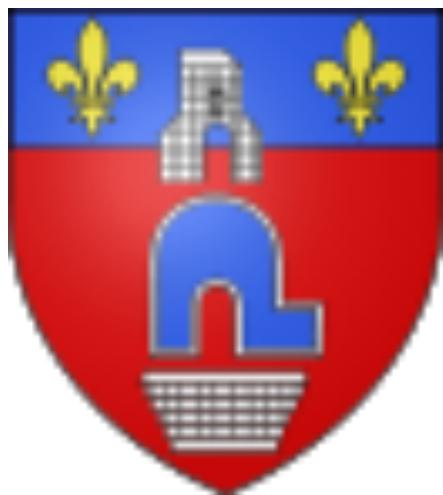


RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - Livre 1



ENQUETE PUBLIQUE
du 23/01 au 21/02/2025

Révision
du Plan Local d'Urbanisme
de Cergy

LIVRE 1 – RAPPORT D’ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

SOMMAIRE

1 AVANT PROPOS	4
1.1 LEXIQUE – GLOSSAIRE	4
2 CONCERTATION PREALABLE	5
2.1 CONCERTATION PREALABLE DU CONSEIL MUNICIPAL	5
3 PRESENTATION DE L’ENQUETE	5
3.1 PREAMBULE	5
3.2 HISTORIQUE DU PLU DE CERGY	6
3.3 LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE CERGY	6
3.4 CERGY ET LA NATURE	7
3.5 CERGY ET SA POPULATION (LA DEMOGRAPHIE LOCALE)	7
3.6 CERGY ET SON SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	9
3.7 CERGY ET SON TERRITOIRE COMMUNAL	9
3.8 CERGY ET L’INTERCOMMUNALITE	10
3.9 OBJET DE LA REVISION GENERALE DU PLU	10
3.10 CADRE JURIDIQUE	11
3.10.1 CODES DE L’URBANISME ET DE L’ENVIRONNEMENT	11
3.10.2 DEMATERIALISATION DE L’ENQUETE PUBLIQUE : ORDONNANCE N°2016-1060 DU 3 AOUT 2016	11
3.10.3 ARRETE D’ENQUETE	11
3.11 DECLINAISON DU PADD	12
3.12 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	17
4 DOSSIER D’ENQUETE	17
5 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE	18
5.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	18
5.2 CONTACTS PREALABLES A L’ENQUETE – PREPARATION DE L’ENQUETE	19
5.3 ARRETE D’OUVERTURE D’ENQUETE	19
5.4 VISITE DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DES SECTEURS CONCERNES PAR LE PROJET	19
5.5 MESURES DE PUBLICITE DE L’ENQUETE	20
5.6 ORGANISATION DE LA DEMATERIALISATION DE L’ENQUETE	21
5.7 MODALITES DE RECEPTION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	21
5.7.1 LE REGISTRE PAPIER	21
5.7.2 LE REGISTRE DEMATERIALISE	21
5.7.3 LES PERMANENCES	21
5.7.4 CONSIGNATION DES OBSERVATIONS, PROPOSITIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS	21
5.8 FORMALITES DE FIN D’ENQUETE	21
5.8.1 COMMUNICATION AU MAITRE D’OUVRAGE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	22
5.8.2 MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D’OUVRAGE	22
Rapport du commissaire enquêteur	2

6 EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	22
6.1 DOSSIER DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	22
7 EXAMEN DES OBSERVATIONS REQUELLES	23
7.1 AVIS DE LA MRAE	23
7.2 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	24
7.2.1 AVIS DE L'ETAT	24
7.2.2 AVIS DE LA DIRECTION DES TERRITOIRES ET DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU VAL D'OISE	25
7.2.3 AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS)	25
7.2.4 AVIS DE LA DGAC (MINISTÈRE CHARGE DES TRANSPORTS)	25
7.2.5 AVIS D'ILE-DE-FRANCE MOBILITE (IDFM)	25
7.2.6 AVIS DE SNCF IMMOBILIER (SNCFI)	25
7.2.7 AVIS DE RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE (RTE)	26
7.2.8 AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE (CACP)	27
7.2.9 AVIS DE PUISEUX-PONTOISE	27
7.2.10 AVIS DE L'INSPECTION GENERALE DES CARRIERES (IGC)	27
7.2.11 AVIS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE	27
7.2.12 AUTRES AVIS REÇUS HORS DELAIS	27
7.2.13 SYNTHESE DES AVIS DES PPA	27
7.3 COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LA REVISION DU PLU	27
7.3.1 PETITIONS REÇUES	27
7.3.2 COURRIERS REÇUS	27
7.3.3 CONTRIBUTIONS REÇUES SUR LE REGISTRE NUMERIQUE	28
7.3.4 OBSERVATIONS REÇUES LORS DES PERMANENCES	46
7.3.5 OBSERVATIONS DANS LE REGISTRE PAPIER	56
7.3.6 SYNTHESE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC	56
8 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REONSE	56
9 ANNEXES	57
9.1 ANNEXE N°1 : DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE	58
9.2 ANNEXE N°2 : ARRETE MUNICIPAL DE MISE A ENQUETE PUBLIQUE DU 17 DEC. 2024	59
9.3 ANNEXE N°3 : PUBLICITE DANS LA PRESSE	62
9.4 ANNEXE N°4 : ATTESTATION D'AFFICHAGE ET DE PUBLICITE	66
9.5 ANNEXE N°5 : PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REONSE DU M.O	69

1 AVANT PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cergy a été approuvé le 17 décembre 2015. Il a été mis à jour à 6 reprises depuis.

Les nouvelles dispositions législatives et réglementaires survenues depuis la dernière mise à jour (4 janvier 2021), doivent être intégrées dans le PLU, et plus particulièrement celles de :

- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR,
- La loi n°2015-990 du 6 août 2015, dite loi ELAN,
- La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020, dite loi ASAP.

Le PLU est le principal document de planification d'urbanisme prévu par le droit français.

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique [relative à la modification n°4 du PLU de la commune de Cergy](#).

Par lettre adressée au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise et enregistrée le 24 octobre 2024, la ville de Cergy sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision générale de son PLU.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour l'année 2024 par la commission du Val d'Oise en novembre 2023.

Il est utile de rappeler que le commissaire enquêteur est issu de la société civile et est totalement indépendant. Classé statutairement « *collaborateur occasionnel du service public* » il n'en reste pas moins totalement libre, surtout dans l'expression de son avis final motivé.

L'avis du commissaire enquêteur est un avis responsable et serein, toujours guidé par l'intérêt général.

Les deux parties du rapport d'enquête (Livre 1 et Livre 2) ne sont reliées entre elles que dans un souci pratique de présentation afin d'éviter qu'un document ne s'égare.

1.1 Lexique – Glossaire

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ARS : Agence Régionale de Santé

AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

CACP : Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CDT : Contrat de Développement Territorial

DDT 95 : Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise

DICRIM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EBC : Espace Bois Classé

EVP : Espace Vert Protégé

IdFM : Ile-de-France Mobilités

M.O : Maître d'ouvrage

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

LPO : Ligue Protection des Oiseaux

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Personnes Publiques Associées

PPM : Périmètre de Protection Modifié

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

PRIF : Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière

Rte : Réseau Transport Electricité

SAGE : Schéma d'Aménagement de Gestion des eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur Aménagement et Gestion des Eaux

SDIF : Service Départemental d'Incendie et de Secours

SDRIF : Schéma Directeur Région Ile de France

SEDIF : Syndicat des Eaux d'Ile de France

SIS : Secteur d'Information des Sols

SPR : Sites Patrimoniaux Remarquables

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SUAD : Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable à la DDT 95

SUP : Servitude d'Utilité Publique

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

2 CONCERTATION PREALABLE

2.1 Concertation préalable du conseil municipal

La procédure prescrivant la révision générale du PLU de Cergy a été définie lors du conseil municipal du 28 septembre 2021. La procédure prévoyait une phase de concertation.

3 PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Préambule

Le maire de Cergy a engagé la révision générale de son PLU après avoir rédigé l'arrêté n°1399/2024 conformément au code de l'urbanisme (art. L.153-31 à L.153-35).

3.2 Historique du PLU de Cergy

La révision générale du PLU de Cergy a été approuvée en date du 25 septembre 2024 à la suite de la délibération n°19 du conseil municipal au cours de laquelle le PADD a été défini. Le PLU, approuvé le 17 décembre 2015, a fait l'objet de 6 mises à jour le :

- 30/09/2016 pour les SUP
- 28/02/2017 pour la SUP « Hydrocarbure »
- 10/04/2017 pour l'instauration d'un périmètre de droit de préemption des fonds de commerce, artisanaux, ...
- 30/05/2018 pour la SUP « Protection du captage d'eau - Source du Lavoir »
- 21/11/2018 pour les SUP
- 04/01/2021 pour la révision du règlement local de publicité extérieure.

Le maire de la commune a lancé la procédure de révision du PLU en précisant les objectifs poursuivis lors de la séance ordinaire du conseil municipal du mardi 28 septembre 2021.

L'arrêté municipal n° 1399/2024 du 17 décembre 2024 précise les modalités d'organisation de l'enquête publique concernant la révision générale du PLU de la commune de Cergy.

3.3 Localisation géographique de la commune de Cergy

Cergy est située au sud du département du Val d'Oise, à la limite sud du Vexin français, à une distance de 28 km au nord-ouest de Paris.

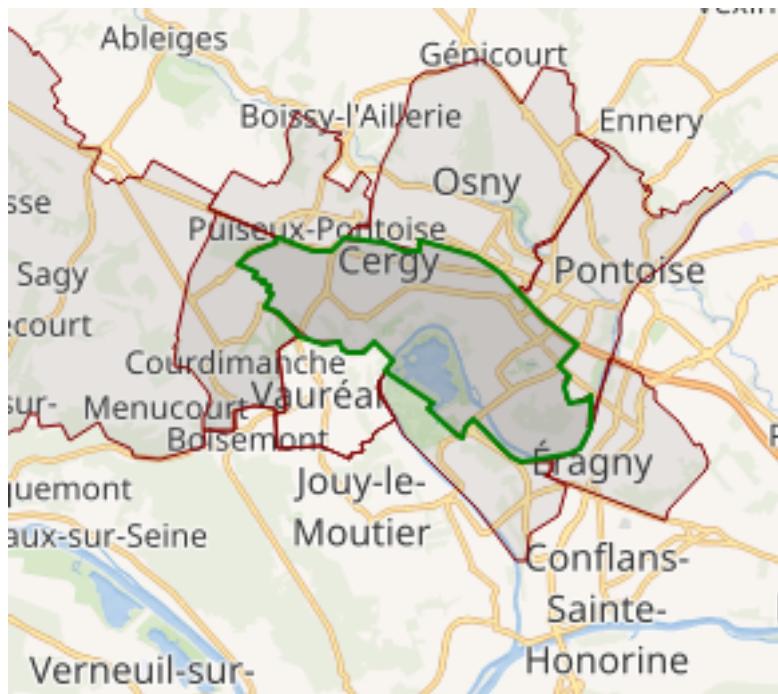
Cergy est la ville principale de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP). Elle est traversée par l'autoroute A15 et la Francilienne (en direction de l'A16, Roissy-Charles de Gaulle, Versailles).

Cergy appartient à l'unité urbaine de Paris, agglomération interdépartementale regroupant 407 communes

Cergy est limitrophe de 7 communes, dont le chef-lieu d'arrondissement de Pontoise.

La CACP compte 13 communes réparties sur 8 000 ha et 216 000 habitants.

L'Oise est l'unique cours d'eau sur la commune. Compte tenu de sa faible altitude, la ville est concernée par des zones inondables et le PPRI de la vallée de l'Oise avec une zone verte où sont interdites les constructions.



3.4 Cergy et la nature

La commune de Cergy appartient à la communauté d'agglomération « CACP » qui est engagée dans la préservation et la valorisation de la nature et des paysages sur son territoire.

A ce titre, la communauté d'agglomération a défini une stratégie pour veiller au développement d'une trame verte et bleue.

En tant que commune du territoire intercommunal, Cergy se doit de gérer de manière écologique ses espaces naturels et de participer au renforcement de la trame verte et bleue afin de garantir la préservation et la connexion des continuités écologiques au sein de son territoire.

Cergy bénéficie, avant révision de son PLU, d'un espace naturel important de 462 ha. Le plan de zonage recense 86 ha de zone agricole.

3.5 Cergy et sa population (la démographie locale)

Lorsque, à la fin des années 1960, Cergy a été choisie pour devenir une agglomération dite « nouvelle », ce n'était qu'un village de moins de 3 000 habitants.

Depuis plusieurs décennies, Cergy a toujours connu une évolution démographique positive. L'évolution démographique de la CACP est comparable.

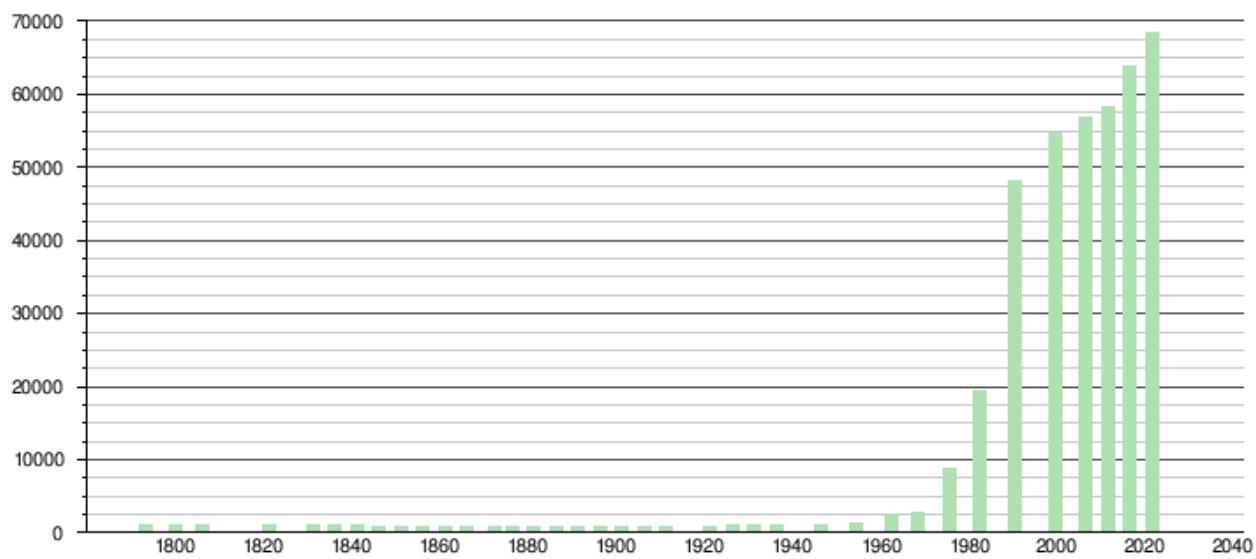
De 2 895 habitants en 1968, la ville en accueille aujourd'hui 68 348 habitants (source Insee). L'objectif de départ était annoncé à 400 000 habitants. Les premiers habitants de la ville nouvelle arrivent en 1972, dans le quartier de la préfecture. Depuis, des logements individuels ont complété l'offre de logements collectifs et la ligne du RER A a été prolongée jusqu'aux hauts de Cergy en 1994.

La population cergysoise représente 31,6 % de la population de la communauté d'agglomération (CACP).

Autrefois rural, la commune est devenue un centre de commerces et une cité résidentielle en bénéficiant d'une forte augmentation de logements au début des années « 70 », de l'autoroute A15 et des réseaux ferroviaires situés à proximité.

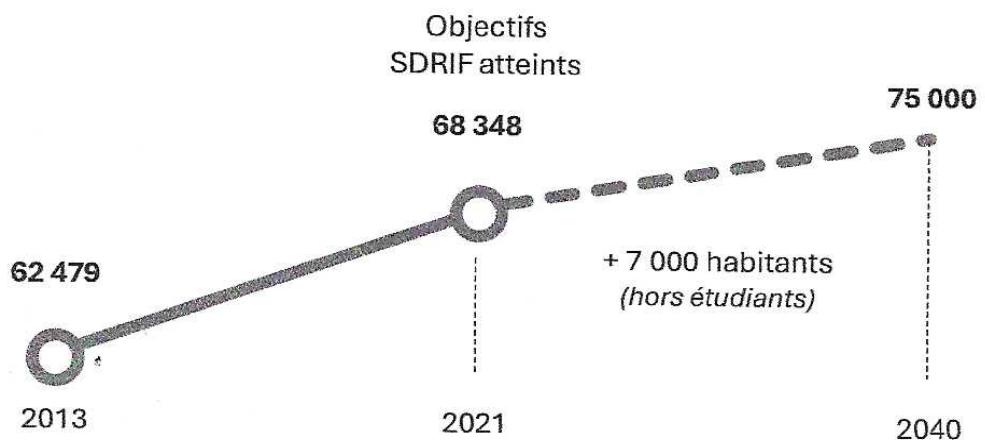
Cergy est une ville universitaire où l'enseignement supérieur se répartit entre « CY Cergy Paris Université », l'IUFM qui a intégré l'UCP, un Institut universitaire de technologie et plusieurs grandes écoles (ENSEA, ESSSEC ; EISTI, etc ...).

Histogramme de l'évolution démographique

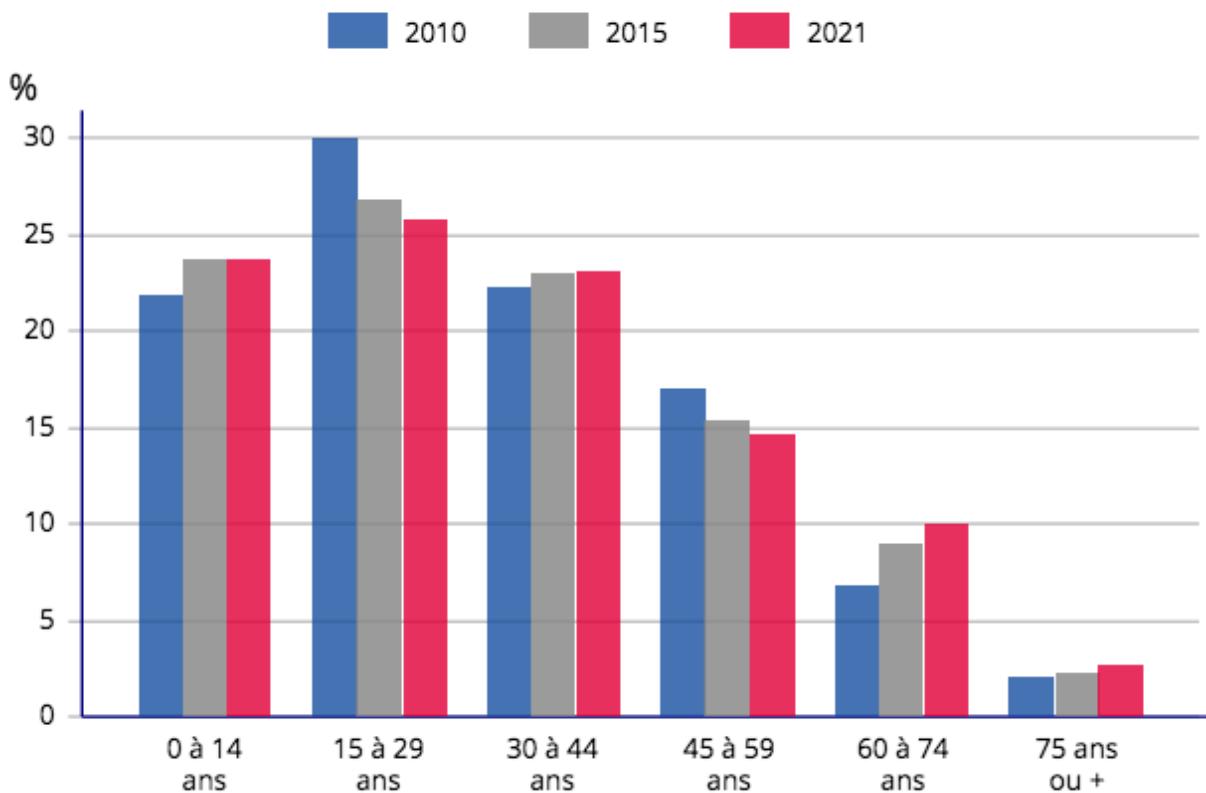


Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Projections démographiques



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Source Insee janvier 2024

3.6 Cergy et son site patrimonial remarquable

Avec la loi du 7 juillet 2016, les ZPPAUP et AVAP sont devenues des « Sites patrimoniaux remarquables dits SPR ». Un nouveau projet SPR a été arrêté lors du conseil municipal du 19 septembre 2024.

A la suite de l'enquête publique à venir, Cergy sera doté d'un SPR avec un règlement de type AVAP. Le périmètre du SPR intègrera :

- Les premières stations de l'Axe Majeur et l'ensemble du belvédère de Bofill,
- La totalité de l'emprise de l'ancienne voie ferrée,
- L'alignement de tilleuls chemin de Chasse-Marée et l'ensemble du massif boisé du Bois de Cergy.

et assurera l'intégration paysagère des abords de l'église Saint-Christophe (classée monument historique depuis 1913).

3.7 Cergy et son territoire communal

La superficie du territoire communal est de 11,20 km² (1 120 ha soit 15% du territoire de la CACP) .

La commune comprend aujourd'hui différents parcs : le parc de la préfecture (7 ha), les parc su ponceau et des Linandes (4,12 et 3,41 ha), le parc du Chat Perché (5,42 ha), le Belvédère de Gency (2,54 ha), le parc Gérard Philippe (7,88 ha), la Terrasse de l'Axe Majeur et le parc central (4,03 et 3,01 ha), le Jardin des droits de l'homme et l'arboretum (8,32 ha), le parc du

pas Saint-Christophe (3,13 ha), la square du Verger et ses abords (2,01 ha) et la Promenade du Val Maurois (3,62 ha).

Le territoire comprend également des bois : le Bois de Cergy (42 ha), les Bois de la Pelote et du Hazay (4,31 et 5,83 ha), les Bois de Lieu, des Loctaines et de la Côte des carrières (110,40 ha) et le Bois de la Justice (4,71 ha).

Autre lieu de nature, la base de Plein air et de Loisirs de Cergy-Neuville ; espace vert naturel de 222 ha réparti sur 2 communes.

Cergy marque la limite entre le Val d'Oise urbain et le Val d'Oise rural.

3.8 Cergy et l'intercommunalité

La ville de Cergy fait partie de la Communauté d'Agglomération « Val Parisis ». La communauté comprend 15 communes et un peu plus de 278 000 habitants.

3.9 Objet de la révision générale du PLU

La révision du PLU se passe selon 3 grandes étapes :

- Mettre à jour le diagnostic de la ville qui montre l'état des lieux de la ville aujourd'hui et l'évolution récente du territoire.
- Ecrire le projet de la ville pour les 15 ans à venir ; c'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- Transcrire les orientations définies dans le projet de la ville au sein d'OAP, d'un règlement de zonage et du zonage.

La ville élabore les différentes pièces, en concertation avec les habitants et partenaires, avec pour missions de :

- **Prendre en compte les transitions sociales, écologiques et numériques pour l'élaboration d'un nouveau projet urbain :**
 - Déterminer des perspectives maîtrisées d'évolution démographique,
 - Assurer un parcours de l'habitat diversifié,
 - Agir en faveur du renouvellement urbain.
- **Encadrer le développement urbain, son rythme et ses caractéristiques pour assurer son insertion urbaine et notamment :**
 - Renouveler et adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements,
 - Conserver l'équilibre emploi/habitat,
 - Soutenir et accompagner le développement du pôle d'enseignement supérieur,
 - Assurer une accessibilité centralisée,
 - Valoriser la présence de l'Oise.
- **Intégrer des performances écologiques et énergétiques dans les nouveaux projets tels que :**
 - S'inscrire dans une démarche de transition énergétique,
 - Réduire l'imperméabilisation des parcelles,
 - Réduire l'exposition aux nuisances.
- **Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en compte les nouvelles dispositions réglementaires :**

- **Adapter le règlement écrit et le plan de zonage pour prendre en compte les évolutions de la commune.**

3.10 Cadre juridique

3.10.1 Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement

Outre le fait qu'un PLU doit concourir à un développement durable du territoire communal en respectant les principes généraux de l'urbanisme énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU est définie par :

Code de l'Urbanisme : articles L.153-31 à 35 et R.151-1 à 55

Code de l'Environnement : articles L.123-1 à 19 et R.123-1 à 33

Le PLU est assujetti à la hiérarchie des normes et doit être compatible avec les documents supra-communaux.

