont les suivants :

- Construire environ 500 logements par an (dont au minimum 25% en logement social)
- Maintenir un taux de logement social à hauteur de 38% à l'horizon 2026.

Cergy entend mettre en place un projet équilibré et durable sur l'ensemble de son territoire. Chaque quartier est concerné par le développement de la ville, dans le respect de ses caractéristiques et de son identité. Le projet devra conforter ou favoriser l'émergence d'une organisation structurée autour de polarités d'échelle intercommunale, communale et de proximité. Il prendra différentes formes selon les besoins et les spécificités de chaque partie du territoire. Ce projet sera structuré autour des trois piliers du développement durable : l'économie, l'environnement et le social.

Malgré des objectifs de développement ambitieux en termes de logements et d'activités économiques et commerciales, la ville s'impose une limitation stricte de la consommation d'espaces naturels ou agricoles. L'extension à venir de la ville se réalisera dans le cadre de deux projets distincts : l'extension à vocation dominante d'activités économiques du projet de la plaine des Linandes et la réalisation de Port Cergy 2. A l'échéance du PLU, la consommation des espaces naturels et agricoles représentera un total de 36 hectares environ dont 27 hectares environ correspondent à l'extension du projet de la plaine des Linandes et 8 hectares environ à la réalisation, hors secteur déjà urbanisé, du projet de Port Cergy 2. Le total ne représentera pas plus de 4,2% d'extension de l'espace urbanisé.

En effet, une partie importante des évolutions va se faire à l'intérieur des espaces urbanisés.

Les secteurs dédiés à l'urbanisation sont notamment le Grand Centre, les Closbilles, Port Cergy 2 (éco quartier des bords d'Oise), les Linandes et les Hauts de Cergy.

Les espaces préservés de l'urbanisation sont les bords d'Oise et la plaine maraîchère (hormis Port Cergy 2) et les coteaux boisés.

Le projet se situe dans la continuité de ce qui était défini dans le PLU actuel. Le seul nouveau projet qui nécessite une extension de l'urbanisation est Port Cergy 2.

Le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs : le projet de Port Cergy 2 qui passe d'une zone A à une zone AU avec un secteur AU<sub>qi</sub> qui correspond à la zone rouge du PPRI, et l'extension du projet des Linandes. Pour le secteur de Port Cergy 2, il s'agit d'environ 8 ha qui sont classés en zone AU. Pour les Linandes, il s'agit de 27 ha qui sont classés en zone AU<sub>i</sub>.

Avant d'envisager l'extension de l'urbanisation, la commune a réalisé une analyse fine du tissu urbain existant dans le cadre du diagnostic afin d'identifier les possibilités de densification de l'existant. Par ailleurs, il existe au sein de l'espace urbanisé de nombreux espaces naturels que la commune souhaite préserver afin de conserver un caractère vert au territoire. Concernant le SDRIF, les principaux projets d'urbanisation (logements et activités économiques) se font dans les secteurs identifiés comme secteurs à fort potentiel de densification (Grand Centre, Cergy le Haut et Cergy Saint-Christophe), mais aussi dans les secteurs d'urbanisation préférentielle (Linandes, Port Cergy 2). Les quartiers à proximité d'une gare sont densifiés (exemple du secteur des Closbilles).

# La justification de la délimitation des zones

## La prise en compte du PADD et des OAP dans la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Cergy ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables ». Les choix réglementaires retenus, dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur trois orientations fondamentales :

- L'équilibre entre logement et développement économique
- L'équilibre entre urbain et nature, le développement de la nature dans la ville
- L'équilibre d'une véritable mixité sociale au sein de tous les quartiers

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme. Elles prennent en compte, dans le cadre de la révision, les dispositions récentes issues des lois ENE, ALUR, ...

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment, les dispositions supra-communales. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux et communautaires déjà élaborés sur le territoire de Cergy, tels que : le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en 2013, le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel, le Plan Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (PLH) adopté le 10 février 2009 et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise arrêté par délibération du Conseil communautaire du 22 juin 2010 et approuvé par le Conseil communautaire du 29 mars 2011.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, la majeure partie de la commune a été construite sous l'initiative de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de Cergy-Pontoise, puis du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) qui est devenu Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise depuis le 1er janvier 2004.

Les ZAC étant intégrées au PLU depuis 2008, il a été décidé d'inscrire les différents quartiers de la ville nouvelle dans les zones du PLU en fonction de leur affectation.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 4 catégories de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones d'urbanisation future (AU) ;
- Les zones naturelles (N) ;
- Les zones agricoles (A).

La délimitation des zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

La transcription du PADD n'inclut que quelques adaptations du plan de zonage dans le cadre de la révision, les grands principes des zones et leur délimitation sont conservés. Les évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé sont présentées et expliquées dans la suite du document.

## A - Les zones urbaines

Le PLU distingue quatre zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal : UA, UB, UC et UI. Ces zones sont elles-mêmes composées de plusieurs secteurs.

## 1. La zone UA

La zone UA, d'une superficie d'environ 70 ha, correspond principalement au centre ancien traditionnel et au secteur résidentiel limitrophe.

Cette zone est composée, comme le montre le document graphique du PLU, des secteurs dénommés UAa et UAb. L'objectif est de conserver l'esprit et les caractéristiques du Village, en l'occurrence l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager qui découle de la présence végétale importante.

Le secteur UAa correspond au cœur du centre ancien, caractérisé par un village-rue aux abords de la rue Nationale et son prolongement vers le sud. Les constructions affectées à l'habitation sont implantées généralement sur de petites parcelles, en ordre continu avec une faible hauteur.

Une partie des quartiers de Gency et de Ham-Cergy est également intégrée dans le secteur UAa.

Le secteur UAb assure la continuité du secteur UAa. Il comprend principalement de l'habitat pavillonnaire diffus sur de grandes et moyennes parcelles dans les principaux secteurs suivants : Les Lozères, Les Noues, Les Basses Celettes et le sud-est d'Ham-Cergy, frontalier de la commune de Neuville. Ces différents quartiers ont la particularité d'assurer la jonction entre le bâti du village ancien et le bâti de la ville nouvelle.



### La vocation générale et les objectifs de la zone

La zone UA reçoit, de façon complémentaire à l'habitat, et en accord avec les objectifs de mixité fonctionnelle de la loi SRU, des équipements publics et des activités (dont la surface de plancher est limitée) tels que commerces, artisanat, bureaux et services.

### Les objectifs pour la zone UA visent à :

- maintenir et développer son caractère multifonctionnel, dans un juste équilibre, afin de conserver ou de renforcer son attractivité, et de renforcer sa cohésion et son dynamisme ;
- préserver sa morphologie générale en permettant la réhabilitation du patrimoine existant, et la réalisation de nouvelles constructions sans bouleverser les formes urbaines, tout en limitant leur hauteur.

Par ailleurs, la zone UA est soumise pour partie aux dispositions spécifiques de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), prescrite par délibération municipale du 15 avril 1999 et approuvée par arrêté préfectoral du 26 avril 2004.

## 2. La zone UB

La zone UB, d'une superficie d'environ 216 ha, correspond, principalement, au cœur résidentiel de la ville nouvelle.

Cette zone, nouvellement créée par le PLU, lors de son approbation en Conseil municipal du 05 avril 2007, est composée, comme le montre le document graphique du PLU, des secteurs dénommés UBa et UBb.

**Le secteur UBa du PLU correspond à de nombreux quartiers résidentiels de la ville nouvelle.**

Il s'agit de quartiers issus de ZAC dont les constructions sont marquées par une architecture contemporaine et un bâti assez dense. Ce secteur comprend un tissu à dominante d'habitations individuelles d'une hauteur type R+2, construites de manière très ordonnée sur de petites unités foncières. Ce secteur abrite aussi de petits collectifs. L'ensemble du tissu du secteur UBa du PLU a été réalisé à partir des années 1970 selon une planification de la puissance publique à travers les ZAC.

Différents quartiers ou îlots de Cergy correspondent à cette urbanisation caractéristique de la ville nouvelle : quelques îlots à L'Orée du bois, dans les Bords d'Oise, à l'Axe Majeur/Horloge, la moitié Est des Hauts-de-Cergy, le quartier des Heuruelles et le quartier des Clos Billes.

**Le secteur UBb du PLU concerne seulement quelques îlots du quartier Axe Majeur/Horloge et du quartier Grand Centre**

Il a pour particularité de faire la transition entre les quartiers d'habitat résidentiel contemporain (UBa) et les quartiers denses de la ville (zone UC). Il est caractérisé par du petit collectif de type R+4 et quelques habitations individuelles. Tout comme UBa, le secteur UBb est issu de la planification publique qui s'est traduite par des ZAC et des PAZ. Le site de la Lanterne et la rue de la Veillée sont aussi situés en UBb.



### La vocation générale et les objectifs de la zone

La zone UB est une zone urbaine mixte vouée aux quartiers résidentiels issus de la création de la ville nouvelle. Cependant certaines activités économiques (artisanat, commerces, bureaux), nécessaires au fonctionnement de ces îlots, sont autorisées et favorisées (par des règles de stationnement souples) bien que leur surface de plancher soit limitée afin de conserver l'identité de ces secteurs.

### 3. La zone UC

La zone UC, d'une superficie d'environ 400 ha, correspond principalement aux quartiers denses de la ville.

Cette zone est composée, comme le montre le document graphique du PLU, des secteurs dénommés UCa, UCb, UCc1, UCc2, UCd et UCe.

Ces différents secteurs ont pour point commun de regrouper les principaux quartiers d'habitat collectif du territoire communal construits depuis les années 70.

Le secteur UCa du PLU correspond à des quartiers issus de ZAC dont les constructions sont marquées par une architecture contemporaine et un bâti caractérisé par une hauteur élevée. Les immeubles d'habitations collectives, particulièrement denses dans ce secteur, sont disposés sur de vastes unités foncières, tandis que les commerces de proximité sont localisés près des gares RER et des axes structurants de la commune.

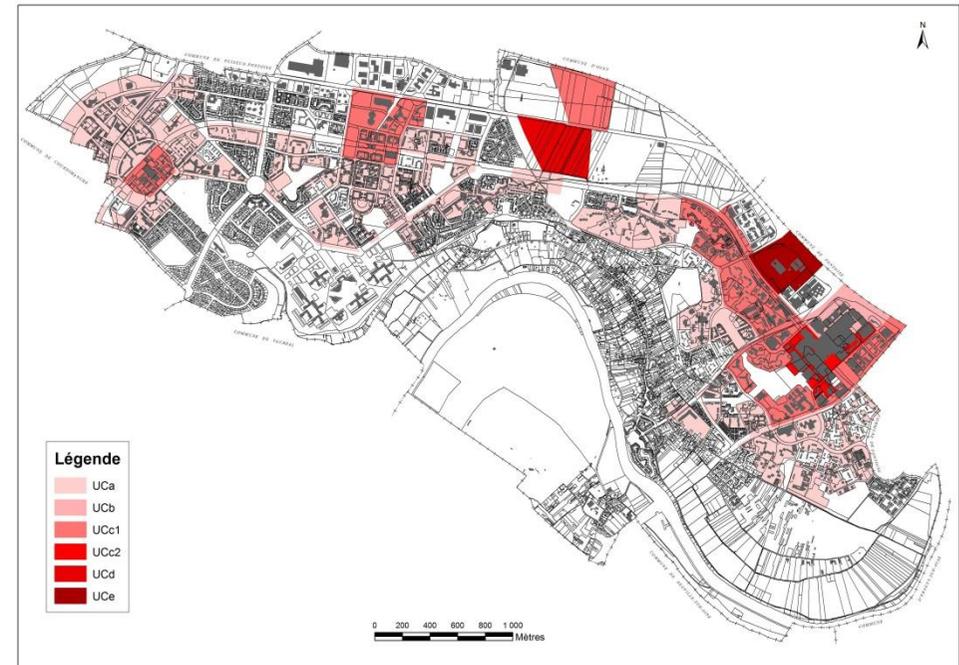
Le secteur UCa est de loin le plus étendu de la zone UC. Il représente de nombreux quartiers ou îlots de Cergy : quelques îlots à L'Orée du bois, au Grand Centre, au Sud des Coteaux, à l'Axe Majeur/Horloge, et une grande partie du quartier des Hauts-de-Cergy, allant de la place des Trois Gares au boulevard des Explorateurs.

**Le secteur UCb du PLU concerne uniquement le quartier du centre commercial « Les Trois Fontaines ».**

Ce secteur, situé à l'Est du quartier du Grand Centre (anciennement appelé Quartier Préfecture), est spécifique à ce centre commercial régional et ses abords. La conception de cet établissement est caractéristique de l'architecture sur dalle des années 70.

**Le secteur UCc1 du PLU correspond principalement à des zones d'activités économiques tertiaire et des zones d'habitat collectif.**

La typologie du bâti de ce secteur est proche de celle du secteur UCa ; elle comporte des immeubles de logements collectifs mais se distingue par la présence de bureaux.



Le secteur UCc1 est éclaté en cinq entités :

- le périmètre situé autour du Parc François Mitterrand et la partie Nord-Est du Boulevard de l'Hautil ;
- le quartier des Chênes et son prolongement vers le quartier des Linandes ;
- le quartier de l'Horloge et son prolongement vers le Nord ;
- les deux îlots situés de part et d'autre du cinéma UGC sur les Hauts-de-Cergy ;
- la frange de la zone artisanale Francis Combes, se trouvant le long du boulevard de l'Oise.

**Le secteur UCc2 du PLU concerne seulement une entité située sur la partie Nord-Est de la commune.**

Il se situe dans le quartier Grand-Centre et correspond à une architecture qui s'assimile au fonctionnalisme urbain (séparation des fonctions). Ce quartier est lié à l'arrivée massive de nombreux habitants, à l'essor de l'économie tertiaire et à l'implantation des services administratifs au cœur de la Ville nouvelle de Cergy-Pontoise pendant les années 70-80.

**Le secteur UCd**

Le secteur UCd correspond au secteur à vocation principale d'habitat du projet des Linandes.

**Le secteur UCe**

Le secteur UCe correspond au site de projet des Marjoberts.

**La vocation générale et les objectifs de la zone**

La zone UC est une zone urbaine de mixité fonctionnelle et de typologies.

Les objectifs du PLU pour cette zone visent à renforcer les différentes centralités (Grand Centre, Axe-Majeur/Horloge, Hauts-de-Cergy) en favorisant la création de logements et l'installation des activités économiques diversifiées autour du tertiaire.

En UCa, certaines activités économiques, telles que l'artisanat ou les bureaux, sont autorisées bien que leur surface soit limitée, l'objectif étant de protéger le tissu urbain existant. De plus, il est souhaitable de favoriser l'installation des bureaux proches des gares de RER dans les autres secteurs de la zone UC afin de limiter l'usage de l'automobile.

Par ailleurs, dans les secteurs UCa, UCc1, UCc2, UCd et UCe la surface de plancher des entrepôts consommateurs d'espace est également limitée afin de conserver le paysage urbain actuel.

Le cœur des Hauts-de-Cergy, classé en UCa, poursuit son développement. L'ambition affichée est d'en faire un pôle d'animation culturel majeur autour de nombreux équipements publics. De plus, la commune entend aménager ce quartier en veillant à la mixité fonctionnelle et sociale.

Afin de relancer le développement économique et commercial de Cergy, **le secteur UCb** doit permettre l'agrandissement et le développement qualitatif du centre commercial (à vocation régionale) des 3 Fontaines. Cette extension sera l'occasion d'ouvrir le centre sur la ville et de requalifier les espaces publics situés dans son environnement proche.

L'objectif principal du **secteur UCc1** est d'assurer un développement harmonieux des îlots concernés en favorisant la mixité des fonctions entre habitat, activités et équipements publics.

**Le secteur UCc2** est situé dans le quartier Grand Centre, au niveau de la dalle. Il est caractérisé par une hauteur importante des bâtiments (constructions sur dalle) afin de créer un signal urbain pour permettre d'identifier le centre économique et administratif de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

#### **Le secteur UCd**

Pour ce secteur de projet des Linandes le PLU fixe une règle de hauteur spécifique. la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 23 m mesurés à partir du terrain naturel au point le plus haut. Les niveaux situés au-dessus de 20 m seront traités en attique et intégrerons un volume construit occupant au maximum 80% de l'emprise du dernier niveau de la construction avant l'attique.

#### **Le secteur UCe**

Pour ce secteur de projet Les Marjoberts le PLU fixe des règles de hauteur spécifiques différenciées selon la vocation des constructions. La hauteur des constructions à destination de bureaux ne peut excéder 35 m mesuré à partir du terrain naturel au point le plus haut. La hauteur des constructions à destination autre que bureaux ne peut excéder 26 m mesuré à partir du terrain naturel au point le plus haut. Les niveaux situés au-dessus de 23 mètres seront traités en attique et intégreront un volume construit occupant au maximum 80% l'emprise du dernier niveau de la construction avant l'attique.

#### 4. La zone UI

La zone UI, d'une superficie d'environ 186 ha, correspond aux différents parcs d'activités de la commune.

Cette zone est composée, comme le montre le document graphique du PLU, des secteurs dénommés U1a et U1b.

**Le secteur U1a du PLU concerne seulement l'extrémité Ouest de la commune.**

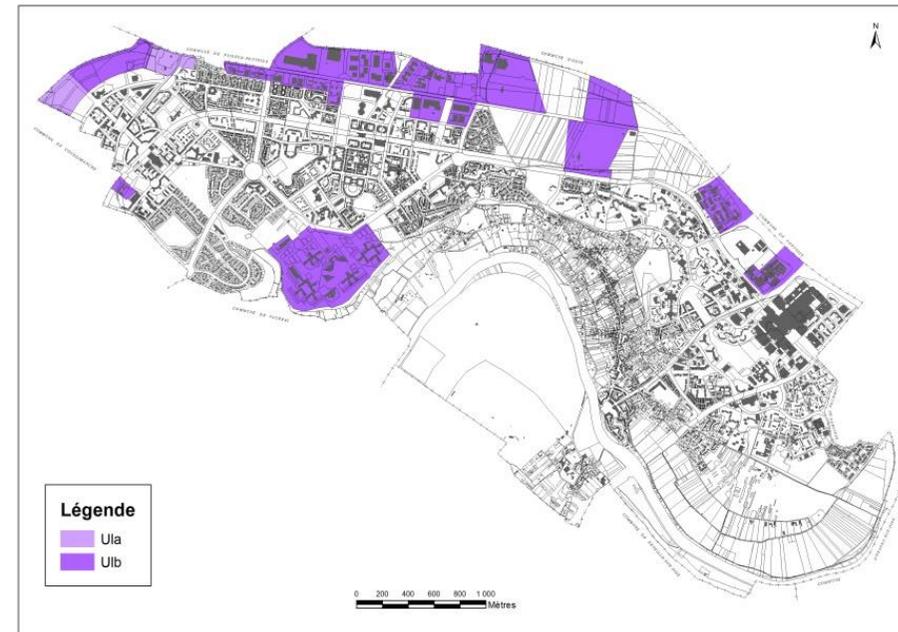
Il correspond essentiellement à l'ancien secteur U1a de la ZAC Sainte-Apolline. Cette partie des Hauts-de-Cergy est aujourd'hui peu urbanisée.

Les commerces ne sont pas autorisés dans ce secteur.

**Le secteur U1b du PLU concerne les zones d'activités économiques de Cergy**

Il comprend le parc d'activités de l'Horloge situé au nord du quartier Axe Majeur/Horloge, le parc Saint-Christophe (sauf dans sa partie Nord, non bâtie à ce jour) situé au sud de ce même quartier, l'îlot des Marjoberts, la Cité artisanale Francis Combes (dans sa plus grande proportion) ainsi qu'un îlot proche de la gare RER des Hauts-de-Cergy.

Ces zones d'activités ont la particularité d'être situées aux franges de la commune afin de limiter les nuisances sur les quartiers d'habitat. Le tissu urbain est assez aéré avec de nombreux espaces publics.



##### La vocation générale et les objectifs de la zone

La zone UI est globalement une zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques, aux activités artisanales, aux commerces (excepté le secteur U1a) et aux équipements publics.

Les objectifs du PLU, pour cette zone, visent à renforcer l'attractivité et la qualité des zones d'activités économiques présentes sur le territoire de Cergy. Pour y parvenir, les règles du PLU sont assez souples pour permettre l'installation de nouvelles entreprises.