3.10.2 Dématérialisation de l'enquête publique : ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016

Les principaux changements apportés par l'ordonnance au Code de l'Environnement sont les suivantes :

- L.123-10 : Information du public par voie dématérialisée et par voie d'affichage 15 jours avant l'enquête.
- L.123-12 : Dossier d'enquête obligatoirement consultable sur Internet pendant toute la durée de l'enquête mais restant consultable sur support papier en un lieu déterminé dès l'ouverture de l'enquête.
- L.123-12 : Obligation de mettre en place un ou plusieurs postes informatiques permettant de consulter le dossier d'enquête dans un lieu ouvert au public.
- L.123-13 : Obligation de mettre en place la participation du public par voie électronique ;
 - Mise en place d'une adresse courriel dédié à l'enquête ; obligatoire,
 - Mise en place d'un registre électronique ; facultatif selon le type d'enquête,
 - Rendre accessible les observations et propositions sur site internet (désigné par voie réglementaire).
- L.123-15 : Systématisation de la publication du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sur Internet, avec maintien d'une consultation sur support papier.
- R.123-9 : Dispositions concernant la dématérialisation doivent être précisées sur l'avis d'enquête. Notamment adresse postale et courriel où le public pourra faire part de ses observations et propositions durant l'enquête.

La mise en place du registre électronique n'est pas une obligation pour ce type d'enquête, néanmoins la commune de Cergy a organisé la procédure d'enquête publique avec ce type de registre. Le registre était disponible à l'adresse mail : revision-plu-cergy@mail.registre-numerique.fr

3.10.3 Arrêté d'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 17 décembre 2024.

Arrêté signé par Monsieur le Maire de Cergy est en [annexe n°2](#).

3.11 Déclinaison du PADD

Le 9 juin 2023, le conseil municipal de Cergy a débattu des orientations du PADD, dit « PADD achevé » (n° CM-2023-05-20).

Le projet débattu se traduit par trois grands axes

- **Axe 1 : Cergy, une ville-nature en transition**

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

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

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

- **Concernant les grandes composantes des paysages cergysois et la biodiversité**

- ↳ Conforter les espaces supports de biodiversité constitutifs de la « Ville verte »,
 - ↳ Préserver le caractère architectural et paysager de Cergy et la singularité de ses différents quartiers,
 - ↳ Préserver le cadre naturel et le cadre de vie sur les bords d'Oise et permettre leur découverte,
 - ↳ Développer de nouveaux espaces supports de biodiversité,
 - ↳ Participer au développement du Projet alimentaire territorial, en lien avec le Parc Naturel Régional du Vexin français.

- **Maitriser le développement urbain et les ressources, limiter la consommation de l'espace**

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

- **Concernant le changement climatique et la transition énergétique**

- ↳ Adapter les formes urbaines pour répondre aux enjeux du

changement climatique,

- ↳ Adapter la production de logements ainsi que le parc bâti existant aux enjeux de la transition écologique,
 - ↳ Poursuivre la rénovation, notamment énergétique des équipements publics.

LES ESPACES VERTS, AGRICOLES ET L'OISE

- Maintenir la part minimale de 25 % du territoire dédiée aux espaces verts et mettre en œuvre une trame noire le long des principaux corridors écologiques.
 - Préserver ou renforcer la trame verte et bleue et la trame noire pour améliorer le maillage entre les espaces verts, et lutter contre les îlots de chaleur
 - Préserver au maximum les secteurs agricoles. Favoriser l'installation d'activités et le développement de nouvelles terres agricoles sur le territoire afin d'encourager l'agriculture biologique et les circuits-courts à l'échelle de l'agglomération.
 - Sanctuariser et reconstituer les zones humides et réintroduire la faune liée.

LES ESPACES URBANISÉS

-  **Renaturer les berges et les coteaux de l'Oise, et recréer des espaces constitutifs de biodiversité.**
 -  **Porter l'ambition « Cergy-sur-Oise » : tourner la ville vers l'Oise grâce à l'aménagement d'une promenade le long des berges reliant Pontoise à Vauréal, en passant par la plaine maraîchère, et l'Axe Majeur. Les aménagements devront assurer la préservation des milieux les plus sensibles tels que les milieux humides.**
 -  **Renforcer la perméabilité des sols des espaces urbains**
 -  **Agir sur les principales centralités urbaines pour favoriser leur renaturation**
 -  **Renaturer les places du Nautilus et de l'Hôtel de Ville**
 -  **Préserver et mettre en valeur les secteurs historiques, et notamment le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du village ancien et Ham**
 -  **Profiter des projets urbains et des requalifications de friches pour penser la nature en ville**



▪ Axe 2 : Cergy, une ville dynamique, attractive et entreprenante

Cet axe vise à mettre en avant Cergy comme une ville dynamique et solidaire, qu'il s'agit de conforter dans son rôle de ville-centre de l'agglomération et de centralité à l'échelle du département et dans l'aire urbaine francilienne. Ceci passe par un renforcement de l'attractivité de la ville, que ce soit sur les plans économique, universitaire, culturel, touristique, ou en matière d'accessibilité. Les orientations développent ainsi les ambitions de la Ville en ce qui concerne le développement économique, le renforcement du CY Campus, l'accessibilité à grande échelle et la logistique, mais aussi l'attractivité touristique et culturelle de la ville.

- Concernant l'attractivité du territoire, l'équilibre entre emploi et logement

- ➡ Développer l'attractivité économique de Cergy
 - ➡ Garantir l'équilibre habitat/emploi et permettre la diversification des secteurs économiques

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	26 212	100	26 305	100	28 191	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	6 840	26,1	7 226	27,5	7 798	27,7
dans une commune autre que la commune de résidence	19 371	73,9	19 079	72,5	20 393	72,3

Source Insee janvier 2024

– Sur la desserte du territoire au sein de l'aire urbaine francilienne

- ↳ Favoriser l'intermodalité et améliorer les déplacements sur le territoire,
- ↳ Accompagner et mettre en œuvre de nouvelles formes de logistique, en particulier pour la gestion du « dernier kilomètre »

– Cergy : ville étudiante

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

– L'attractivité touristique d'un territoire spécifique

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



■ Axe 3 : Cergy, une ville des proximités

Cet axe entend mettre en avant la politique de Cergy pour une « ville du quart d'heure » et vise à définir des orientations pour conforter la qualité de vie au quotidien. Il développe ainsi les ambitions en matière de logement pour tous les types de ménages, de commerces de proximité, de mobilités du quotidien au sein de la ville et d'équipements.

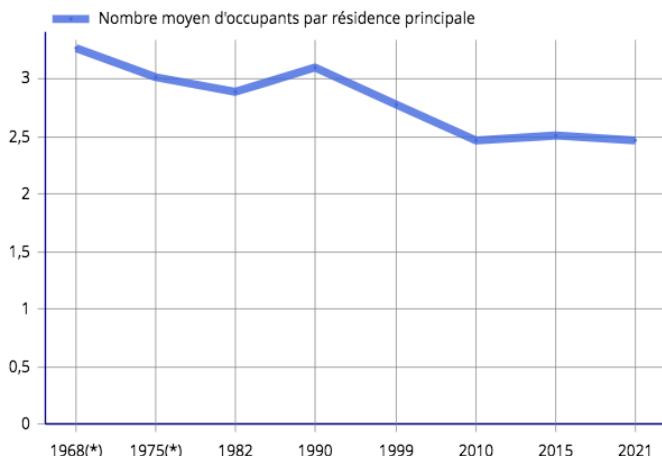
– Concernant l'offre commerciale, et en particulier l'offre commerciale de proximité

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

– La mixité sociale et les logements spécifiques

- ↳ Favoriser la mixité sociale et générationnelle ainsi que l'accès à un habitat décent et abordable,
- ↳ Adapter la production aux besoins spécifiques du territoire.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Source Insee janvier 2024

– Les déplacements au sein de la ville, le stationnement

- ↳ Développer les liens entre les quartiers,
- ↳ Adapter l'offre de stationnement à tous les usages,

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

Équipement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	22 913	100,0	24 903	100,0	27 352	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	15 679	68,4	17 021	68,4	18 346	67,1
Au moins une voiture	16 560	72,3	17 418	69,9	18 985	69,4
1 voiture	12 204	53,3	12 875	51,7	14 032	51,3
2 voitures ou plus	4 356	19,0	4 543	18,2	4 953	18,1

Source Insee janvier 2024

- ↳ Développer l'usage des modes de déplacements actifs et accompagner les nouvelles mobilités,
- ↳ Rééquilibrer les usages de l'espace public en adéquation avec le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la Ville de Cergy.

– L'offre d'équipements de proximité, y compris pour lutter contre la désertification, et une offre d'animation

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



3.12 Evaluation environnementale

La révision du PLU de la commune de Cergy est soumise à une évaluation environnementale.

La municipalité de Cergy a mandaté « Espace Ville » de Viroflay (78) pour mener à bien cette évaluation. L'évaluation a été confiée au bureau d'études « Biotope ».

Le rapport (161 pages) est joint au dossier d'enquête (pièce réf. 2.4).

4 DOSSIER D'ENQUETE

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier concernant la révision du PLU comportait plusieurs pièces, soit 1 869 pages au total (y compris les plans), qui sont les suivantes :

- **L'arrêté n°1399/2024** du 17 décembre 2024 du maire de Cergy prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de Cergy.
- **Le bilan de la concertation préalable.**
- Un dossier comprenant les sous dossiers suivants :
 - **Les délibérations du conseil municipal de Cergy engageant la procédure de révision du PLU (28 septembre 2021) et les orientations du PADD (9 juin 2023)**
 - **Le Résumé non technique de l'évaluation environnementale**
 - **Le Diagnostic, l'Etat initial de l'environnement, la Justifications des choix retenus et impacts dur l'environnement, l'Evaluation environnementale**
 - **Le PADD**
 - **Les OAP**
 - **Le Règlement écrit**
 - **Le Plan de zonage,**
 - **Le Plan des prescriptions environnement et patrimoine, le Plan des autres prescriptions et le Plan de mixité sociale**
 - **Les Plans des servitudes Ouest et Est**

- **Les Servitudes d'utilité publique concernant le transport des matières dangereuses et la Notice des servitudes**
- **Le zonage d'assainissement des eaux pluviales, le zonage d'assainissement des eaux usées, la Notice sanitaire et de traitement des déchets, le Règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés à Cergy-Pontoise et la Carte de zonage des eaux pluviales**
- **La Délibération CACP périmètre de développement du réseau de chaleur urbain et l'Arrêté Cergy périmètre de développement du réseau de chaleur urbain**
- **La Note de présentation du plan de prévention des risques inondation de la Vallée de l'Oise et la Carte du PPRI de la Vallée de l'Oise**
- **Le Droit de préemption et la Carte du droit de préemption**
- **Les Risques et contraintes géotechniques avec la Carte des risques et contraintes géotechniques**
- **L'Archéologie et la Liste des secteurs archéologiques**
- **Les Antennes de radiotéléphonie**
- **Le périmètre de préservation des Espaces Naturels Sensibles**
- **Les Eléments de paysage et bâtiments remarquables**
- **Le Règlement du site Patrimonial Remarquable et le Périmètre du Site Patrimonial Remarquable**
- **La Délégation du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) accompagnée de l'Actualisation du périmètre du droit de préemption simple (DPUS)**
- **Le Plan des circulations douces**
- **Le Plan des ZAC**
- **L'Avis de la MRAE et le Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE**
- **Les Avis des Personnes Publiques Associées : Avis de l'ARS – de la CACP – du Conseil départemental – de la commune de Puiseux-Pontoise – de la DDT95 – de la DGAC – d'IDFM – de l'IGC – de RTE – de SNCF Immobilier (l'avis de la Région IDF est parvenu hors délais, mais le MO a souhaité le joindre au dossier d'enquête. Je n'ai pas émis d'objection).**

Considérant que les pièces mises à l'enquête étaient suffisantes, j'ai simplement demandé que soit joint au dossier d'enquête le plan de zonage en vigueur du PLU de Cergy.

5 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande par courrier, enregistrée le 24 octobre 2024 au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, par laquelle Monsieur l'adjoint Maire de Cergy pour l'habitat, l'aménagement et l'urbanisme durables demandait la désignation d'un commissaire enquêteur afin de conduire l'enquête publique pour la révision du PLU de Cergy, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique en question à la suite de la décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 30 octobre 2024 ([annexe n°1](#)).

5.2 Contacts préalables à l'enquête – Préparation de l'enquête

J'ai été reçu à la mairie de Cergy le 14 novembre 2024 par mesdames Laurence DASSONVILLE-BOYER – Chef de projet Aménagement à la ville et à l'agglomération et Nathalie ROUABAH – Juriste

Au début de cette réunion, les échanges ont porté sur l'organisation de l'enquête elle-même, sur les permanences à assurer et les diverses modalités d'organisation de l'enquête que la commune souhaitait voir démarrer fin janvier 2025.

Après avoir fixé les dates de l'enquête ainsi que celles des quatre (4) permanences de la dite enquête nous avons également arrêté les modalités pratiques de l'enquête.

A la suite de cela, mesdames DASSONVILLE-BOYER et ROUABAH m'ont expliqué les objectifs du projet de révision générale du PLU et commenté le dossier d'enquête avec un diaporama en support.

J'ai vérifié, avant l'ouverture de l'enquête, la composition du dossier.

Le dossier du projet m'a été remis sous forme numérique. Lors de la réunion du 14/11/2024 il manquait les réponses des PPA qui m'on été transmises par mail par la suite.

Monsieur Eric NICOLLET, adjoint au maire chargé de l'aménagement et de l'habitat, a souhaité me rencontrer avant le début de l'enquête. Il était accompagné de mesdames WILMART (Directrice du service Aménagement et Projets urbains de la ville), DASSONVILLE-BOYER et ROUABAH. Cet entretien s'est tenu avant l'ouverture de la première permanence le 23 janvier 2025. Monsieur NICOLLET et madame WILMART m'ont expliqué « la philosophie » du projet de révision du PLU.

5.3 Arrêté d'ouverture d'enquête

Un arrêté d'ouverture d'enquête a été pris par Monsieur le maire de Cergy et signé par lui le 17 décembre 2024. Il précisait toutes les modalités d'organisation de la dite enquête.

L'arrêté fixe la période de l'enquête publique du jeudi 23 janvier 2025 au vendredi 21 février 2025 inclus, pour une durée de 30 jours.

5.4 Visite du territoire communal et des secteurs concernés par le projet

Le 21 janvier 2025, j'ai circulé seul durant 2 h, en voiture, dans les huit quartiers qui composent la ville. J'ai ainsi pu remarquer :

- Le caractère sectoriel de la ville, avec des caractéristiques urbaines très différentes,
- La localisation au sein d'une boucle de l'Oise en accentue l'aspect verdoyant,
- Les moyens mis en œuvre lors de la construction de la Ville-Nouvelle (il y a plus de 50 ans) ont permis la réalisation d'infrastructures importantes,
- L'urbanisation est très différente d'un quartier à l'autre où la population varie de 3600 habitants (Les Bords de l'Oise) à 13000 (Les hauts-de-Cergy). Les concepts de Ville-Nouvelle ressortent bien là où ils ont été mis en œuvre par comparaison avec le village de Cergy et ses 6 hameaux,
- Les réseaux de transport sont abondants et multimodaux et l'urbanisme priviliege les cheminements piétons et cyclistes. C'est particulièrement marqué dans le quartier « Grand Centre » où se trouve la préfecture,

- Les quartiers se caractérisent également par un patrimoine bâti et une diversité architecturale.

Pour compléter cette visite, j'ai sollicité une visite guidée de la ville.

Le mardi 28 janvier 2025, à 9h30, Mesdames DASSONVILLE-BOYER et ROUABAH m'ont accompagné pour une visite dans un véhicule de la municipalité. La visite a duré 1h30. Cette visite m'a permis de visualiser les quartiers objets d'OAP, de remarquer les récentes constructions d'immeubles destinés au logement collectif et d'identifier l'essentiel des modifications envisagées par la commune en terme de constructions de logements (en cours ou programmés).

Les explications qui m'on été données ont facilité une meilleure prise en compte des objectifs de la révision du PLU de Cergy.

5.5 Mesures de publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître les modalités de l'enquête a été publié dans les éditions de 2 journaux diffusés localement, dans les délais (Le Parisien et la Gazette du Val d'Oise – Annexe n°3) et affiché dans la commune sur les panneaux d'affichage municipaux (avis en caractères noirs – format A2 – sur fond jaune). Attestation d'affichage en Annexe 4.

- Editions du 31 décembre 2024 et 27 janvier 2025 pour le Parisien.
- Editions du 1^{er} janvier 2025 et 29 janvier 2025 pour la Gazette du Val d'Oise.

La publicité de l'enquête a été mise en ligne sur le site internet de la ville de Cergy.



CERGY.FR

RECHERCHER

ACCUEIL / NOTRE VILLE / RESTER INFORMÉ / ACTUALITÉS

RESTER INFORMÉ

Actualités

FILTRER PAR PÉRIODE :
Toutes les dates

FILTRER PAR THÉMATIQUE :
Toutes les thématiques

CADRE DE VIE

Lancement de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cergy

Publié le 08 janvier 2025

Du 23 janvier au 21 février 2025, la ville lance une enquête publique relative à la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). N'hésitez pas à donner votre avis !



L'affichage a d'autre part été régulier sur les panneaux d'affichage municipaux comme l'atteste le certificat d'affichage rédigé le maire de Cergy, (non datée).

Les dates et horaires des 4 permanences étaient mentionnés dans l'avis d'enquête.

5.6 Organisation de la dématérialisation de l'enquête

Les observations du public pouvaient être déposées sur le registre papier et sur un registre dématérialisé mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

Le registre numérique a été opérationnel du 23 janvier 2025 au 21 février 2025 à 17 h 00.

Le dossier était consultable électroniquement, sur le site de la ville, comme le stipule l'article L.123-12 du code de l'environnement.

5.7 Modalités de réception des observations du public

5.7.1 Le registre papier

Le registre papier était à la disposition du public à l'accueil de la mairie principale de Cergy située au 3 place Olympe de Gouges 95000 Cergy.

Le registre contenait 39 pages. Il a été paraphé par moi-même le jeudi 23 janvier 2025 lors de la première permanence.

5.7.2 Le registre dématérialisé

Le registre dématérialisé a été ouvert el jeudi 23 janvier et clôturé le vendredi 21 février 2025.

5.7.3 Les permanences

Les 4 permanences prévues ont été organisées ; elles avaient lieu dans une grande salle de réunion située au niveau de l'accueil de la mairie. Les conditions d'accueil étaient satisfaisantes.

Date	Jour	Lieu	Horaires	
23 janvier	Jeudi	Mairie principale de Cergy place Olympe de Gouges	14h00 – 17h00	P1
31 janvier	Vendredi		9h00 – 12h00	P2
15 février	Samedi		9h00 – 12h00	P3
21 février	Vendredi		14h00 – 17h00	P4

5.7.4 Consignation des observations, propositions et contre-propositions

Les observations pouvaient être déposées par courriel ou par voie postale.

De manière classique, les observations du public pouvaient être recueillies sous les formes habituelles : le registre papier, le registre dématérialisé, les courriels reçus sur la messagerie dédiée, le courrier postal et les entretiens entre le public et le commissaire enquêteur lors des permanences.

5.8 Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le vendredi 21 février 2025 à 17 h 00.

J'ai récupéré le registre papier en fin de permanence et l'ai clôturé. Il contenait zéro (0) observations et 2 courriers agrafés.

Le registre électronique comportait 25 contributions.

5.8.1 Communication au maître d'ouvrage des observations recueillies

Au cours d'un entretien que j'avais sollicité, j'ai remis le 4 mars 2025 à mesdames DASSONVILLE-BOYER et ROUABAH, soit 11 jours après la fin de l'enquête, un procès-verbal de synthèse.

Ce procès verbal, outre les observations recueillies pendant cette enquête, a repris les principales remarques adressées par les Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que mes propres questions.

J'ai demandé à mesdames DASSONVILLE-BOYER et ROUABAH de répondre dans un délai de 15 jours, soit avant le 19 mars 2025, conformément aux textes en vigueur.

Le procès-verbal de synthèse est en annexe 5.

5.8.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le 20 mars 2025, soit 17 jours après la remise du procès-verbal de synthèse, mesdames DASSONVILLE-BOYER et ROUABAH m'ont envoyé leurs éléments de réponse à l'ensemble des remarques et questions évoquées dans le procès-verbal de synthèse.

Cet envoi a été fait par courrier électronique. Le mémoire est en annexe 5.

6 EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

6.1 Dossier de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Conformément à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU comportait 1 869 pages (dont 55 pages rassemblant les avis émis par les PPA) et était composé des pièces principales suivantes :

- **La prescription de la révision générale du PLU et définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation :** Délibération du conseil municipal du 28 septembre 2021 – 7 pages
- **Le débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de la procédure de révision du PLU :** Projet de délibération du conseil municipal du 9 juin 2023 – 35 pages
- **Délibération du conseil municipal du 9 juin 2023** – 5 pages
- **Le bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU :** Délibération du conseil municipal du 19 septembre 2024 – 6 pages et le bilan – 77 pages.
- **La liste et les avis reçus (10 + 1 hors délais) des PPA consultées (au nombre de 44) -**
- **L'arrêté municipal d'organisation de l'enquête n° 1399/2024 du 17 décembre 2024**
- **Le diaporama (PPT) résumant la réunion publique de lancement du 11 octobre 2021** – 23 pages
- **Le diaporama (PPT) résumant la réunion publique du 10 février 2022 au cours de laquelle le bilan de la 1^{ère} phase de concertation a été présenté** - 46 pages

- **Le diaporama (PPT) résumant la réunion publique du 10 décembre 2022** établissant le bilan de 2^e phase de concertation avec présentation du projet de PADD - 31 pages
- **Le diaporama (PPT) résumant la réunion publique du 26 janvier 2024** – 38 pages
- **La synthèse du dossier d'arrêt (septembre 2024)** – 84 pages
- **Le résumé non technique de l'évaluation environnementale** – 29 pages où est exposé le projet de révision du PLU de Cergy.
- **L'avis de la MRAE** (20 pages) et le **mémoire en réponse** de 7 pages
- **Les avis des PPA** – 55 pages
 - Avis de la DGAC – 12 pages
 - Avis de l'ARS – 5 pages
 - Avis de la CACP – 6 pages
 - Avis de Puiseux-Pontoise – 1 page
 - Avis de la DDT 95 – 2 pages
 - Avis d'IDF Mobilité – 8 pages
 - Avis de l'IGC – 2 pages
 - Avis de la région IDF – 4 pages
 - Avis de RTE – 10 pages
 - Avis de la SNCF – 3 pages
- **Divers documents graphiques et notices :**
 - Le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) et le règlement AVAP – 5 et 142 pages – Sachant que le PLU peut être révisé avant le SPR, le document « SPR » est considéré comme un projet tant que l'enquête publique n'a pas eu lieu.
 - Le plan des circulations douces,
 - Le plan des ZAC,
 - Les plans des prescriptions environnementales et patrimoniales, des autres prescriptions, de la mixité sociale, des servitudes (2), du zonage des eaux pluviales, du PPRI de la Vallée de l'Oise, du droit de préemption, des risques et contraintes géotechniques, des secteurs archéologiques, des antennes de radio téléphonie,
 - Le plan de zonage de la commune au format A0
- **Le règlement** : document de 184 pages qui reprend les chapitres définis par le code de l'urbanisme et précise les dispositions générales communes aux différentes zones - indiquées au début du règlement.
- **La notice des servitudes d'utilité publique de tout type affectant l'occupation du sol** – 75 pages
- **La notice définissant les éléments de paysage et les bâtiments remarquables** – 18 pages

7 EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUÉILLIES

7.1 Avis de la MRAe

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier de révision du PLU de Cergy le 8 octobre 2024. A la suite de quoi le pôle d'appui a consulté l'agence régionale de santé d'Ile-de-France (ARS) et a pris en compte son avis pour rendre un avis. Cet avis se décline en dix recommandations qui peuvent être résumées ainsi :

- Corriger les éléments erronés, présenter des solutions de substitutions raisonnables à celle retenue et joindre un résumé non technique dans un document distinct,
- Actualiser l'état initial de l'environnement,
- Localiser les emplacements réservés,
- Présenter des mesures à mettre en œuvre pour mobiliser les logements vacants et renforcer cet objectif de mobilisation,
- Développer l'OAP thématique « Trame verte et bleue » et reconstruire la possibilité offerte d'artificialiser la zone humide inventoriée en permettant l'élargissement de la voirie,
- Détails la chaîne de déplacement des modes actifs
- Développer les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des populations aux nuisances sonores,
- Evaluer les incidences du projet de PLU sur la qualité de l'air et créer une OAP « santé humaine »,
- Evaluer les émissions de gaz à effet de serre (GES) du projet de PLU révisé à l'horizon 2040 et préciser les mesures en faveur du maintien du patrimoine bâti,
- Reprendre l'analyse des incidences des secteurs de développement urbain sur le paysage afin d'apprécier le caractère adapté des mesures ERC choisies.

7.2 Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans le cadre d'une modification du PLU, la concertation des services de l'Etat et des PPA est obligatoire.

L'article L.132-11 du Code de l'urbanisme stipule :

« Les personnes publiques associées reçoivent notification de la délibération prescrivant l'élaboration (...) du plan local d'urbanisme. Peuvent (...) demandées à être consultées sur le projet. Emettent un avis, qui est joint au dossier d'enquête publique, sur le projet de plan arrêté ».

Le courriel adressé aux PPA le 1^{er} octobre 2024 remplit cette condition. Etait joint au courrier une clé USB qui comportait l'ensemble du dossier, bilan de concertation et projet du PLU arrêté. Il était précisé sans le courrier que, passé un délai de 3 mois, l'avis serait réputé « favorable » en cas de non transmission à la commune de Cergy.

Le projet de révision générale du PLU a été transmis à 44 PPA après la délibération du conseil municipal du 19 septembre 2024 tirant bilan de la concertation préalable. Seuls 10 PPA ont répondu et donné un avis dans les délais (3 mois). Les réponses étaient dans le dossier d'enquête ainsi que celle de la Région Ile-de-France reçue hors délais (de quelques jours).

Les avis des PPA et des communes ayant répondu ont été joints au dossier d'enquête et figuraient donc à l'enquête publique.

Ces avis sont résumés ci-dessous.

7.2.1 Avis de l'Etat

La Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (DDT 95) a transmis son avis le 7 janvier 2025. **L'avis est favorable** sous réserve de la prise en compte des observations sur les 7 thèmes suivants :

- Les lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité (RTE)
- Les servitudes aéronautiques
- Les périmètres de protection des captages d'eau
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Le règlement de la zone naturelle N
- Le stationnement aux bords de l'Oise
- Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global du parc d'activité de Saint-Christophe

7.2.2 Avis de la direction des territoires et de l'habitat du département du Val d'Oise

Le projet appelle quelques remarques qui n'empêchent pas le département du Val d'Oise d'émettre le 27 décembre 2024 un **avis favorable** au projet de PLU arrêté.

7.2.3 Avis de l'Agence régionale de Santé (ARS)

La délégation départementale de l'ARS a émis un **avis favorable** au projet de révision du PLU le 11 décembre 2024 sous réserve des remarques concernant :

- La protection de la ressource en eau
- La gestion des eaux (eau potable et eaux usées)
- La qualité des sols
- La qualité de l'air et les mobilités
- Les nuisances sonores
- Les champs électromagnétiques et lignes à haute tension
- L'offre de soins
- L'adaptation au changement climatique
- L'urbanisme favorable à la santé

7.2.4 Avis de la DGAC (ministère chargé des transports)

Le guichet unique - urbanisme et instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne – note le 18 octobre 2024, sans émettre d'avis, que la servitude T5 relative à l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin est bien reportée dans la liste des SUP

7.2.5 Avis d'Île-de-France mobilité (IdFM)

Dans son avis du 12 décembre 2024, IDFM indique à la commune de Cergy que le règlement du projet de PLU révisé **n'est pas parfaitement compatible** avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF. Les observations d'IDFM sont précisées dans un tableau d'analyse joint en annexe au courrier

Les observations portent sur les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos.

7.2.6 Avis de SNCF Immobilier (SNCFI)

Dans son courrier du 13 novembre 2024, la Direction Immobilière de la SNCF (Île-de-France) émet des remarques sur :

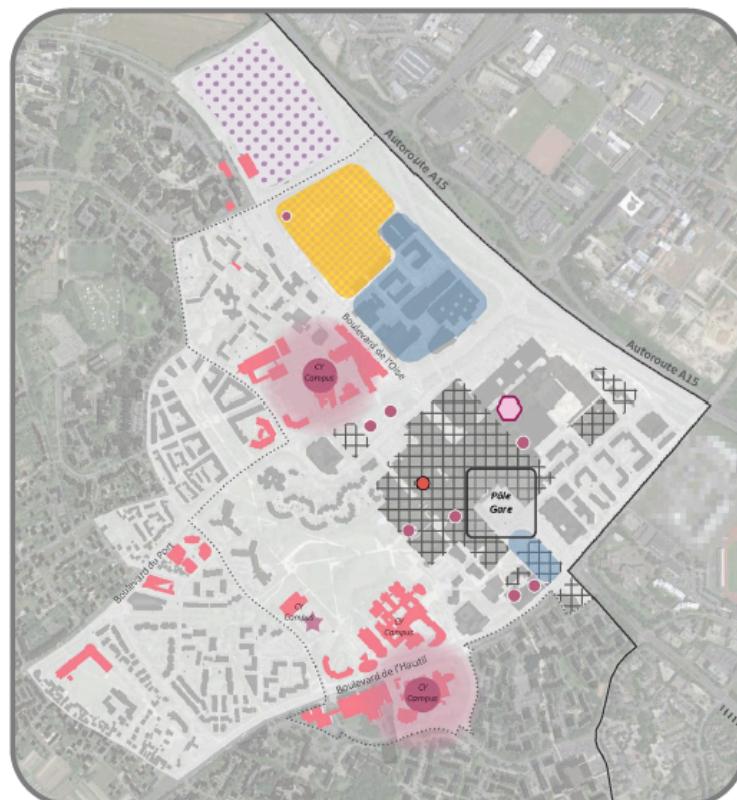
- les partis d'aménagement proposés pour lesquels les zones concernées doivent avoir un règlement qui intègre les dispositions particulières liées à l'activité ferroviaire,
- les servitudes d'utilité publique au profit du GPF, la commune de Cergy étant traversée par une ligne 550 000. SNCFI précise que la servitude T1 a été modifiée

par l'ordonnance n°2021-444 du 14 avril 2021. La servitude T1 modifiée précise les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire.

- SNCF rappelle l'obligation de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement qui jouxtent la plate-forme ferroviaire et que de nouvelles mesures d'isolation phoniques conformément à la loi du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application (arrêté ministériel du 30 mai 1996).

7.2.7 Avis de Réseau de transport d'électricité (Rte)

Sans émettre d'avis à proprement parlé, Rte rappelle que le territoire communal de Cergy est concerné par 4 liaisons 400 kV, 9 liaisons 225 kV, 7 liaisons 63 kV, 1 câble de télécommande isolé et 2 postes de transformation. Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le SDRIF



Il est donc nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement, ainsi qu'un maintien d'un accès facile pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

Rte attire l'attention sur :

- Le report des servitudes d'utilité publique de type T4,
- Le règlement du PLU pour les zones concernées par la servitude T4,
- Le document graphique du plan de zonage du PLU qui indique des emplacements réservés situés à proximité de plusieurs ouvrages de Rte,
- Les OAP de la commune de Cergy : il conviendra de solliciter le Groupe de Maintenance Réseau de Rte à Gennevilliers

7.2.8 Avis de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)

Lors de sa délibération du 8 octobre 2024, le conseil communautaire a donné un avis favorable au projet de PLU tout en recommandant à la ville de Cergy de prendre en compte les 2 propositions de modifications suivantes du règlement :

- Compléter l'article UD 2.3 de la ZAC Grand Centre avec les dispositions proposées par la CACP,
- Modifier le règlement concernant les zones d'activités sur les secteurs UAE1 et UAE4.

7.2.9 Avis de Puiseux-Pontoise

Lors de sa délibération du 19 novembre 2024, le conseil municipal de Puiseux-Pontoise a donné un **avis favorable** (à l'unanimité) au projet de révision du PLU.

7.2.10 Avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC)

En réponse au mail reçu le 17 mai 2022, l'IGC informe la commune qu'elle ne participe pas à l'élaboration/modification des PLU. Elle rappelle néanmoins que la commune de Cergy est concernée par un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) lié aux carrières souterraines et dissolution du gypse. Ce PPRN constitue une servitude d'utilité publique qui doit être annexé au règlement du PLU.

L'IGC joint en annexe à son courrier la copie du courrier qu'elle avait adressée à la commune de Cergy le 4 janvier 2022 : ce courrier rappelle que les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines valent PPRN et doivent figurer dans la liste des SUP (PM1).

7.2.11 Avis de la Région Ile-de-France

Cet avis a été reçu en mairie de Cergy le 13 janvier 2025. Soit 15 jours après les délais réglementaires. **L'avis est donc réputé favorable.**

7.2.12 Autres avis reçus hors délais

L'avis de la commune de Courdimanche a été reçu le 27 janvier 2025.

L'avis de la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise) a été reçu le 12 février 2025.

Ces avis ayant été reçus après les délais réglementaires **sont réputés être favorables.**

7.2.13 Synthèse des avis des PPA

Ce sont 10 avis sur 44 consultées envoyées qui ont été reçus dans les délais.

Aucun des avis reçus ne fait l'objet d'avis défavorable ou de réserves qui remettraient en cause le projet de révision du PLU de Cergy.

7.3 Comptabilisation des observations du public sur la révision du PLU

7.3.1 Pétitions reçues

Pas de pétition reçue.

7.3.2 Courriers reçus

- **Courrier n°C1 de M^{me} Sylvie TOLLINET et M. Ernesto VILLEGAS** (« Terre de Liens ») reçu en main propre le 21 février lors de la dernière permanence.

Le courrier et les propos tenus lors de l'entrevue concernent principalement le demande de zonage des parcelles cultivées par M^{me} TAVERNIER.

Le courrier (16 pages) développe les argumentaires et les motivations, étayés par des documents et photos, qui convergent sur un constat de l'inadéquation du règlement écrit défini pour le projet de PLU pour le terrain occupé par le Potager Label Vie (parcelles AH0418 et AH480 sur le site de l'ancien terrain de football Jean-Roger Gault).

Voir les contributions n°R20 et n°P1 en particulier

La contribution n°P10 complète ces contributions.

 Avis du commissaire enquêteur :

Voir contribution n°R20 de M^{me} TAVERNIER

 Avis de la commune :

Voir contribution n° R20

■ **Courrier n°C2 de M. Jean-Louis CHABIN** reçu en main propre le 21 février lors de la dernière permanence.

Le courrier et les propos tenus lors de l'entrevue complètent ce que m'avait dit M. CHABIN lors de la permanence du 15 février.

Le courrier (1 page) fait mention de 5 remarques/suggestions

- Demande de supprimer le stationnement illégal des camions sur le Boulevard de l'Oise (dégradation des trottoirs, gêne pour les piétons, masque la visibilité = danger),
- Souhait de voir rénover l'ex Fac-Hôtel sur le Boulevard de l'Oise pour le transformer en véritable hôtel,
- Préserver la zone verte du parc Saint Christophe (ex bâtiment Spie Batignolles) et en faire des jardins sociaux,
- Construire des maisons de « standing » sur le Parc Saint Christophe
- Remise en état des trottoirs défoncés par les racines d'arbre (rue des Roulants, avenue des Genottes, rond-point de Gency)

 Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que mise à part l'aménagement du Parc Saint Christophe, les autres remarques ne relèvent pas du PLU.

Je note l'avis de la municipalité concernant la suggestion émise sur lequel je n'ai pas d'objection à formuler.

 Avis de la commune :

L'ensemble du site UAE2 du Parc St Christophe est concerné par la mise en place d'un PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global).

Certains bâtiments du Parc St Christophe sont effectivement vacants et en attente, soit de travaux de rénovation, soit d'installation de nouvelles entreprises. Mais plus de 60% des bâtiments de ce Parc d'Activité historique du territoire, sont néanmoins occupés. La société SPIE est toujours installée au sein du Parc Saint Christophe. Son ancien siège a été démolie et la société s'est installée dans un bâtiment neuf toujours au sein du Parc St Christophe..

A ce jour, aucun projet d'aménagement n'est arrêté. Le PAPAG, qui couvre l'ensemble du Parc St Christophe, permet de figer les constructions pour une durée maximale de 5 ans et a pour objectif justement de laisser le temps aux propriétaires et collectivités, de

réfléchir conjointement à un projet d'ensemble cohérent, et de qualité où le maintien des espaces verts et boisés existants sur l'ensemble du site, seront une clé d'entrée incontournable.

Aujourd'hui aucun projet n'est élaboré sur le site. L'idée d'aménager des jardins familiaux pourra être étudiée.

7.3.3 Contributions reçues sur le registre numérique

▪ **Contribution n°R1 de M^{me} Sarah CROCHE** reçue le 23 janvier

Madame CROCHE qui réside à Cassaniouze (commune de 500 ha située dans le Cantal) contribue à l'enquête en disant qu'elle n'a pas d'envie et tenait à le faire savoir.

 Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'information.

 Avis de la commune :

Sans objet.

▪ **Contribution n°R2 de M. Antoine CHAMBRIN** reçue le 6 février

Monsieur CHAMBRIN (Sté JLL) rappelle les remarques émises lors de la permanence du 31 janvier avec MM MENEDE et SANTUZZI et confirme souhaiter voir réintégrer dans le futur règlement de la zone UAE3 les destinations autorisée suivantes :

- Etablissement d'enseignement et d'action sociale
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Hébergement (à condition que celui-ci soutienne une autre activité développée sur le site).

Une option pourrait être de réintégrer les 3 immeubles (DEGAS, MORISOT et RIE) en zone UH1 (limitrophe).

Tout en comprenant le souhait de la municipalité de voir muter cette zone, notamment les garages et les magasins d'alimentation), M. CHAMBRIN considère que la modification du zonage où se situent les 3 immeubles cités ci-dessus est pénalisante pour l'actif géré occupé actuellement par un seul locataire.

 Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des arguments de la commune qui ne répondent pas aux souhaits exprimés par M. CHAMBIN mais qui me paraissent recevables.

Néanmoins, en lien avec la CACP, la commune de Cergy s'engage à étudier l'opportunité d'ouvrir la zone UAE3 à l'installation d'établissement de formation. Ce qui devrait permettre au propriétaire des immeubles de trouver une stratégie qui compensera le départ programmé des locataires actuels.

 Avis de la commune :

Dans le précédent PLU, seuls les logements étaient interdits dans les zones d'activités.

Conformément à la volonté inscrite dans le PADD de sanctuariser les zones d'activités, de les dédier aux activités économiques productives, et d'accompagner leur revitalisation, les destinations permises ont été plus largement encadrées selon les typologies propres à chaque site.

Francis Combe se caractérise aujourd’hui par une diversité d’activités et occupations de tous ordres qui génèrent des conflits d’usage et des problématiques de gestion et de fonctionnement. L’encadrement des destinations de Francis Combe que la collectivité porte, vise à renforcer la vocation première du site : les activités artisanales et industrielles et les équipements d’intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, le SDRIF-e identifie la zone Francis Combe, au même titre que les autres Parc d’Activités de l’agglomération, en tant que “sites économiques existants à requalifier/moderniser pour conforter l’attractivité économique de la Région”.

De la même manière, les orientations du SCOT, document cadre de la CACP, affirment également l’ambition d’inscrire le territoire de l’agglomération dans les pôles de compétitivité de rayonnement à l’échelle du Grand Paris en encourageant l’ancrage des entreprises et des acteurs économiques du territoire.

Dans ce cadre, le SCOT a identifié la ZA Francis Combe, comme les autres ZAE cergypontaines dans une dynamique de renouvellement urbain des parcs d’activité à assurer.

Ainsi, la collectivité confirme que le règlement de la zone UAE3 interdira la destination “Habitation” regroupant les sous-destinations “logement” et “hébergement” auxquelles sont rattachées les résidences étudiantes.

Cependant, la commune, en lien avec la CACP qui a la compétence en matière de développement économique et d’enseignement supérieur, étudiera l’opportunité d’ouvrir cette zone UAE3 à l’installation d’établissements de formation afin d’élargir le champ du possible pour la requalification des actifs sans remettre en cause les orientations du PADD.

Pour terminer, la collectivité précise que la cité artisanale Francis Combe se situe à 10 minutes de marche de la Gare RER Cergy-Préfecture et que l’arrêt de bus “Cité Artisanale” est desservi par une dizaine de lignes de bus.

La zone Francis Combe est organisée autour d’un anneau de circulation (rue Francis Combe) qui dessert les différents bâtiments de ce secteur. La zone fonctionne donc comme un tout et les 3 bâtiments mentionnés sont séparés de la zone UH1 voisine par le boulevard de la Viosne qui constitue une large coupure urbaine. Pour toutes les raisons explicitées précédemment, la collectivité ne souhaite pas réduire la zone UAE3 au profit d’un rattachement de la frange en UH1 qui autorise la destination “Habitation” non souhaitée sur la zone Francis Combe.

Les logements étudiants relèvent quant à eux, de la destination “Habitation” et ne peuvent être considérés comme “destination d’action sociale”.

Contributions n°R3 et R4 de M^{me} Charlotte LEGOUHY (chef de projet à la direction de la gestion patrimoniale au conseil départemental du Val d’Oise) reçue le 10 février

La Direction des Territoires et de l’Habitat du Conseil départemental du Val d’Oise, en la personne de Madame Laetitia KERBOUZ, a donné un avis favorable au projet de révision du PLU de Cergy le 27 décembre 2024.

Dans sa contribution Madame LEGOUHY ne fait pas mention de cet avis et pose plusieurs questions au sujet du règlement des espaces de stationnement

 Avis du commissaire enquêteur :

Je note la réponse donnée qui est favorable à la demande exprimée.

 Avis de la commune :

La collectivité répond favorablement à l'observation émise par M^{me} LEGOUHY.

Le règlement du PLU sera ajusté pour être en cohérence avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, en permettant aux parcs de stationnement de plus de 500 m² de comporter un dispositif d'ombrage, soit par le végétal, soit par des ombrières et auquel cas, elles devront comporter un procédé de production d'énergie renouvelable.

Contribution n°R5 de M. Laurent GATINEAU (président de CY Cergy Paris Université) reçue le 13 février

M. GATINEAU fait 3 remarques qui concernent toutes la vie étudiante.

Remarque 1 : M. GATINEAU regrette que les visuels de la page 22 du PADD n'illustrent pas mieux la diversité et la dynamique étudiante sur le territoire. Il est souhaitable que les mentions « EISTI » soient remplacées par « CY Tech » puisque l'école d'ingénieurs EISTI a fusionné avec l'Université de Cergy Pontoise en 2020.

Remarque 2 : Se référant à l'orientation n°1 du PLH 2023-2028, M. GATINEAU souhaite qu'en page 23 du PADD la mention « *sociale ou en financement intermédiaire* » soit ajoutée après « résidences étudiantes » dans le § C3- 1°.

Remarque 3 : Enfin, M. GATINEAU insiste sur le fait que les étudiants en résidence sociale présentent un taux de motorisation inférieur à la moyenne et que le projet de PLU ne fait pas de distinguo dans sa norme de stationnement entre résidence étudiante sociale et résidence étudiante privée. De ce fait, le ratio de 1 place pour 3 chambres vient grever les bilans des opérations immobilières et fragilise la rentabilité globale des projets. En conséquence CY Cergy Paris demande la modification des règles de stationnement (1 place pour 5 chambres) ou, idéalement, la suppression de la règle de stationnement comme l'autorise le code de l'urbanisme (art. L.153-34-3°).

Monsieur GATINEAU ayant souhaité avoir un contact téléphonique pour m'expliquer ses remarques, nous avons convenu d'un entretien téléphonique le 20 février à 18 h.

 Avis du commissaire enquêteur :

Remarque 1 : *en fait il s'agit de la page 23 du PADD. Effectivement le visuel « insiste » sur l'ESSEC (2 photos sur 3) alors que d'autres sites peuvent également illustrer l'enseignement supérieur dispensé à Cergy. Je note que le document mentionne les établissements qui dispensent un enseignement supérieur dit intermédiaire (IUT, BTS, etc...). Je considère que le PADD, qui est un document d'urbanisme qui détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire, à partir des enjeux identifiés, n'a pas vocation à lister/promouvoir tous les établissements qu'une ville universitaire comme Cergy peut compter.*

Mais, effectivement, les différents documents constitutifs du dossier de révision du PLU de Cergy doivent mentionner le nom exact des établissements d'enseignement.

Remarque 2 : *selon moi, le terme utilisé « résidences étudiantes » englobe toutes les résidences, quelque soit leur mode de financement.*

Remarque 3 : *J'ai noté l'avis de la ville de Cergy sur ce point. Je suis favorable à la solution proposée par le MO.*

 Avis de la commune :

La collectivité procédera à la modification du ratio stationnement en appliquant une extension du ratio de 1 place de stationnement pour véhicules légers pour 5 logements afin de répondre aux besoins des résidences étudiantes au financement social.

Par contre, concernant la demande relative aux obligations de stationnement vélo jugée exagérée, il s'agit de l'application des normes fixées par le décret de 2022 sur le stationnement vélo du Code de la Construction et de l'Habitation. Or la collectivité doit prendre en compte la recommandation formulée par la Région au travers de l'avis PPA d'Île-de-France Mobilités (IDFM) préconisant d'appliquer les règles du Plan de Déplacement Urbain en Ile-de-France (PDUIF) qui fixe des obligations plus volontaristes en matière de stationnement vélo notamment pour les établissements scolaires et d'Enseignement Supérieur.

▪ **Contribution n°R6 de M^{me} Anne-Laure BERTHON** reçue le 18 février

M^{me} BERTHON m'informe que M. GATINEAU souhaite me parler au téléphone pour m'expliquer sa contribution déposée n°R5.

 Avis du commissaire enquêteur :

J'ai eu M. GATINEAU au téléphone le jeudi 20 février à 18h. qui m'a expliqué sa motivation concernant sa contribution n°R5.

 Avis de la commune :

Sans objet.

Voir n°R5.

▪ **Contribution n°R7 et R8 de M. Vincent FERRY** reçue le 19 février

Ces deux courriers sont identiques (doublon).

M. FERRY, Responsable Développement et Grands Projets de La Poste demande une modification (ajustement) du règlement de la zone UD où se situe un ensemble immobilier appartenant à La Poste (7 place des Cerclades – parcelle cadastrale AX28).

Cet ensemble est actuellement vacant et fait l'objet d'une étude en vue d'une restructuration. Or l'article 2.3 du règlement de la zone Ud obéirait la constructibilité du projet de restructuration.

La Poste demande une modification du règlement écrit pour les constructions existantes afin qu'une implantation différente de celle autorisée dans le projet de PLU soit possible pour les extensions et surélévations de constructions.

 Avis du commissaire enquêteur :

Je comprends les interrogations de la commune sur ce sujet. Je note la volonté de la ville de favoriser la réhabilitation des bâtiments plutôt que leur démolition. Chaque immeuble étant un cas particulier, cela ne peut se traiter qu'au cas par cas et pas dans le règlement du PLU.

 Avis de la commune :

La collectivité souhaite favoriser autant que possible la réhabilitation-restructuration des bâtiments existants plutôt que leur démolition-reconstruction.

Mais parallèlement, la collectivité souhaite également garantir un traitement qualitatif des vis-à-vis entre logements avec une mise à distance entre façades.

Aussi, la règle de l'article 2.3 relative à l'implantation des constructions sur un même terrain du règlement de la zone UD, sera précisée et complétée au travers de

dispositions adaptées au cas particulier des extensions-surélévation des constructions existantes tout en répondant aux attentes de la Ville.

Ce questionnement interroge, dans son ensemble, la prise en compte de la réhabilitation de bâtiments existants pour lesquels des dispositions spécifiques pourraient être étendues à d'autres zones urbaines du PLU et notamment les zones UC en centralité. Elles interrogent également la cohérence avec tous les articles du règlement et amèneront, le cas échéant, à proposer des modifications en conséquence.

▪ **Contribution n°R9 de M^{me} Lucia BESLUAU** reçue le 19 février

M^{me} BESLUAU, après avoir noté les points positifs du PADD et PLU attire l'attention de la municipalité sur plusieurs points.

La base de loisirs est loin d'être un site écologique remarquable comparée à d'autres sites franciliens.

La biodiversité est faible dans les parcs et espaces verts de Cergy. La ville devrait encourager les riverains afin de décloisonner ces lieux en créant des haies buissonnantes et arbustives en lieu et place des murets et palissades.

Les bois de la commune sont peu ou pas entretenus (ex le Bois du Hazay). Les coupes d'arbres sont injustifiées ou sont réalisées à la mauvaise période (nidification).

Etre piéton dans la zone du grand Centre est éprouvant.

Il est nécessaire d'avoir des voies de circulation sûres et des stationnements de vélos sécurisés.

 Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis du MO qui répond aux observations de M^{me} BESLUAU.

 Avis de la commune :

Concernant les remarques relatives à la préservation de la biodiversité au niveau de la Base de Loisirs, la collectivité procédera à une distinction en différents niveaux de protection de la zone N des Bords d'Oise et de la base de Loisirs afin de les distinguer selon les usages (activités sportives et loisirs de plein air, secteur dédié à la sanctuarisation de la biodiversité, etc...).

L'OAP sectorielle des Bords d'Oise sera également renforcée en ce sens.

Concernant la biodiversité et les espaces pavillonnaires situés en limite des parcs et zone N, la collectivité ajoutera des dispositions complémentaires dans les dispositions réglementaires (OAP) pour encourager à installer des haies buissonnantes et arbustives d'essence indigène.