**B - Les zones d'urbanisation future**

## 1. La zone AU et son secteur AUp

### La zone AU et sous-secteur AUp

La zone AU, d'une superficie d'environ 8 ha, correspond à une partie du site de projet Port Cergy 2. Ce projet nécessitant encore la réalisation de nombreuses études permettant de définir la programmation, le schéma d'aménagement précis, il est classé en zone d'urbanisation future fermée. Les dispositions réglementaires seront fixées ultérieurement et donneront lieu préalablement à une évolution du PLU selon des modalités qui seront définies le moment venu.

Afin d'assurer la conformité du PLU avec les prescriptions de la zone rouge du PPRI, à l'intérieur de la zone AU est créé un classement en secteur AUp, dans lequel ne seront permises que les seules installations portuaires, excluant la réalisation de logements ou de commerces. Il est également indiqué dans le règlement, en introduction de cette zone, les risques liés au PPRI.

Une zone d'aménagement différé (ZAD) a été créée par arrêté préfectoral en date du 12 août 2015. La superficie de la ZAD couvre environ 13 hectares elle intègre la zone AU et son secteur AUp. Elle figure dans les annexes du PLU.

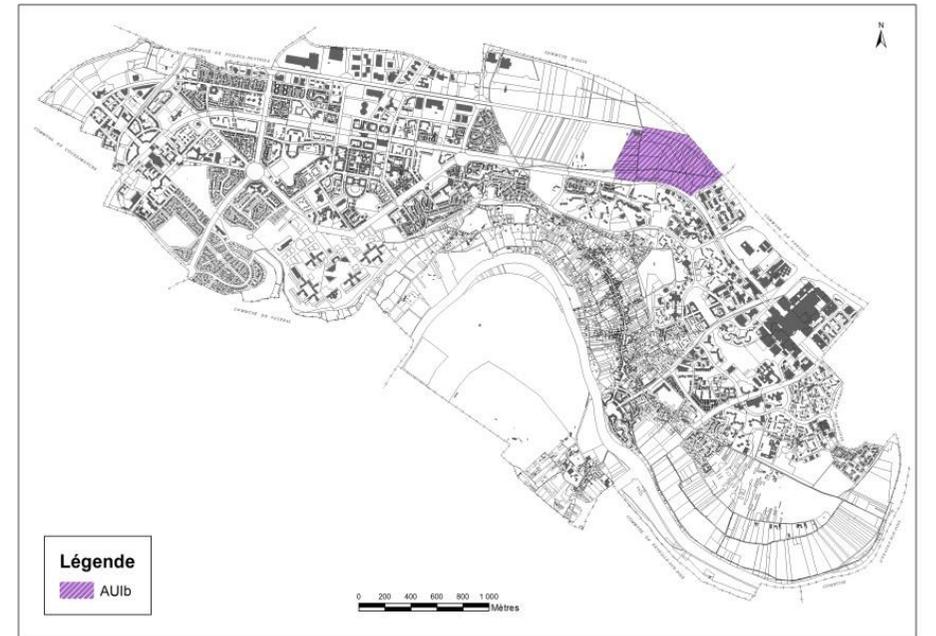


## 2. La zone AUib

### La zone AUib

La zone AUib, d'une superficie d'environ 27 ha, correspond au secteur d'extension de la zone d'activités des Linandes. L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble tel que le prévoit le dispositif réglementaire.

Le règlement reprend les dispositions de la zone Uib.



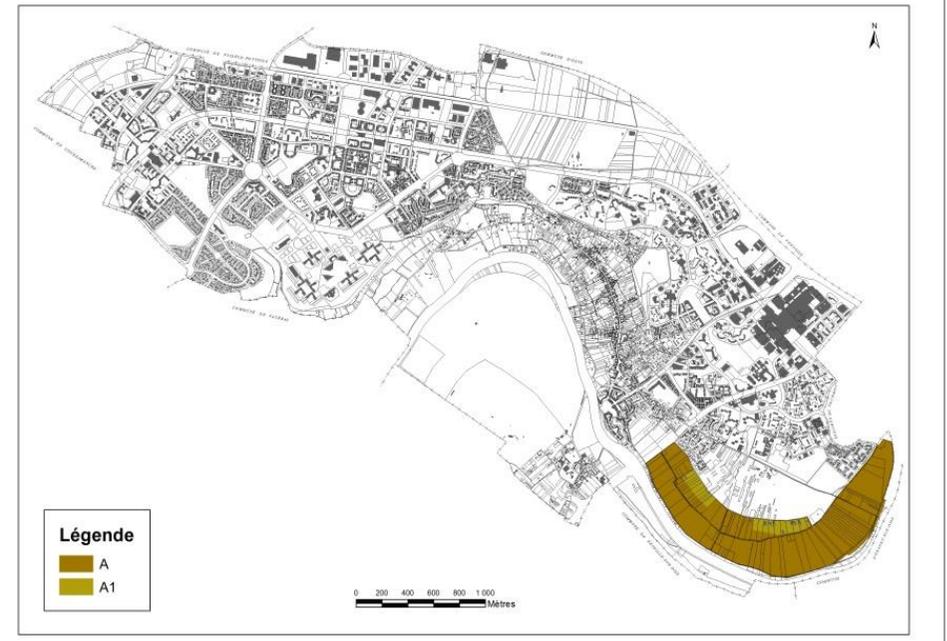
**C - Les zones naturelles et agricoles**

## 1. La zone agricole

La zone A, d'une superficie d'environ 86 ha, correspond à la plaine agricole située au Sud-Est de la commune, en bordure de l'Oise.

Cette zone, est intitulée sur le plan de zonage «A » et est occupée par des exploitations agricoles et des installations nécessaires au bon fonctionnement de celles-ci. Elle comprend un secteur A1 à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités maraîchères telles que hangars, point de vente directe et logements nécessaires aux agriculteurs.

La zone A est concernée par les PPI, PPR et PPE des captages de Cergy n°1 et n°3. A ce jour, le projet de prescriptions est en cours de réalisation.



### La vocation générale et les objectifs de la zone

Il s'agit d'une zone affectée aux activités agricoles où les constructions sont fortement limitées afin de préserver et valoriser les potentiels agronomiques, biologiques ou économiques des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone affectée aux activités agricoles où les constructions sont fortement limitées afin de préserver et valoriser les potentiels agronomiques, biologiques ou économiques des terres agricoles.

Le projet de PLU, pour lequel la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) du Val d'Oise a rendu un avis favorable, prévoit dans la zone maraîchère, la création d'un secteur A1 qui autorise « les constructions et réalisations nécessaires au bon fonctionnement des activités maraîchères, telles que hangars, point de vente directe et logements nécessaires aux agriculteurs ». A l'inverse, la ZPPAUP prévoit que ces parcelles sont en secteur SNC (secteur naturel de Culture) où seules les serres sont admises.

Cette volonté de création d'un secteur A1 dans le PLU présente certes une incohérence par rapport aux dispositions de la ZPPAUP, mais elle répond à un enjeu économique et de développement durable fort.

La création d'un secteur A1 entend participer à la préservation des outils de productions existants, au maintien d'une diversité de productions alimentaires, mais aussi répondre aux besoins de la population en produits locaux de qualité et/ou de produits issus de l'agriculture biologique, et accompagner la capacité d'innovation de l'agriculture.

Cette création souhaite mettre en convergence les objectifs d'une activité économique et ceux de sauvegarde d'un patrimoine paysager constitutif de la Ville. A ce titre, dans le cadre de la création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), il est envisagé de faire évoluer ce secteur dans le sens du PLU.

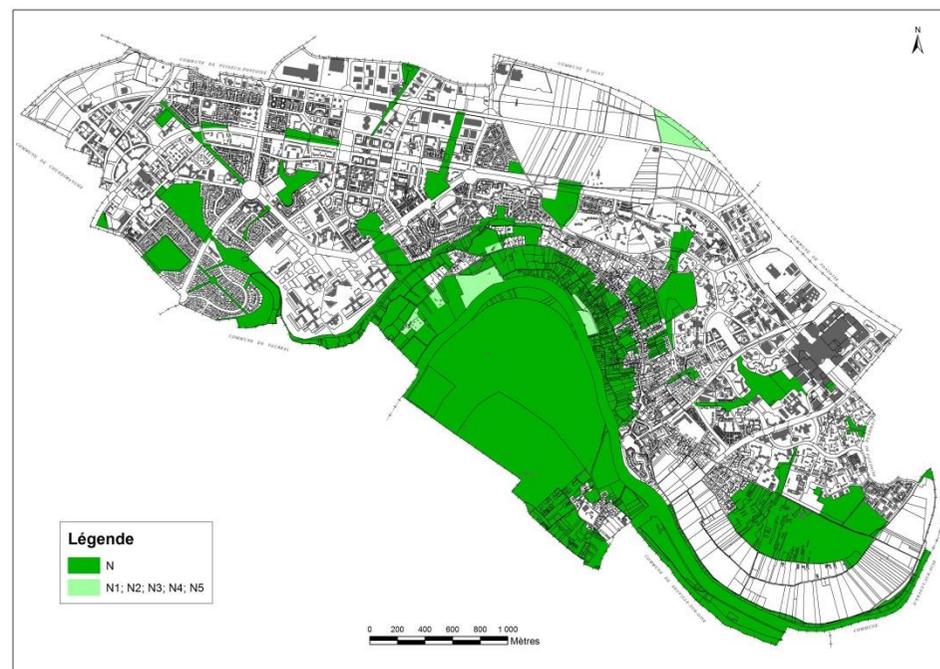
## 2. La zone naturelle

La zone N couvre une superficie d'environ 460 ha et correspond aux différents secteurs naturels de Cergy.

Cette zone comprend également comme le montre le document graphique du PLU, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommés N1, N2, N3, N4 et N5. Il s'agit de secteurs qui offrent des possibilités d'évolution pour les constructions et installations existantes : Château de Gency, Maison Anne et Gérard Philipe, instituts Le Clos Levallois et Galopins et le stade Jean-Roger Gault, aire des gens du voyage. La distinction des secteurs est faite pour prendre en compte la vocation spécifique des lieux qu'il convient de préserver à l'avenir.

Le règlement écrit fixe notamment pour les STECAL les conditions de hauteur (article 10), d'implantation (articles 6 et 7) et de densité (article 9) conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

La zone N est concernée par le PPI du captage de Cergy source du lavoir, le PPR des captages de Courdimanche, Cergy source du lavoir et Cergy n°1 et n°3, les PPE des captages de Cergy source du lavoir et Cergy n°1 et n°3 et le secteur N3, qui est concerné par le PPE de Cergy source du lavoir.



### La vocation générale et les objectifs de la zone

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

L'objectif de cette zone correspond à une préoccupation majeure du PLU et du projet de ville de Cergy, à savoir la valorisation et la préservation de la qualité de l'environnement. Elle participe notamment à la mise en œuvre des orientations de l'OAP « Bords d'Oise ».

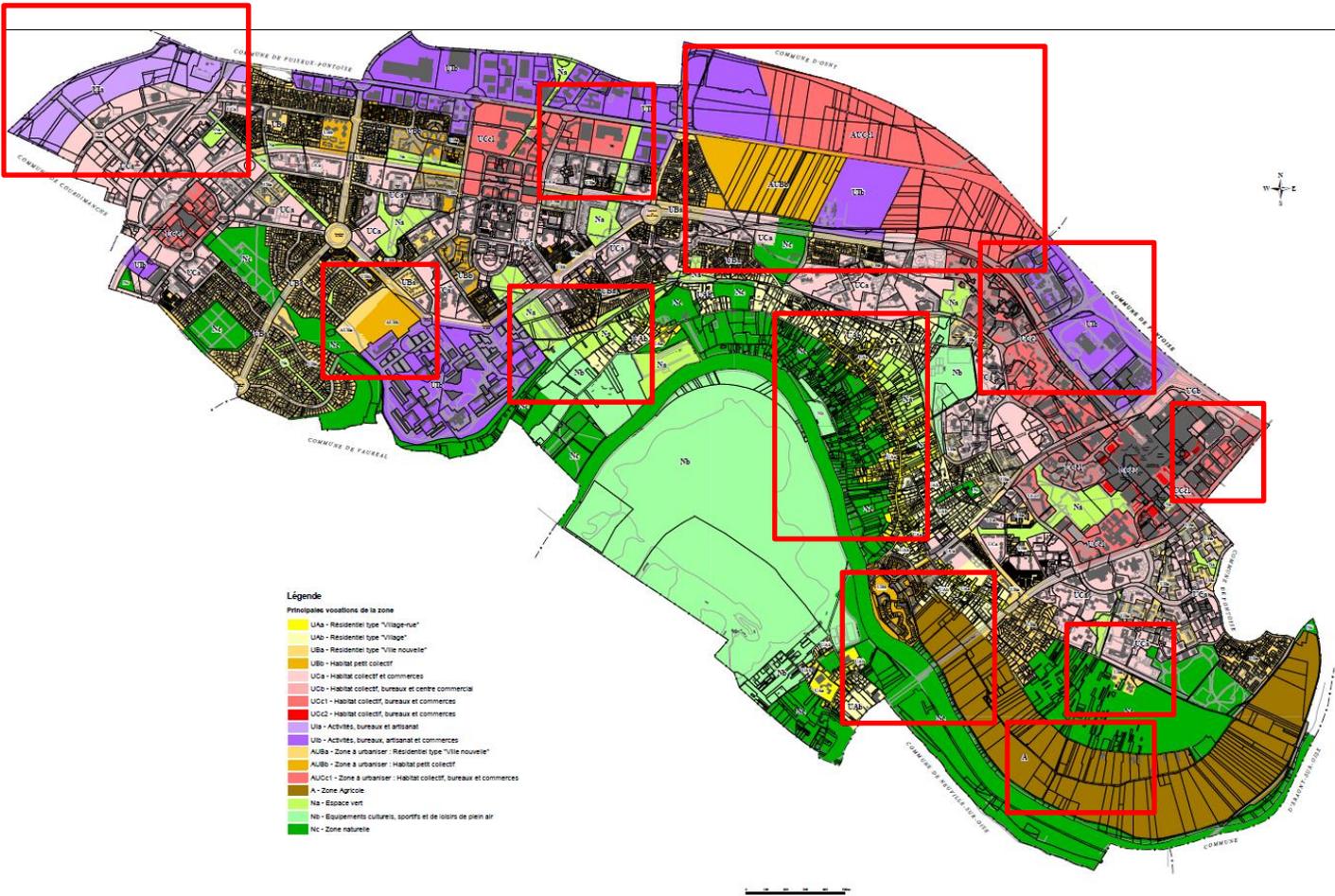
La délimitation de la zone tient compte également des dispositions de la ZPPAUP.

**D - Les modifications apportées au plan de zonage du PLU**

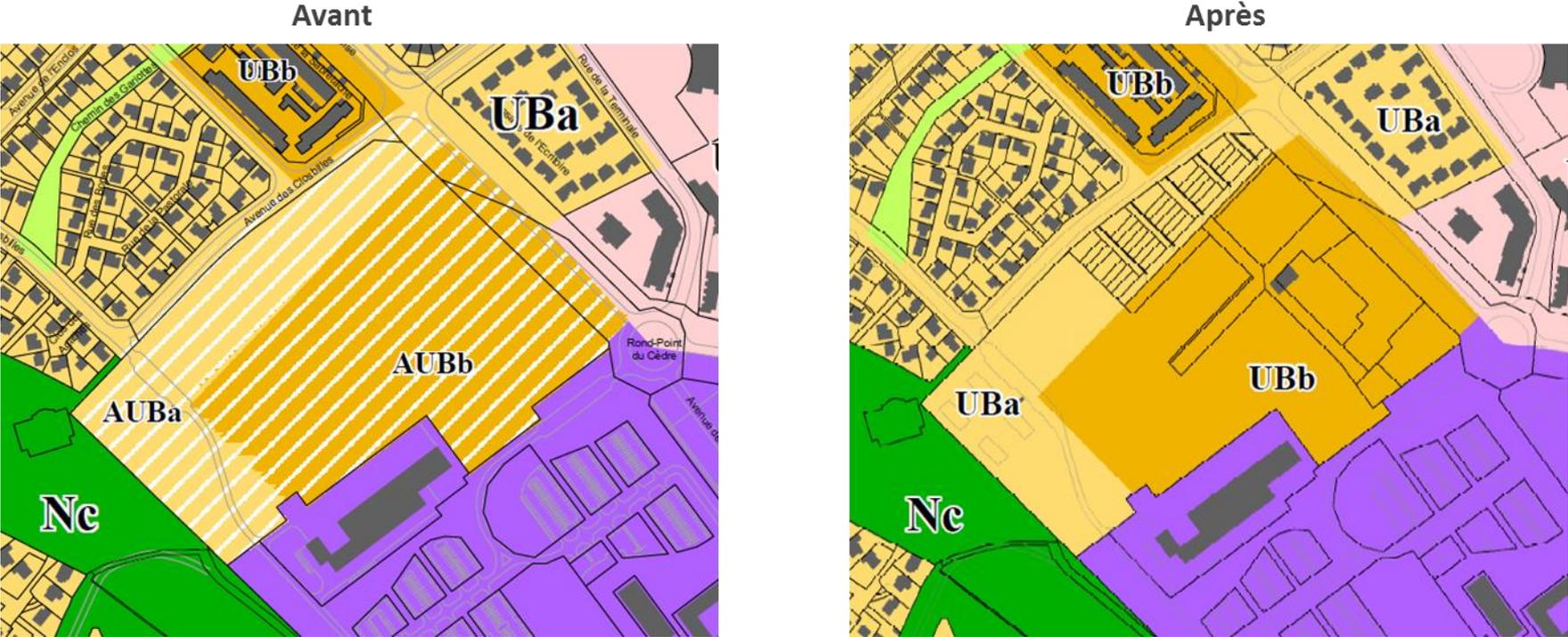
# Plan de localisation des modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

## Zonage actuel et localisation des secteurs d'évolution

Le plan correspond au zonage du PLU approuvé avant révision



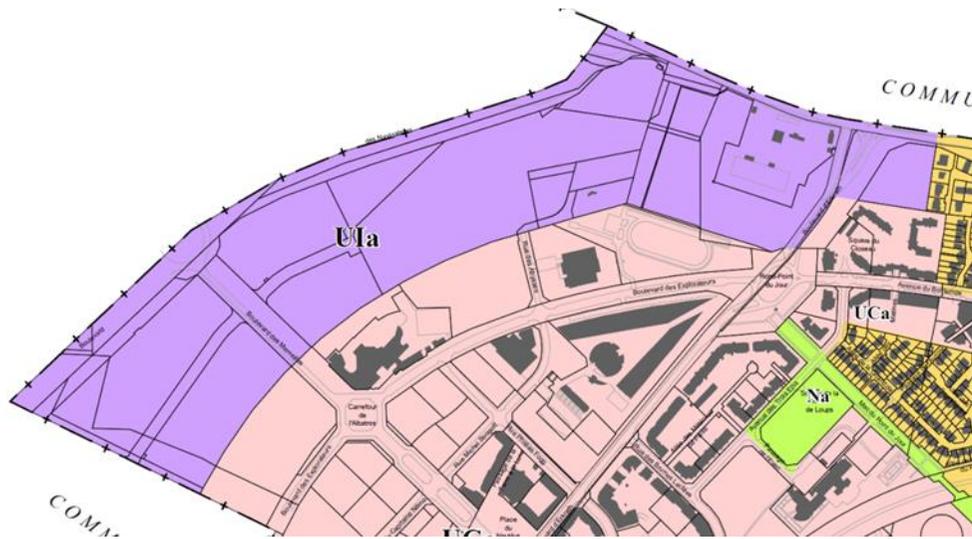
Les Closbilles



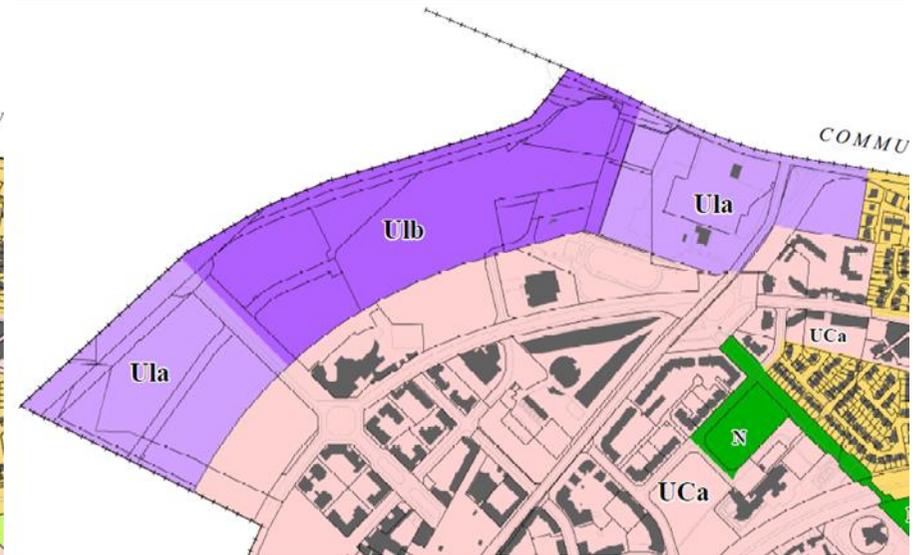
Le secteur des Closbilles est un site de projet qui est aujourd’hui en cours d’achèvement. En conséquence, le zonage est modifié, les zones d’urbanisation future AUBa et AUBb sont intégrées à la zone UB respectivement en UBa et UBb. Il s’agit là simplement d’un ajustement technique pour tenir compte de l’avancée de l’opération.