La question des circulations vélo et piétonnes ne relève pas du champ réglementaires du PLU mais le PADD s'appuie et mentionne les documents opérationnels qui traitent de ces thématiques tels que le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la ville de Cergy.

▪ **Contribution n°R10 de M. Maxime HIRTZ** reçue le 19 février

M. HIRTZ demande une modification du zonage car il paraît indispensable de permettre à M^{me} Delphine Tavernier de pouvoir réaliser son projet. Son exploitation agricole est agro écologique et se fait dans le respect de la biodiversité afin de permettre une alimentation saine et bio. Le zonage A n'est pas adapté à ses besoins de développement.

 Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en R20

 Avis de la commune :

Voir avis de la municipalité en R20.

▪ **Contribution n°R11 de M^{me} Denise TORGEMANE** reçue le 20 février

M^{me} TORGEMAN, qui demeure au 39 rue de Vauréal, considère que la carte du PLU ne prend pas en compte le problème posé par le mauvais état du mur de soutènement de la route RD 922, au droit de sa propriété.

Le mur se dégrade, fait « le gros ventre », ce qui risque selon elle de rendre sa maison inutilisable. Cela est du, lui semble-t-il au passage de nombreux camions PL. L'effondrement de ce mur provoquerait des dangers graves, pour les piétons, les véhicules et les maisons.

Des travaux entrepris sur la propriété située en face de chez M^{me} TORGEMANE ont eu pour conséquence l'écroulement du mur malgré les réparations effectuées. M^{me} TORGEMANE demande que soient entrepris d'urgence des mesures de protection de la route, avec des mesures sévères de conduite des travaux ; le PLU doit compter ces éléments.

 Avis du commissaire enquêteur :

Je comprends les craintes de Mme TORGEMANE. Il me semble que la réponse du MO les prends en compte. Bien que la remarque soit hors périmètre du PLU, il me paraît nécessaire que la CACP donne suite à l'arrêté municipal de mise en péril du mur de soutènement.

 Avis de la commune :

La collectivité a conscience des problématiques de fragilité de la rue de Vauréal et a émis un arrêté de péril concernant l'état de dégradation du mur de soutènement de cette rue au regard de l'impact sur la sécurité des usagers et des propriétés concernées. Cet arrêté a été transmis aux services de la CACP en charge de sa gestion et de sa sécurisation.

Néanmoins, ces différents sujets sont hors champ du dispositif réglementaire du PLU.

▪ **Contribution n°R12 de M. Matthieu JAUNEAU** reçue le 20 février

M. JAUNEAU attire l'attention sur le fait que les immeubles situés au 10-16 rue Francis Combe, actuellement en zone Ulb, seront concernés par le règlement de la zone UAE3 du PLU révisé.

Il lui semble pertinent d'élargir les destinations autorisées en y intégrant notamment les établissements d'enseignement et d'action sociale ou à rattacher la parcelle sur laquelle se trouvent les 3 immeubles à la zone UH1.

 Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en R2

 Avis de la commune :

Voir l'avis de la municipalité en R2

▪ **Contribution n°R13 de M. Thomas MENENE** reçue le 20 février

M. MENENE représente la SCPI Remake Live, propriétaire d'un ensemble immobilier de bureaux rue Francis Combe.

La conjoncture immobilière actuelle n'étant pas propice aux bureaux (de manière générale mais plus particulièrement sur la localisation concernée);

la SCPI Remake Live réfléchit au devenir de son ensemble immobilier pour y permettre une mixité dans les usages/activités, tout en conservant une partie bureau.

La modification du PLU proposée empêche cette mutation qui leur semble nécessaire au regard du marché immobilier d'entreprise actuel.

Par conséquent, le propriétaire des immeubles en question souhaiterait à minima que les destinations possibles sur la cité Francis Combe (future zone UAE3) restent équivalentes au PLU en vigueur actuellement.

Idéalement, il leur paraît souhaitable de pouvoir jouir de la zone UH1 qui leur permettrait, en cas de redéveloppement, d'amener un nouveau souffle à la zone Francis Combe.

 Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en R2

M. MENEDE est venu me rencontrer à la permanence du 31 janvier.

 Avis de la commune :

Voir l'avis de la municipalité en R2.

▪ **Contribution n°R14 de M^{me} Delphine TAVERNIER** reçue le 20 février

M^{me} TAVERNIER complète les propos et sa demande exprimés oralement lors de la permanence du 23 janvier.

Elle joint des documents à sa contribution.

Après vérification du registre, M^{me} TAVERNIER n'a pas souhaité que les pièces jointes à sa contribution soient rendues publiques. Avec mon accord, la contribution n'a pas été publiée et j'ai demandé à M^{me} TAVERNIER d'adresser une nouvelle contribution sans les annexes.

Voir R20.

 Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en R20.

M^{me} TAVERNIER est venue me rencontrer à la permanence du 23 janvier.

 Avis de la commune :

Voir l'avis de la municipalité en R20.

▪ **Contribution n°R15 de M^{me} Sylvie HIRTZ** reçue le 20 février

La Direction des Territoires et de l'Habitat du Conseil départemental du Val d'Oise, Doublon avec la contribution n° R10 de M. Maxime HIRTZ (copier/coller).

 Avis du commissaire enquêteur :

Doublon avec R10. Voir mon avis en R20.

 Avis de la commune :

Voir R20

▪ **Contribution n°R16 de l'Association « Ham Cergy »** reçue le 20 février

M^{me} Catherine VERDIER, présidente de l'association « Ham Cergy », complète les propos tenus lors de la permanence du 15 février (n°P6).

Remarque 1 : en premier lieu, elle regrette qu'il n'ait pas été précisé qu'une enquête publique allait être organisée pour le SPR et que l'affichage de l'avis d'enquête pour la révision du PLU n'ait pas été fait sur le panneau d'affichage de la rue de la Ferme (phot à l'appui).

Remarque 2 : M^{me} VERDIER précise que les ombrières photovoltaïques ne sont pas autorisées par la loi EnR du 10 mars 2023 dans les secteurs patrimoniaux, donc dans les périmètres d'un SPR. Il en est de même pour les parkings recouverts à plus de 50% par des arbres ; ce qui est le cas des parkings de l'Île de loisirs. Le projet de révision de PLU ne respecte pas cette loi puisqu'il autorise ce type d'installation dans le SPR. De plus, couvrir ces parkings de panneaux photovoltaïques qui seront pour certains à moins de 6 m d'habitations, serait une nuisance visuelle pour les riverains.

Remarque 3 : Le parking P3 de l'Île de loisirs est en zone verte sur le plan de zonage du PLU révisé et blanc sur le plan du SPR : il doit rester en zone verte.

L'association demande que le règlement du SPR interdise les ombrières photovoltaïques sur son périmètre. Et que cela soit indiqué dans le règlement du PLU.

Remarque 4 : L'œuvre de Dani Karavan (Axe Majeur) ne doit pas être dénaturée. L'installation de snacks, bars, loisirs urbains ne peut y être autorisée comme cela est précisé dans le PADD (page 32).

M^{me} VERDIER demande que les camping-cars soient interdits dans les zones UV Village, UH3 et N au même titre que les caravanes.

Remarque 5 : Enfin, M^{me} VERDIER estime que le terme « sans objet » serait plus approprié pages 146 et 154 du règlement de zonage.

 Avis du commissaire enquêteur :

Remarques 1 et 5 : *Je comprends les remarques et adhère à la proposition n°5 de l'association.*

Remarque 2 : *Dans les périmètres des sites patrimoniaux (SPR), l'installation sur le sol d'ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire dont la puissance de crête est inférieure à 3 kW doit être précédée d'une déclaration préalable soumise à l'expertise de l'architecte des Bâtiments de France (ABF). Au-delà de 3 kW, un permis de construire est nécessaire. Dans ce cas de figure, l'ABF donnera un avis « conforme » (accord) si cela est possible tout en conseillant le porteur de projet pour améliorer une meilleure insertion sur le site SPR en adaptant le projet à la topographie du terrain.*

L'obligation d'installer des ombrières photovoltaïques pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1 500 m² n'est pas applicable. Mais elle n'est pas interdite en suivant la procédure indiquée ci-dessus.

Remarque 3 : *voir mon avis sur la remarque 2.*

Je prends note de la réponse du MO dans son mémoire en réponse (page 30). Une réunion est programmée avec l'ABF avant la finalisation du PLU et du SPR (enquête publique en cours au moment de la rédaction de ce rapport) afin que les incohérences relevées par l'ABF soient levées. Le PLU et le SPR seront mis en cohérence.

Remarque 4 : *je vois pas d'obstacle à ce projet s'il est mené en accord avec tous les objectifs du PADD, en particulier celui de dynamiser l'offre culturelle et le tourisme (axe 2-D du PADD). De telles installations seront soumises à l'avis de l'ABF puisque l'Axe Majeur traverse le SPR.*

 Avis de la commune :

Dans son mémoire en réponse (page 11 et 12), le MO répond aux observations émises par M^{me} VERDIER dans son courrier et lors de la permanence du 15 février.

Concernant l'incohérence de tracé de la rue de Neuville, il s'agit d'un problème de mise à jour du plan cadastral qui est le support du document graphique du PLU.

Le plan du PLU a été ajusté manuellement pour corriger l'erreur au niveau de la passerelle du pont de la rue de Neuville qui présentait un problème au niveau de la connexion de ses extrémités. Mais ce tracé n'a effectivement pas été ajusté sur le plan du SPR.

Le plan du SPR a, quant à lui, été rectifié pour corriger le tracé de la rue de Neuville autour des terrains de tennis en prenant en compte un tracé secondaire qui s'avère être dans les faits, la rue de Neuville actuelle. Or cela n'a pas été pris en compte pour le plan du PLU.

Ces ajustements respectifs seront effectués dans le cadre de la mise en compatibilité des deux documents en vue de leur approbation.

Concernant la question des ombrières sur le parking P3, il s'agit d'un projet privé sur lequel la ville n'a été saisie que par le biais d'un avant-projet. Ledit parking a été classé en prairie dans le SPR afin de contraindre les possibilités d'aménagement sur le site.

Concernant les sujets liés aux caravanes et camping-cars, la collectivité n'est pas défavorable au principe de développement de ces installations envisagées par la Base de Loisirs pour son activité de tourisme et de loisirs mais la Ville reste attentive sur leurs conditions d'installation.

La collectivité souhaite ainsi que ce type de projet porté par la Base de Loisirs soit localisé sur une zone déjà artificialisée ou sur une zone non boisée, sans impacter les riverains.

Il n'est donc pas opportun de l'interdire de façon générale car cela répond aux besoins de développement de l'activité de la Base de loisirs. Les précisions nécessaires seront néanmoins apportées, d'autant plus dans le cadre de la distinction en différents niveaux de protection de la zone N des Bords d'Oise et de la Base de Loisirs selon les usages (cf. réponse à la question 1.9 précédente).

Par ailleurs, tout le secteur étant situé en SPR, l'avis conforme de l'ABF s'impose.

Concernant la demande d'ajout de la mention "dépôt de carcasse de voitures", cela est inclus dans la notion générale de "dépôt de toute nature". La précision sera néanmoins apportée pour plus de clarté.

Concernant la remarque relative à la page 32 du PADD "dynamiser l'Axe Majeur en y implantant une offre de snacks, bars, loisirs urbains", la collectivité précise qu'il ne s'agit pas de dénaturer l'œuvre monumentale de Dani Karavan mais de le valoriser en proposant une offre d'animation variée comme c'est déjà le cas avec l'organisation d'évènements tels que concerts, feu d'artifice annuel, festival Cergy'Soit ! ou encore d'activités diverses dans le cadre des Jeux Paralympiques.

Concernant la remarque relative au panneau d'affichage et à l'absence d'information concernant l'enquête publique du PLU, les appariteurs confirment que l'affichage a bien été effectué à Ham.

Par ailleurs les dates et modalités d'organisation de l'enquête publique PLU a fait l'objet d'une communication bien plus large que sa seule publication sur les réseaux sociaux notamment sur le site internet de la ville via une page dédiée à la révision du PLU créée depuis que la procédure a été engagée en septembre 2021, ainsi que dans le magazine Cergy ma ville, distribué dans toutes les boîtes aux lettres des Cergysois.

▪ **Contribution n°R17 de M. Paul MONTENOT** reçue le 20 février

Demande la modification du zonage de la parcelle AH 418 louée à M^{me} Tavernier (Potager Label Vie) afin que celle-ci puisse réaliser son projet. Un zonage A1 lui permettrait de développer son entreprise qui a des valeurs agro écologiques.

 Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en R20.

 Avis de la commune :

Voir l'avis de la municipalité en R20.

▪ **Contribution n°R18 de M. Marc KIENY** reçue le 21 février

Exprime la même demande que M. MONTENOT (R17).

 Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en R20.

 Avis de la commune :

Voir l'avis de la municipalité en R20.

▪ **Contribution n°R19 de M. Alessandro GEES** reçue le 21 février

Dans une démarche plus respectueuse de l'environnement, visant à réduire l'empreinte carbone, il lui semble pertinent d'encourager la transformation du parc immobilier existant et d'éviter la démolition d'immeubles. À ce titre, il semble judicieux à M. GEES d'adapter le règlement de la zone UD (chapitre 2) afin que soit pris en compte les immeubles déjà existants.

 Avis du commissaire enquêteur :

La demande exprimée est la même que celle de M. FERRY (R7 et R8).

Voir mon avis en R7.

 Avis de la commune :

Voir l'avis de la municipalité en R7.

▪ **Contribution n°R20 de M^{me} Delphine TAVERNIER** reçue le 21 février

Suite à sa demande de ne pas voir publier sa contribution R14, M^{me} TAVERNIER adresse une nouvelle contribution, sans les pièces jointes à sa contribution initiale n°R14.

M^{me} TAVERNIER confirme par écrit ses propos tenus lors de la permanence du 23 janvier. A savoir que la révision du PLU prévoit un zonage en zone agricole (zone A) pour sa parcelle ; ce qui ne permet ni d'exploitation agricole (plantation d'arbres notamment) ni de constructions.

En avril 2023 elle a adressé un nouveau dossier expliquant l'aménagement envisagé sous 5 ans. Le projet a été modifié pour tenir compte de l'avis de la municipalité et de l'ABF.

Sur une zone A, seuls les tunnels maraîchers sont autorisés, alors qu'une zone A1 autoriserait plusieurs équipements agricoles indispensables, notamment un hangar agricole de petite taille, une serre à semis et un verger d'une centaine de fruitiers.

Des aménagements supplémentaires sont nécessaires au bon fonctionnement d'une entreprise agricole, à la production maraîchère et à l'accueil du public dans de bonnes conditions. Ils seront construits principalement en bois, en matériaux naturels, de faible hauteur et au maximum regroupés sur la zone goudronnée à

l'angle sud-est du terrain (environ 480m²) et selon les prescriptions de l'ABF, pour atteindre une emprise au sol d'environ 5,4% de la surface totale.

A titre de comparaison, la plaine des maraîchers située à Cergy dispose bien d'une bande de terrain en zone A1 et d'une emprise au sol de 20%.

M^{me} TAVERNIER demande une évolution du zonage pour qu'une partie de sa parcelle soit en zone agricole constructible (zone A1), dans le respect des orientations du projet du Site Patrimonial Remarquable, cette zone A1 devant exclure la bande de végétation parallèle à l'Oise à entretenir.

 Avis du commissaire enquêteur :

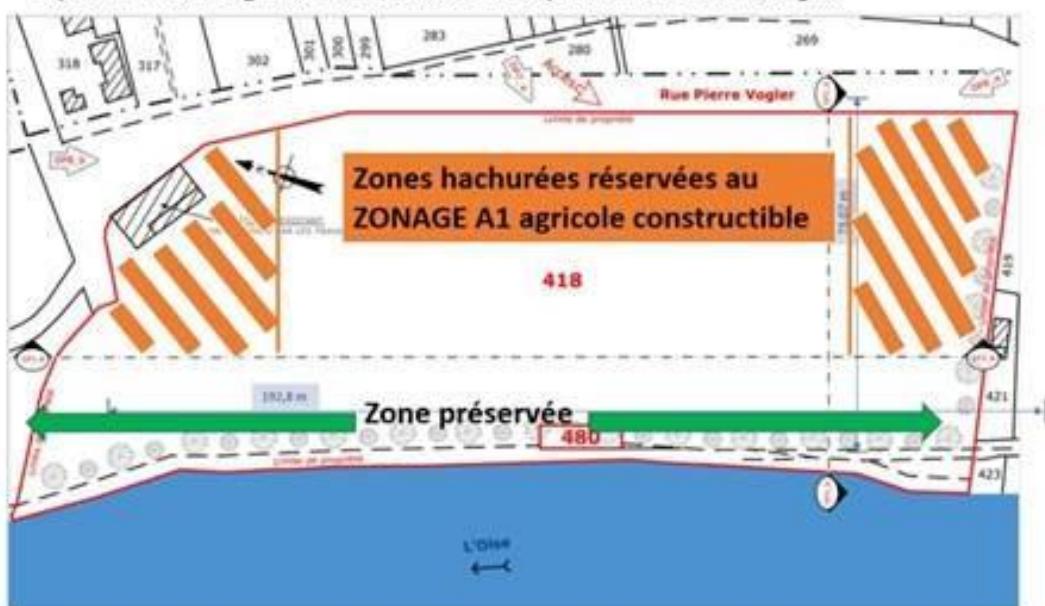
Je note favorablement l'avis de la municipalité et considère qu'il répond à la demande de M^{me} TAVERNIER.

 Avis de la commune :

Le zonage A sur l'ensemble de la parcelle de l'ancien stade JR Gault, où est situé le Potager Label Vie de M^{me} Tavernier, permet l'installation de serres mais n'autorise effectivement pas la construction de locaux permettant l'exploitation et le développement souhaité par l'exploitante (tels que locaux de stockage, espace de vente ou logement pour saisonniers). Actuellement, son seul local de stockage est situé dans les anciens vestiaires du stade partagés avec le club de boulistes.

Dans le cadre du dossier d'approbation du PLU, la Ville prévoit de maintenir en zonage A la parcelle et d'intégrer un sous-zonage A1 permettant les constructions nécessaires, au niveau des deux extrémités du terrain correspondant aux zones déjà artificialisées : l'une aux abords des vestiaires en entrée de site, l'autre située à l'opposé, là où se situent la surface déjà imperméabilisée qui servaient pour le stockage de matériaux et matériel de l'entreprise qui occupait auparavant le site. (cf Schéma de principe zonage A1).

Proposition de zones agricoles constructibles dans les parties hachurées en orange :



Néanmoins, la Ville précise que tout projet de construction sera soumis à avis de l'ABF puisque le terrain est situé en ZPPAUP/SPR, et les autorisations seront soumises à avis des services de l'Etat puisque situé en zone verte du PPRI.

Concernant la convention d'occupation précaire, celle-ci est arrivée à échéance le 31/10/2024 pour être remplacée par un Bail Rural Environnemental. Ce dernier a été approuvé lors du Conseil Municipal du 13 février 2025 et est en cours de signature. C'est un BRE sans clause spécifique, il est donc signé pour 9 ans avec tacite prolongation.

Contribution n°R21 de l'association Cergy Pontoise Environnement reçue le 21 février

L'association salue les efforts en terme de transition écologique et de préservation de la biodiversité mais regrette :

- Une évaluation insuffisante de l'impact du PLU sur les GES compte tenu de l'augmentation de la population d'ici 2040 et de certains choix architecturaux (escalier du Grand Centre, etc...),
- Un objectif démographique déraisonnable compte tenu du manque de logements sur Cergy. La MRAe recommande d'aller en-deçà des objectifs fixés.
- Une insuffisance de création d'emplois locaux de proximité,
- Que ne soient pas recenser les bureaux vacants pour les transformer en logements,
- Que la ville ne se fixe pas des objectifs plus ambitieux pour atteindre l'objectif ZAN à l'horizon 2025,
- L'insuffisance en superficie de la nouvelle zone NZH qui pourrait servir à la sectorisation des 3 zones de la base de loisirs (cf ci-après).

L'association demande :

- Une réhabilitation des anciennes zones économiques (Vert Galant, Béthunes),
- De stopper l'implantation d'entrepôts sur des terres agricoles ou naturelles,
- D'utiliser les anciennes friches, les parkings sous-utilisés (parking de la Constellation) pour y construire des logements,
- D'examiner les possibilités de densification des ZAE vides,
- La prise en compte de ses propositions pour améliorer et développer la circulation à vélo,
- De délimiter 3 zones sur la base de loisirs : une zone d'activité ludique, une zone « cœur de biodiversité faune-flore » et une zone intermédiaire de nature en accès libre.

 Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que le MO a répondu de manière explicite et détaillée aux demandes et interrogations émises par l'association.

 Avis de la commune :

Concernant la demande de réaliser une évaluation des gaz à effet de serre, la collectivité indique qu'une modélisation de la trajectoire carbone s'appuyant sur les outils de prospectives développés par l'ADEME pourra être ajoutée au rapport de présentation.

Concernant les choix architecturaux réalisés jugés non adaptés au défi climatique, la collectivité précise qu'elle affiche un changement de paradigme dans le cadre de la révision de son PLU.

Ainsi, l’OAP “Transition écologique et qualité de l’Habitat” identifie un certain nombre d’objectifs déclinés en principes et recommandations afin de développer des projets et un cadre de vie exemplaires, durables et responsables pour les cergysois.

Par ailleurs, la collectivité fixe dans son règlement, selon les typologies urbaines propres à chaque secteur, une obligation de part de pleine terre complétée par un coefficient de Biotope et ce, à l’échelle de chaque opération de construction et déclinée sur chacune des zones du territoire.

Cette ambition vise à limiter l’imperméabilisation des terrains, éviter les effets d’îlots de chaleur urbaine et garantir la continuité de la trame verte à l’échelle des quartiers (cf OAP Trame Verte).

Enfin, au travers de son PADD (cf Axe 1 - Ville Nature en Transition) et de son OAP Trame Verte, la collectivité affirme son objectif d’engager une logique de renaturation des espaces urbanisés en intervenant notamment sur les trois grandes centralités, les places et espaces publics majeurs.

Sur les demandes de réduction des objectifs démographiques, des projections de construction de logements, et de construire sans artificialiser, la commune souligne que ces projections sont déterminées en cohérence avec le cadre fixé par le SDRIF-e et le PLHI et correspondent à des objectifs politiques de poursuivre le développement du territoire pour maintenir son attractivité tout en proposant une diversité des logements afin de répondre aux besoins des cergysois dans leur parcours résidentiel.

L’objectif démographique vise à maintenir une dynamique de croissance de la population à un rythme plus modéré pour la commune de Cergy en prenant en compte un niveau correspondant à un temps de « renouvellement » par rapport aux années antérieures correspondant à un temps du « développement ».

Le PLU révisé, en encadrant plus fortement le développement de l’offre de nouveaux logements et privilégiant des formes urbaines «à taille humaine», participera à l’atteinte de cet objectif démographique.

Les constructions de logements se réaliseront principalement via du renouvellement urbain de friches, bâtiments tertiaires ou équipements fermés, ou fonciers actuellement imperméabilisés tels que des parkings comme c'est notamment le cas sur le quartier Axe Majeur ou Grand Centre (cf OAP Sectorielle Grand Centre) et non en consommation foncière.

Par ailleurs, il convient de préciser que le PLU n'est pas l'outil adapté pour développer une action concrète sur le phénomène de vacance de logements. Selon les données de Data.gouv, la vacance structurelle (plus de 2 ans) en 2021 à Cergy représente 204 logements soit 1% des logements du parc privé. Néanmoins, le PLHi de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise pour la période 2023-2028, porte un certain nombre d'actions visant à réduire la vacance structurelle du parc de logement déclinées dans la fiche action n°8 « mise en place d'un plan de lutte contre la vacance » du programme d'action du PLHi.

Enfin, lorsque Cergy-Pontoise Environnement indique que la ville ne crée pas d'emploi au rythme de son accroissement démographique, ce qui entraîne une augmentation des trajets domicile travail, la collectivité rappelle ses objectifs portés au travers des axes 2 et 3 de son PADD, d'affirmer son attractivité économique et de garantir l'équilibre habitat/emploi de son territoire en préservant le ratio actuel de un emploi pour un actif.

Cette dynamique se traduit par la diversification des secteurs économiques développés en s'appuyant également sur le tissu local et se traduit par la sanctuarisation des Zones d'Activité Économique du territoire tout en accompagnant leur requalification.

Cela se traduit également par l'affirmation de la mixité des fonctions en ouvrant à une diversité de destinations autorisées au sein des 3 grandes polarités en s'appuyant sur le réseau de transport en commun existant et à renforcer..

La commune ne réduira donc pas ces objectifs mais précise que ceux-ci affichent cependant une inflexion par rapport aux années antérieures.