## Les Hauts de Cergy

Avant



Après



Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur le secteur des Navigateurs. Elle a pour objectif d'affirmer une vocation commerciale de loisirs à ce site. En conséquence, le plan de zonage est ajusté afin d'être en cohérence avec les dispositions de l'OAP et il classe donc en zone U1b les terrains délimités par l'OAP.

Ce classement permet de réaliser des commerces dans ce secteur.

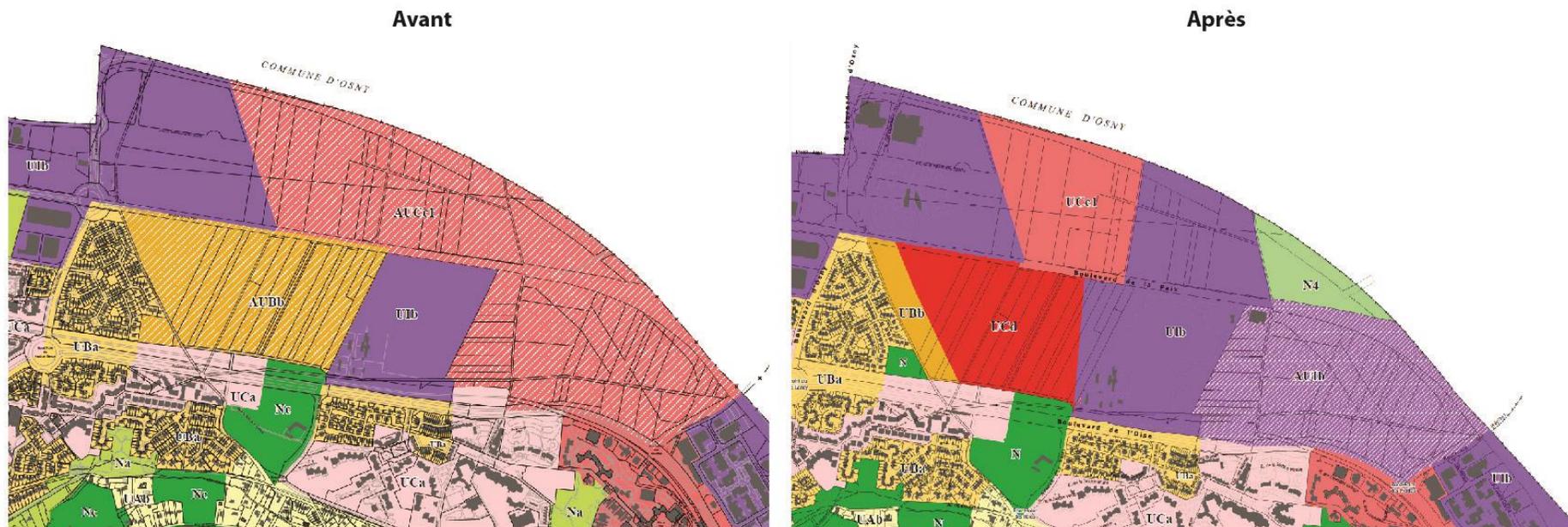
Secteur du Centaure



En cohérence avec les orientations du PADD qui affirment la place de l'économie au sein du projet de la Ville, les terrains aujourd'hui occupés par des activités économiques et initialement classée en UCc1 sont intégrés à la zone UIb.

Ce changement de zonage garantit la vocation économique de ce secteur.

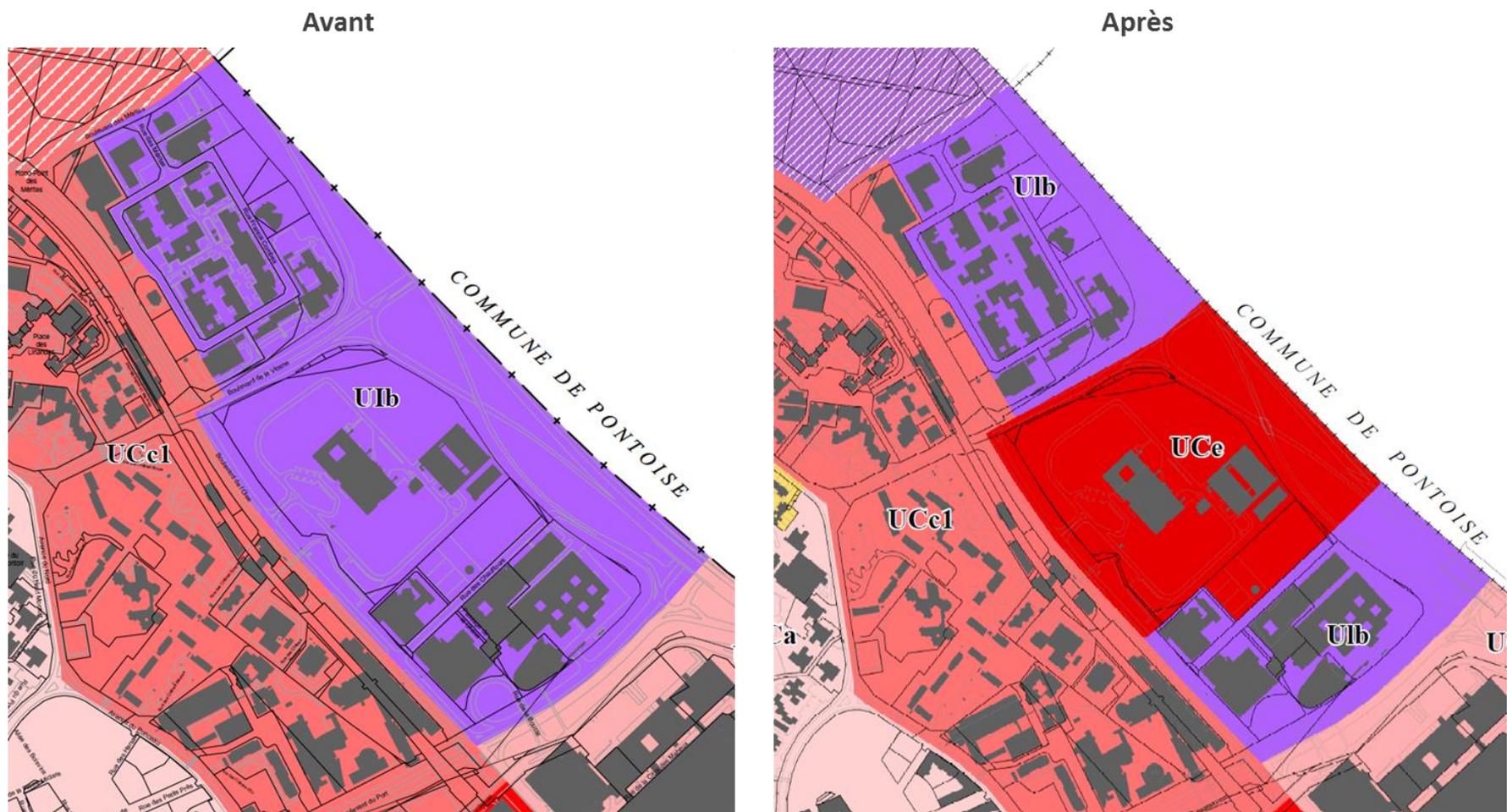
## Les Linandes



Le secteur des Linandes est un des principaux sites de projet identifiés dans le PADD. Il fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Pour l'ensemble de ce secteur, le zonage est adapté afin d'être en cohérence avec les dispositions fixées dans l'OAP. Les ajustements de zonage sont donc les suivants :

- Au nord de la RD14, les terrains passent d'un zonage AUCc1 à un zonage UCc1, et UIb pour la zone d'activités
- La pointe qui a vocation à rester naturelle est classée en zone N4 (STECAL pour l'aire des gens du voyage)
- Au sud, les espaces à vocation d'habitat sont classés en zone UCd et UAb
- La deuxième tranche du projet, à vocation d'activités, est classée en zone AUIb

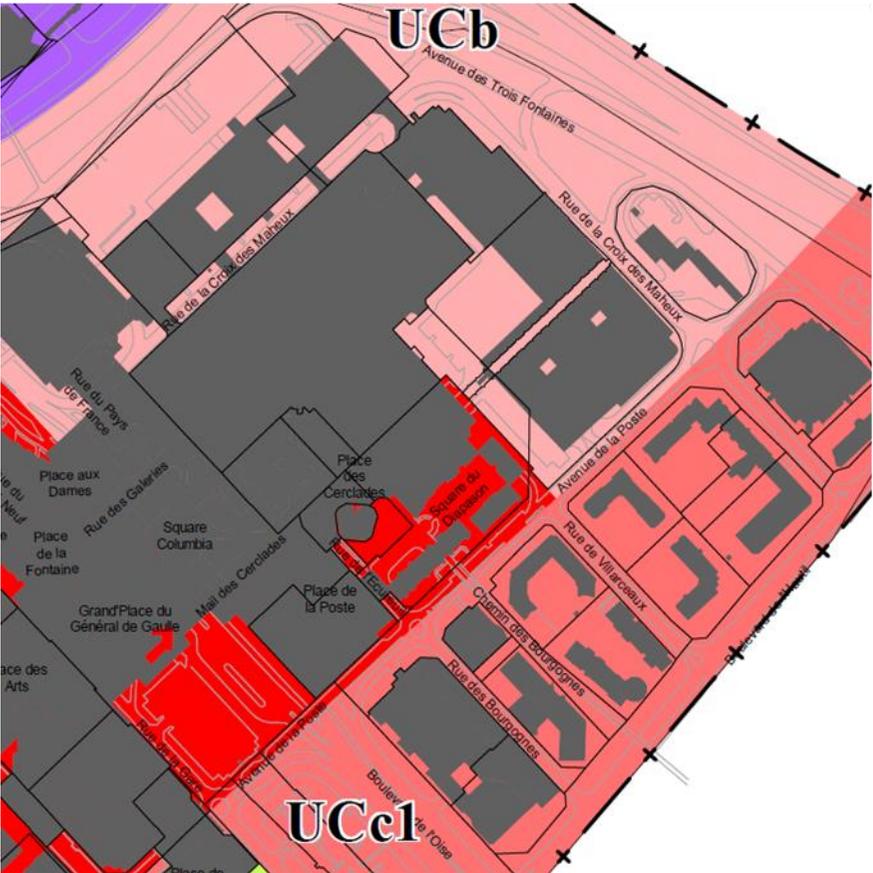
### Les Marjoberts



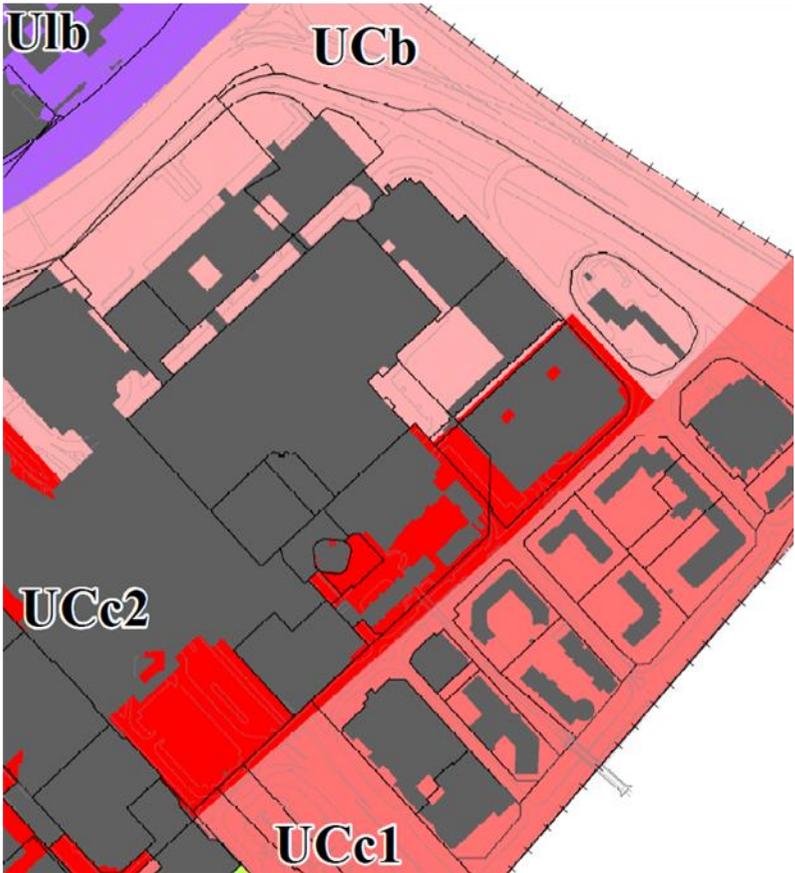
Le secteur des Marjoberts est un des principaux sites de projet identifiés dans le PADD. Il fait partie plus largement du secteur de projet Grand Centre et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Pour l'ensemble de ce secteur, le zonage est adapté afin d'être en cohérence avec les dispositions fixées dans l'OAP. L'orientation d'aménagement définit pour ce secteur une évolution mixte comprenant notamment la création de bureaux et de logements. En conséquence, le zonage est modifié pour passer d'une zone UIb à une zone UCe.

### Grand Centre

Avant



Après



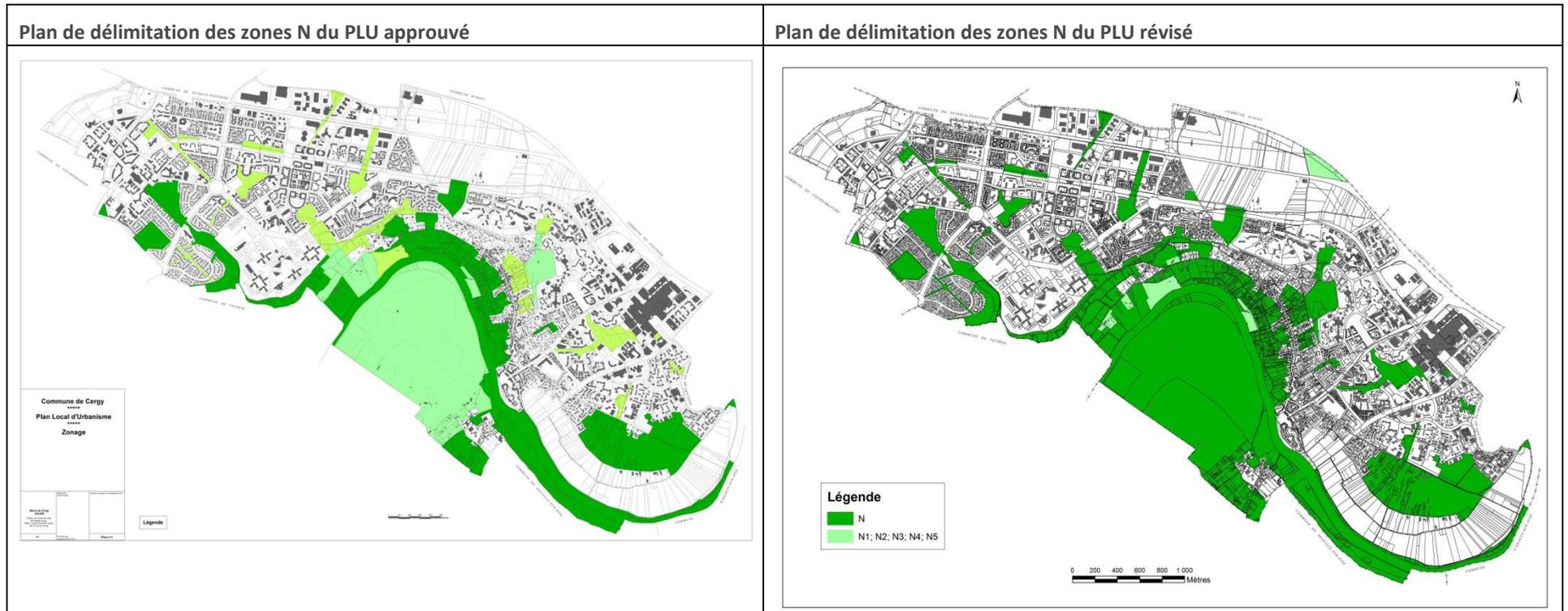
Un petit ajustement des limites de zone est réalisé pour être en cohérence avec les orientations du PUR (Projet Urbain de Référence) qui a été pris en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation du quartier Grand Centre.

Port Cergy 2

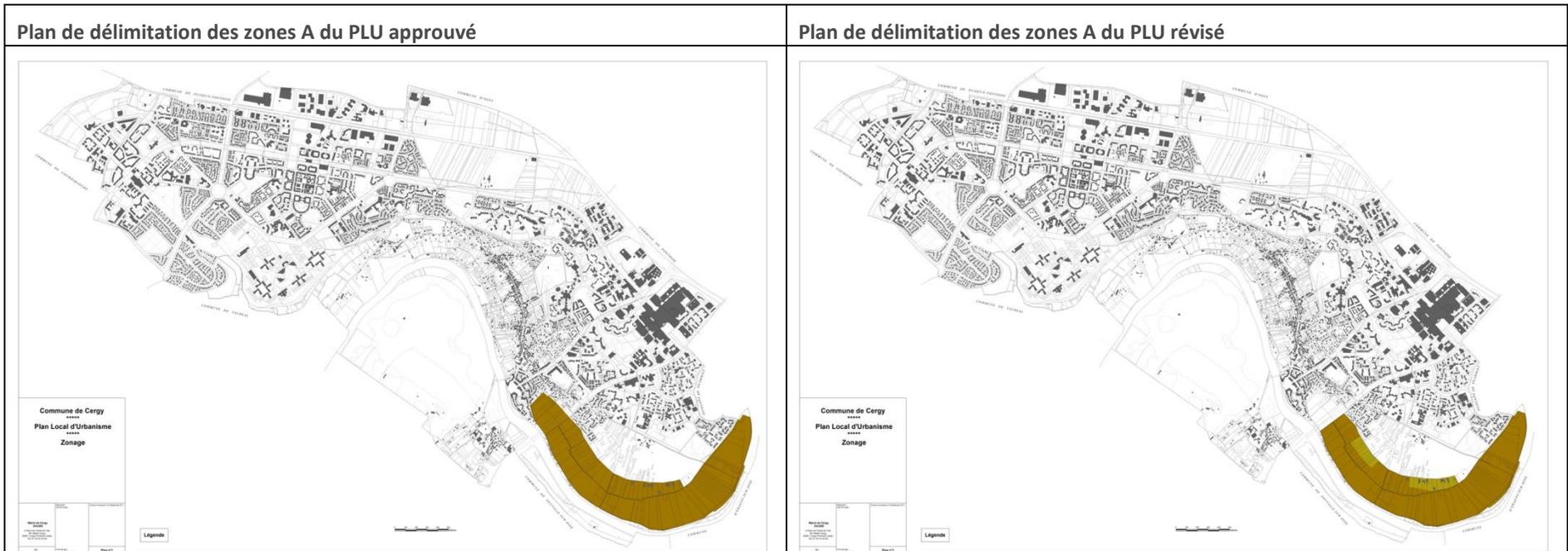


La création de Port Cergy 2 constitue un des objectifs inscrits dans le PADD. Ce projet est également mentionné dans l’OAP des Bords d’Oise. Il est donc délimité par une zone AU sur le plan de zonage cette zone comprend un secteur délimité en AUp afin d’intégrer la zone rouge du PPRI. Compte tenu des études qui doivent être réalisées, il s’agit d’une zone d’urbanisation future fermée pour le moment.