Concernant les observations de CPE de se fixer des objectifs plus ambitieux en matière de réduction de consommation d'espace (requalifier les anciennes ZAE, bureau obsolètes, vacances du quartier de l'Horloge, stopper l'implantation d'entrepôts sur les terres agricoles ou naturelles, penser à l'emploi de proximité en cœur de ville), la collectivité rappelle que la consommation affichée dans le cadre de la révision du PLU est déjà inférieure à celle prévue dans le PLU actuellement en vigueur notamment avec le basculement en zone A des parcelles agricoles de Port Cergy 2 actuellement en zone AU - À urbaniser, ou encore des parcelles du secteur Ham actuellement en zone U passées en A dans le cadre de la révision.

La consommation foncière pour la période 2021-2040 et identifiée dans le cadre de la révision du PLU s'élève à 8,8 ha (8 ha urbanisés pour la Plaine des Linandes Est et 0,8 ha sur les parcelles du secteur Brûloir (correspondant à la construction de dents creuses en frange urbaine des parcelles des sites dits Lapérouse, Plantes et Brûloir couvertes par une convention d'aménagement avec l'EPFIF) et il s'agit d'opérations déjà engagées.

Pour illustrer ces objectifs, le PADD (page 6) rappelle que, dans le cadre de la trajectoire ZAN fixée par le SDRIF-e-objectif 2040 appliquée à la ville de Cergy, sur la base de sa consommation réelle de 17,4 ha comptabilisée entre 2012 et 2021, ce sont 25 ha au total de consommation ENAF qui pourraient être identifiés et répartis en 13,9 ha pour la période 2021-2031 et 11,1 ha pour la période 2031-2041.

Aussi, l'objectif chiffré de la consommation d'espace identifié et porté par la commune de Cergy est bien en-deçà des chiffres cadre du SDRIF-e avec 8,8 ha maximum consommés sur le temps du PLU révisé pour la période 2021-2041.

Et comme stipulé précédemment, la collectivité porte l'ambition d'agir en faveur du renouvellement urbain dans un objectif de modération de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels. Aussi, les constructions à venir s'inscriront non plus dans une logique de développement et d'étalement urbain mais dans une démarche de réhabilitation des bâtiments existants. Cela passe également par l'affirmation de la mixité des fonctions au sein des polarités et en y renforçant les différentes composantes faisant de Cergy une ville des proximités.

Pour ce qui concerne la demande d'amélioration de la mobilité en vélo, la réponse est la suivante :

Les actions souhaitées par l'association "Cergy-Pontoise Environnement" sur la thématique Mobilité à vélo, sont similaires à celles portées par l'association "Allez-y à Vélo". Ces préconisations qui visent à améliorer le maillage et le réseau cyclable (stationnement vélos, développement de programmes type "savoir rouler à vélo", "vélo rue", sécurisation des carrefours, double sens cyclables, zones 30, signalétique...) ne relèvent pas du champ du dispositif réglementaire du PLU. Ces propositions ont néanmoins été mentionnées dans les orientations portées dans le PADD en s'appuyant sur les documents

opérationnels qui traitent de ces sujets tels que le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la ville de Cergy.

▪ **Contribution n°R22 de M. ou M^{me} (?) Tess ROY-DUTRIEZ** reçue le 21 février

M. ROY_DUTRIEZ demande que soit délimité, dans des zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logement ou de transformation de bureaux en logements seront à usage exclusif de résidence principale, la servitude de résidence principale dans le règlement de ce présent PLU.

La loi du 19 novembre 2024 permet aux communes d'instituer une « servitude de résidence principale » dans le règlement du PLU.

 Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse du MO qui valider sa réponse définitive après consolidation juridique.

 Avis de la commune :

La collectivité propose de mettre en place cet outil en définissant des secteurs urbains dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Cette disposition nécessite encore quelques vérifications afin d'en consolider l'aspect juridique dans le cadre de la finalisation du dossier de PLU approuvé.

▪ **Contribution n°R23 de l'Association « Allez-y à vélo »** reçue le 21 février (14h11)

L'association « AYAV » approuve plusieurs dispositions du PLU qui sont en faveur de la mobilité cyclable pour une ville plus apaisée et moins polluée.

Elle suggère 8 améliorations du réseau cyclable avec des mesures appropriées

 Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable sur le projet de PLU.

Je prends note des suggestions soumises ; certaines ne relèvent pas de l'autorité de la ville (comme la sécurisation des petites routes inter-communales).

 Avis de la commune :

Concernant la demande de mieux identifier le Fil d'Ariane dans le PLU, cela sera effectivement pris en compte dans le cadre de la finalisation du dossier d'approbation du PLU. Ainsi, le Fil d'Ariane sera inscrit au Plan de zonage sur le Plan des prescriptions environnementales et patrimoniales (plan 6.1) avec une protection au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.

Concernant les 8 mesures proposées pour améliorer le maillage et le réseau cyclable (stationnement vélos, développement de programmes type "savoir rouler à vélo", "vélo rue", sécurisation des carrefours, double sens cyclables, zones 30, signalétique...) ne relèvent pas du champ du dispositif réglementaire du PLU. Ces propositions ont néanmoins été mentionnées dans les orientations portées dans le PADD en s'appuyant sur les documents opérationnels qui traitent de ces sujets tels que le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la ville de Cergy.

▪ **Contribution n°R24 de l'Association « Allez-y à vélo »** reçue le 21 février (15h34)

En complément à la contribution n°R23, l'association « AYAV » demande que soit mieux prise en compte le Fil d'Ariane dans le PLU.

Le Fil d'Ariane est un itinéraire structurant imaginé par les concepteurs de la Ville-Nouvelle qui permet de traverser la ville indépendamment du trafic motorisé en reliant les 3 pôle-gare.

Il est primordial de préserver cette continuité cyclable qui n'apparaît que sur un seul document graphique. L'association souhaite que le Fil d'Ariane apparaisse dans les prescriptions environnementales et patrimoniales.

 Avis du commissaire enquêteur :
Je prends note de la réponse du MO.

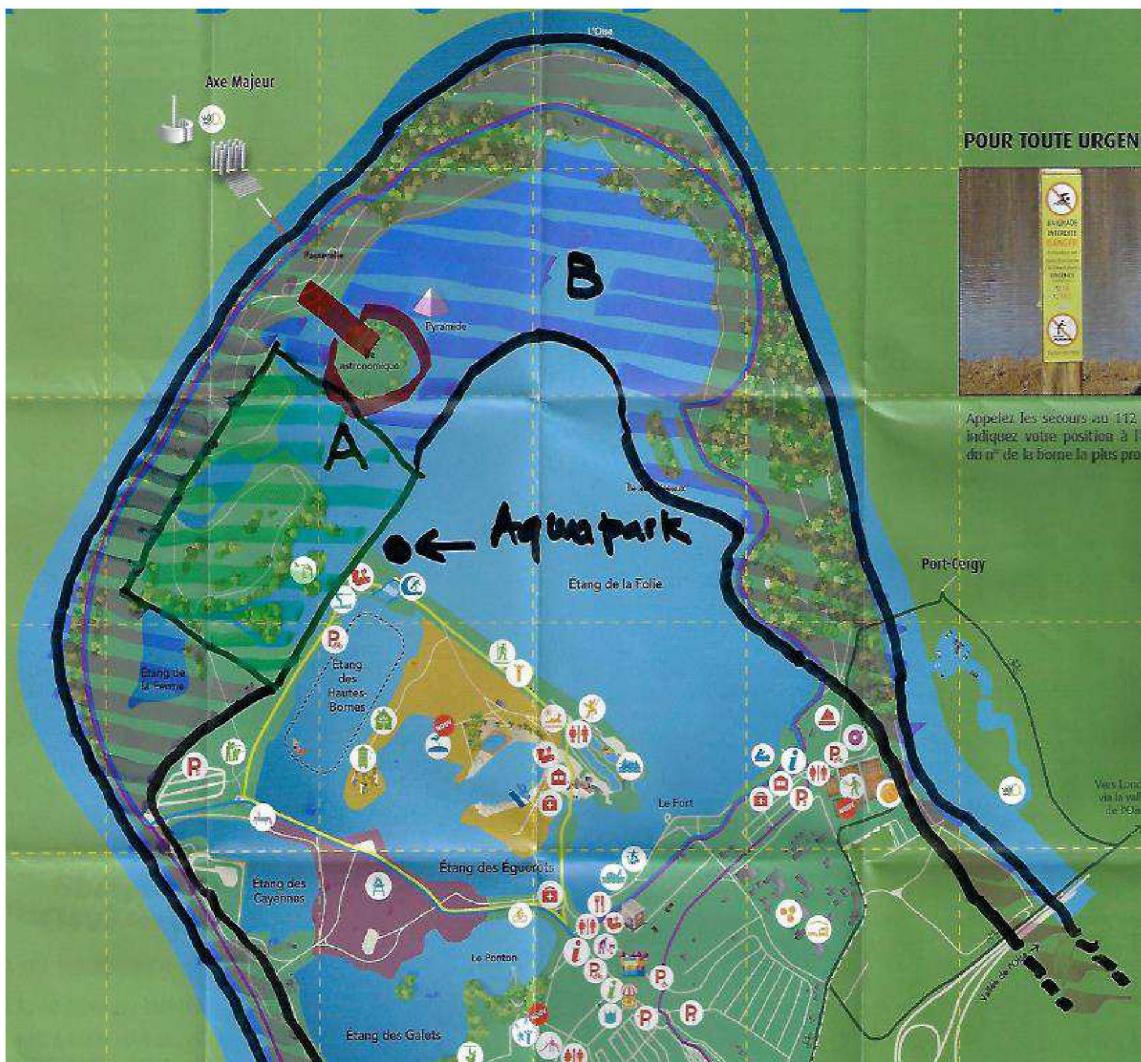
 Avis de la commune :
Concernant la demande de mieux identifier le Fil d'Ariane dans le PLU, cela sera effectivement pris en compte dans le cadre de la finalisation du dossier d'approbation du PLU. Ainsi, le Fil d'Ariane sera inscrit au Plan de zonage sur le Plan des prescriptions environnementales et patrimoniales (plan 6.1) avec une protection au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.

Concernant les 8 mesures proposées pour améliorer le maillage et le réseau cyclable (stationnement vélos, développement de programmes type "savoir rouler à vélo", "vélo rue", sécurisation des carrefours, double sens cyclables, zones 30, signalétique...) ne relèvent pas du champ du dispositif réglementaire du PLU. Ces propositions ont néanmoins été mentionnées dans les orientations portées dans le PADD en s'appuyant sur les documents opérationnels qui traitent de ces sujets tels que le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la ville de Cergy.

▪ **Contribution n°R25 de M. Alain NONQUE (délégué régional LPO Ile-de-France)** reçue le 21 février

La LPO d'Ile-de-France établit une liste de recommandations sur 7 pages qu'il serait très long de développer ici. Elles portent sur :

- Une demande de fermer la zone A dans la boucle de l'Oise qui doit être spécifiquement réservée à la biodiversité faune-flore.



- Dans la zone B indiquée sur la carte ci-dessus, en faire une zone de silence et classer toute la zone en « zone naturelle sans équipements ».
 - Obtenir un classement EBC pour la protection du bois de 3 ha sur la rive droite de l’Oise entre Vauréal et Pontoise pour protéger la biodiversité. Et également la ripisylve, notamment dans la perspective du Canal Seine-Nord Europe sur lequel navigueront des barges de 185 m de long avec des charges de 4 400 tonnes qui dégraderont le milieu et les berges.
 - Classer toute la zone rive gauche de l’Oise, entre Neuville et Eragny, en zone naturelle pour rendre opérationnelle la continuité écologique sur toutes les trames.

En annexe 2 (sur 3 pages) de sa contribution, la LPO établit 16 recommandations générales qui portent sur le PADD.

 **Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends note de la réponse donnée par la ville de Cergy pour la protection de la zone N.

Il m'apparaît que la problématique de la protection des berges, en raison du futur passage de bateaux de grands gabarits, ne semble pas avoir été pris en compte à ce jour. Le projet MAGEO (mise au gabarit européen de l'Oise entre Compiègne et Creil), projet ambitieux, induira des travaux de rescindement des courbes sur l'ensemble du tracé de l'Oise, et même au-delà de Conflans-Sainte Honorine. Il me semble donc évident que les toutes les parties prenantes de ce projet doivent se concerter pour protéger les berges modifiées suite aux rescindements et au besoin conforter les berges actuelles. Ce n'est pas de la seule responsabilité de la ville de Cergy.

 **Avis de la commune :**

La collectivité procédera à une distinction en différents niveaux de protection de la zone N des Bords d'Oise et de la base de Loisirs afin de les distinguer selon les usages (constructibilité sous condition liées notamment aux activités sportives, de loisirs, de plein air, secteur dédié à la sanctuarisation de la biodiversité, etc....).

L'OAP sectorielle des Bords d'Oise sera également renforcée en ce sens.

Par contre, le passage de bateaux à grand gabarit mentionné par la LPO concerne les rives de l'Oise et de la Seine entre Creil et Le Havre et pas le secteur de la boucle de l'Oise de Cergy.

Le classement en zone N du sanctuaire de biodiversité des Linandes sera renforcé par un "Espace Paysager Protégé" au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Cette disposition supplémentaire protégera cet espace tout en permettant les interventions ou aménagements liés à l'entretien et à la gestion écologique de cet espace potentiellement nécessaires du fait de la présence des lignes hautes tensions qui le survolent (ce qu'un classement en EBC rendrait impossible).

D'autre part, la collectivité considère l'annexe récapitulant les recommandations de la LPO sur le PADD comme un document informatif. Ces éléments ont été intégrés pour une grande part dans le cadre de l'élaboration du PADD qui a fait l'objet d'un arbitrage politique au travers des orientations portées dans le PADD.

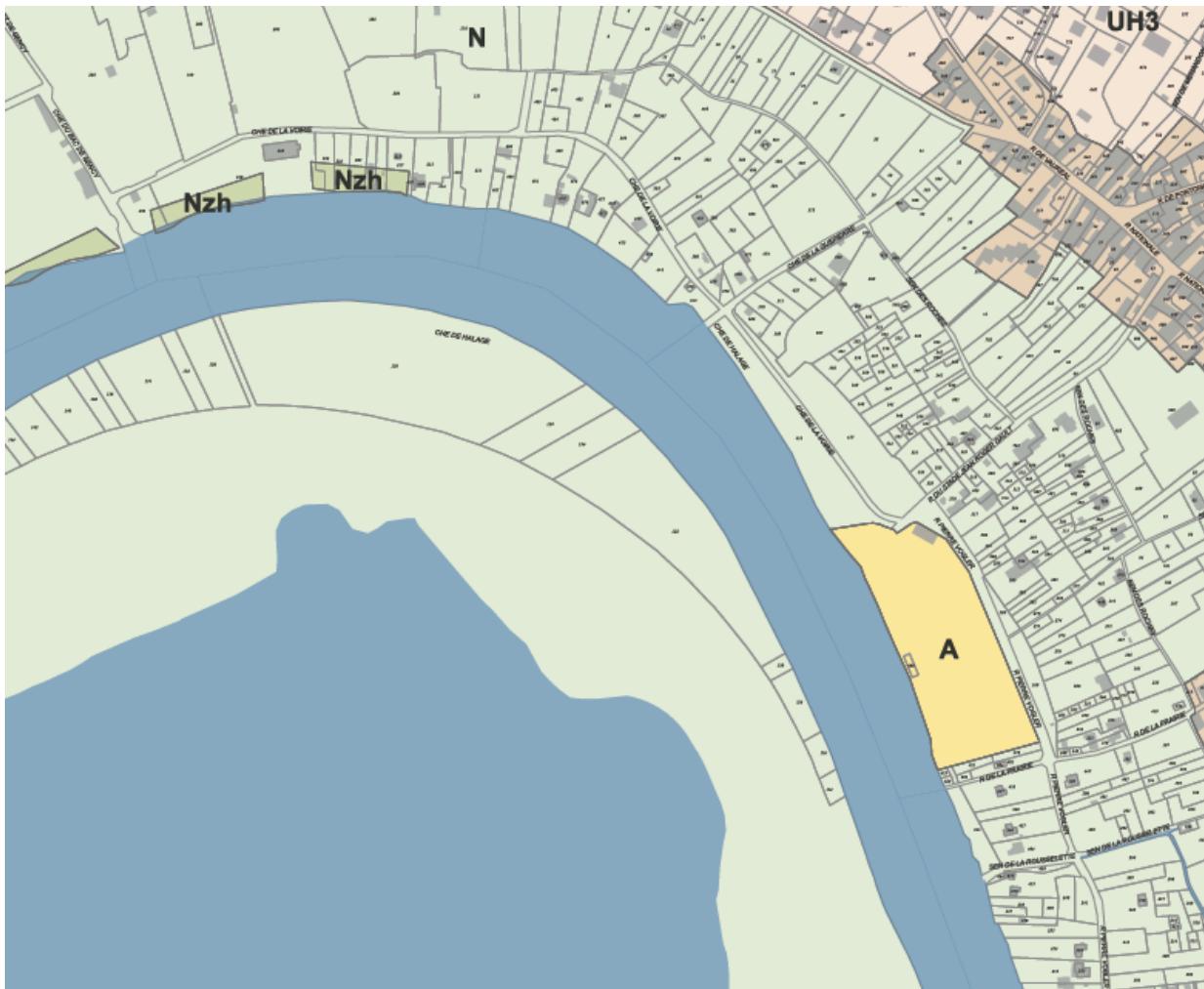
7.3.4 Observations reçues lors des permanences

▪ **Permanence du 23 janvier**

Trois personnes sont venues à ma rencontre.

⇒ Observation n°P1 de M^{me} Delphine TAVERNIER, maraîchère à Cergy

M^{me} TAVERNIER loue à la ville de Cergy un terrain d'environ 1,3 ha, situé en zone verte du PPRI et en zone ENS. Il est classé en zone A (anciennement zone N3 du PLU en vigueur).



M^{me} TAVERNIER, s'appuyant sur le compte rendu de la réunion tenue à la Direction mutualisée de l'aménagement et des projets urbains de la ville de Cergy (Mme LECONTE et M. LENOËL) avec l'ABF (Monsieur Benjamin ABA-PEREA) et l'association « Terre de Liens » (M. VILLEGAS) le 8 janvier 2025, demande une modification du classement de la parcelle qu'elle cultive afin de pouvoir installer :

- Une serre supplémentaire,
 - Des pergolas devant les serres,
 - Une tiny house de 20 m²,
 - Un espace de vente de 50 m²,
 - Rehausser les tunnels maraîchers existants, etc...

Ces aménagements reviendraient à classer le terrain cultivé en zone A3. M^{me} DASSONVILLE-BOYER est venue participer à la discussion à ma demande.

Suite aux remarques émises par M^{me} DASSONVILLE-BOYER et le commissaire enquêteur, M^{me} TAVERNIER va adresser une contribution écrite, avec plans et photos, qui précise très exactement sa demande.

- + Avis du commissaire enquêteur :
Voir ma réponse en R20.
 - + Avis de la commune :
Voir réponse du MO en R20.

⇒ **Observation n°P2** de Monsieur Thibault RAULT, promoteur immobilier parisien (WOODEUM PITCH)

Monsieur RAULT, de passage dans le secteur, est venu prendre connaissance du dossier de révision pour savoir s'il était prévu des projets de construction d'immeubles sur Cergy.

Il a convenu de prendre connaissance de l'intégralité du dossier et des objectifs de la révision.

 Avis du commissaire enquêteur :

Sans objet

 Avis de la commune :

Sans objet.

⇒ **Observation n°P3** de Monsieur Jérémie ORLIAC (étudiant en Sciences environnementales – réside à Paris)

Monsieur ORLIAC souhaitait savoir comment se déroulait une enquête publique concernant la révision d'un PLU. Il a souhaité connaître l'évolution urbaine de Cergy, les projets de construction, le niveau de prise en compte de l'objectif ZAN.

Il s'est inquiété de savoir si les zones classées A (agriculture) pouvaient être reclassées en zone U de manière à augmenter les zones urbaines de Cergy.

 Avis du commissaire enquêteur :

Sans objet.

 Avis de la commune :

Sans objet.

▪ **Permanence du 31 janvier**

Deux personnes (en fait 5 mais en 2 groupes) sont passés à la permanence.

⇒ **Observation n°P4** de M. et M^{me} Luc TRICART demeurant 14 rue de Neuville

Les époux TRICART, propriétaire d'une propriété comprenant six lots mitoyens (repérés de A à F) donnant sur les rues de Neuville, de la Plaine, ruelle de la Féculerie et impasse des pressoirs, avaient sollicité un rendez-vous pour m'expliquer leurs interrogations. Ces personnes souhaiteraient pouvoir construire 5 pavillons sur la totalité des lots tous situés en zone N du projet de PLU. Les 6 lots sont respectivement cadastrés de A à F : A/AM 634-638 – B/AM 632-635 – C/AM 633-636-637 – D/AM 463-466-600-639 – E/AM 631-640 et F/AM 630-641.

D'après ce que je comprends ils ont obtenu un droit à construire sur 2 lots (C et F) qui ne permettent pas la construction de 5 pavillons.

De notre discussion, j'en retire qu'ils souhaitent vendre car ils n'ont plus l'envie ni la force physique d'entretenir un aussi grand domaine (environ 1,2 ha).

Ils ont rencontré M^{me} Tessier (de la CACP) qui rechercherait un investisseur pour l'ensemble de la propriété afin d'y construire un ensemble hôtelier. Exact ?

Mais le règlement de la zone N n'autorise pas cette activité d'après moi.

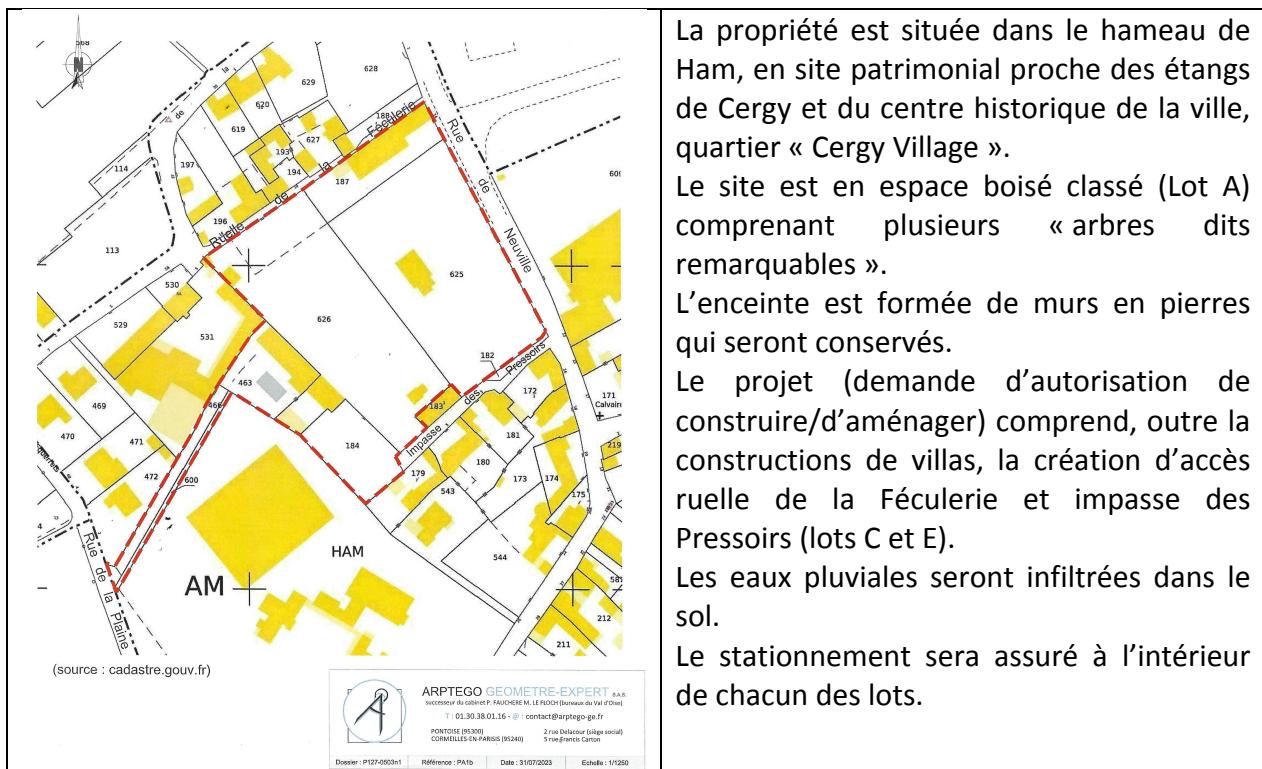
Ils ont connaissance du règlement du PPRI et des risques d'inondation sur deux des parcelles (lots A et B situés au plus près de l'Oise – rue de Neuville – et donc en zone bleue du PPRI). : le règlement interdit les divisions en plus de 2 lots en zone bleue.

Les lots A et B sont en partie en zone bleue.

J'ai bien noté que la parcelle du lot A est en EBC.

M. et M^{me} TRICART demandent confirmation que les bâtiments construits sur les lots A et E sont-ils enregistrés en "bâtiments remarquables" ?

Enfin, les époux Tricart m'ont dit ne pas obtenir de réponse de la mairie de Cergy pour le nettoyage de la végétation qui envahit leur terrain côté chemin d'accès depuis la rue de la Plaine.



Je considère que la réponse donnée par le MO ainsi que les contacts pris par la CACP pour trouver une solution sont de nature à rassurer les époux TRICART et qu'une solution qui les satisfasse leur sera proposée.

 Avis de la commune :

M^{me} TESSIER (Directrice du Développement Économique de la CACP) a effectivement eu des échanges avec les époux Tricart mais c'est dans un cadre plus large que le « seul » Domaine de Mona.

En effet elle a eu l'information qu'ils souhaitaient vendre leur Domaine et leur activité de réception/chambre d'hôte/Gîte.

Parallèlement, juste en face du Domaine de M. et M^{me} Tricart se trouve un hôtel « Le Week-end » aujourd'hui fermé, qui bénéficie d'un site d'exception (en bord d'Oise).

Cet établissement, aujourd'hui fermé par arrêté préfectoral, permettait réceptions, séminaires et évènements et il doit faire l'objet de travaux très conséquents pour pouvoir rouvrir. Par ailleurs, l'hôtel « le Week-end » ne bénéficie pas de piscine et au regard des contraintes PPRI, il est quasiment impossible d'en créer une. Or le Domaine de Mona compte une piscine qui pourrait bénéficier à un projet d'ensemble.

M^{me} TESSIER essaye ainsi d'œuvrer pour trouver un investisseur pour l'ensemble constitué du « Week-end » et du Domaine de Mona afin de travailler sur un projet d'ensemble touristique et hôtelier de standing et complémentaire.

L'objectif est également qu'il n'y ait pas de changement de destination, afin que ce projet soit envisageable y compris en zone N.

Les bâtiments existants sur les lots A et E sont identifiés comme « bâti d'intérêt à conserver » au titre du SPR (ex ZPPAUP) en vigueur et en cours de révision mais ne sont pas répertoriés comme "bâtiments remarquables" au titre du projet de PLU arrêté.

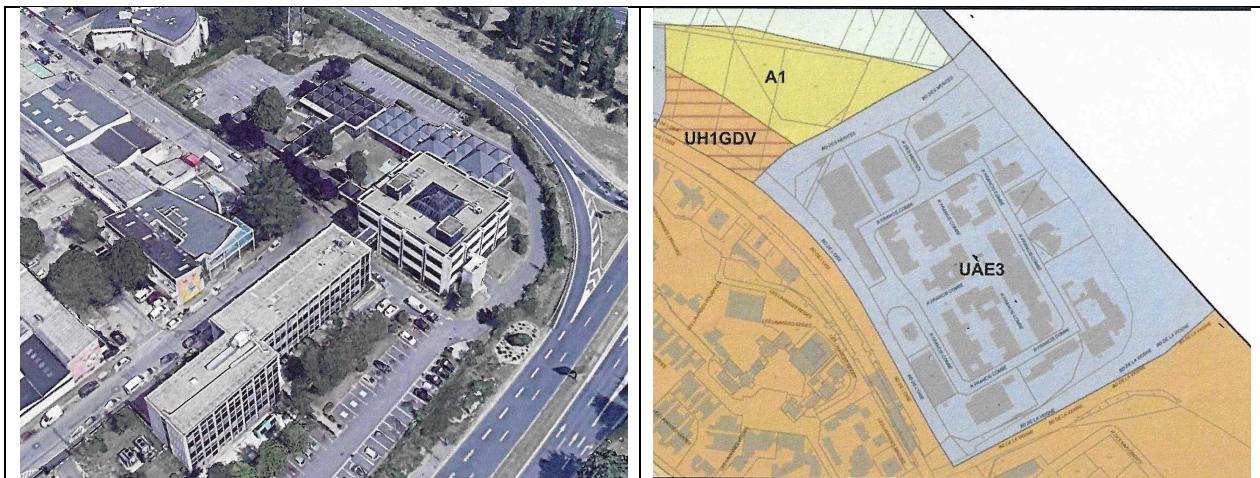
La collectivité propose que les bâtiments remarquables identifiés dans le SPR fassent l'objet d'une protection dans le PLU au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, en reprenant les dispositions de protections du règlement du SPR.

Par ailleurs, le SPR, étant une Servitude d'Utilité Publique, sera annexée au PLU approuvé. Cette servitude sera mise à jour lorsque le nouveau SPR sera approuvé.

⇒ **Observation n°P5** de M. Thomas MENEDE (Remake) accompagné de MM. Antoine CHAMBRIN et Daniel SANTUZZI (JLL) – Promoteurs immobiliers de Paris, propriétaire de 3 bâtiments sis 10-16 rue Francis Combre à Cergy

Trois personnes sont venues à la deuxième permanence. Ils représentaient la SCI Remake qui est propriétaire des bâtiments actuellement occupés par "Orange" au 10-16 de la rue Francis Combre (superficie de 6 522 m² de bureaux).

Les bâtiments sont en zone UAE3 dans le projet de PLU (Ulb dans le PLU en vigueur).



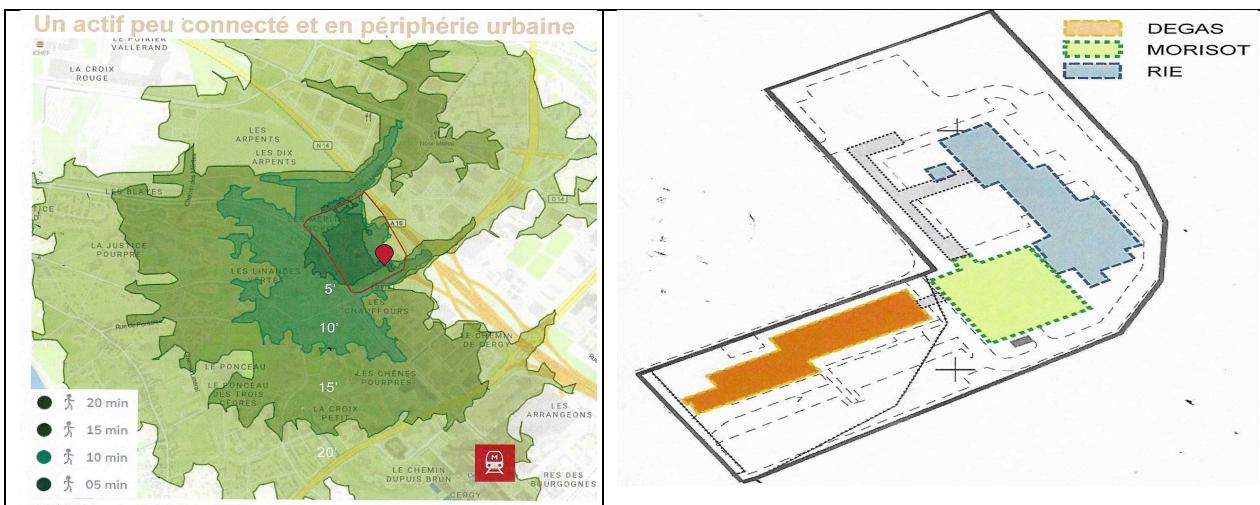
Le bail d'Orange se terminera en juin 2026. Les informations connues à ce jour de la SCI sont que le locataire libérera une très grande partie des locaux loués actuellement et se regroupera dans le bâtiment DEGAS. Les 2 bâtiments "Morisot" et "RIE" devenant libres.

En juillet 2026, la SCI se retrouvera avec un disponibilité de bureaux qu'elle estime, aujourd'hui, avoir beaucoup de mal à relouer en raison du secteur des immeubles et du marché de cette activité.

Le propriétaire des locaux s'interroge quant à l'avenir de ce site et souhaite dès à présent définir la meilleure stratégie de repositionnement à adopter.

Le projet de règlement du PLU leur apparaît très restrictif ; il ne leur sera pas possible de réaménager les locaux devenus disponibles pour un hébergement social, résidence senior, logements étudiants, plate-forme de formation pour artisans, etc

Il leur semble que la plate-forme de formation et/ou des logements étudiants sont des projets envisageables.



Le propriétaire demande donc à la ville de Cergy une modification du projet de règlement de la zone UAE3 afin d'éviter de se retrouver avec une grande surface de bureaux non louée.

Il regrette que le règlement en vigueur autorise les activités d'enseignement, du primaire au technique/professionnel, mais pas le nouveau.

Les explications qui m'ont été données ce matin sont les suivantes :

- le quartier est plus dédié à l'activité économique plutôt qu'à l'habitation,
- le site est d'accès difficile par les transports en commun (gare RER très éloignée et 2 lignes de bus à plus de 200 m),
- peu de commerces de proximité,
- une activité locale très spécifique ; activité artisanale auto/garages,
- le secteur n'attire pas (environnement)
- les 3 bâtiments sont plutôt vétustes et non pas été rénovés depuis leur construction,
- le propriétaire a étudié 6 scenarios mais le choix stratégique lui est difficile à définir en l'absence de réponse à la demande faite.

 [Avis du commissaire enquêteur :](#)

Voir mon avis en R2.

 [Avis de la commune :](#)

Voir avis de la commune en R2.

▪ **Permanence du 15 février**

⇒ [Observation n°P6 de M^{me} Catherine VERDIER](#), présidente d'une association des habitants du hameau de Ham.

M^{me} VERDIER était accompagnée de MM Franck CŒUR et Claude MARCHANDON, membres de l'association. Leur principale interrogation est la suivante :

- Pourquoi le dossier « SPR » est dans les annexes du projet de révision du PLU alors que le projet concernant le Site Patrimonial Remarquable (SPR) n'est pas encore soumis à enquête publique. Le projet SPR est validé par le conseil municipal mais ne peut devenir définitif qu'après enquête publique.

De ce fait le zonage du PLU révisé ne correspond pas au plan de zonage du SPR. A quoi correspondent les zones blanches du SPR qui ne sont pas définies dans le projet mis en ligne sur le site de la ville ?



L'association a posé plusieurs questions :

- A quoi sert le zonage UENR insuffisamment réglementé ?
- Pourquoi le tracé de la rue de Neuville est-il différent selon le plan consulté ?
- Des rumeurs font état d'un projet de parking de camping-car sur le P3 de la base loisirs. Les riverains s'y opposent et demandent que le terme « caravanes » inclut les camping-car.
- Ces mêmes rumeurs disent que ce parking serait aménagé avec des ombrières de type panneaux photovoltaïques. Les riverains y sont opposé, estiment que cela nuira à l'aspect paysager du secteur.
- Pourquoi le panneau d'affichage situé à Ham ne fait pas l'objet de l'affichage de l'enquête publique concernant la révision du PLU ?

 Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis argumenté de la commune de Cergy sur les questions/interrogations de l'association.

 Avis de la commune :

Le projet de SPR arrêté en date du 19/09/24 est actuellement dans les annexes informatives du projet de PLU pour "informer" justement sur l'évolution de ce document ex-ZPPAUP. Il aurait été effectivement opportun de spécifier qu'il s'agit d'un projet via un filigrane "document projet" sur les documents 7.3.9 a/ et 7.3.9. b/ correspondants.

Ce sont le périmètre et le règlement du SPR actuellement en vigueur (ex-ZPPAUP) qui auraient dû être joints en annexe du PLU. Cette erreur sera rectifiée dans le dossier d'approbation du PLU.

Les zones blanches du SPR ne sont pas répertoriées comme des entités paysagères ou patrimoniales particulières au titre du SPR. Ainsi, s'y appliquent les dispositions générales du règlement du SPR.

Le SPR est une Servitude d'Utilité Publique. Cette SUP sera donc mise à jour lors de son approbation et jointe en annexe des SUP du PLU.

Les deux règlements PLU et SPR sont instruits de façon concomitante. Si toutefois une divergence devait être identifiée dans l'instruction d'un projet concerné par les 2 règlements, c'est la règle la plus contraignante qui viendrait s'appliquer.

Le zonage du PLU ne doit pas prévoir d'identifier le périmètre de SPR mais les dispositions générales du PLU font référence à cette SUP et renvoient vers son périmètre et son règlement en annexe SUP.

La zone UENR est une zone destinée à l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux photovoltaïques. Ces installations peuvent fonctionner en lien avec le réseau de lignes Haute et Très Haute Tension RTE présent sur le site et qui constraint fortement le site aujourd'hui en friche mais artificialisé par les emprises des anciens parkings Mirapolis. Ce réseau de lignes Très Haute tension rend ce site inconstructible pour du logement ou la quasi totalité des destinations.

Concernant la demande de corriger la mention "sans objet" en lieu et place de "Non réglementé", la collectivité juge la proposition non appropriée. En effet, "Sans objet" signifie que la réglementation n'a pas de raison d'être.

Or des constructions liées aux activités et installations techniques propres à chacune de ces zones, peuvent être rendues nécessaires et sont autorisées sous condition. Par exemple, en UENR, des constructions nécessaires aux fonctionnement des dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisées car permettent le fonctionnement des équipements liés à l'exploitation des dispositifs d'Énergie Renouvelable souhaitées et permises sur cette zone, sans que l'on puisse en déterminer aujourd'hui, la forme et la taille. Quelles qu'elles soient, ces installations seront soumises pour avis à RTE, gestionnaire des lignes Très Haute tension qui survolent cette zone et qui fixent un certain nombre de prescriptions.

Par ailleurs, Rte a été consulté en tant que Personne Publique Associée et a émis un avis avec des recommandations et précisions qui seront intégrées au PLU.

Enfin, les exploitations agricoles et forestières sont quant à elles autorisées de manière transversale en toute zone. Une activité de type "agri-voltaïque" est par ailleurs possible dans cette zone UENR.

⇒ **Observation n°P7** de M et M^{me} PINCEBOURBE (frère et sœur), héritiers d'une propriété située rue du Bruloir en zone UH3 (ex UAb) .

Ces personnes sont venues s'assurer qu'il n'y avait pas de modification du règlement de zonage par rapport à ce dont ils avaient eu connaissance en septembre 2024.

⊕ Avis du commissaire enquêteur :
Sans objet.

⊕ Avis de la commune :
Sans objet.

⇒ **Observation n°P8** de M et M^{me} Alain BERNARD, qui souhaitent que les zones N soient mieux entretenues car le point de vue du Belvédère de Gency n'existe quasiment plus ; la vue sur Paris a disparu.

⊕ Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'objection à la réponse apportée par la ville de Cergy à l'observation émise.

⊕ Avis de la commune :

Le PLU protège le secteur du Belvédère de Gency au travers d'une zone N et garantit la préservation du point de vue. La question de l'entretien ne relève pas du PLU, comme la création de chemins pédestres et de randonnée.

Par ailleurs, l'entretien différencié des espaces verts, approché portée par la collectivité, permet de protéger les écosystèmes en adoptant un entretien adapté à chaque espace vert. Ainsi, les parcelles N à vocation vraiment naturelle sont conservées à l'état sauvage afin de contribuer à la préservation de la biodiversité locale et contribuent à la continuité de la trame de corridors écologiques de notre territoire.

Enfin, certains terrains situés en zone N sont difficiles d'accès ce qui limite leur entretien.

⇒ **Observation n°P9** de M Jean-Louis CHABIN, regrettent la perte de civisme de beaucoup de citoyens et demandent que les propriétaires de parcelles, y compris en zone N, soient mis en demeure de nettoyer celles-ci.

M. CHABIN exprime le souhait que soient créés des jardins familiaux sur la zone UAE2 (Parc Saint Christophe). Il pose la question de savoir ce qu'il est prévu pour les bâtiments vides de Spie Batignolles.

 Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en C2 (§ 1.3.2)

 Avis de la commune :

Voir réponse de la commune en C2 (§ 1.3.2)

▪ **Permanence du 21 février (clôture de l'enquête)**

⇒ **Observation n°P10** de M^{me} Sylvie TOLLINET et M. Ernesto VILLEGAS me remettent un courrier de 16 pages au nom de « Terre de Liens IdF » pour demander le classement en zone A1 du terrain occupé par « Le Potager Label Vie » exploité par Mme Tavernier.

Le règlement de la zone A, tel que rédigé dans le projet de PLU, n'autorise pas l'activité agricole et limite considérablement les équipements nécessaires à la viabilité et au fonctionnement du Potager. Page 157 du règlement, l'exploitation agricole n'est autorisée qu'en zone A1 et interdite en zone A ; c'est incompréhensible.

Terre de Liens demandent une modification du règlement de la zone pour ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La règle proposée est inadaptée pour le terrain loué par Mme Tavernier (1,3 ha). Ce n'est pas pertinent pour des bâtiments agricoles car il faut tenir compte des dessertes, des besoins de ventilation, l'orientation des locaux, etc....Le terrain est en alignement sur une rue de plus de 180 m de long. L'article 2.2 doit être réécrit.

 Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en R20

 Avis de la commune :

Voir avis de la commune en R20

⇒ **Observation n° P11** de M. Florian LECHAUDE (maraîcher installé à Cergy et représentant la Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France)

La personne de la chambre d'Agriculture étant indisponible (maladie), c'est M. LECHAUDE qui a hérité du dossier assez tardivement.

M. LECHAUDE souhaite savoir pourquoi une nouvelle parcelle a été classée en A1. Il subodore que le propriétaire va y installer des panneaux photovoltaïques et que ce seront de nouvelles terres agricoles qui vont disparaître dans les années à venir.

M. LECHAUDE demande qu'il soit inscrit dans le règlement qu'il sera « à jamais » interdit d'installer des panneaux photovoltaïques en zones A et A1.

 Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que M. LECHAUDE échafaude des hypothèses non argumentées. Je ne souscris pas à sa demande.

Le MO a d'autre part donné son point de vue sur les panneaux photovoltaïques dans les réponses données aux questions posées sur ce thème.

 Avis de la commune :

Pas d'avis exprimé sur l'observation.

⇒ **Observation n°P12** de M. Jean-Louis CHABIN qui était déjà venu me rencontrer à la permanence du 15 février.

M. CHABIN me remet un courrier en main propre dans lequel il a développé 5 points qui lui paraissent importants.

Voir contribution n°C2 au §7.3.2

 Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en C2

 Avis de la commune :

Voir réponse en C2

7.3.5 Observations dans le registre papier

Aucune observation sur le registre papier.

7.3.6 Synthèse de la participation du public

Réception des observations	Visiteurs reçus	Registre papier	Courriels reçus	Courriers reçus
Permanence du :				
23 janvier	3			
31 janvier	5			
15 février	8			
21 février	4			
Total	20	0	25	2

8 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE et MEMOIRE EN REONSE

L'ensemble est en Annexe 5.

Le procès verbal de synthèse a été remis en main propre à M^{mes} DASSONVILLE-BOYER et ROUABAH le mardi 4 mars 2025.

Le mémoire en réponse m'a été transmis par courriel le 20 mars 2025.

9 ANNEXES

Annexe n°1	Décision n°E24000053/95 du 30 octobre 2024 de M. le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant M . Claude ANDRY en qualité de commissaire enquêteur	Page 56
Annexe n°2	Arrêté du Maire de Cergy du 17 décembre 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Cergy	57 à 59
Annexe n°3	Les 4 copies des insertions de l'avis d'enquête parues dans les 2 journaux « Le Parisien » et « La Gazette du Val d'Oise »	60 à 63
Annexe n°4	Constat photographique de l'affichage de l'avis d'enquête publique et les 2 attestations d'affichage signées par M. le Maire de Cergy et la société A2Display	64 à 66
Annexe n°5	Accusé de réception du procès-verbal de synthèse par les responsables de la ville de Cergy le 4 mars 2025 et le procès-verbal ainsi que le mémoire en réponse de la ville de Cergy (inséré dans le PV) reçu le xx mars 2025	67

9.1 Annexe n°1 : Décision du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
CERGY-PONTOISE

30/10/2024

N° E24000053/95

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 30/10/2024

Vu enregistrée le 24/10/2024, la lettre par laquelle M. le Maire de Cergy demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cergy ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Claude ANDRY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Annie LE FEUVRE est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de Cergy, à Monsieur Claude ANDRY et à Madame Annie LE FEUVRE.

Fait à Cergy, le 30/10/2024.

Pour ampliation

Le président,

Pour la greffière en chef,

Signé

Jessica Lefrançois

Frédéric Beaufaÿs



9.2 Annexe n°2 : Arrêté municipal de mise à enquête publique du 17 déc. 2024



N° 1399/ 2024

ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CERGY

Le Maire de la Ville de CERGY,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU la délibération n°07 du conseil municipal en date du 28 septembre 2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation de la commune de Cergy ;

VU la délibération du conseil municipal n°19 en date du 09 juin 2023 qui acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

VU la délibération du conseil municipal n°47 en date du 19 septembre 2024 qui tire le bilan de la concertation préalable et arrête le projet de PLU ;

VU les saisines des différentes personnes publiques associées (PPA) effectuées, au plus tard, en date du 01^{er} octobre 2024 afin de recueillir leur avis sur le projet de PLU arrêté ;

VU l'accusé réception de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 08 octobre 2024 attestant la réception du projet de PLU arrêté;

VU la décision N°E24000053/95 en date du 30 octobre 2024 de Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant Monsieur Claude ANDRY en qualité de commissaire enquêteur et Madame Annie LE FEUVRE en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT que le projet de PLU peut désormais être soumis à enquête publique puisqu'il a été arrêté par le conseil municipal et transmis à la MRAe et aux PPA

CONSIDERANT que la MRAe ainsi que les PPA disposent d'un délai de trois mois pour émettre leurs avis sur le projet de PLU arrêté, et que ces avis seront insérés dans le dossier d'enquête publique,

ARRÈTE

Article 1^{er} : PRESCRIT l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) pour une durée de 30 jours consécutifs, du **jeudi 23 janvier au vendredi 21 février 2025 inclus.**

Article 2 : DIT que Monsieur Claude ANDRY a été désigné par Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en qualité de commissaire enquêteur et Madame Annie LE FEUVRE en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Article 3 : PRECISE que les pièces du dossier, ainsi qu'un registre papier d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à l'accueil de la mairie de Cergy située 3 place Olympe de Gouges, aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- lundi - mardi - mercredi et vendredi : 08h45-12h30 et de 13h30 à 17h30
- jeudi : 13h30 à 17h30
- samedi : 9h à 12h30

Enquête publique pour révision du PLU de la commune de Cergy
EP n° E24000053 / 95



N° 1399/ 2024

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne, sur demande écrite adressée à Monsieur le Maire et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Le dossier dématérialisé de l'enquête publique est aussi accessible sur le site internet de la ville www.cergy.fr/plu rubrique "enquête publique"

Un registre dématérialisé est mis à la disposition du public sur : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-cergy>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations soit :

- sur le registre papier ouvert à cet effet à la mairie de Cergy
- par courrier adressé à : **Monsieur le commissaire enquêteur**
Mairie de Cergy – BP 48000
3 place Olympe de Gouges
95801 CERGY PONTOISE CEDEX

- par voie dématérialisée à l'adresse mail : revision-plu-cergy@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions du public sont communicables, aux frais du demandeur, pendant toute la durée de l'enquête.

Article 4 : INDIQUE que le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations, propositions et contre-propositions écrites ou orales à la mairie de Cergy, à l'hôtel de ville – 3 place Olympe de Gouges, les jours et heures suivants :

- Le jeudi 23 janvier de 14h à 17h
- le vendredi 31 janvier de 9h à 12h
- le samedi 15 février de 9h à 12h
- le vendredi 21 février de 14h à 17h

Article 5 : INDIQUE qu'un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants, diffusés dans la commune de Cergy et dans le département du Val d'Oise :

- La Gazette du Val d'Oise
- Le Parisien

Cet avis sera publié :

- dans tous les panneaux administratifs de la ville
- par voie de publication dématérialisée sur le site internet www.cergy.fr rubrique affichage légal

Ces mesures publicitaires seront justifiées par un certificat d'affichage de Monsieur le Maire. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique.

Article 6 : DIT qu'à l'expiration du délai prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans un délai de 8 jours, après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur communique

ses observations écrites ou orales consignées dans le procès-verbal des observations.
Un délai de quinze jours est laissé à l'autorité compétente pour produire des observations éventuelles.

Article 7 : DIT que dans un délai d'un mois, à compter de la date de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur devra transmettre, à l'autorité compétente, le registre d'enquête ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête comportant son rapport d'enquête ainsi que ses conclusions motivées.

Article 8 : PRECISE que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus, sans délai, à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Cergy, aux jours et heures d'ouverture habituels et publiés sur le site internet de la ville www.cergy.fr/plu rubrique « enquête publique », pendant une durée d'un an.

Enquête publique pour révision du PLU de la commune de Cergy
EP n° E24000053 / 95



N° 1399/ 2024

Les personnes intéressées et à leurs frais, pourront, sur demande écrite adressée au maire, obtenir communication de ces documents.