## L'évolution des zones N et A



Afin de respecter les dispositions nouvelles du Code de l'urbanisme introduites par la loi ALUR, les zones naturelles sont identifiées en 2 catégories, une zone N pour les parcs et la base de loisirs et autres espaces naturels avec les mêmes limites que celles du PLU initial (à l'exception du petit secteur situé rue Saint-Martin reclassé en UAb) et des secteurs N1 à N5 correspondant à des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) pour les secteurs particuliers (Château de Gency, Maison Anne et Gérard Philipe, instituts Le Clos Levallois et Galopins et le stade Jean-Roger Gault, aire d'accueil des gens du voyage). Par ailleurs, la délimitation de la zone N prend en compte les prescriptions de la ZPPAUP, ce qui a conduit au classement de certains terrains en zone N conformément à la ZPPAUP.



Afin de respecter les dispositions nouvelles du Code de l'urbanisme introduites par la loi ALUR, les zones agricoles sont identifiées en 2 catégories, une zone A stricte pour les secteurs de production pure où seules sont admises les serres et une zone A1 correspondant à des STECAL où sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du maraîchage, y compris point de vente et logements nécessaires aux agriculteurs.

Une partie de la zone A du PLU initial est supprimée, il s'agit du secteur correspondant au site de projet Port Cergy 2 qui est classé en zone AU avec un secteur AUp (zone rouge du PPR1).

**E - Tableau d'évolution de la superficie des zones**

## Superficies des zones du PLU initial :

Zone	Secteur	Superficie (ha)	TOTAL
Zones agricoles			93,76 ha
	A	93,76	
Zones d'ouverture à l'urbanisation			90,00 ha
	AUBa	3,09	
	AUBb	23,60	
	AUBb	5,29	
	AUCc1	58,02	
Zones naturelles			453,32 ha
	Na	60,96	
	Nb	173,05	
	Nc	219,31	
Zones UA			74,65 ha
	UAa	27,02	
	UAb	47,63	
Zones UB			205,85 ha
	UBa	167,83	
	UBb	38,02	
Zones UC			358,11 ha
	UCa	228,69	
	UCb	15,92	
	UCc1	99,76	
	UCc2	13,75	
Zones UI			180,43 ha
	UIa	23,47	
	UIb	156,97	

## Superficie des zones du PLU révisé :

Zone	Secteur	Superficie (ha)	TOTAL (ha)	Evolution PLU 2011- PLU révisé (ha)
Zones agricoles			86,01	-7,75
	A	78,47		
	A1	7,54		
Zones d'ouverture à l'urbanisation			36,07	-53,93
	AU	8,41		
	AUIb	27,65		
Zones naturelles			462,96	+9,72
	N	448,1		
	N1	4,93		
	N2	0,60		
	N3	2,44		
	N4	2,05		
	N5	4,84		
Zones UA			69,58	-5,07
	UAa	24,16		
	UAb	45,42		
Zones UB			216,57	+10,72
	UBa	169,8		
	UBb	46,77		
Zones UC			396,9	+38,85
	UCa	227,79		
	UCb	14,73		
	UCc1	109,79		
	UCc2	14,94		
	UCd	16,23		
	UCe	13,43		
Zones UI			186,53	+6,1
	UIa	11,96		
	UIb	174,57		

## La justification de la définition des règles

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des orientations d'aménagement et de programmation d'autre part.

Le règlement est globalement conservé dans sa forme existante. Les évolutions portent sur la prise en compte des ajustements techniques liés aux évolutions récentes du Code de l'urbanisme et aux documents supra communaux.

Au-delà de ces ajustements, des dispositions sont modifiées ou ajustées pour traduire les objectifs du PADD notamment en lien avec la « grenellisation » du PLU.

De manière transversale, l'écriture du document est ajustée pour faciliter sa compréhension, éviter les problèmes d'interprétation et supprimer les points d'illégalité identifiés.

#### **Les dispositions réglementaires mises en place pour traduire la « grenellisation » du PLU :**

Un des objectifs de la révision du PLU consistait à prendre en compte les nouvelles orientations en matière d'environnement et de développement durable introduites par la loi ENE et confirmées par la loi ALUR. Le PADD tout particulièrement dans son axe intitulé « Poursuivre le développement durable de la Ville » a fixé des orientations dans ce domaine en cohérence avec celles fixées par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Les orientations d'aménagement et de programmation, notamment celle consacrée au secteur des Bords d'Oise et celle relative à la trame verte et bleue confortent et précisent les enjeux et les orientations en matière environnementale.

De la même manière, les dispositions réglementaires ont intégré ces enjeux qu'il s'agisse de veiller à renforcer la performance énergétique des constructions existantes et futures, de développer l'usage des déplacements alternatifs à l'automobile et d'assurer la préservation de la nature en ville. De nouvelles dispositions sont donc prévues dans les articles 6, 7, 8, 12 et 13 du règlement et par ailleurs la révision du PLU a introduit un nouvel article 15 dans les différentes zones.

**Les articles 6, 7 et 8** instaurent des dispositions particulières permettant de réaliser une isolation par l'extérieur des constructions existantes quelle que soit l'implantation initiale de la construction.

**L'article 12 ajuste** les obligations en matière de nombre de places à réaliser. Il prend en compte les dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme. Il intègre des dispositions pour les vélos et les voitures électriques.

**L'article 13 développe** les obligations afin de préserver des espaces de pleine terre et limiter l'imperméabilisation des sols. Les dispositions sont adaptées aux caractéristiques des secteurs et des évolutions attendues. Ainsi pour les quartiers d'habitat pavillonnaire une obligation de pleine terre est fixée. Pour les secteurs d'habitat collectif, cette règle de pleine terre intègre les possibilités de réaliser des dalles paysagées et des toitures terrasses végétalisées pour répondre aux obligations. Les pourcentages imposés sont fixés en cohérence avec les emprises au sol maximales autorisées dans chacune des zones.

**L'article 15** instaure des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

**A - Les dispositions communes aux différentes zones**

L'introduction est un rappel des réglementations applicables dans toutes les zones, ces réglementations sont issues du Code de l'Urbanisme. Des dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil sont aussi applicables. Le règlement écrit comprend également une annexe qui présente la définition des termes et expressions utilisés dans le corps du texte.

### Les règles communes à l'ensemble des zones

Certaines règles, communes à l'ensemble des zones, sont présentées dans ce paragraphe :

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux mêmes contraintes que les autres types d'occupation des sols pour ne pas obérer la réalisation de constructions dont l'intérêt est reconnu pour l'ensemble des habitants de la commune (écoles, crèches, hôpitaux...).

Dispositions écrites	Commentaires	Evolution par rapport au PLU initial
<p>Articles 1 et 2 :</p> <p>Occupation et utilisation des sols</p>	<p>Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêtaient la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.</p> <p>La mise en œuvre réglementaire du projet urbain de Cergy commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article. Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, d'interdire les installations dangereuses et nuisantes en zones résidentielles.</p> <p>La pluralité des fonctions propre aux centralités est maintenue et développée, en particulier dans les zones UA, UB et UC. La règle des articles 1 et 2 vise la mixité des fonctions. Cependant, les logements (sauf ceux de fonction) sont interdits dans la zone UI en raison de sa vocation très spécifique. Par ailleurs, afin de mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale, l'article 2 rappelle les dispositions prévues en application de l'article L 123-1-5 II 4° et 123-2b du Code de l'urbanisme pour le secteur des Marjoberts. Le plan 1.5 indique pour chaque secteur les parts minimale et maximale de logements sociaux à réaliser.</p>	<p>Dans le cadre de la révision du PLU, les dispositions relatives à la mixité sociale sont ajoutées dans les zones UA, UB, UC.</p>

L'article 2 impose le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation pour toutes les occupations du sol. L'arrêté préfectoral rappelant les dispositions de ce plan est consultable dans les pièces annexes du dossier de PLU.

Il est d'autre part rappelé diverses dispositions relatives à la protection, aux risques et aux nuisances. Il s'agit des protections relatives aux nuisances acoustiques, des risques d'inondation pluviale, d'effondrement en cas de présence de carrières souterraines, et de protection des sites archéologiques.

Des mesures de protection liées au risque d'écoulement pluvial, exposées au chapitre 2 du présent document, ont été renforcées et adaptées en fonction du degré d'urbanisation à proximité immédiate de l'axe de ruissellement.

Ces différentes dispositions permettent de répondre à l'objectif du PADD de prévenir et réduire les risques et les nuisances en informant les futurs constructeurs des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et celles liées au risque d'inondation pluviale, de préserver les Cergyssois des nuisances quotidiennes, notamment dans les secteurs à dominante de logements, et de favoriser l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans certaines zones situées aux abords des infrastructures de transport routier.

Dispositions écrites	Commentaires	Evolution par rapport au PLU initial
<p>Article 3 : Accès et voirie</p>	<p>L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique.</p> <p>La notion de sécurité de tous les usagers de la voie et les contraintes de passage, les véhicules de ramassage des ordures ménagères constituent les principaux motifs des limitations administratives apportées par la règle.</p> <p><u>Article 3 : accès et voirie :</u></p> <p>La disposition principale concernant les accès et la voirie (article 3) n'a pas évolué par rapport au POS : il est imposé qu'un terrain soit desservi par des voies publiques ou privées, et que les caractéristiques des accès soient cohérentes avec leur utilisation. Les notions de sécurité des usagers et de fluidité du trafic sont ainsi les idées directrices de cet article. C'est pourquoi, des dispositions figurent dans cet article :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ premièrement, compte tenu du ramassage des déchets et de la mise en place du tri sélectif des ordures ménagères, il est indispensable que les véhicules à gros gabarit puissent accéder à toute construction nouvelle ;</li> <li>▪ deuxièmement, la visibilité des sorties de propriété doit être assurée pour les véhicules.</li> </ul>	<p>La révision du PLU n'a pas apporté de changement aux dispositions de cet article.</p>
<p>Article 4 : Desserte par les réseaux</p>	<p>La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement. Ces conditions de desserte ont été retenues en fonction des préoccupations environnementales liées, notamment, aux risques d'inondation dus aux ruissellements des eaux, lors des pluies importantes (assainissement à la parcelle). L'article 4 précise les dispositions de la mise en place des Bornes d'Apport Volontaire Enterrées (BAVE).</p> <p><u>Article 4 : desserte par les réseaux et stockage des déchets</u></p> <p>Les dispositions de l'article 4 ont pour but d'imposer le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement pour toute construction nouvelle. En ce qui concerne le réseau d'assainissement, l'article précise les modalités de raccordement au réseau public suivant qu'il s'agisse des eaux usées et des eaux vannes ou des eaux pluviales. Les réseaux d'assainissement individuels sont tolérés dès lors qu'il n'existe pas de réseau collectif. Les eaux provenant d'installations industrielles doivent faire l'objet</p>	<p>Les dispositions relatives à la mise en place des BAVE sont ajustées afin de faciliter leur mise en œuvre et prendre en compte la diversité des situations.</p> <p>Il est rappelé que les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères sont celles du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.</p>

	<p>d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.</p> <p>L'article 4 intègre des recommandations sur le traitement des eaux pluviales. Afin de réduire le problème de la saturation des réseaux d'assainissement, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est préconisée. Si le rejet en milieu naturel direct n'est pas possible, l'installation de dispositifs appropriés pour moduler l'écoulement des eaux pluviales est obligatoire. Ainsi, le zonage d'assainissement (cf. annexes du PLU) des eaux pluviales de la CACP fixe un débit de fuite maximum de 2 l/s/ha ou 5l/s pour le rejet vers le réseau de collecte. D'autre part, les eaux pluviales transitant sur les parkings ou la voirie devront subir un traitement préalable avant tout rejet dans le réseau collecteur. Le choix des matériaux de revêtement des sols devra également contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Enfin, la mise en place du tri sélectif sur la commune a entraîné une multiplication des containers de déchets ménagers. Il est demandé pour les nouvelles constructions, la mise en place de Bornes d'Apport Volontaire Enterrées (BAVE) pour les 3 flux : ordures ménagères résiduelles ; emballages ; verre.</p> <p>Des prescriptions techniques et de fonctionnement sont ainsi rappelées tout comme les quantités demandées pour ces 3 flux. Parallèlement, des espaces de stockage des encombrants sont demandés à partir de la construction de 10 logements. L'ensemble de ces directives respecte le règlement sanitaire du Département.</p> <p>Ces dispositions ont pour but de contribuer à l'effort en matière de développement durable et réalisent l'objectif du PADD de sensibiliser les habitants au respect de l'environnement et de mettre en place un accompagnement plus incitatif sur les problématiques de gestion des déchets, de l'usage de l'eau et de l'énergie.</p>	
<p>Article 5 : Superficie des terrains</p>	<p>La loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une taille minimale de terrain.</p>	<p>Les dispositions existantes en zone UA sont supprimées conformément à la loi ALUR. Pour toutes les zones, le règlement mentionne que les dispositions de cet article sont sans objet. L'article n'est toutefois pas supprimé par souci de lisibilité du règlement d'une part et compte-tenu d'autre part du fait que le dispositif réglementaire du Code de l'urbanisme n'a pas été modifié (R 123.9).</p>

<p>Articles 6, 7 et 8 :</p> <p>Règles relatives à l'implantation des constructions</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine et détermine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la perception des espaces accessibles (perspectives, places, ....) ;</li> <li>- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des vues, passage sous porche, espaces entre les constructions, ....) ;</li> <li>- la perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots, ....).</li> </ul> <p>Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : implantation à l'alignement, de limite à limite en centre-ville (zone UAa) et/ou implantation en retrait des limites séparatives et des voies dans les autres secteurs.</p> <p>En zone industrielle, les constructions sont implantées en retrait des voies, sauf exception.</p> <p>Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, elles doivent respecter une distance variable en fonction de la hauteur et de la nature des pièces. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'ensoleillement convenable des pièces principales.</p> <p>Afin de permettre l'amélioration des constructions existantes, légales lors de leur réalisation, mais devenues irrégulières du fait de l'entrée en vigueur du PLU, il est mentionné aux articles 6 et 7, que les constructions <u>édifiées légalement</u> (c'est à dire sous l'emprise des règles antérieures au PLU, POS ou PAZ) peuvent faire l'objet d'une extension, d'une surélévation et/ou d'un aménagement. Toutefois les modifications autorisées sont contraintes, à l'article 6 (implantations par rapport aux voies), au même retrait que celle de la construction existante et pour les implantations par rapport aux limites séparatives, les marges d'isolement de la construction ne doivent pas être réduites.</p> <p>Le règlement prévoit une disposition particulière permettant de déroger à la règle générale pour faciliter la réalisation d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes. Cette disposition s'applique dans toutes les zones U aux articles 6, 7 et 8 lorsque ce dernier est réglementé.</p> <p>Dans les zones A et N, des règles d'implantation sont fixées pour les constructions autorisées dans la zone et chacun des STECAL identifié.</p>	<p>Des dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur ont été rajoutées dans le cadre de la révision.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><u>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>Cet article facultatif n'est pas utilisé pour les zones très spécifiques suivantes dans lesquelles les destinations autorisées sont limitées : UI, A et N. Dans les autres zones du PLU (UA, UB, UC) à caractère mixte, des règles imposant des distances entre constructions ont été fixées. Une exemption à la règle générale est admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.</p> <p>En UA, UB, UC, zones mixtes accueillant également de l'habitat individuel, une 2<sup>ème</sup> exception est insérée pour exempter de la règle générale les abris de jardin, les pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou l'embellissement des jardins.</p>	
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>L'article 9 régit l'emprise au sol des constructions. Le coefficient d'emprise n'est pas appliqué dans la zone UC.</p> <p>Les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de cette règle.</p> <p>En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Cergy permet, ainsi, d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres et de favoriser le maintien des plantations.</p> <p>La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'aérer le tissu urbain,</li> <li>- de limiter l'imperméabilisation des sols.</li> </ul> <p>Dans les zones urbaines, quand une emprise au sol est fixée, une exception est faite pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques le justifient.</p> <p>Dans les zones A et N, une emprise au sol est fixée pour les constructions autorisées dans la zone et chacun des STECAL identifié.</p>	<p>Pas de changement en zones U.</p> <p>Les objectifs assignés à l'article 9 sont confirmés dans le PLU révisé afin de traduire les objectifs de grenellisation confirmés par la loi ALUR.</p> <p>En zones A et N, une emprise au sol maximale est fixée ; elle permet d'encadrer la constructibilité et de respecter les dispositions fixées par l'article L 123-1-5 pour les zones naturelles et agricoles.</p>
<p>Article 10 : Hauteur des constructions</p>	<p>L'article 10 définit une hauteur de plafond maximale au-delà de laquelle la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de la ville de Cergy.</p>	<p>La révision du PLU a créé les secteurs UCd et UCe et a instauré pour chacun d'eux des règles de hauteur maximale spécifiques.</p>

	<p>La hauteur autorisée est décroissante depuis les zones centrales : 37 mètres pour le pôle de centralité autour de la Préfecture jusqu'aux zones d'habitat individuel (10 ou 12 mètres).</p> <p>L'article sur les hauteurs (article 10) est entendu comme hauteur maximale de la construction soit au niveau de l'égout du toit, soit au sommet de l'acrotère ou bien au niveau du faîtage. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 mètre pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.</p> <p>Dans les zones urbaines, quand une hauteur maximale est fixée, une exception est faite pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques le justifient.</p> <p>Dans les zones A et N, une hauteur maximale est fixée pour les constructions autorisées dans la zone et chacun des STECAL identifié.</p>	
<p>Article 11 :</p> <p>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>L'article 11 concerne l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, façades, toitures, clôtures, annexes...).</p> <p>Les articles réglementant l'aspect extérieur des constructions (article 11) font l'objet d'une attention particulière. Les dispositions (dans l'ensemble des zones urbaines) concernent, plus particulièrement, l'aspect extérieur des constructions, visant toutes à préserver la qualité de l'ambiance urbaine de la ville.</p> <p>Ces dispositions traitent de l'obligation de respecter la cohérence existante des lieux dans lesquels les constructions futures s'implanteront, la recherche de qualité dans le traitement des façades et des toitures par le choix des matériaux, le traitement des murs pignons, l'intégration des édifices techniques coffres de stockage de volets, châssis de toiture ou capteur solaire dans le volume de la construction, notamment lorsqu'il s'agit d'un bâtiment collectif, ou la disposition et la taille des clôtures. D'autre part, il est rappelé que les marges de reculement dans les zones d'habitation participent de la qualité d'un site et que celles-ci doivent être entretenues.</p> <p>Enfin, les éléments de patrimoine bâti, non protégés au titre du patrimoine historique mais présentant un réel intérêt architectural ou urbain, et repérés lors de la phase de diagnostic du tissu urbain de la commune, ont été protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme dans le PLU, et ce, afin de mettre en œuvre la volonté du</p>	<p>La révision du PLU n'a pas conduit à apporter de changement aux dispositions de l'article 11. Toutefois, les dispositions relatives aux enseignes et matériaux à utiliser pour les façades commerciales sont supprimées. Ces éléments relèvent du règlement local de publicité (RLP) qui figure par ailleurs en annexe du dossier de PLU.</p>