Article 9 : PRECISE, qu'ainsi qu'il résulte des codes de l'urbanisme et de l'environnement, que le conseil municipal délibérera au vu du rapport et des conclusions motivées pour approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de ladite enquête.

Les changements opérés au dossier mis à l'enquête devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du PLU au conseil municipal.

Article 10 : DIT que Monsieur le maire de Cergy, ou son représentant, et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Ledit arrêté sera affiché en mairie et disponible sur le site internet de la ville www.cergy.fr rubrique affichage légal.

Une ampliation sera adressée à :

- Monsieur le commissaire enquêteur
- Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
- Monsieur le préfet du Val d'Oise

17 DEC. 2024

Fait à CERGY, le

17 DEC. 2024

Le maire,

Jean-Paul JEANDON



annonces légales

MERCREDI 29 JANVIER 2023
actu.la-gazette-du-val-d-oise 35

Vie de sociétés

7302728801 - VS

ENEOIB

SCI au capital de 2 000 euros
Siège social :
95320 Saint-Leu-la-Forêt
95320 95320 SAINT-LEU-LE-CHAMPS
832 582 450 RCS de Ponts

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Aux termes de l'AGE en date du 31/12/2023, l'assemblée a voté la liquidation judiciaire au liquidateur, M. BOLLO Arnaud, demeurant 66, rue des Grands Tanneurs 95320 Saint-Leu-la-Forêt pour son gestion et l'exécution de son mandat, et pour la clôture des opérations de liquidation à compter du même jour.
Les comptes de clôture seront déposés au Greffe du Tribunal de commerce de Ponts.
Radiation au RCS de Ponts.

7302733901 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 12 décembre 2023, à Ponts.
Dénomination : BCI NRY.

Société civile immobilière, à capital variable, siège social :
95320 Ponts

Objet social : l'acquisition, la gestion, l'administration de tous biens immobiliers et toutes opérations financières, mobilières et immobilières, et l'exploitation directement ou indirectement à cet effet et suscitives d'en récolter la réalisation, à condition que toutes l'œuvrent d'en respecter le caractère civil.

Durée de la société : 99 années.
Capital social : 1 000 euros.
Montant des apports en numéraire : 1 000 euros.

Gestion de parts et agrément : les parts sociales sont libellées en unités d'actifs tiers étrangers à la société qui tiennent également des parts dans les sociétés conformément aux dispositions de l'article 1961 alinéa 1 du Code civil.

Gérant : M. Jérôme GIREMONT, demeurant 5, chemin des Bouteux, 95320 Saint-Ouen-l'Aumône.

La société sera immatriculée au RCS de Ponts.

7302827001 - VS

GC INNOVATION ET PROTECTION

Société Anonyme Simplifiée par apport

Dont le liquidateur
est M. GILLES CHIFFRETTEN

SAGU au capital de 5 000 euros

16, rue Daguerre

95240 CORBEIL-ES-LE-PONT

Sége de la liquidation

R.C.S. Ponts 831 062 946

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Sont délibérations en date du 30 décembre 2023 à 10 h 00 l'assemblée unique, après avoir entendu le rapport du liquidateur, M. Gilles CHIFFRETTEN, délégué à la Comptabilité, n° 95320 76, rue Daguerre, a approuvé les comptes de liquidation, a décidé de constater l'équilibre de la liquidation, sans boni ni mal, et a voté la clôture du mandat du liquidateur en déclarant que les mandats pour la clôture des opérations de liquidation.

Les comptes de liquidation ont été déposés au Greffe du Tribunal de commerce de Cergy le 23 janvier 2023.

Pour avis

Le Liquidateur.

7302883501 - VS

CERFRANCE PICARDIE - HÉRÉ DE SAINT

AVIS DE LIQUIDATION

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale du 31 décembre 2023 de la SAS5 MÉTHYSIEL, société par actions simplifiée en liquidation au capital de 3 000 euros, domiciliée Les Mureaux 27, rue de la Gare, 95320 Meaux, RCS de Ponts, sous le n° 834 716 212, il résulte que les associés, après avoir entendu le rapport du liquidateur M. LEROUYER Régis, ont :
- approuvé les comptes de liquidation ;
- donné quitus au liquidateur et dé-

chargé de son mandat.

Il résulte de la clôture des opérations de liquidation à compter rétroactivement du 31 octobre 2024.

Les comptes de liquidation seront déposés au greffe du Tribunal de commerce de Ponts.

Pour avis.

7302830701 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SSP en date du 27 janvier 2023, il a été constituée une société par acte SSP, à capital variable, à destination de la vente de biens immobiliers, dont les caractéristiques sont les suivantes :
Dénomination sociale : SHIZUCAIN FOND
Forme : SASU
Capital : 1 000 euros
Siège social : 17, avenue Foch, 95243 Corbeil-en-Parisis
Durée : 99 ans.

Objet social : restauration rapide, la vente de plats à emporter ou à consommer sur place.

Cession d'actions et agrément : les cessions d'actions n'effectuent pas l'agrément.

Président : M. NADEEM Univer, dément au 11, avenue Aristide-Monast, 93370 Montrouge-les-Cormeilles.

Immatriculation au RCS de Ponts.

73028965401 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société :
Dénomination : EOB
Forme : SAS
Capital : 1 000 euros
Siège social : 30, avenue du Roi-Sainte-Croix, 95220 Sarcelles.

Objet social : vente, distribution, de biens et services.

Durée : 99 ans.

Président : M. YETIM Barla, 20, avenue du Roi 95455 Sarcelles.

Immatriculation au RCS de Ponts.

7302840501 - VS

HYDAJO

SAS société en liquidation
Capital social : 1 000 euros

Siège social : 16, rue Camot

95160 MONTREUIL-SUR-MER

RCS Ponts 832 686 100 RCS de Ponts

DISSOLUTION ANTICIPEE

Aux termes de l'AGE en date du 29 novembre 2023, les associés ont approuvé les comptes et liquidation, donné quitus au liquidateur et voté la clôture de la liquidation à compter du 29 novembre 2024.

Mme Claudine DESIREPS, détentrice 11, avenue du 18-Juin, 95580 Margency a été nommée liquidateur et lui a confié la gestion de la liquidation et la clôture de la liquidation à compter du 29 novembre 2024.

La liquidation sera effectuée au siège social, adresse où doit être envoyée la correspondance.

Pour avis.

7302870001 - VS

ADD-ON CONSULTING

Société à responsabilité limitée
Au capital de 15 245 euros

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

AVIS DE TRANSFORMATION

Par AGE du 25 novembre 2023, il a été décidé de transformer la société en société à responsabilité limitée.

La transformation n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. Bon objet social, sa clôture restant inchangée.

La déclaration d'information relative à la publication des mentions sur ventes :

Capital : le capital social est fixé à la somme de quatre mille deux cent quarante-cinq euros, divisé en mille (1 000) parts, au capital nominal de quatre euros deux cent quatre-vingt-cinq (1 245 euros), entièrement libérées et de même catégorie.

Département de la société :

Corrèze (19)

Le siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Siège social : 16, rue du Poer

95450 Ponts

RCS Ponts : B 425 218 964

Capital : 1 000 euros

Département : 95

Enquête publique pour révision du PLU de la commune de Cergy
EP n° E24000053 / 95

9.4 Annexe n°4 : Attestation d'affichage et de publicité



Panneau d'affichage sur le parvis de la mairie de Cergy



*Direction mutualisée de l'aménagement et des projets urbains
Service urbanisme réglementaire*

CONTACT : Nathalie ROUABAH
Téléphone : 01 34 33 45 25
E mail : nathalie.rouabah@cergy.fr

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Paul JEANDON, Maire de la commune de CERGY, certifie que l'avis relatif à l'ouverture de l'enquête publique pour la révision du PLU, a été affiché intégralement dans les panneaux d'affichages extérieurs de la ville, à compter du 19 décembre 2024 et jusqu'au 21 février 2025 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit



Le Maire,
Jean Paul JEANDON



Mairie de
1868
CERGY
Val d'Oise



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, le responsable de "Ville de Cergy".

Certifie que le document "arrêté d'ouverture enquête PLU", créé le 19 décembre 2024, a été affiché et rendu visible en date du 19 décembre 2024 et ce jusqu'au 21 février 2025 inclus, tous les jours à toutes les heures.

- Sur le(s) support(s) suivant(s) : Site internet
- Dans le(s) dossier(s) suivant(s) : Arrêtés Décembre 2024

La société A2Display est garante de cette information qui est conforme aux données stockées dans son logiciel.

Fait le 21 février 2025

Dates d'affichage planifiées pour le document :

19 décembre 2024 à 14:56 | 21 février 2025 à 23:59

9.5 Annexe n°5 : Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse du M.O

n°5-1 : AR du Procès-verbal de synthèse par la municipalité de Cergy

PROCES-VERBAL de communication des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique de révision du PLU de Cergy

A Soisy-sous-Montmorency, 28 février 2025

A l'intention de Mesdames DASSONVILLE-BOYER et ROUABAH,

Conformément à l'arrêté prescrivant l'ouverture d'enquête publique relative à la révision du PLU de Cergy (arrêté n° 1399/2024), je vous adresse le procès-verbal de synthèse des observations/remarques recueillies au cours de l'enquête.

L'enquête publique portant sur le projet indiqué ci-dessus s'est terminée le vendredi 21 février 2025 à 17 h 00 dans les locaux de la mairie de Cergy. Le public a peu participé (18 visites lors des permanences, 25 contributions déposées sur le registre électronique et 2 courriers remis en main propre).

Au cours de cette enquête, j'ai reçu au total 20 personnes sur la totalité des 4 permanences organisées sur la commune.

Aucune observation par écrit dans le registre papier.

Deux courriers remis en mains propres qui ont été agrafés dans le registre papier.

Douze visites lors des 4 permanences, soient au total vingt personnes reçues.

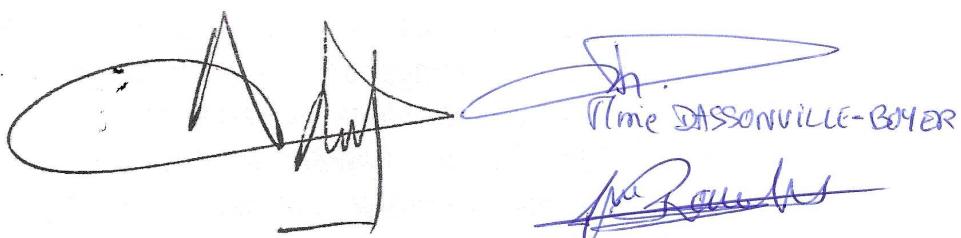
Vingt-cinq contributions reçues sur le registre électronique mais plusieurs concernent le même sujet :

- 7 contributions pour le projet de Mme TAVERNIER (6 sur le registre électronique dont 1 doublon - et 1 lors de la permanence du 21 février)
- 4 contributions pour la requête de la SCI Remake - immeubles au 10-16 rue Francis Combe (4 sur le registre électronique et 1 lors de la permanence du 31 janvier)
- 2 contributions de La Poste Immobilier

Malgré le peu d'observations reçues il m'a été possible d'organiser un dépouillement par thème.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, je vous demande de m'adresser sous 15 jours au plus tard, à date de restitution de ce procès verbal, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des points soulevés.

Veuillez agréer, Mesdames, l'expression de mes sentiments distingués.



PV remis en mains propres à Mesdames Laurence DASSONVILLE-BOYER et Nathalie ROUABAH le mardi 4 mars 2025.

(1 exemplaire de 15 pages – format électronique format Word)

n°5-2 : Procès-verbal de synthèse

**PROCES-VERBAL de communication des observations recueillies dans le cadre
de l'enquête publique de révision du PLU de Cergy**

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 17 décembre 2024, quatre permanences ont été tenues à la mairie de Cergy, siège de l'enquête publique :

		Nombre de visites par permanence
Jeudi 23 janvier 2025 Jour d'ouverture de l'enquête	de 14 h à 17 h	3 visites
Vendredi 31 janvier 2025	de 9 h à 12 h	5 visites
Samedi 15 février 2025	de 9 h à 12 h	8 visites
Vendredi 21 février 2025 Jour de clôture de l'enquête	de 14 h à 17 h	4 visites

Ainsi, ce sont 20 personnes qui sont venues lors des permanences tenues en mairie de Cergy.

Il s'agit de personnes qui ont souhaité un échange avec le commissaire enquêteur, avant, pour certaines, de transmettre leur observation via le registre dématérialisé, mais également pour s'assurer de la prise en compte de leur demande.

Cinq (5) contributions demandent des modifications du zonage et/ou du règlement de zone. Il s'agit des observations émises par :

- M^{me} Delphine TAVERNIER (zonage A1)
- M et M^{me} Luc TRICART (souhait de construire des pavillons sur les lots C et F de leur propriété de 1,2 ha située en zone N)
- M. Antoine CHAMBRIN (sté JLL) qui souhaite une modification du règlement de la zone UAE3
- Terre de liens (Mme Sylvie TULLINET et M. Ernesto VILLEGAS (zonage A1 concernant M^{me} TAVERNIER).
- M. Gatineau, président de CY Cergy Université (demande d'assouplissement du règlement)

Très peu de personnes sont venues sans avoir d'observation à émettre.

L'enquête s'est déroulée de façon très calme et conforme à la procédure.

Il est à noter que le public s'est peu manifesté comme en témoigne le peu de contributions reçues. Pendant la durée d'ouverture du registre numérique il y a eu 550 téléchargements de pièces du dossier et 876 visualisations - consultations des pièces du dossier. Ce qui confirme le manque de participation du public.

Au total ce sont 27 observations/contributions qui ont été émises sur l'ensemble de l'enquête publique. La synthèse de ces observations écrites est déclinée ci-après.

Registre	Observations Contributions	Courriers
Dématérialisé	25	0

Papier	0	2
Total	25	2

Les observations écrites ont été déposées quasiment en totalité sur le registre dématérialisé. Il est singulier de noter la contribution d'une cheffe de projet du Conseil départemental du Val d'Oise qui s'interroge sur le règlement des espaces de stationnement alors que la Direction des Territoires et de l'Habitat, consultée au titre des PPA, a remis un avis favorable au projet de révision du PLU sans faire référence aux questions posées sur le registre.

OBSERVATIONS DU PUBLIC SELON THEMES RETENUS

Préambule :

Compte tenu du peu d'observations du public, leurs remarques n'ont pas été regroupées en thèmes.

Les 4 thèmes majeurs que j'ai reconnus sont les suivants :

T1 : Modification (et/ou correction erreur matérielle) du plan de zonage

T2 : Evolution du règlement concernant les normes de stationnement

T3 : Modification du règlement écrit

T4 : Divers

Afin de faciliter la lecture de votre mémoire en réponse, je vous demande de bien vouloir noter vos réponses directement dans ce document (en couleur de police bleue) dans les emplacements prévus à cet effet.

Thème 1 : Modification du plan de zonage

- M^{me} TAVERNIER, exploitante maraîchère en zone A en bordure de l'Oise

Cette personne, dont vous connaissez le projet, a des projets d'aménagement (serre supplémentaire, pergolas devant les serres, une tiny house de 20 m², un espace de vente de 50 m², etc..) qui reviennent à classer le terrain qu'elle exploite en zone A3 au lieu de A.

J'ai bien pris en compte que ce terrain est situé en ENS et dans la zone verte du PPRI et qu'il fait l'objet d'une convention d'occupation précaire accordée par la ville de Cergy.

Question n°1-1 : Comment pensez-vous répondre aux différentes demandes de Mme TAVERNIER pour lui permettre de développer son activité en faisant en sorte que celle-ci ne porte pas atteinte à la qualité des sols ni à la sauvegarde du site ?

Le convention d'occupation précaire est signée pour quelle durée ?

- M et M^{me} TRICART

Après avoir longuement discuté avec les époux TRICART, M LENOEL est venu me rencontrer en fin de permanence et m'a informé que la municipalité avait

donné son accord pour que l'ensemble de la propriété soit divisée en 6 lots avec droit de construire sur les lots C et F.

Lors de l'entretien avec les propriétaires, ceux-ci m'ont dit que M^{me} TESSIER (CACP) recherchait un investisseur pour acheter l'ensemble de la propriété (1,2 ha) afin d'y construire un domaine hôtelier.

Question n°1-2 : L'information concernant la CACP est-elle exacte ? Le règlement de la zone N interdit toute activité hôtelière.

Question n°1-3 : Les bâtiments construits sur les lots A et E sont-ils enregistrés en « bâtiments remarquables » ? Je suggère que la liste des bâtiments inventoriés « remarquables » soit jointe en annexe du règlement de zonage.

▪ MM CHAMBRIN – MENEDE et SANTUZZI pour le règlement de la zone UAE3

Ces personnes m'ont exposé les difficultés que leur posera le règlement de la nouvelle zone UAE3 sur la quelles sont construits 3 bâtiments actuellement loués à Orange. Le bail d'Orange se terminera en juin 2026. Les informations connues à ce jour de la SCI Remake, propriétaire des bâtiments, sont que le locataire libérera une grande partie des locaux loués actuellement et se regroupera dans le bâtiment DEGAS. Les 2 autres (MORISOT et RIE) deviendront libres.

En juillet 2026, la SCI se retrouvera avec une surface de bureaux importante qui ne trouvera pas preneur en raison de sa localisation (pas de gare RER ni d'arrêt de bus à proximité) et du marché en déclin de cette activité.

Question n°1-4 : Est-il envisageable de rédiger un règlement de la zone UAE3 qui soit moins restrictif et qui permette à la SCI Remake de pouvoir louer ses locaux pour d'autres activités que celle de bureaux ?

Question n°1-4 bis : L'option de positionner les 3 bâtiments en zone UH1, limitrophe, vous paraît-elle possible sans que cela contredise le PADD qui vise à sanctuariser les zones d'activités artisanales et de services ? Des logements-étudiants peuvent-ils être considérés comme « destination d'action sociale » ?

▪ M^{me} Catherine VERDIER, accompagnée de deux membres de l'association Ham village (MM. Franck CŒUR et Claude MARCHANDON) s'interrogent sur le fait que le dossier « Site Patrimonial Remarquable (SPR) » soit dans les annexes du projet de PLU alors que le projet de SPR arrêté par la municipalité n'a pas encore été soumis à enquête publique.

Question n°1-5 : pourquoi le projet SPR est-il dans les annexes du projet de PLU révisé avant son enquête publique propre ?

A quoi correspondent les 4 zones blanches que le plan de l'annexe 7.3.9b indique (voir ci-dessous) ?

Le projet SPR, validé lors du conseil municipal du 19 septembre 2024, apparaît de ce fait comme un « produit fini » alors qu'il n'a pas été soumis à enquête publique. Le règlement du SPR s'imposera-t-il au règlement du PLU révisé ? Auquel cas le zonage du PLU révisé doit le prévoir (anticipation).

Ce qui n'est pas le cas : les « zones blanches » laissent la porte ouverte à toute ambiguïté.



Question n°1-6 : l'association demande à quoi sert la zone UENR.

Le terme « non réglementé » utilisé au chapitre 2 n'est pas approprié. L'association suggère le terme « sans objet ».

Il est difficile d'imaginer l'implantation d'activités industrielles ou d'exploitation forestière sous les lignes à haute tension qui font l'objet d'une servitude. Le règlement de cette zone doit être plus précis.

- M. Jean-Louis CHABIN s'interroge sur le devenir de la zone UAE2 (Saint-Christophe) : quid des bâtiments vides (ex SPIE BATIGNOLLES) ? Est-il prévu d'aménager un parc sur le secteur ? **Question n° 1-7**
M. CHABIN suggère d'aménager des jardins familiaux sur cet espace. **Question n°1-8**

Réponse du M.O à la question n°1-1 :

XXXXXXXXXXXX

Réponse du M.O à la question n°1-2 :

XXXXXXXXXXXX

Réponse du M.O à la question n°1-3 :

Xxxxxxxxxxxx

Réponse du M.O à la question n°1-4 :

XXXXXXXXXXXX

Réponse du M.O à la question n°4bis :

XXXXXXXXXXXX

Réponse du M.O à la question n°1-5 :

Xxxxxxxxxxxxxx

Réponse du M.O à la question n°1-6 :

Xxxxxxxxxxxxxx

Réponse du M.O à la question n°1-7 :

Xxxxxxxxxxxxxx

Réponse du M.O à la question n°1-8 :

Xxxxxxxxxxxxxx

- Demandes d'évolution des zones N et A émises par la LPO dans la contribution n°R25

Dans sa contribution la LPO formule des souhaits pour que soient modifier le classement des zones en bordures de l'Oise (berges rives droite et gauche) dans la perspective du passage de bateaux de grands gabarit (185 m de long et 4 400 t) une fois le Canal Seine-Nord Europe mis en service.

Question n°1-9 : Qu'en pensez-vous ?

De même, la LPO souhaite un classement EBC minimum dans la zone des Linandes et dans celle de Cergy-le-Haut – parking de Mirapolis.

Question n°1-10 : Votre avis ?

Réponse du M.O à la question n°1-9 :

Xxxxxxxxxxxxxx

Réponse du M.O à la question n°1-10 :

Xxxxxxxxxxxxxx

Thème 2 : Evolution du règlement concernant les normes de stationnement

- M. GATINEAU, président de l'université CY Cergy Paris, souhaite un assouplissement de la règle de stationnement pour les futures résidences étudiantes (cf registre numérique : notification n° R4 du 13 février 2025).

Après avoir déposé une contribution dans le registre dématérialisé, le président de CY Cergy Paris a souhaité me parler au téléphone pour m'expliquer que la ville de Cergy manque de « logements sociaux pour étudiants ». Pour que les bailleurs sociaux puissent réaliser des logements à faible loyer, il est nécessaire de modifier les règlements de stationnement pour ces logement. Les bailleurs demandent de revoir à la baisse (1 place de stationnement pour 5 logements au lieu de 3 comme prévu) afin de proposer des loyers peu élevés.

Ce type de logements est « plus qu'un besoin », c'est une nécessité. Le PLU doit permettre leur réalisation.

De même, en raison d'un bon réseau de transport en commun sur Cergy, il est demandé de ne pas sur dimensionner les parkings à vélos et de prévoir, dès leur construction, des parkings sécurisés.

D'autre part, il semblerait que les exigences en matière de parking-vélos soient exagérées par rapport au nombre d'étudiants utilisant ce mode de déplacement. La surface réservée à cet effet vient grever la superficie des locaux.

Question n°2-1 : Quel est votre avis sur la demande émise par le président de CY Cergy Paris ?

- M. FERRY, Responsable Développement et Grand Projets de La Poste demande une modification de l'article 2.3 (implantation des constructions sur un même terrain) du règlement de la zone UD afin de pouvoir poursuivre le projet de restructuration de leur immeuble sis 7 Place des Cerclades. Immeuble aujourd'hui vacant. (Cf registre numérique : contributions n°R7 et R8).

Question n°2-2 : Quel est votre avis sur la demande émise par La Poste ?

Réponse du M.O à la question n°2-1:

XXXXXXXXXX

Réponse du M.O à la question n°2-2:

XXXXXXXXXX

Thème 3 : Le règlement écrit

- Lors de la permanence du 31 janvier, MM T. MENEDE, A. CHAMBRIN et D. SANTUZZI des sociétés Remake et et JLL (promoteurs immobiliers propriétaire et gérant de 3 immeubles sis 10-16 rue Francis Combre) sont venus expliquer que le changement de règlement de la zone sur laquelle se situent les 3 immeubles trouveront difficilement preneurs pour être loués à la fin du bail en cours avec Orange qui se termine en juillet 2026.

La société Orange libérera une grande partie des bureaux qu'elle occupe actuellement.

La SCI Remake considère que le marché des bureaux n'est plus suffisamment dynamique et qu'elle se retrouvera en juillet 2026 avec une grande quantité de bureaux vides.

Le propriétaire demande donc un assouplissement du règlement de la zone UAE3 car les immeubles sont anciens et vétustes, le quartier est difficile d'accès en transport en commun, et son environnement n'est pas du genre à attirer un locataire.

Faute d'occupants, les immeubles risquent d'être squattés ou occupés pour des « trafics » de toute nature.

La demande a été appuyée par trois contributions sur le registre numérique (MM. Chambrin n°R2 Jauneau R12 et Menede R13).

Il me semblerait plus cohérent que l'espace sur lequel se situent les 3 immeubles Degas-Morisot et RIE soit rattachés à la zone UHI qui est limitrophe sans que cela dénature les objectifs du projet de révision du PLU. Ce qui permettrait un nouvel élan du secteur.

Réponse du M.O à la question n°3-1 :

Xxxxxxxxxx

- M (ou Mme ?) Tess ROY-DUTRIER, dans sa contribution n° R22, demande que le Code de l'urbanisme (article L.151-14-1) et la loi du 19 novembre 2024 permettant de délimiter une zone à usage exclusif de résidence principale soit pris en compte dans le règlement écrit du PLU.

Envisagez-vous cette éventualité non obligatoire puisque le code de l'urbanisme , dans l'article cité ci-dessus, ne fait pas mention d'obligation en notant seulement que « le règlement peut délimiter (...) des secteurs dont les logements sont à usage exclusif de résidence principale ... » ?

Quelle est votre position sur ce point ?

Réponse du M.O à la question n°3-2 :

Xxxxxxxxxx

Thème 4 : Divers

- Lors de la permanence du 15 février, la présidente d'une association de Ham (Mme Catherine VERDIER), accompagnée de deux membres de l'association (MM. Franck CŒUR et Claude MARCHANDON) sont venus pour obtenir des réponses aux questions qu'ils se posent :
 - Pourquoi le tracé de la rue de Neuville n'est pas le même selon le plan consulté ? Cette anomalie, constatée depuis longtemps, doit être corrigée.
 - L'aménagement du parking P3 de la base de loisirs avec des ombrières constituées de panneaux photovoltaïques est-il toujours d'actualité ? Les résidants du secteur y sont opposés, arguant que cet aménagement nuirait au plan paysager.
 - Il serait souhaitable de clarifier le mot « caravanes) dans le lexique du règlement. L'association souhaite que ce terme regroupe « caravanes » et « camping-car ». Des rumeurs font état de la réalisation d'un parking destiné aux « camping-car » dans le hameau de Ham ; les résidants y sont opposés car cela nuirait à la tranquillité du secteur .
 - L'association fait remarquer que le panneau d'affichage situé au hameau ne comporte pas l'affiche d'avis d'enquête de la révision du PLU . Ce n'est pas normal. M. MARCHANDON le regrette car s'il n'avait pas consulté

régulièrement le compte Facebook de la ville, ils n'auraient pas été informés de l'enquête publique concernant la révision du PLU.

- La demande a été complétée par des contributions sur le registre électronique (R2 – 12 – 13).

Réponse du M.O à la question n°4-1 :

Xxxxxxxxxx

- M et M^{me} Alain BERNARD souhaiteraient que le point de vue du Belvédère de Gency soit maintenu. La zone naturelle sur lequel il est situé n'est pas entretenue par la ville ; de ce fait les arbres grandissent ce qui nuit au paysage et « détruisent » le point de vue sur Paris. Ces personnes demandent la création de chemin pédestres de randonnées sur le secteur.

M Jean-Louis CHABIN, qui s'est joint à la discussion, regrette le manque de civisme de certains et demande à ce que les propriétaires soient mis en demeure de nettoyer leurs parcelles. Beaucoup de parcelles classées en zone N deviennent des friches sauvages.

Réponse du M.O à la question n°4-2 :

Xxxxxxxxxx

- M Jean-Louis CHABIN demande de préserver la zone verte du Parc Saint Christophe en le transformant en jardins familiaux.

Réponse du M.O à la question n°4-3 :

Xxxxxxxxxx

- M^{me} Lucia BESLUAU fait plusieurs remarques (registre numérique R9) concernant la biodiversité, la base de loisirs et la circulation piétonne ou à vélo dans le Grand Centre.

Réponse du M.O aux remarques n°4-4 :

Xxxxxxxxxx

- M^{me} Denise TORGEMAN qui habite au 39 rue de Vauréal demande que le PLU prenne en compte les travaux de réfection nécessaires du mur de soutènement de la RD 922 ainsi que le respect de la réglementation (abattage d'arbre, circulation des PL, etc...) sur la route afin que celle-ci ne s'effondre pas sur sa maison.

▪ Réponse du M.O à la demande n°4-5:

Xxxxxxxxxx

- L'association « Cergy Pontoise Environnement », dans sa contribution sur le registre électronique n°R21, fait part de plusieurs remarques. Sur l'objectif démographique, l'insuffisance de création d'emplois locaux, le manque de projets pour transformer des bureaux vides en logements, etc...

Quelles sont vos réponses, point par point à ces observations / souhaits ?

Réponse du M.O à la demande n°4-6 :

XXXXXXXXXX

- Recommandations émises par la LPO sur le PADD

Quel est votre appréciation sur les 16 recommandations émises par la LPO sur le PADD ?

Réponse du M.O à la demande n°4-7 :

XXXXXXXXXX

Thème 5: Mobilité – circulation douce

- L'association « Allez-y à vélo » (AYAV), a rédigé deux contributions sur le registre dématérialisé.

Dans l'une, elle demande que le Fil d'Ariane soit mieux identifié dans le PLU. Cet itinéraire n'apparaît que dans l'annexe graphique informative (7.3.12), il convient de protéger cet itinéraire en l'incluant dans le plan des prescriptions environnementales et patrimoniales (plan 6.1).

Votre avis ?

Dans la seconde, l'association approuve plusieurs propositions en faveur de la mobilité douce (vélo) et suggère 8 améliorations dans la contribution n°R23.

Votre avis ?

Réponse du M.O à la demande n°5-1 :

XXXXXXXXXX

- L'association « Cergy Pontoise Environnement », dans sa contribution n°R21 déposée sur le registre numérique liste toute une série d'actions souhaitables pour améliorer la mobilité à vélo.

Votre avis ?

Réponses du M.O aux observations n°5-2 développées dans la contribution R21 :

XXXXXXXXXX

OBSERVATIONS DES ORGANISMES ET ADMINISTRATIONS CONSULTÉES

Île-de-France Mobilités (IdFM)

Dans son avis du 12 décembre 2024, IdFM considère qu'en matière de norme de stationnement, le projet de révision du PLU n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions du PDUIF.

Dans l'annexe jointe au courrier, IDFM formule plusieurs propositions de modifications pour les normes de stationnement :

- pour les véhicules individuels motorisés pour les constructions à usages de bureaux
- pour le stationnement des vélos pour les constructions à usage de bureaux ou à usage d'activité /de commerces de plus de 500 m²/ d'industrie et d'équipement public. (je note que les 2 roues motorisés sont oubliés)
- pour le stationnement des vélos pour les constructions à usage d'établissement scolaire

Quelle est votre réponse à ces demandes ?

Réponse du M.O à IdFM :

XXXXXXX

Agence Régionale de Santé (ARS)

Dans son avis du 11 décembre 2024, l'ARS formule plusieurs remarques sur :

- la protection de la ressource en eau
- la gestion des eaux
- la capacité de la station d'épuration de Cergy-Neuville en tenant compte de l'évolution démographique prévue
- la qualité des sols : le volet pollution des sols est insuffisamment traité
- les nuisances sonores : le dossier ne précise pas si des établissements sensibles se situent à proximité des infrastructures de transport terrestres bruyantes (fer et route)
- les mesures préventives envisagées pour limiter les risques liés aux servitudes des lignes à haute tension
- l'offre de soins : compte tenu du vieillissement de la population, les nouvelles créations d'infrastructures médicales sont insuffisamment détaillées
- les risques liés au développement des eaux stagnantes

Quelles sont vos réponses à ces remarques ?

Réponse du M.O à l'ARS :

XXXXXXX

Conseil communautaire de l'agglomération (CACP)

Le conseil propose :

- de modifier le règlement des zones UC1 et UD1 pour autoriser les ICPE
- de conforter la vocation tertiaire du secteur des Chênes en adaptant l'OAP Grand Centre
- de classer la parcelle DT 0133 (immeuble des Genottes) en UAE1
- de limiter à 50% les entrepôts en zone UAE1 Parc de l'Horloge et UAE4, au lieu de 30%.

Quelle est votre réponse à ces demandes ?

Réponse du M.O à la CACP :

Xxxxxxx

Service national d'ingénierie aéroportuaire (DGAC/SNIA-BF Urbanisme Nord)

Dans son avis du 18 octobre 2024, la DGAC souhaite que soit ajouter la servitude T4 qui découle de la T5, ainsi que la servitude T7 relative aux obstacles de grande hauteur qui s'applique en dehors de la T5.

Quelle est votre réponse à cette demande ?

Réponse du M.O à la DGAC :

Xxxxxxx

SNCF Immobilier (SNCF)

SNCF Immobilier demande :

- que le règlement de la zone A intègre des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire
- d'autoriser explicitement les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaire
- d'indiquer l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer (page 2 de l'avis)

Quelle est votre réponse à ces demandes ?

Réponse du M.O à la SNCF :

Xxxxxxx

Réseau de transport d'électricité (Rte)

Rte, dans son avis du 26 novembre 2024 demande :

- la mise à jour des servitudes mentionnées page 4 de l'avis (remplacer le n°3 par n°4 et ajouter la liaison 400 kV n° Cergy-Terrier
- faire mention dans le règlement des dispositions spécifiées page 5 et suivantes

- de mentionner que plusieurs ouvrages du réseau Rte sont situés à proximité d'emplacements réservés et qu'il y aura lieu de tenir compte de cette proximité lors des travaux d'aménagement des voiries

Quelle est votre réponse à cette demande ?

Réponse du M.O à Rte :

Xxxxxxx

Direction départementale des territoires du Val d'Oise (DDT95 de la Préfecture)

La DDT95 demande, dans son avis du 7 janvier 2025, de :

- justifier la compatibilité de l'aménagement de la zone urbaine UA4E avec les orientations du SDRIF en vigueur et du SDRIF-e qui visent à ne pas mettre en péril les opérations de maintenance et la sécurité des lignes du réseau Rte qui traversent le secteur de la plaine des Linandes
- mentionner les servitudes T4 et T7 (comme mentionné par la DGAC) dans la liste des servitudes
- annexer les cartes des périmètres de protection des captages d'eau au PLU
- corriger les dispositions applicables aux ICPE qui résultent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement
- tenir compte que la zone UAE3 qui correspond à une zone d'activité artisanale (Francis Combe) comprends plusieurs établissements classés ICPE contrairement à ce que prévoit le projet de règlement de la zone
- prendre en compte que le code de l'urbanisme (articles L.511-11/13 et 23) n'autorise pas la construction d'établissement de restauration en zone naturelle N. Le règlement, qui sera soumis à l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) doit être modifié en ce sens
- de mettre en cohérence les différentes pièces du PLU afin que soit pris en compte dans le règlement écrit le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) du parc d'activité Saint-Christophe (il est fait mention de ce PAPAG dans le rapport de présentation en page 33 – dossier d'arrêt du PLU présenté au conseil municipal le 19 septembre 2024).

Quelle est votre réponse à cette demande ?

Réponse du M.O à la DDT95 :

Xxxxxxx

Inspection générale des carrières (IGC)

L'IGC, dans son courrier du 14 octobre 2024, renvoie au courrier électronique du 4 janvier 2022.

Comptez-vous modifier le règlement, en particulier pour ce qui concerne les zones soumises au risque de galeries ou carrières souterraines, comme le préconise l'IGC ?

Un chapitre spécifique dans la partie « Dispositions générales » du règlement écrit me paraît approprié.

Votre avis ?

Réponse du M.O à l'IGC :

Xxxxxxx

OBSERVATIONS ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les obligations de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fait état dans le règlement de l'incitation à recourir à la géothermie. Cette source d'énergie a-t-elle été identifiée sur le territoire communal ?

L'éolien n'est pas indiqué. Est-ce un oubli ou une volonté de la ville de Cergy de ne pas promouvoir ce mode d'énergie d'appoint ?

Le terme utilisé « utilisation des énergies renouvelables » est trop vague et insuffisamment incitatif.

Comme le font d'autres communes, ne pourriez-vous envisager un seuil de surface de plancher au-delà duquel un dispositif de production d'énergie renouvelable serait obligatoire ? Certaines communes fixent ce plancher à 3000 m².

Le règlement, dans ses dispositions générales et dans les différents articles, ne mentionne qu'imparfaitement les sources d'énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, potentiel géothermique, etc...). Il devrait être complété utilement.

L'accent n'est pas mis sur le raccordement obligatoire au réseau de chaleur existant quand il existe. Ce réseau existe-t-il sur la commune ?

Dispositions communes – le Chapitre II – 2 – Performances énergétiques et environnementales devrait être utilement complété par des incitations précises.

Réponse du M.O à la question n°1 du CE :

XXXXXXXXXX

Périmètre du SPR

Le périmètre de l'actuelle zone de *Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager* (ZPPAUP) devenue *Site Patrimonial Remarquable* (SPR) est bien mentionné sur le plan des servitudes. Néanmoins, la servitude qui se rapporte au futur périmètre du SPR ne pourra devenir effective qu'après son approbation qui ne pourra être que postérieure à l'adoption du PLU révisé.

Il conviendra d'en tenir compte lors de la validation du PLU et de faire en sorte que le PLU soit cohérent avec le calendrier d'adoption du périmètre du SPR.

Cette anomalie devra être levée.

Réponse du M.O à la question n°2 du CE :

XXXXXXXXXX

Stationnement

Voir la contribution n°R3 reçue du Conseil départemental du Val d'Oise le 10 février.

Que pensez-vous répondre aux questions de Mme LEGOUHY, cheffe de projet à la direction de la gestion patrimoniale ?

Réponse du M.O :

XXXXXXXXXX

Normes des matériaux de construction à utiliser pour préserver l'environnement

Suggestion : pourquoi ne pas préciser dans le règlement les normes à respecter en terme de matériaux de construction qui préservent l'environnement ? Telles que les normes HPE, HQE, RT 2005, etc....

Réponse du M.O à la question n°3 du CE :

XXXXXXXXXX

Evaluation environnementale, état initial

La notice explicative me paraît trop succincte. Il eut été souhaitable de :

- Présenter l'état initial de l'environnement (milieux physiques et naturel, patrimoine culturel et architectural, bruit, risques naturels),
- Préciser les enjeux,
- Proposer une méthode d'évaluation du PLU après révision, avec un terme de 10 ans maxi.

Réponse du M.O à la question n°4 du CE :

XXXXXXXXXX

Croissance démographique envisagée

La notice explicative est insuffisamment explicite sur ce point.

Je note une erreur de calcul page 34 de la justification.

Pouvez-vous m'expliquer pourquoi l'objectif démographique de 75 000 habitants à l'horizon 2040 est cohérent avec le nombre de logements prévus (7 500) ? Je trouve que cela fait beaucoup de logements nouveaux en comparaison de l'augmentation de la population (+ 7 183).

Réponse du M.O à la question n°5 du CE :

XXXXXXXXXXC

Projet de Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Le document 7.3.9a « Règlement du SPR » explique la genèse du règlement qui est du type « AVAP ». Cergy ayant mis à l'étude une AVAP avant la mise en application de la loi du 7 juillet 2016 qui a réformé les dispositifs relatifs aux AVAP.

Il aurait été utile, pour le public, de préciser que les documents 7.3.8 et 9 seront mis en compatibilité avec le règlement du PLU révisé.

Pouvez-vous m'expliquer comment vous comptez procéder pour que cette compatibilité soit effective ?

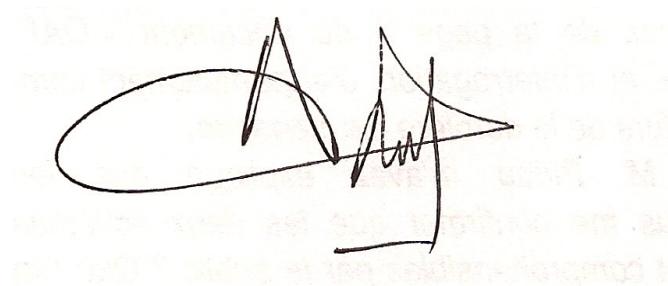
Réponse du M.O à la question n°6 du CE :

XxxxxxxxxxxC

A Soisy-sous-Montmorency, 28 février 2025

Claude ANDRY

Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andry", is overlaid on a faint, repeating background watermark that reads "Enquête publique pour révision du PLU de la commune de Cergy".

n°5-3 Mémoire en réponse intégré dans le PV (mail du 20 mars 2025)

Nota : Par souci de simplification de présentation (et allègement du rapport), j'ai désassemblé le mémoire en réponse qui était intégré au PV de synthèse.

Je renvoie au PV pour la lecture de la question posée au MO.

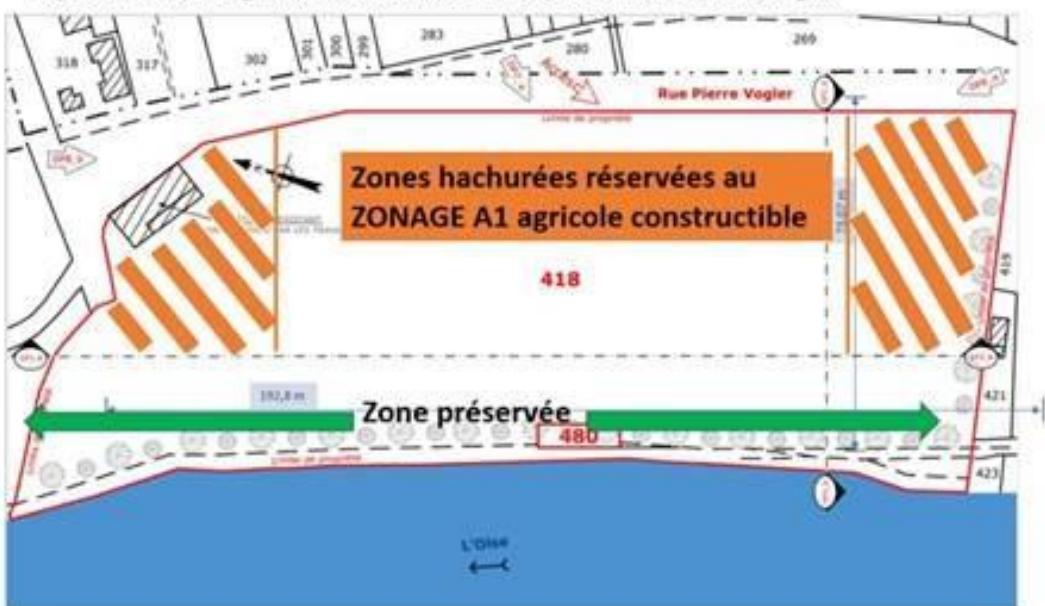
Thème 1 : Modification du plan de zonage

Réponse du M.O à la question n°1-1 de M^{me} TAVERNIER :

Le zonage A sur l'ensemble de la parcelle de l'ancien stade JR Gault où est situé le Potager Label Vie de Mme Tavernier, permet l'installation de serres mais n'autorise effectivement pas la construction de locaux permettant l'exploitation et le développement souhaité par l'exploitante (tels que locaux de stockage, espace de vente ou logement pour saisonniers). Actuellement, son seul local de stockage est situé dans les anciens vestiaires du stade partagés avec le club de boulistes.

Dans le cadre du dossier d'approbation du PLU, la Ville prévoit de maintenir en zonage A la parcelle et d'intégrer un sous-zonage A1 permettant les constructions nécessaires, au niveau des deux extrémités du terrain correspondant aux zones déjà artificialisées : l'une aux abords des vestiaires en entrée de site, l'autre située à l'opposé, là où se situent la surface déjà imperméabilisée qui servaient pour le stockage de matériaux et matériel de l'entreprise qui occupait auparavant le site. (cf Schéma de principe zonage A1).

Proposition de zones agricoles constructibles dans les parties hachurées en orange :



Néanmoins, la Ville précise que tout projet de construction sera soumis à avis de l'ABF puisque le terrain est situé en ZPPAUP/SPR, et les autorisations seront soumises à avis des services de l'Etat puisque situé en zone verte du PPRI.

Concernant la convention d'occupation précaire, celle-ci est arrivée à échéance le 31/10/2024 pour être remplacée par un Bail Rural Environnemental. Ce dernier a été approuvé lors du Conseil Municipal du 13 février 2025 et est en cours de signature. C'est un BRE sans clause spécifique, il est donc signé pour 9 ans avec tacite prolongation.

Réponse du M.O à la question n°1-2 des époux TRICART :

Mme TESSIER (Directrice du Développement Économique de la CACP) a effectivement eu des échanges avec les époux Tricart mais c'est dans un cadre plus large que le « seul » Domaine de Mona.

En effet elle a eu l'information qu'ils souhaitaient vendre leur Domaine et leur activité de réception/chambre d'hôte/Gîte.

Parallèlement, juste en face du Domaine de M. et Mme Tricart se trouve un hôtel « Le Week-end » aujourd'hui fermé, qui bénéficie d'un site d'exception (en bord d'Oise).

Cet établissement, aujourd'hui fermé par arrêté préfectoral, permettait réceptions, séminaires et événements et il doit faire l'objet de travaux très conséquents pour pouvoir rouvrir. Par ailleurs, l'hôtel « le Week-end » ne bénéficie pas de piscine et au regard des contraintes PPRI, il est quasiment impossible d'en créer une. Or le Domaine de Mona compte une piscine qui pourrait bénéficier à un projet d'ensemble.

Mme TESSIER essaye ainsi d'œuvrer pour trouver un investisseur pour l'ensemble constitué du Week-end et du Domaine de Mona afin de travailler sur un projet d'ensemble touristique et hôtelier de standing et complémentaire.

L'objectif est également qu'il n'y ait pas de changement de destination, afin que ce projet soit envisageable y compris en zone N.

Réponse du M.O à la question n°1-3 des époux TRICART :

Les bâtiments existants sur les lots A et E sont identifiés comme « bâti d'intérêt à conserver » au titre du SPR (ex ZPPAUP) en vigueur et en cours de révision mais ne sont pas répertoriés comme «bâtiments remarquables» au titre du projet de PLU arrêté.

La collectivité propose que les bâtiments remarquables identifiés dans le SPR fassent l'objet d'une protection dans le PLU au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, en reprenant les dispositions de protections du règlement du SPR.

Par ailleurs, le SPR, étant une Servitude d'Utilité Publique, sera annexée au PLU approuvé. Cette servitude sera mise à jour lorsque le nouveau SPR sera approuvé.

Réponse du M.O à la question n°1-4 posée par MM. CHAMBRIN-MENEDE et SANTUZZI :

Dans le précédent PLU, seuls les logements étaient interdits dans les zones d'activités.

Conformément à la volonté inscrite dans le PADD de sanctuariser les zones d'activités, de les dédier aux activités économiques productives, et d'accompagner leur revitalisation, les destinations permises ont été plus largement encadrées selon les typologies propres à chaque site.

Francis Combe se caractérise aujourd'hui par une diversité d'activités et occupations de tous ordres qui génèrent des conflits d'usage et des problématiques de gestion et de fonctionnement. L'encadrement des destinations de Francis Combe que la collectivité porte, vise à renforcer la vocation première du site : les activités artisanales et industrielles et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, le SDRIF-e identifie la zone Francis Combe, au même titre que les autres Parcs d'Activités de l'agglomération, en tant que "sites économiques existants à requalifier/moderniser pour conforter l'attractivité économique de la Région".

De la même manière, les orientations du SCOT, document cadre de la CACP, affirment également l'ambition d'inscrire le territoire de l'agglomération dans les pôles de compétitivité de rayonnement à l'échelle du Grand Paris en encourageant l'ancrage des entreprises et des acteurs économiques du territoire.

Dans ce cadre, le SCOT a identifié la ZA Francis Combe, comme les autres ZAE cergypontaines dans une dynamique de renouvellement urbain des parcs d'activité à assurer.

Ainsi, la collectivité confirme que le règlement de la zone UAE3 interdira la destination "Habitation" regroupant les sous-destinations "logement" et "hébergement" auxquelles sont rattachées les résidences étudiantes.

Cependant, la commune, en lien avec la CACP qui a la compétence en matière de développement économique et d'enseignement supérieur, étudiera l'opportunité d'ouvrir cette zone UAE3 à l'installation d'établissements de formation afin d'élargir le champ du possible pour la requalification des actifs sans remettre en cause les orientations du PADD.

Pour terminer, la collectivité précise que la cité artisanale Francis Combe se situe à 10 minutes de marche de la Gare RER Cergy-Préfecture et que l'arrêt de bus "Cité Artisanale" est desservi par une dizaine de lignes de bus.

Réponse du M.O à la question n°1-4bis posée par MM. CHAMBRIN-MENEDE et SANTUZZI :

La zone Francis Combe est organisée autour d'un anneau de circulation (rue Francis Combe) qui dessert les différents bâtiments de ce secteur. La zone fonctionne donc comme un tout et les 3 bâtiments mentionnés sont séparés de la zone UH1 voisine par le boulevard de la Viosne qui constitue une large coupure urbaine. Pour toutes les raisons explicitées précédemment, la collectivité ne souhaite pas réduire la zone UAE3 au profit d'un rattachement de la frange en UH1 qui autorise la destination "Habitation" non souhaitée sur la zone Francis Combe.

Les logements étudiants relèvent quant à eux, de la destination "Habitation" et ne peuvent être considérés comme "destination d'action sociale".

Réponse du M.O à la question n°1-5 posée par l'association « Ham Village »:

Le projet de SPR arrêté en date du 19/09/24 est actuellement dans les annexes informatives du projet de PLU pour "informer" justement sur l'évolution de ce document ex-ZPPAUP. Il aurait été effectivement opportun de spécifier qu'il s'agit d'un projet via un filigrane "document projet" sur les documents