	PLU de mettre en valeur le patrimoine ancien et contemporain.	
Article 12 : Stationnement	<p><u>Article 12 : stationnement</u></p> <p>Divers principes généraux s'appliquent pour l'ensemble des zones de PLU : il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques et 10 % d'entre elles doivent être réalisées en surface (sauf en cas de facilité d'accès à un souterrain). D'autre part, les places de stationnement doivent être réalisées selon des caractéristiques précises (dimension des places et des rampes d'accès) et être facilement accessibles.</p> <p>Pour la conception de parkings souterrains de logements, il est demandé que ceux-ci soient réalisés en décaissé afin d'éviter les différences de niveaux parking/RDC des immeubles.</p> <p>Les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitation, bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôts, hébergement hôtelier, équipements). Lorsqu'il s'agit de commerces, ces normes diffèrent en fonction de la taille des opérations (les besoins sont différents par exemple pour les commerces de proximité et les grandes surfaces).</p> <p>Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD de réorganiser le stationnement existant, de favoriser les divers modes de stationnement, notamment en souterrain. L'obligation en matière de normes de stationnement pour les personnes à mobilité réduite répond également à l'objectif de favoriser leur intégration dans la ville.</p> <p>Pour le calcul des places de stationnement, il est fait usage d'une règle d'arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>En cas de redécoupage (recomposition intérieure d'un bâti en différents volumes habitables avec ou sans mise en copropriété), d'extension ou de surélévation d'une construction existante, et en cas de changement de destination, il est demandé de réévaluer le nombre de places en fonction du besoin supplémentaire généré par ces transformations.</p> <p>Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos et les voitures électriques.</p>	<p>La révision du PLU a conduit à revoir les obligations de stationnement pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement, des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, du PDUIF et enfin, d'une volonté de simplification.</p> <p>Une règle plus simple est fixée pour les logements, des dispositions intégrant le critère de distance par rapport aux gares sont prises en compte pour les bureaux. Par ailleurs des obligations sont fixées pour les vélos et voitures électriques afin d'en favoriser l'usage.</p> <p>Par ailleurs, le règlement rappelle les dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme.</p>

	<p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité).</p> <p>Pour les commerces, le ratio des places à réaliser sera calculé en fonction de la surface de vente créée, définie en annexe du règlement, et non pas de la surface de plancher. Ceci afin de ne pas aboutir à des besoins surévalués. De plus, pour développer l'usage des transports en commun et réduire l'usage de la voiture, il a été préconisé, pour les commerces situés dans un rayon de 500 m autour des gares SNCF, dont la surface de vente est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, de calculer le ratio à 35 places / 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente. De même, pour les bureaux, les obligations sont différenciées en fonction de leur localisation par rapport aux gares. Il est imposé 3 places pour 500 m<sup>2</sup> dans les périmètres de 500 m autour des gares et 7 places pour 500 m<sup>2</sup> au-delà de ces secteurs.</p>	
<p>Article 13 : Espaces libres et plantations</p>	<p>Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir le paysage végétal traditionnel de Cergy.</p> <p>L'article 13 impose un pourcentage minimal d'espaces verts, ce qui facilite l'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel et participe au maintien, voire au développement de la nature en ville. Le dispositif réglementaire fixe les modalités de réalisation des espaces verts, notamment en imposant ou, a minima, en favorisant les espaces verts de pleine terre.</p> <p>Les règles des zones du PLU comportent l'obligation de paysager et de planter les espaces libres de construction. Il s'agit non seulement de conforter la place des espaces verts dans le paysage de Cergy mais également de s'assurer de leur longévité. Pour qu'un arbre puisse se développer correctement, il lui faut une épaisseur minimale de terre (demandée dans cet article) ainsi qu'un périmètre en fonction de sa grandeur. C'est pourquoi, une norme de grandeur est imposée en fonction des espaces disponibles.</p> <p>D'autre part, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager, ce qui permet soit de donner un caractère aéré et vert aux espaces urbains denses soit de conserver cette atmosphère dans les zones moins denses de type pavillonnaire.</p>	<p>Les dispositions générales des articles 13 sont conservées. Toutefois, elles sont renforcées à la fois sur les pourcentages minimum d'espaces verts à conserver en zones UA et UB et sur les modalités de réalisation dans toutes les zones.</p>

	<p>Le traitement paysager des parcs de stationnement est imposé en limites de parcelles afin de protéger les espaces environnants d'une vue directe sur ce type de fonction grâce à la formation d'un écran végétal.</p> <p>Certains espaces paysagers remarquables ont été protégés dans le cadre du PLU au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, ainsi que des cheminements piétonniers qui participent au cadre de vie de la commune. Dans les zones UA, UB, UC, UI, A et N, les cheminements piétonniers pourront être déviés pour permettre l'implantation d'un bâtiment.</p> <p>Ces différents espaces ont été repérés sur le document graphique et permettent ainsi de traduire la volonté du PADD de continuer la politique de développement et de mise en valeur des espaces publics en garantissant notamment la qualité des espaces naturels et des espaces verts.</p>	
<p>Article 14 : Coefficient d'occupation du sol</p>	<p>Il n'existe plus de disposition pour cet article.</p>	<p>Le COS a été supprimé par la loi ALUR. Le COS n'existait que pour la zone UA. Il a été supprimé depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Le PLU révisé mentionne donc dans toutes les zones que cet article est sans objet.</p>
<p>Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.</p> <p>Afin de tendre vers l'excellence environnementale il convient de mettre en œuvre les dispositifs permettant d'évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive et au-delà, les constructions à énergie positive.</p> <p>L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante est préconisée à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.</p> <p>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture</p>	<p>Cet article a été mis en place lors de la révision du PLU. Il permet de conforter les objectifs du PADD et s'inscrit dans la prise en compte des enjeux portés par la loi ENE (Grenelle de l'Environnement).</p>

**B - Les règles particulières aux différentes zones**

Ne sont mentionnées dans cette partie que les dispositions spécifiques à chacune des zones complémentaires aux dispositions communes présentées et justifiées précédemment.

▪ **Les règles de la zone UA**

La zone UA recevant principalement de l'habitat, certaines destinations sont admises à condition que leur surface soit limitée : il s'agit, en effet, de pouvoir accueillir des commerces de proximité et des services, ainsi que des bureaux de taille modeste servant, par exemple, aux professions libérales. C'est pourquoi, le PLU n'autorise l'implantation de commerces que si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> surface de plancher par unité commerciale, et l'implantation de constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat si leur surface n'excède pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont liés à une destination autorisée dans la zone et si leur surface n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La préservation de la morphologie générale du quartier (articles 6, 7, 10)

La combinaison des règles de morphologie a pour effet de définir un gabarit à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :

Les constructions existantes, c'est à dire achevées à la date d'entrée en vigueur du PLU, dont les implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives ne respecteraient pas les règles nouvelles du PLU, ont la possibilité de prévoir une extension, une surélévation et/ou un aménagement si toutefois ces transformations se font avec le même retrait que la construction existante, lorsqu'il s'agit d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques. De même, lorsqu'il s'agit de modifier, transformer ou étendre une construction existante par rapport aux limites séparatives, celle-ci peut être effectuée à condition de ne pas diminuer les marges d'isolement existantes.

Pour les constructions nouvelles, les règles diffèrent en fonction des secteurs UAa et UAb. Dans les deux cas, lorsqu'une implantation est reportée sur le document graphique, celle-ci prévaut sur la règle générale.

En secteur UAa, les règles d'implantation (articles 6 et 7) permettent de constituer un front bâti continu c'est à dire que les constructions doivent être implantées à l'alignement et de limite à limite (ou au moins sur une des limites séparatives latérales). Afin de ne pas créer de dent creuse et de préserver une harmonie urbaine, il est autorisé l'implantation d'une construction nouvelle avec le même retrait par rapport à l'alignement que celle de la construction voisine. Enfin, de façon à protéger les bâtiments d'habitation des nuisances, les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux et/ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à une habitation. Ce type d'implantation permet de conserver l'implantation existante de type village rue. La morphologie de ce secteur est donc celle d'une zone urbaine dense reposant sur de faibles hauteurs.

Au-delà de cette bande de 25 m, les implantations sur limites séparatives sont interdites de façon à protéger les cœurs d'îlots.

En secteur UAb, correspondant au prolongement du cœur de village, les règles d'implantation sont nettement plus souples puisqu'il est possible, à l'article 6, d'implanter une construction soit à l'alignement soit en retrait, et à l'article 7, soit sur les limites séparatives latérales ou au moins une des limites séparatives latérales, soit en retrait. Toutefois, pour conserver une homogénéité dans la constitution d'un front bâti, lorsque l'implantation est réalisée à l'alignement des voies ou emprises publiques, son implantation sur limites séparatives doit être effectuée sur au moins une des limites séparatives latérales. Dans le cas des limites de fond, comme en UAa, l'implantation est réalisée obligatoirement en retrait de manière à préserver les cœurs d'îlots.

En cas de marges d'isolement (article 7) dans les secteurs UAa et UAb, le retrait imposé correspond à une règle de prospect c'est à dire un recul par rapport à la limite séparative en fonction de la hauteur de la construction. En UAa, la marge d'isolement doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 m. En UAb, cette distance, au moins égale à la moitié de la hauteur, comporte un minimum de 4 m. Ces prospects ont été définis en fonction des implantations

existantes et permettent de conserver une homogénéité d'implantation. Ces distances sont réduites si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie principale.

- la hauteur autorisée en UAa est de 7 m à l'égout du toit, 8 m au sommet l'acrotère et 10 m au faîtage. La hauteur autorisée en UAb permet d'élever la construction d'un étage de plus par rapport à UAa puisque celle-ci est limitée à 9 m à l'égout, 10 m au sommet l'acrotère et 12 m au faîtage. Dans les deux cas, en cas de déclivité du terrain, une sur-hauteur de 1 m est admise. Cette dernière disposition est conforme aux prescriptions de la ZPPAUP.

#### Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Comme pour les articles d'implantation précédents, l'article 8 de la zone UA est différencié suivant le secteur UAa et UAb.

- En UAa, il s'agit, lorsque la construction n'est pas contiguë, de respecter une règle de prospect ( $L \geq H/2$ ) entre les deux bâtiments pour préserver l'ensoleillement de la construction existante ou principale avec une distance minimale de 2 m.
- En UAb, cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 3 m.

#### Articles 9 et 13

- L'emprise au sol (article 9) est plus importante en UAa qu'en UAb car ce premier secteur dispose de parcelles de moins grande ampleur. Le secteur UAa autorise donc une emprise de 50 % et le secteur UAb, une emprise de 40%. Pour favoriser l'implantation de commerces, d'artisanat, de bureaux et d'entrepôts liés aux occupations du sol autorisées dans la zone, l'emprise au sol n'est pas fixée pour les rez-de-chaussée de ces destinations.

- L'article 13 sur l'aménagement des espaces libres oblige à végétaliser les secteurs UAa et UAb respectivement de 30 % et 40 % d'espaces verts. Les espaces libres servent à la circulation, aux cheminements piétonniers et aux aires de stationnement. Ces espaces verts doivent être de pleine terre ce qui incite, d'une part, à une pérennisation des plantations, et permet, d'autre part, de contribuer à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol naturel.

- En secteur UAb, il est également imposé de traiter en espaces paysagers les marges de recul et les parcs de stationnement ainsi que leurs accès pour une meilleure insertion de ces occupations du sol dans l'environnement urbain immédiat.

#### ▪ Les règles de la zone UB :

La zone UB est scindée en deux secteurs UBa et UBb dont les règles diffèrent aux articles 1, 10 et 11.

#### Articles 1 et 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions particulières

Certaines destinations ne sont admises que si leur surface est limitée car cette zone, correspondant au cœur résidentiel de la ville nouvelle, doit comporter un certain nombre de destinations indispensables à un bon fonctionnement urbain mais pour lesquelles il a été choisi de n'autoriser que des constructions de dimensions restreintes (ex : entrepôts nécessaires aux locaux artisanaux, commerces de proximité, professions libérales...) :

- 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les entrepôts,
- 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces,
- 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et l'artisanat.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Compte tenu de l'analyse du tissu urbain, les constructions nouvelles pourront être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies ou emprises publiques, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les implantations de constructions nouvelles sont imposées soit sur les limites séparatives latérales, ou sur au moins une des limites séparatives latérales, soit en retrait de celles-ci avec un minimum de 3 m en toutes limites séparatives. Cette règle est souple car il s'agit d'un secteur de ZAC dans lequel la puissance publique peut fixer des règles d'implantation particulières à chaque îlot dans le cadre d'un cahier des charges de cession. La forme urbaine reste donc contrôlée.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation entre deux bâtiments sur une même propriété est de 3 m minimum. Cette règle vise à conserver un espace suffisant entre deux constructions.

Article 9 : Emprise au sol / Article 13 : Espaces libres et plantations

L'emprise au sol fixée en UB (50 %) permet une occupation restreinte de l'espace. La superficie réservée aux espaces verts est de 30 %, ce qui favorise la qualité et la longévité des espèces végétales et permet de pérenniser le caractère aéré de cette zone.

Article 10 : Hauteur

Les hauteurs sont différenciées en fonction des deux secteurs composant la zone UB, et compte tenu des autres règles, autorisent un gabarit de construction relativement limité :

- le secteur UBa limite la construction à 10 m à l'égout du toit, 11 m au sommet de l'acrotère et 13 m au faîtage, ce qui correspond à de l'habitation individuelle ;
- le secteur UBb, à 16 m à l'égout du toit et 19 m au faîtage, ce qui permet de réaliser de petites constructions collectives.

Des cônes de vue ont été localisés dans cette zone : ils permettent de protéger des axes de vue vers des espaces naturels ou paysagers, ce qui présente l'avantage de préserver la qualité urbaine de ces espaces.

▪ **Les règles de la zone UC :**

La zone UC est scindée en différents secteurs UCa, UCb, UCc1, UCc2, UCd et UCe dont les règles diffèrent aux articles 2, 10 et 11.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Pour les constructions nouvelles, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est prévue à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum. Lorsqu'une implantation est indiquée sur le document graphique, celle-ci prévaut.

#### Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Le règlement laisse une souplesse d'implantation pour les constructions nouvelles puisqu'elles peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales ou au moins une des limites séparatives latérales soit en retrait de celles-ci, avec un minimum de 5 m en toutes limites, parce qu'il s'agit de secteurs créés dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont la maîtrise d'aménagement par la puissance publique sur l'ensemble de ce quartier est réglementée dans le cadre de cahiers des charges de cession. Pour le secteur UCe (Les Marjoberts), l'OAP donne des indications sur l'organisation urbaine attendue.

#### Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation entre deux bâtiments, sur une même propriété, est de 5 m minimum. Cette distance minimale permet de conserver un ensoleillement suffisant entre deux constructions.

#### Article 9 : emprise au sol / Article 13 : espaces libres et plantations

L'emprise au sol n'est pas fixée en UC pour permettre de continuer l'aménagement urbain de la zone en poursuivant les objectifs fixés initialement par les PAZ et les objectifs de la politique de rénovation urbaine et de développement des projets (Linandes, Les Marjoberts) préconisés par le PADD.

L'article 13 impose que 50% du terrain non bâti (en élévation) soient traités en espaces verts. Comme pour les autres zones, les modalités de traitement de ces espaces sont précisées.

#### Article 10 : hauteur

Les hauteurs, en zone UC, sont différentes suivant les secteurs :

- en UCa, la hauteur ne peut dépasser 23 m au faîtage
- en UCb, elle ne peut dépasser la norme 75.00 Ngf
- en UCc1, elle ne peut dépasser 30 m au faîtage
- en UCc2, elle ne peut dépasser 37 m au faîtage
- en UCd, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 23 m mesurés à partir du terrain naturel au point le plus haut. Les niveaux situés au-dessus de 20 m seront traités en attique et intégreront un volume construit occupant au maximum 80% de l'emprise du dernier niveau de la construction avant l'attique.
- en UCe, La hauteur des constructions à destination de bureaux ne peut excéder 35 m mesuré à partir du terrain naturel au point le plus haut. La hauteur des constructions à destination autre que bureaux ne peut excéder 26 m mesuré à partir du terrain naturel au point le plus haut. Les niveaux situés au-dessus de 23 mètres seront traités en attique et intégreront un volume construit occupant au maximum 80% l'emprise du dernier niveau de la construction avant l'attique.

Ces hauteurs sont les plus élevées permises sur la commune de Cergy. En effet, cette zone a vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation de type collectif ainsi que des immeubles de bureaux et de services de grande ampleur (excepté en UCa) ou des espaces commerciaux de grande surface, ce qui permettra de répondre à l'objectif du PADD de renouveler l'offre de bureaux autour des principaux centres et développer une offre immobilière diversifiée (de la petite surface d'artisanat aux bureaux high tech).

Des cônes de vue ont été localisés dans cette zone : ils permettent de protéger des axes de vue vers des espaces naturels ou paysagers ce qui présente l'avantage de préserver la qualité urbaine de ces espaces.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers sont exemptés de règle pour les motifs évoqués au paragraphe sur les règles communes à l'ensemble des zones du PLU.

▪ **Les règles de la zone UI :**

L'objectif, pour la zone UI, est de permettre le maintien de sa destination économique tout en facilitant le renouvellement du tissu existant ainsi que ses améliorations : il est mentionné dans le PADD que la Ville souhaite développer le potentiel d'emploi et de croissance en assurant l'essor des parcs d'activités et en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises. Le PADD exprime également l'ambition d'améliorer la visibilité des zones économiques de la ville.

Articles 1 et 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions particulières

Cette zone peut accueillir tous types d'activités (industrielles et tertiaires), ainsi que des bureaux, des commerces (sauf en UIa pour ne pas concurrencer les commerces de la zone voisine) et des entrepôts. Les occupations du sol autorisées dans cette zone seraient trop gênantes pour autoriser des constructions à destination d'habitation, c'est pourquoi, la zone UI interdit les habitations, à l'exception de celles :

- indispensables au bon fonctionnement d'une entreprise,
- nécessaires à la réalisation d'un centre d'hébergement pour sportifs,
- permettant la réalisation des terrains familiaux pour les gens du voyage.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Pour les constructions nouvelles, l'implantation doit être obligatoirement effectuée en retrait de la voie ou de l'emprise publique avec un minimum de 4 m, excepté lorsque l'implantation est indiquée sur le document graphique. Ce recul obligatoire permet de créer une ambiance urbaine agréable dans une zone destinée aux activités économiques. En effet, les marges de recul ainsi créées – et paysagées (cf. article 13) – permettent de laisser une place non négligeable aux espaces libres garants de la qualité du site.

La zone non aedificandi – c'est à dire inconstructible – aux abords des autoroutes et des voies rapides est délimitée afin de protéger les futurs occupants des nuisances acoustiques. Seuls les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers sont autorisés. De même, la marge de recul (repérée sur le document graphique) interdit toute construction nouvelle à destination d'habitation dans cet espace. Les extensions sont néanmoins autorisées pour les constructions existantes.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Le règlement laisse une grande souplesse d'implantation sur limites séparatives pour les constructions nouvelles puisque celles-ci peuvent être implantées soit sur limites séparatives latérales soit en retrait de celles-ci avec un minimum de 3 m. Il ne s'agit pas, en effet, de contraindre le développement de cette zone, sans créer de risques de nuisances pour les habitants puisque les logements sont interdits en dehors du gardiennage.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Compte tenu de la vocation de cette zone, il n'a pas été fixé de règle à l'article 8.

### Articles 9 (emprise au sol), 10 (hauteur), 13 (espaces libres et plantations)

La règle d'emprise au sol (article 9) est de 50% avec obligation de planter 20% d'espaces verts (article 13). D'autre part, la hauteur maximale autorisée étant de 20 m au faitage, la morphologie souhaitée n'est donc pas celle d'une zone excessivement dense. Au contraire, il est recherché une insertion des constructions nouvelles en s'attachant à préserver l'environnement : les marges de recul par rapport aux voies ont obligation à être plantées et les aires de stationnement doivent comporter des haies vives à feuillage persistant de façon à former un écran. Comme dans les autres zones, les espaces remarquables sont protégés au titre de la loi L.123.1.-7° du code de l'urbanisme et les cheminements piétonniers sont également repérés sur le document graphique et doivent être protégés.

Les articles 9 et 10 dispensent de règle les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers. De même, les constructions et installations destinées au service public ferroviaire n'ont pas de limite de hauteur afin de ne pas pénaliser son fonctionnement.

#### ▪ **Les règles de la zone AU et du secteur AUp :**

Cette zone délimite le projet Port Cergy 2. Il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation qui n'est donc pas réglementée.

Cette zone est créée dans le cadre du PLU pour inscrire la localisation du projet prévu par le PADD et l'OAP Bords d'Oise.

Le secteur AUp délimite les terrains concernés par la zone rouge du PPRI.

#### ▪ **Les règles de la zone AUib :**

Cette zone est créée par le PLU dans le cadre de la mise en œuvre du projet des Linandes.

L'article 2 rappelle que cette zone est constructible sous réserve que les projets s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

En dehors de cette précision, la zone AUib reprend les dispositions du règlement de la zone UIb.

#### ▪ **Les règles de la zone A et les secteurs A1:**

Il s'agit de la zone agricole dont le PADD prévoit la valorisation et la préservation.

### Articles 1 et 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions particulières

Les articles 1 et 2 précisent les constructions et installations autorisées en les limitant strictement afin de préserver la vocation agricole et tout particulièrement maraichère du secteur.

Pour les STECAL délimités en zone A1, le règlement indique les types de constructions et installations autorisés. Pour faciliter le fonctionnement de l'ensemble de la zone agricole, les constructions et installations agricoles (notamment les hangars) ainsi que les points de vente et les logements nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole sont autorisés.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Les constructions autorisées peuvent s’implanter à l’alignement ou en retrait de 5 mètres minimum. La constructibilité très limitée et encadrée dans cette zone ne justifie pas de fixer des règles trop contraignantes, l’objectif étant de permettre des implantations des constructions qui répondent aux besoins de fonctionnement de la zone.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les constructions à destination d’habitat s’implantent en retrait de 4 mètres minimum. Les autres constructions s’implantent en retrait à 6 mètres minimum pour limiter l’impact vis-à-vis des terrains voisins.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour faciliter l’implantation des constructions et le fonctionnement de la zone, cet article n’est pas réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

L’emprise maximale est fixée à 50%. Le secteur A n’autorise que les serres. Pour le secteur A1, ses faibles dimensions justifient de fixer une emprise suffisante adaptées aux besoins fonctionnels du secteur.

Article 10 : Hauteur

La hauteur maximale des constructions agricole est fixée à 12 mètres pour s’adapter aux besoins de ce type de constructions. La hauteur des constructions à destination d’habitation est limitée à 7 mètres à l’égout et 10 mètres au faitage.

La disposition spécifique pour les constructions agricoles est introduite dans le cadre de la révision du PLU, elle permet de mieux prendre en compte les besoins des exploitants.

Article 11 : Aspect extérieur

Il est imposé que la teinte des hangars agricoles soit marron, beige ou vert pour être en harmonie avec le paysage.

▪ **Les règles de la zone N :**

Articles 1 et 2 : Types d’occupation et d’utilisation du sol interdits ou soumis à conditions particulières

Les articles 1 et 2 précisent les constructions et installations autorisées en les limitant strictement afin de préserver la vocation naturelle et paysagère de la zone.

Pour les STECAL délimités en zone N1 à N5, le règlement indique les types de constructions et installations autorisés pour chacun de ces STECAL.

Les secteurs N1 à N5 sont créés dans le cadre de la révision conformément aux dispositions du Code l’Urbanisme.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Les constructions autorisées peuvent s’implanter à l’alignement ou en retrait de 4 mètres minimum pour la zone N et les STECAL. La constructibilité très limitée et encadrée dans cette zone ne justifie pas de fixer des règles trop contraignantes, l’objectif étant de permettre des implantations des constructions qui répondent aux besoins de fonctionnement de la zone.

#### Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les constructions s’implantent en retrait de 5 mètres minimum pour la zone N et les STECAL afin de limiter l’impact vis-à-vis des terrains voisins.

#### Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour faciliter l’implantation des constructions et le fonctionnement de la zone, cet article n’est pas réglementé.

#### Article 9 : Emprise au sol

L’emprise maximale est fixée à 30% de la superficie du terrain. Cette disposition permet de maîtriser l’impact des constructions tout en intégrant les besoins nécessaires aux différents secteurs notamment dans les STECAL.

#### Article 10 : Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l’égout du toit et 10 m au faîtage, La règle de hauteur permet de maîtriser l’impact des constructions autorisées dans leur environnement. La règle de hauteur maximale est identique pour la zone N et les STECAL.

Les dispositions communes aux différentes zones, les dispositions spécifiques ainsi que les évolutions apportées par rapport au PLU initial sont explicités ci-avant. Le tableau ci-après présente la synthèse des principales règles de toute les zones et met en évidence les spécificités de chacune, ces spécificités répondent à la mise en œuvre des objectifs définis pour chacune d’elles au regard des orientations du PADD et des OAP.

TABLEAU DE SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

	UA	UB	UC	UI	AUIb	AU-AUp	A	N
DESTINATION	Habitat	Habitat	Mixte	Économique	Projet des Linandes	Projet Port Cergy 2	Agricole	Naturelle
Article 1 Occupations du sol interdites				Habitations				
Article 2 Occupations du sol admises sous conditions	<p>Activités commerciale (surface inférieure à 300m<sup>2</sup>)</p> <p>Bureaux, artisanat (surface inférieure à 500m<sup>2</sup>)</p> <p>Entrepôt (surface inférieure à 100m<sup>2</sup>)</p>	<p>Entrepôt (surface inférieure à 100m<sup>2</sup>)</p> <p>Activités commerciale (surface inférieure à 300m<sup>2</sup>)</p> <p>Bureaux, artisanat (surface inférieure à 500m<sup>2</sup>)</p>		<p>Habitations indispensables au bon fonctionnement d'une entreprise</p> <p>Habitations nécessaires à la réalisation d'un centre d'hébergement pour sportifs</p> <p>Habitations permettant la réalisation des terrains familiaux pour les gens du voyage</p>	Toutes les constructions doivent s'inscrire dans un schéma d'ensemble (elles doivent respecter les mêmes règles que la zone UIb)		Construction liées à la vocation agricole et maraîchère	

	UA	UB	UC	UI	AUIb	AU-AUp	A	N
DESTINATION	Habitat	Habitat	Mixte	Économique	Projet des Linandes	Projet Port Cergy 2	Agricole	Naturelle
<p><b>Article 6</b></p> <p>Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Pour les constructions existantes : extension, surélévation/aménagement possible seulement si le retrait existant est respecté</p> <p>UAa : implantation à l'alignement, avec le même retrait que la construction voisine</p> <p>UAb : Implantation à l'alignement ou en retrait</p>	<p>À l'alignement par rapport aux voies ou emprises publiques, ou en retrait avec un minimum de 3 m</p>	<p>À l'alignement par rapport aux voies ou emprises publiques, ou en retrait avec un minimum de 3 m</p>	<p>En retrait avec un minimum de 4m</p>			<p>À l'alignement ou en retrait de 5m minimum</p>	<p>À l'alignement ou en retrait de 4m minimum</p>
<p><b>Article 7</b></p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>UAa : implantation de limite à limite</p> <p>Artisanat, commerce, bureaux, entrepôts ne doivent pas s'adosser aux habitations</p> <p>Implantation sur les limites séparatives interdites au-delà de la bande de 25 m</p> <p>Si marge d'isolement, retrait <math>L=H/2</math> avec un minimum de 3m</p>	<p>Sur les limites séparatives latérales, ou sur au moins une des limites séparatives latérales, ou en retrait de celles-ci avec un minimum de 3 m en toutes limites séparatives</p>	<p>Sur les limites séparatives latérales ou au moins sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci, avec un minimum de 5 m en toutes limites séparatives</p>	<p>Sur limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci avec un minimum de 3 m</p>			<p>6m minimum</p> <p>Les constructions à destination d'habitat : 4 m minimum</p>	<p>5m</p>

	<p>UAb : implantation soit sur les limites séparatives latérales ou au moins une des limites séparatives latérales (si implantation à l'alignement des voies), soit en retrait</p> <p>Si marge d'isolement, retrait <math>L=H/2</math> avec un minimum de 4m</p>							
<p><b>Article 8</b> Implantation des constructions sur une même parcelle</p>	<p>UAa : 2m minimum (lorsqu'une construction n'est pas contiguë)</p> <p>UAb : 3m minimum</p>	3m minimum	5m minimum	Pas d'implantation fixée			Pas d'implantation fixée	
<p><b>Article 9</b> Emprise au sol maximale des constructions</p>	<p>UAa : 50%</p> <p>UAb : 40%</p> <p>L'emprise au sol n'est pas fixée pour les commerces, artisanats, bureaux, entrepôts</p>	50%	Pas d'emprise au sol fixée	50%  (équipements publics ou d'intérêt collectif ou liés à la voirie et au réseau sont dispensés de règle)			50%	30%
<p><b>Article 10</b> Hauteur maximale des constructions</p>	<p>UAa : 7m à l'égout du toit, 8m au sommet de l'acrotère, 10m au faîtage</p> <p>UAb : 9m à l'égout du toit, 10m au sommet de l'acrotère, 12m au faîtage</p>	<p>UBa : 10 m à l'égout du toit, 11 m au sommet de l'acrotère et 13 m au faîtage</p> <p>UBb : 16 m à l'égout du toit et 19 m au faîtage</p>	<p>UCa : 23 m au faîtage</p> <p>UCb : hauteur ne peut dépasser la norme 75.00 Ngf</p> <p>UCc1 : 30 m au faîtage</p> <p>UCc2 : 37 m au faîtage</p> <p>UCd, 23 m au faîtage</p> <p>UCe, 35 m au faîtage</p>	<p>20m au faîtage</p> <p>(équipements publics ou d'intérêt collectif ou liés à la voirie et au réseau sont dispensés de règle)</p>			<p>Constructions agricole : 12 m</p> <p>Constructions à destination d'habitation : 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage</p>	<p>7 m à l'égout du toit</p> <p>10 m au faîtage</p>

			pour les bureaux 26 m pour les autres constructions.					
Article 13 Plantations	<p>UAa : 30% du terrain non bâti en espaces verts</p> <p>UAb : 40% du terrain non bâti en espaces verts. Marges de recul et parcs de stationnement doivent être traités en espace paysager</p>	30% du terrain non bâti en espaces verts	50% du terrain non bâti en espaces verts	20% du terrain non bâti en espaces verts				

**C - Les outils complémentaires**

## 1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L 123-1-5 V du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques* ».

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général sont figurés au document graphique (plans n°1.2, 1.3 et 1.4). L'annexe 3 du règlement identifie également chaque emplacement réservé, son objet et son bénéficiaire.

Au regard des besoins en matière d'élargissement de voirie d'une part et de la volonté de création d'un parc de stationnement paysagé d'autre part, 6 emplacements réservés sont prévus dans le PLU. Un emplacement réservé est demandé par l'Etat, il doit permettre l'élargissement de l'A15. Les autres emplacements réservés sont au bénéfice de la commune pour 5 élargissements de voies et un parc de stationnement.

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

N°	Bénéficiaire	Type	Localisation
1	Etat	ER pour élargissement de voirie	A15
2	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue de Vauréal
3	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue Saint Martin
4	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue du Clos Brûloir
5	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Allée des Plantes
6	Ville de Cergy	ER pour création d'un parking paysager	Rue Saint Martin

### Evolution par rapport au PLU initial

L'emplacement réservé n°6 du PLU actuel correspondait à un emplacement réservé pour élargissement de voirie secteur des Closbilles. Dans le cadre de la révision du PLU, il a été supprimé car l'aménagement a été réalisé, et il a été remplacé par celui concernant la création d'un parking paysager rue Saint-Martin.

## 2. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L 130.1 et suivant du code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces. Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L 123-13 du Code de l'Urbanisme). Une zone inconstructible de 50 mètres autour des Espaces Boisés Classés de plus de 100 hectares est répertoriée aux plans de zonage n°1.2, 1.3 et 1.4.

Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants : bois des Clos de Gency, bois du Rond-Point du Miroir, bois de Cergy, bois de Ham, bois de la Côte Frais Val, bois de la Justice, bois Lapelote, bois de Lieu, bois des Essarts, bois des Gauchères, bois du Hazay, bois du Stade Municipal et boisements de la Côte des Closbilles.

### Evolution par rapport au PLU initial

Les espaces boisés à protéger identifiés dans le PLU initial sont intégrés dans les espaces boisés classés. Sinon, la délimitation des EBC n'a pas évolué. La surface des EBC est d'environ 73,5 hectares.

Espaces Boisés Classés	Surface (ha)
Bois du Rond Point du Miroir	5,1
Bois du Hazay	5,2
Bois de Lapelote	4,3
Bois de Lieu	2,7
Bois des Essarts	4,2
Côte des Closbilles	5,6
Bois de la Justice	2,5
Bois du Stade Municipal	1
Bois de Ham	0,7
Bois des Gauchères	0,4
Bois de la Côte Frais Val	5,7
Bois de Cergy	33,1
Bois des Clos de Gency	3

### 3. Les éléments de patrimoine

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage.

Rappel : L.123-1-5 III 2° : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

#### *Les éléments paysagers*

Les éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doivent être préservés (cf. plan n°1.5). Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers remarquables repérés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect de cet élément de paysage protégé. Dans ces espaces, il peut être autorisé ponctuellement des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas la pérennité des arbres. Les aménagements des espaces publics (création d'accès, travaux de nivellement etc...) sont autorisés dans les espaces remarquables identifiés au plan n°1.6.

Les éléments repérés sont :

- Le parc François Mitterrand ;
- La terrasse de l'Axe Majeur et le parc central ;
- Le parc du Pas Saint-Christophe ;
- Le parc du Chat Perché ;
- Le parc du Ponceau et des Linandes ;
- Le parc de la maison d'Anne et Gérard Philipe ;
- Un certain nombre d'autres espaces qui n'ont pas de dénomination.

### Evolution par rapport au PLU initial

Quelques éléments ont été supprimés notamment un espace paysager dans le secteur des Marjoberts. La suppression de l'espace paysager sur le secteur des Marjoberts est nécessaire pour mettre en œuvre le projet défini par l'OAP. Cette OAP prévoit la création d'un mail paysager structurant.

#### *Les éléments bâtis*

Le patrimoine de Cergy est issu de son histoire, avec d'un côté le patrimoine traditionnel ancien lié au village, et le patrimoine témoin de la construction de la Ville Nouvelle qui s'est construite à partir du début des années 70.

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments; notamment les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails de toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

La liste complète des bâtiments remarquables est jointe en annexe n°2 du règlement et ils sont repérés au plan n°1.6. Les éléments repérés sont :

N°	NOM
1	Préfecture
2	Visages du Monde
3	Parc de la Croix Petit
4	Ecole des Plants
5	Le Ponceau
6	La Justice Mauve
7	Axe Majeur
8	Gare de Cergy Saint-Christophe
10	Tour des Clos-Billes (Parc Saint-Christophe)
11	Square de l'Echiquier

N°	NOM
12	Places des 3 Gares
13	Lycée Jules Verne
14	Collège des Explorateurs
15	Bibliothèque de l'Horloge
16	Université des Chênes
17	Eglise du bienheureux Frédéric Ozanam
18	Hôtel d'Agglomération
19	Bastide (concept architectural)
21	ESSEC
22	Port Cergy (concept architectural)

N°	NOM
23	Résidence Universitaire Ricardo Porro
24	Eglise Saint Christophe
25	Prieuré
26	Ancienne gare
27	Domaine d'Anne et Gérard Philipe
28	Ancienne mairie
29	Château de Gency
30	Mosquée

#### Evolution par rapport au PLU initial

Quelques éléments de patrimoine ont été supprimés, et d'autre ont été rajoutés. Ils sont présentés ci-dessous :

Éléments supprimés	
Ancien N°	NOM
2	Tour Bleue ou des jeunes mariés
3	Tour EDF
4	Tour 3M
5	Cap Cergy (Caisse d'Epargne)
7	Jardin tropical des Chênes
11	Ecole de la Chanterelle
23	Les Gémeaux
25	Ecole de l'Escapade
29	Les Paradis - Le Prieuré (concept architectural)

Éléments rajoutés	
N°	NOM
2	Visages du Monde
3	Parc de la Croix Petit
28	Ancienne mairie
29	Château de Gency
30	Mosquée

Les évolutions apportées au repérage doivent permettre de maintenir les éléments les plus significatifs. La tour 3M est retirée compte-tenu du projet défini sur le secteur des Marjoberts. Visages du Monde est ajouté, il s'agit d'un nouvel équipement qui participe à la constitution du patrimoine de demain. Il convient par ailleurs de noter que la ZPPAUP identifie d'autres éléments de patrimoine ancien qui complètent le repérage global.

### *Les circulations douces*

Les cheminements des circulations douces figurant au plan n°1.6 doivent être préservés. Les tracés de liaisons douces et des parcours de promenade pourront être déviés dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Les éléments repérés sont :

- Le fil d'Ariane ;
- Les cheminements identifiés au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) ;
- Le Parcours Nature ;
- Quelques autres liaisons douces.

### **Evolution par rapport au PLU initial**

Il y a eu quelques évolutions minimales de tracés des circulations douces entre le PLU actuel et le PLU révisé.

## **4. Les dispositifs de mixité sociale**

Comme cela a été rappelé à plusieurs reprises, le PADD fixe des objectifs de mixité qui visent d'une part à créer 25% de logements locatifs sociaux au regard de l'ensemble des nouveaux logements construits dans les 10 à 12 prochaines années et d'autre part à assurer une meilleure répartition des logements locatifs sociaux dans la ville en adaptant leur pourcentage en fonction de la part existante dans les quartiers. Il s'agit de veiller à ce que les quartiers déjà fortement dotés en logements locatifs sociaux n'en accueillent qu'un minimum dans les prochaines années au bénéfice des autres catégories de logements. La part la plus importante des nouveaux logements qui seront construits sera réalisée dans le cadre des ZAC. En conséquence, c'est au titre de la mise en œuvre des ZAC à travers les dossiers de création et de réalisation et les cahiers des charges de cession que les objectifs de production globale et de mixité sociale fixés par le PADD seront mis en œuvre.

Au-delà de ces projets dont le programme est encadré, le règlement du PLU instaure deux dispositifs prévus par le Code de l'urbanisme au titre de l'article L123-2 b) d'une part et de l'article L 123-1-5 II 4° d'autre part.

### *a - Les emplacements réservés pour mixité sociale – article L 123-2 b) du Code de l'urbanisme*

Le site de projet des Marjoberts constitue une opération privée qui doit, dans le cadre d'un programme mixte (bureaux, logements, commerces, équipements) voir la réalisation de 1 200 logements. Une OAP fixe les orientations d'aménagement de ce secteur. Afin de garantir la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale attendus, un dispositif est mis en place en application des dispositions de l'article L123-2 b) du Code de l'urbanisme. Ce dispositif permet d'imposer des prescriptions sur la nature du programme global de logements réalisés à l'intérieur du secteur délimité afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale attendus pour ce site. L'emplacement réservé est instauré sur la partie du site qui doit accueillir l'essentiel des nouveaux logements. Cet emplacement concerne les parcelles suivantes : AW139 partielle, AW142 partielle, AW70 et AW 43 à AW149.

A l'intérieur de ce périmètre défini sur le plan 1-5, le programme global de logements qui sera réalisé devra comporter au minimum 15% et au maximum 20% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Cet emplacement réservé ne concerne que les programmes de logements, il n'interdit pas de créer des commerces en rez de chaussée des constructions ou un équipement public tel que le mentionne l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

### Evolution par rapport au PLU initial

Un emplacement réservé pour mixité sociale était défini sur le secteur Francis Combe et il a été supprimé. L'emplacement réservé sur une partie du secteur des Marjoberts est créé dans le cadre de la révision du PLU.

L'article 2 de la zone UC rappelle l'existence de cet emplacement réservé pour mixité sociale. Le plan 1.5 délimite l'emplacement réservé ; il indique les obligations qui s'y rattachent, un tableau mentionne le numéro de l'emplacement réservé (1) et les parcelles concernées.

#### *b - Les secteurs de mixité sociale – article L123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme*

Le secteur diffus va accueillir des nouveaux logements. Il convient, même si la part de ces nouveaux logements demeure limitée par rapport à la production globale, qu'il contribue également à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale. C'est la raison pour laquelle le dispositif prévu par l'article L123-1-5 II 4° de Code de l'urbanisme est mis en place.

Les secteurs de mixité sociale sont instaurés au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, ils concernent les secteurs de la commune situés hors ZAC et principalement destinés à accueillir des logements. En conséquence, au-delà des périmètres de ZAC, les secteurs dédiés aux activités économiques ainsi que les ensembles d'habitat de type individuel groupé réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble qui n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements ne sont pas concernés par le dispositif.

En cohérence avec les objectifs du PADD qui visent à une meilleure répartition du logement social dans la ville, le dispositif mis en place tient compte de la part de logements locatifs sociaux existants. Il délimite deux secteurs à l'intérieur desquels les nouveaux projets ne devront comporter qu'une part limitée de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, cette part est fixée à 15% au maximum. Il s'agit du secteur de l'Observatoire en UCa et des Linandes/Justice en UCa et UCc1. Cette disposition est justifiée compte tenu du nombre important de logements locatifs sociaux déjà présents dans ces secteurs.

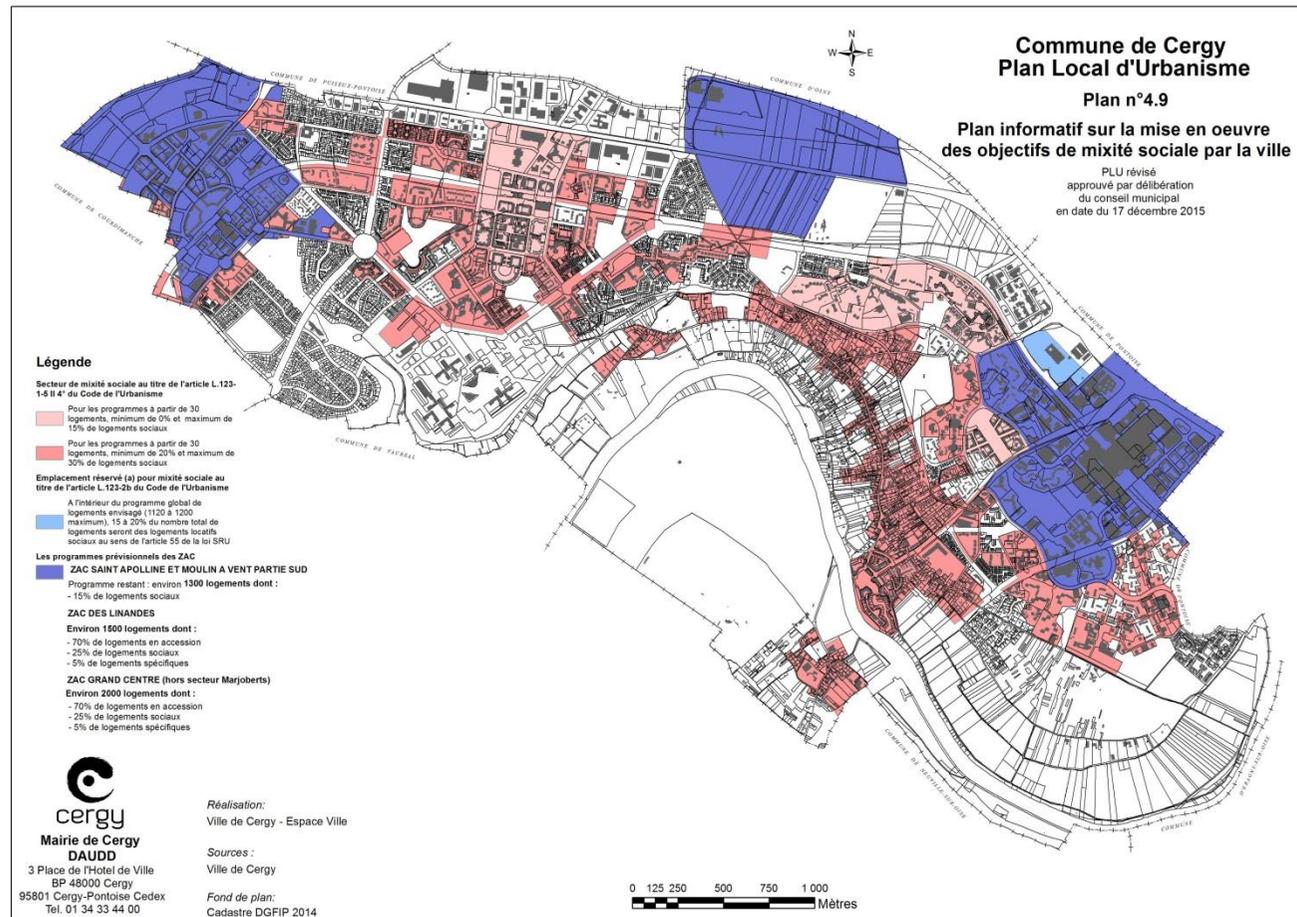
Pour les autres secteurs (secteurs hors ZAC des zones UAa, UAb, UBb, UCa, UCb, UCc1, UCc2), la part des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU dans les nouveaux programmes à partir de 30 logements, devra être comprise entre 20% au minimum et 30% au maximum. Cette disposition permet de participer à la mise en œuvre des objectifs du PADD qui fixe une part de 25% de logements locatifs sociaux dans la production globale.

**Les obligations fixées au titre de l'article L 123-1-5 II 4° sont mentionnées dans les articles 2 des zones concernées. Le plan 1.5 délimite les secteurs concernés et précise les obligations qui se rattachent à chacun de ces secteurs.**

## Evolution par rapport au PLU initial

Il n'existait aucun secteur de mixité sociale dans le PLU actuel, ils ont été créés dans le cadre de la révision du PLU pour assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale fixés par le PADD à l'intérieur des secteurs diffus hors ZAC.

Le plan 1.5 délimite les périmètres réglementaire fixés au titre du PLU en application des dispositions des articles L 123-1-5 II 4° et L 123 -2 b) du Code de l'urbanisme. Un plan informatif 4.9 indique l'ensemble du dispositif assurant la réponse aux objectifs de mixité sociale, il mentionne en plus des dispositions prévues au titre des articles L 123-1-5 II 4° et L 123 -2 b) du Code de l'urbanisme les programmes prévisionnel dans les ZAC.



### **La prise en compte des besoins des gens du voyage**

La stratégie globale de l'accueil des gens de voyages relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise en matière de politique de l'habitat.

La Ville de Cergy est attentive à apporter une solution de logements adaptée à tous. Aussi, en matière d'accueil des gens du voyage, et afin de répondre à une demande forte des familles, la Ville préfère privilégier la création de terrains familiaux destinés à des ménages en voie de sédentarisation. C'est pour apporter un élément de réponse que le projet de PLU prévoit la création de deux terrains. La localisation indicative de ces deux terrains familiaux est identifiée dans les OAP de la Plaine des Linandes et des Navigateurs. Le règlement des zones concernées permet leur réalisation.

Par ailleurs, le secteur de STECAL N4 identifie le site de l'aire d'accueil, il prévoit un dispositif règlementaire adapté.

### **L'étude L.111-1-4 sur la Plaine des Linandes**

Le secteur de la Plaine des Linandes était concerné par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. Une étude spécifique a été réalisée par EGIS AMENAGEMENT - atelier Villes et paysages en juin 2011. Elle a permis de réduire les règles de retrait. Ces dispositions ont été introduites dans le PLU approuvé dans le cadre d'une modification menée en 2012. Ce secteur est classé en zone urbaine au SCOT.

## Les incidences du PLU sur l'environnement

**A - Introduction**

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

La première partie du rapport de présentation du PLU a consisté à élaborer un état des lieux des différentes caractéristiques environnementales, naturelles, paysagères et urbaines de la commune, puis à mettre en lumière leurs enjeux. Au regard de ces spécificités cergysoises et des enjeux qui en découlent, le projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU définit des orientations contribuant à la mise en valeur et à la protection de l'environnement naturel et urbain de Cergy, tant à l'échelle de l'ensemble du territoire communal qu'à l'échelle des différents projets de quartiers. Enfin, le règlement du PLU traduit ces orientations par des mesures qui régissent l'occupation des sols et son évolution.

La deuxième partie du rapport de présentation justifie les choix opérés pour l'établissement du PADD, les limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement au regard du diagnostic ainsi que les évolutions des règles par rapport au PLU actuel.

Cette partie du présent rapport de présentation vise à expliquer comment le PLU prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement naturel et urbain de la commune. Pour cela, elle rappelle de manière thématique quelles sont les orientations du PLU qui contribuent à la protection et à la mise en valeur de l'environnement et en présente les incidences. Il convient de souligner que la prise en compte de l'environnement, et notamment le souci d'équilibre entre espaces urbanisés, naturels et libres et entre les différentes fonctions urbaines actuelles et à venir, a été au cœur des préoccupations de la Ville de Cergy lors de l'élaboration des orientations du PADD et des règles du PLU. C'est bien un souci de développement durable et cohérent du territoire communal qui a présidé à la définition de ces différents objectifs et règles. La démarche adoptée a ainsi permis d'anticiper les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement. En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune est porteur de « mesures » dont les différents objectifs et orientations visent à engendrer des impacts principalement « positifs » sur l'environnement.

Au-delà du PLU, la commune a souhaité d'engager dans une démarche forte de développement durable et a pour cela réalisé un Agenda 21 communal. Un premier bilan de cet Agenda 21, réalisé en 2012, a permis d'identifier les avancées sur certaines thématique, notamment liées à la baisse de la consommation d'énergies dans le patrimoine municipal, ce qui a engendré une diminution des gaz à effet de serre.

**B - Prise en compte de la préservation et la mise en valeur de l'environnement**

**Cette partie présente, à l'échelle de Cergy et pour chacun des thèmes suivants, la prise en compte environnementale dans le projet de ville et dans le PLU de Cergy :**

- espaces naturels et espaces verts urbains / environnement urbain et bâti ;
- transports et qualité de l'air ;
- environnement sonore / risques naturels et technologiques.

Les mesures ont été prises par le PLU pour les préserver, les valoriser ou les prévenir (risques), tant par le biais des orientations du projet d'aménagement et de développement durable que par le règlement.

S'agissant d'un document d'urbanisme, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont trait à l'aménagement de la ville. Elles concernent l'évolution de l'occupation des sols, mais prennent aussi en compte les actions qui peuvent être engagées notamment en termes de déplacements urbains, de logements ou encore d'environnement. Ces actions font aussi l'objet d'autres politiques supra-communales mises en œuvre par l'Agglomération (PLD, Agenda 21, SCoT) et qui ont trait en grande partie à une amélioration de l'environnement urbain et naturel du territoire de la CACP. En effet, l'environnement est au cœur de la démarche de la CACP et de la démarche de la Ville, et se traduit de manière concrète dans le PLU.

C'est pourquoi cette partie vise également à rappeler quelles sont les actions ou politiques que la Ville de Cergy mène en parallèle, de façon complémentaire au PLU et qui contribuent aussi à une amélioration, une protection et une mise en valeur de l'environnement. Enfin, pour chacun des thèmes abordés, cette partie précise quelles sont les incidences du PLU sur l'environnement.

## 1. Valorisation et protection des espaces naturels existants et du patrimoine bâti

Le paysage de la ville de Cergy est composé de multiples espaces verts aux fonctions différentes (la plaine agricole, les bords de l'Oise, les espaces verts publics, les cheminements doux...). Parmi ces espaces, on en distingue trois de par leur superficie et leur utilisation :

- La base de loisirs :

A l'origine, le village de Cergy s'est blotti dans une boucle de l'Oise. Au sud du village, dans la boucle Sud de l'Oise, les étangs de Cergy-Neuville constituaient un plan d'eau non aménagé, à l'utilisation limitée. Dans le cadre de la construction de la Ville Nouvelle, les étangs ont été réaménagés en base de loisirs afin d'offrir aux habitants un lieu en pleine nature de promenade et de loisirs. Aujourd'hui, l'Oise et la base de loisirs occupent une place importante dans la ville et forgent son identité de ville verte c'est pourquoi l'une des volontés du PLU est de préserver la base de loisirs mais aussi de la développer. Ce sont près de 40 hectares de la surface de la ville qui sont couverts par les cours d'eau.

- La plaine des Linandes :

Cet espace, aujourd'hui en partie agricole, accueillera une plaine de sports, de loisirs et de bien-être, ainsi qu'un projet mixte de logements, équipements et activités. Ce projet, de maîtrise d'ouvrage communautaire, s'inscrit dans une démarche environnementale forte. Il s'agit de permettre la réalisation d'un éco-quartier, bien relié au reste de la ville.

- La ZPPAUP

Par délibération municipale du 15 avril 1999, une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) du « Village de Cergy et de la boucle de l'Oise » a été prescrite. Elle se substitue à la protection des abords des monuments historiques. Selon le cadastre, 2 243 parcelles sont dans le périmètre. La zone trouve ses limites naturellement autour de la ville ancienne, d'un côté par la rupture du relief qui la sépare de la Ville Nouvelle et de l'autre par le bras de Seine. Les principaux enjeux de cette ZPPAUP sont de développer une certaine complémentarité entre les 2 entités (Ville Nouvelle/ville ancienne) et de protéger la vallée de l'urbanisation dense. La ville s'est engagée dans la transformation de la ZPPAUP en AVAP ; cette démarche n'est pas finalisée lors de l'approbation du PLU révisé.

### a) *Prise en compte de la protection et de la valorisation des espaces naturels et du patrimoine bâti dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)*

Dans le projet d'aménagement et de développement durables, la ville de Cergy affirme la volonté de valoriser les richesses naturelles de la ville. Cette orientation consiste à :

- Mettre en valeur le patrimoine ancien et contemporain ;
- Préserver le patrimoine naturel, comme les bords de l'Oise et la plaine maraîchère tout en développant la valeur économique, notamment agricole, de ces espaces ;
- Préserver les grands ensembles naturels de la boucle de l'Oise ;
- Conserver et développer la présence de la nature dans la ville ;
- Revaloriser l'ensemble des grands parcs urbains à l'image du parc François Mitterrand ;
- Asseoir la base de loisirs comme le cœur vert de l'agglomération et en faciliter les accès ;
- Maintenir la proportion d'espaces verts dans tous les nouveaux projets ;
- Conforter le « Fil d'Ariane » et les déplacements doux paysagers entre les polarités vertes de la ville.

Le PADD affirme aussi la volonté de mettre en valeur les espaces verts et le patrimoine bâti, et de garantir la qualité des espaces naturels et des espaces verts. Celle-ci se décline de la manière suivante :

- Continuer la politique de développement et de valorisation des espaces publics ;
- Requalifier la gare de Cergy-Préfecture, les espaces publics autour de la gare Cergy-Saint-Christophe et la dalle Grand Centre ;
- Rénover et étendre le centre commercial des Trois Fontaines ;
- Réhabiliter les avenues Mondétour, Belle Haumière et la rue de l'Abondance dans le quartier de l'Axe Majeur Horloge ;
- Réhabiliter la rue nationale et la rue Saint-Martin dans le quartier Bords d'Oise ;
- Requalifier le bois et les espaces verts de promenade dans les Hauts de Cergy ;
- Organiser la gestion différenciée des boisements à l'Orée du Bois ;
- Engager la réhabilitation complète des berges de l'Oise ;
- Créer un parc public paysager permettant la récupération des eaux de pluie sur la Plaine des Linandes ;
- Aménager le bois de la Justice.

*b) Prise en compte de la protection et de la valorisation des espaces naturels et du patrimoine bâti dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*

Le PLU définit 4 OAP géographiques et 1 OAP thématique. Dans les OAP géographiques, certaines orientations concernent les espaces naturels :

- Dans le site Marjoberts, il est prévu la réalisation d'un mail vert et d'un espace vert paysager, ce qui permet de renforcer les espaces verts et paysagers dans ce secteur, et de conforter le réseau de liaisons douces ;
- Dans la plaine des Linandes, il est prévu de faire la part belle à la nature dans le quartier ; les orientations sont les suivantes : organiser le nouveau quartier autour d'un parc paysager à vocation écologique, créer des jardins familiaux, réaliser un espace paysager de transition avec les quartiers d'habitat existants, et maintenir l'espace boisé à l'est du quartier ;
- Le long des bords d'Oise, il est prévu de redécouvrir les berges de l'Oise et d'y développer des espaces publics de loisirs, de maintenir et développer l'activité agricole et de valoriser le patrimoine bâti du village historique ;
- Dans le site des Navigateurs, il est prévu de réaliser en partie centrale un parc paysager à vocation écologique.

Une OAP thématique a été réalisée sur la trame verte et bleue, afin de maintenir et qualifier la trame bleue, et de protéger et mailler la trame verte sous toutes ses formes.

*c) Prise en compte de la protection et de la valorisation des espaces naturels et du patrimoine bâti par le règlement*

Le règlement du PLU traduit ces différentes orientations du PADD par le biais d'un zonage adapté et de prescriptions spécifiques. Le principe de la protection des espaces naturels se traduit par la création d'un zonage N. Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent. Le règlement de cette zone assure une protection du caractère naturel de la zone et de sa vocation paysagère, tout en laissant la possibilité d'implanter des constructions sous conditions de ne porter atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux et paysages. Il reprend, en partie, le règlement de la ZPPAUP dans un souci de cohérence des deux documents d'urbanisme et de préservation du cadre de vie (qualité paysagère et urbaine). Par exemple, maintien de cônes de vue sur l'Oise, protection d'espaces non urbanisés,...

Pour les espaces remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, les éléments paysagers répertoriés doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire remet en cause le caractère paysager de la zone. La maîtrise du développement urbain est une préoccupation forte du règlement. Celle-ci se traduit par un zonage où, qu'elles que soient les constructions, ces dernières doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue. Le zonage et le règlement ont été définis de manière à mieux prendre en compte les formes existantes et les qualités architecturales et paysagères à préserver. La délimitation de ces zones s'appuie sur une étude approfondie de la morphologie urbaine et des caractéristiques du bâti du secteur. La hauteur maximale des constructions y est déterminée en fonction de la forme urbaine souhaitée, de la hauteur des constructions existantes et du paysage urbain environnant. Concernant l'aspect extérieur des constructions, la règle a été développée pour tenir compte davantage de la forme urbaine.

Le règlement des zones A (zone agricole) et N (zone naturelle) interdit les constructions ou les installations à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. Les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement naturel par : l'adaptation du sol, les dimensions et les proportions de leur volume et l'harmonie des couleurs.

En dernier lieu, une localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure sur le plan n° 4.3.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré par avis du Préfet.

#### *Une incidence positive du PLU sur les espaces naturels et sur le patrimoine bâti*

L'ensemble des dispositions décrites précédemment, prises par le PLU au travers du Plan d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement, contribue et contribuera à une protection, une mise en valeur et une amélioration importante des espaces naturels et espaces verts publics et privés et du patrimoine bâti à Cergy :

- les espaces verts existants publics et privés sont protégés et amenés à se renforcer : la plaine agricole, la base de loisirs et les nombreux projets d'espaces verts définis dans les OAP (Linandes, Navigateurs...) ;
- des espaces verts privés ou publics sont inscrits dans le PLU : les bois, la coulée verte ;
- les grands paysages sont mis en valeur : comme les bords de l'Oise et la plaine maraîchère ;
- les liaisons douces dont le fil d'Ariane sont inscrites.

L'ensemble de ces dispositions va dans le sens d'un maillage et d'une mise en relation des espaces existants afin de permettre l'émergence d'une trame verte à l'échelle de la commune. Elles visent aussi à améliorer la qualité du cadre de vie quotidien en augmentant l'offre d'espaces verts et la capacité des cergyssois à y accéder. De plus, le règlement de chaque zone permet de limiter les incidences du PLU sur les espaces naturels et paysagers remarquables répertoriés afin de ne pas compromettre leurs qualités paysagères. Enfin, l'existence d'une zone naturelle N permet également de préserver l'importante part d'environnement naturel du territoire communal.

- Le patrimoine bâti est préservé et valorisé

Cette disposition permet de construire une cohérence d'ensemble par une évolution des formes urbaines respectueuse de l'identité de chaque quartier, tout en préservant l'équilibre entre les nécessités de l'urbanisation et les exigences du cadre de vie. De plus, les articles 10 et 11 et 13 du règlement de chaque zone permettent de limiter les incidences du PLU sur le patrimoine bâti, les espaces et paysages urbains de la commune en imposant des limites pour les hauteurs et des prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions.

Le PLU a intégré la volonté de préserver une partie du patrimoine culturel et bâti de la commune. Ainsi, le PLU a identifié un certain nombre de bâtiments remarquables à préserver du fait de leur qualité architecturale, de leur place dans l'histoire de la construction de la ville... De plus, la ZPPAUP (dont la transformation en AVAP est à l'étude) protège l'ensemble des éléments (cônes de vues, bâtiments remarquables, murs, ...) qu'elle a identifiés.

## 2 Un patrimoine architectural et urbain diversifié et valorisé, la prise en compte d'une dimension environnementale dans le développement urbain

La ville de Cergy est une entité tout à fait singulière au sein de la ville nouvelle. En effet, elle se distingue par une identité de quartiers très marquée ainsi qu'une diversité des formes architecturales. Cette volonté de diversité des formes, des couleurs, des typologies est à l'origine du concept de la Ville Nouvelle. Chaque quartier présente en effet des spécificités architecturales et urbaines qui sont le fruit de leur histoire et contribuent, aujourd'hui, à leur identité. La commune de Cergy se caractérise par six quartiers distincts (Les Hauts de Cergy, Axe Majeur-Horloge, Les Coteaux, Les Bords de l'Oise, Le Grand Centre, L'Orée du Bois).

### *a - Prise en compte d'une dimension environnementale dans le développement urbain dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)*

Dans le projet d'aménagement et de développement durables, la ville de Cergy affirme la volonté de poursuivre le développement durable de la ville, qui passe par plusieurs orientations complémentaires :

- Mettre en place un projet économique équilibré ;
- Garantir des transports de qualité ;
- Créer une offre de logement diversifiée ;
- Renforcer l'accessibilité ;
- Aider toutes les générations.

Cergy entend mettre en place un projet équilibré et durable sur l'ensemble de son territoire. Chaque quartier est concerné par le développement de la ville, dans le respect de ses caractéristiques et de son identité. Le projet devra conforter ou favoriser l'émergence d'une organisation structurée autour de polarités d'échelle intercommunale, communale et de proximité. Il prendra différentes formes selon les besoins et les spécificités de chaque partie du territoire. Ce projet sera structuré autour des trois piliers du développement durable : l'économie, l'environnement et le social.

Malgré des objectifs de développement ambitieux en termes de logements et d'activités économiques et commerciales, la ville s'impose une limitation stricte de la consommation d'espaces naturels ou agricoles. En effet, les seuls espaces urbanisés prévus sont la Plaine des Linandes, dont une grande partie sera aménagée en parc urbain paysagé, et le secteur devant accueillir Port Cergy 2. Ces deux sites représentent 6% d'extension de l'espace urbanisé. La Ville entend rester strictement dans ce cadre, en privilégiant pour la quasi-totalité de ses projets la densification des quartiers existants et la réutilisation de friches urbaines ou d'espaces de stationnement.

Par ailleurs, Cergy souhaite engager l'évolution énergétique du parc de logements, des bâtiments communaux et des bureaux. Elle affirme aussi la volonté de développer la gestion urbaine de proximité en s'appuyant notamment sur les dispositifs proposés par l'Agglomération.

### *Prise en compte d'une dimension environnementale dans le développement urbain dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*

Dans les OAP géographiques, certaines orientations concernent le patrimoine architectural et urbain et le développement durable :

- Dans le secteur Grand Centre, la commune souhaite développer une offre nouvelle de logements, de bureaux, de commerces... dans le cadre d'un renouvellement urbain ou d'une densification de l'espace existant, ce qui s'inscrit dans l'esprit du développement durable de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles ;

- Le projet de la Plaine des Linandes, même s'il engendre la consommation d'espaces, s'inscrit dans le cadre d'un écoquartier associant mixité des fonctions et mixité sociale. Par ailleurs, la nature trouve sa place d'une manière importante dans ce projet. Le fait de réaliser des logements, mais aussi des bureaux et des activités permet de rapprocher les habitants de leur potentiel lieu de travail, ce qui est bénéfique notamment pour la qualité de l'air (diminution des émissions de gaz à effet de serre du fait de la diminution de l'utilisation de la voiture ;
- Le projet des bords d'Oise permet d'un côté de mettre en valeur le patrimoine bâti tel que la maison Anne et Gérard Philipe, l'Axe Majeur ou le village historique, mais aussi de développer un réseau de liaisons douces qui permet de limiter les déplacements en voiture ;  
Dans la plaine maraîchère, la confortation de l'espace agricole et des points de vente permet de développer le marché local et s'inscrit donc dans une démarche de développement durable.

*d) Prise en compte d'une dimension environnementale dans le développement urbain par le règlement*

L'une des grandes orientations de la ville de Cergy est la prise en compte de la notion de développement durable au sein de l'urbanisation.

Cette orientation se retrouve dans le règlement au niveau des zones U (zone à dominante d'habitat, d'activité et d'industrie), A (zone agricole) et N (zone naturelle). Le règlement autorise les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sur les toitures sous réserve de respecter l'harmonie des bâtiments existants.

L'ensemble du zonage et du règlement intègre la dimension de rejet minimum d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial. Il comprend également un volet pour l'ensemble des zones concernant la collecte des ordures ménagères. Pour les logements le principe général de collecte des ordures ménagères est réalisé par des bornes d'apport volontaire enterrées (BAVE). Par ailleurs, à l'article 15, le règlement définit des prescriptions spécifiques concernant les énergies renouvelables.

*Une incidence positive du PLU sur les espaces urbains et bâtis*

Ces différentes orientations et mesures prises par le projet d'aménagement et de développement durables, les OAP et le règlement du PLU permettent et permettront à la fois de prendre en compte les spécificités urbaines et patrimoniales de Cergy et d'intégrer une dimension environnementale dans le développement urbain, notamment :

- les formes urbaines historiques et paysagères, les bâtiments remarquables, les constructions à valeur patrimoniale ;
- La mise en place de démarches HQE, la réalisation d'un éco-quartier, la construction de logements collectifs BBC (Bâtiments Basse Consommation) ;
- L'incitation au recours aux énergies renouvelables ;
- La sensibilisation des habitants à la gestion des déchets, de l'usage de l'eau et de l'énergie.

Enfin, les bâtiments remarquables ainsi que les cheminements ont été repérés sur un document graphique sur le plan n°1.6 permettant ainsi une meilleure prise en compte notamment en termes de préservation, dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Par ailleurs, malgré des objectifs de développement ambitieux en termes de logements et d'activités économiques et commerciales, la ville s'impose une limitation stricte de la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Ceci a un impact mitigé mais assez limité.

Quelques incidences mitigées sont tout de même à noter, notamment concernant le développement économique. En effet, la création de nouvelles entreprises pourra engendrer un trafic routier supplémentaire. Par ailleurs, La création de nouveaux logements va engendrer un apport de population nouvelle, ce qui pourra avoir un impact sur les réseaux, notamment l'assainissement. La capacité des réseaux devra être vérifiée, afin qu'il n'y ait pas de souci de saturation.

### 3 La maîtrise des déplacements : pour une meilleure qualité de l'air et l'amélioration du cadre de vie

#### *a - Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour diversifier les modes de transport et de déplacement*

La maîtrise des déplacements est une volonté forte de la ville de Cergy. Le projet d'aménagement et de développement durables consacre une grande orientation du PADD sur les déplacements « Garantir des transports de qualité », ce qui se décline dans les orientations suivantes :

- Améliorer l'offre en transports en commun ;
- Développer le réseau de liaisons douces ;
- Limiter les nuisances liées à la voiture ;
- Affirmer l'implication de la Ville dans le développement des alternatives à la voiture.

Cergy, ville conçue pour l'automobile, ambitionne tout d'abord de poursuivre la diversification des modes de déplacement en offrant de réelles alternatives aux déplacements en voiture. Par ailleurs, les nuisances et les risques induits par ce mode de déplacement devront être minimisés. Ces orientations ont pour but de diminuer les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports.

#### *b - Prise en compte des déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*

Dans les OAP géographiques, certaines orientations concernent les déplacements :

- Dans le site Grand Centre, un des objectifs est d'améliorer l'accessibilité et les déplacements doux, mais aussi de réduire les coupures importantes aujourd'hui. Cela passe par le réaménagement des passages sous les infrastructures, mais aussi par la création de liaisons piétonnes ;
- Dans la plaine des Linandes, une boucle piétonne au cœur du quartier permettra de relier les différents secteurs du projet, et des liens du nouveau quartier avec la ville seront réalisés ;
- Le projet des bords d'Oise a pour ambition d'aménager des sentes piétonnes ville-Oise, mais aussi de recréer une liaison piétonne le long des bords de l'Oise sur le chemin de contre-halage, ainsi qu'une grande promenade en pied de coteau sur la sente des Roches. Tous ces éléments vont permettre de mieux relier des secteurs tels que la maison Anne et Gérard Philippe ou l'Axe Majeur à Port Cergy. Dans la plaine maraîchère, l'aménagement du chemin de contre-halage se fera dans la continuité de celui plus au nord, et permettra un meilleur accès aux espaces agricoles, et notamment aux espaces de vente directe ;
- La réalisation de pontons permettant des haltes fluviales participera, à petite échelle, à l'usage de transports alternatifs à la voiture ;
- Dans le secteur des Navigateurs, il est affirmé la volonté de faciliter la desserte du quartier depuis les Hauts de Cergy.

#### *c - Les mesures réglementaires du PLU permettant de maîtriser les déplacements et ainsi, de mieux préserver la qualité de l'air et d'offrir un cadre de vie agréable aux Cergyssois*

Sur la ville de Cergy, le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat, l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme oblige à n'exiger qu'une seule aire de stationnement par logement, au maximum. Si ces constructions sont situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport

collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les cheminements piétons figurant sur la carte paysagère (plan n° 1.6) doivent être préservés. Les cheminements piétons peuvent être déviés afin de satisfaire la réalisation de l'intérêt général lors de la réalisation d'une construction. Il importera de conserver la continuité globale du cheminement.

Enfin, le principe de préservation et d'amélioration de la qualité de l'air est pris en compte à double titre :

- Par l'ensemble des mesures en termes de réduction de la circulation automobile,
- Du fait de la mise en place d'un écran végétal, formé par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense, situé le long des voies d'accès et parcs de stationnement, à proximité des limites parcellaires.

*d - Des incidences du PLU sur l'environnement allant dans le sens d'une préservation et d'une amélioration de la qualité de l'air*

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, les OAP et les mesures réglementaires prises dans le cadre du PLU devraient permettre de contribuer à long terme à réduire la pollution atmosphérique liée à la circulation automobile, ceci par :

- une meilleure organisation des déplacements et notamment du réseau viaire et du stationnement ;
- des modes de déplacements alternatifs à la voiture favorisés : marche à pied, vélo<sup>2</sup> (vélo en libre-service sur le territoire de Cergy), transports en commun ;
- et donc une diminution de la circulation automobile.

Parallèlement, la Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise élabore un Plan Local de Déplacement qui tendra à renforcer l'action du PLU dans ce domaine.

#### 4 La prévention et la réduction des risques et des nuisances

A l'échelle de la commune de Cergy, les risques et les nuisances sont constitués par :

- Le bruit des infrastructures de transports terrestres existantes et nouvelles ;
- Le risque d'inondation pluviale ;
- Le risque relatif aux carrières souterraines abandonnées ;
- Le risque relatif au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- Le risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles.

Ces risques sont détaillés dans l'état initial de l'environnement.

##### *a - Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour prévenir et réduire les risques et nuisances*

La Ville de Cergy s'est fixé 5 grands objectifs :

- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs projets et informer les futurs constructeurs sur les différentes prescriptions ;
- Préserver les Cergyssois des nuisances quotidiennes. Dans les secteurs à dominante de logements, l'accueil d'activités nouvelles sera limité aux activités compatibles avec le voisinage d'habitations ;
- Favoriser l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les zones situées aux abords des infrastructures de transport ;
- Préconiser l'implantation d'antennes-relais éloignées des sites sensibles notamment des équipements scolaires ;
- Interdire les constructions de logements à moins de 100 mètres des réseaux électriques à très haute tension.

##### *b - Prise en compte des déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*

Dans les OAP géographiques, certaines orientations concernent les risques et nuisances :

- Dans le site Marjoberts, la volonté d'imposer un recul des constructions d'équipements publics et de logements notamment par rapport à l'A 15, couplée à la création d'un espace vert paysager permet de limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants ;
- Dans la plaine des Linandes, les constructions à usage d'habitation sont éloignées des axes routiers importants, notamment l'A 15 ;

##### *c - Les mesures réglementaires du PLU en vue de prévenir les risques et les nuisances*

Cette préoccupation est prise en compte par le règlement de PLU, au niveau des rappels relatifs aux protections, risques et nuisances :

##### 1- Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi N°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2001 (plan n°4.1) portant le classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Cergy au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

#### 2- Risque d'inondation pluviale

Les talwegs à l'origine des risques d'inondations pluviales sur le territoire de la commune de Cergy sont représentés aux plans n° 1.2, 1.3 et 1.4.

#### 3- Risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines

A l'intérieur du périmètre de risques d'effondrement représenté au plan n° 2.1, les projets de construction ou d'aménagement font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) de Versailles.

#### 4- Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure au plan n° 4.3.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré par avis du Préfet.

#### 5- Retrait-gonflement des sols argileux

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, annexé au rapport de présentation, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans les annexes du dossier de PLU.

#### *d - Des incidences du PLU sur l'environnement allant dans le sens d'une préservation et d'une amélioration de la qualité de l'air*

La prévention des risques et des nuisances constitue un axe essentiel du PLU de Cergy.

Aussi bien au travers des orientations du PLU qu'au travers des prescriptions du règlement, la ville de Cergy souhaite une prise en compte des dispositions réglementaires qui permettront de prévenir et donc de réduire les risques naturels prévisibles sur le territoire de la commune, améliorant ainsi la vie quotidienne des cergyssois. Les incidences du PLU sur l'environnement en matière de risques naturels seront donc positives.

## 5 La réponse aux besoins en équipements, ressource eau potable, eaux usées et traitement des déchets

Le PLU fixe des objectifs de production de logements à hauteur d'environ 500 nouveaux logements par an.

Le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire prévoient et permettent de répondre aux besoins en équipements nouveaux qui permettront de répondre à la demande des habitants.

L'essentiel des projets nouveaux de logements mis en œuvre en application du PLU va être réalisé dans les sites de projet, à l'intérieur de ZAC, en partenariat étroit entre la ville et l'aménageur (la CACP). La CACP dispose des compétences d'aménagement mais aussi de celles concernant l'eau potable, les eaux usées et le traitement des déchets. Ces différents projets ont fait ou feront l'objet d'études d'impact préalablement à leur mise en œuvre. Il s'agit bien d'une démarche globale d'aménagement du territoire qui prend en compte tous les volets et les effets induits de ces aménagements. Cette démarche intègre également le sujet de la réponse aux besoins en équipements, notamment scolaires et petite enfance. Les OAP définies pour les sites de projet mentionnent ces points.

## Les indicateurs de suivi du PLU

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d’habitants</li> <li>- Classe d’âge</li> <li>- Nombre de personnes par ménage</li> <li>- Vacance</li> <li>- Nombre de logements construits</li> </ul>	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
La mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements sociaux réalisés</li> <li>- Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...)</li> <li>- Evolution des demandes de logements sociaux</li> </ul>	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'équipements livrés</li> <li>- Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés</li> <li>- Evolution des effectifs scolaires</li> <li>- Capacité résiduelle des équipements</li> </ul>	Commune	Annuelle
Les commerces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de création de commerce</li> <li>- Nombre de fermeture</li> <li>- Nombre de reprise de commerce</li> </ul>	Commune	Annuelle
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux d'emploi</li> <li>- Nombre d'entreprises</li> <li>- m<sup>2</sup> de constructions a usage d'activité réhabilités/créés</li> <li>- Nombre de chômeurs</li> </ul>	INSEE CCI 95 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
L'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terres déclarées à la PAC</li> <li>- Surface Agricole Utile</li> <li>- Nombre de sièges d'exploitation</li> <li>- Nombre d'employés par exploitation</li> <li>- Nombre de constructions autorisées en zone A (création – changement d'affectation...)</li> </ul>	Commune DDT 95 Recensement agricole AGRESTE	Annuelle
Le tourisme / loisirs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de fêtes et manifestations</li> <li>- Nombre de visiteur sur le parking de la Base de Loisirs.</li> <li>- Nombre de journées ayant donné lieu au</li> </ul>	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	paiement de la taxe de séjour		
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	Département – CG 95	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune Département	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Quotidienne
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, CG 95, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	- Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d’entraîner une pollution des sols (BASIAS)		
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	CACP	Annuelle
La gestion de l’eau	- Nombre d’abonnés - Nombre de branchements - Nombre d’unités de production d’eau potable et capacité totale en m <sup>3</sup> par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m <sup>3</sup> - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l’état du réseau et de la qualité de l’eau	Véolia ARS CACP	Annuelle
Les espaces naturels protégés	- Hectares des sites naturels protégés (ENS) - Nombre d’espèces protégées - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU)	Commune DDT 95 INPN CG 95	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p>Les espaces paysagers</p> <p>Les espaces libres, les espaces verts</p> <p>Les surfaces perméables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries</li> <li>- Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet</li> </ul>	<p>Commune</p> <p>DDT 95</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Le réseau d'assainissement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Bilan annuel des réseaux</li> <li>- Capacité de stockage et d'évacuation</li> </ul>	<p>SIARP</p> <p>CACP</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Les stations d'épuration</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacité de la station d'épuration</li> <li>- Conformité des stations d'épuration</li> </ul>	<p>CACP</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Les énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME</li> <li>- Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables</li> </ul>	<p>ADEME</p> <p>Commune</p> <p>et</p>	<p>Annuelle</p>

# Glossaire

**ADEME** : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**ARENE** : Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies

**AREPA** : Association des REsidences pour Personnes Agées

**ARS** : Agence Régionale de Santé

**BRGM** : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

**CACP** : Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise

**CAF** : Caisse d'Allocation Familiale

**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale

**CCI** : Chambre de Commerce et d'Industrie

**CDDS** : Centre Départemental de Dépistages et de Soins

**CMA** : Chambre des Métiers et de l'Artisanat  
**CET** : Centre d'enfouissement Technique  
**CPAM** : Caisse Primaire d'Assurance Maladie  
**DDT** : Direction Départementale des Territoires  
**DOO** : Document d'Orientations et d'Objectifs  
**DPU** : Droit de Prémption Urbain  
**DPUr** : Droit de Prémption Urbain renforcé  
**DRIEE** : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie  
**EHPAD** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes  
**ENS** : Espace Naturel Sensible  
**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
**EPS** : Education Physique et Sportive  
**ESAT** : Etablissement et Service d'Aide par le Travail  
**ESPE** : Ecoles Supérieures du Professorat et de l'Education  
**HAP** : Hydrocarbure Aromatique Polycyclique  
**IAU** : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme  
**ICPE** : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement  
**INPN** : Inventaire National du Patrimoine Naturel  
**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques  
**IUT** : Institut Universitaire de Technologie  
**MDPH** : Maison Départementale des Personnes Handicapées  
**NGF** : Nivellement Général de la France  
**PAC** : Politique Agricole Commune  
**PAV** : Point d'Apport Volontaire  
**PCET** : Plan Climat Energie Territorial

**PDE** : Plan local de Déplacement des Employés  
**PDIPR** : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées  
**PDUJIF** : Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France  
**PLD** : Plan Local de déplacement  
**PLH** : Programme Local de l'Habitat  
**PLPD** : Programme Local de Prévention des Déchets  
**PMI** : Protection Maternelle et Infantile  
**PPR(i)** : Plan de Prévention des Risques (d'inondation)  
**RGA** : Recensement Général Agricole  
**RPG** : Registre Parcellaire Géographique  
**SAU** : Surface Agricole Utile  
**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale  
**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
**SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage  
**SDRIF** : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France  
**SIARP** : Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Région de Pontoise  
**SIG** : Système d'Information Géographique  
**SPASM** : Société Parisienne d'Aide à la Santé Mentale  
**SPIC** : Service Public d'Intérêt Collectif  
**SRCAE** : Schéma Régional Climat Air Energie  
**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique  
**SRE** : Schéma Régional Eolien  
**STEP** : Station d'épuration  
**STIF** : Syndicat des Transports d'Ile-de-France  
**STIVO** : Société des Transports Interurbains du Val d'Oise

**TMD** : Transport de Matières Dangereuses

**UFR** : Unité de Formation et de Recherche

**ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique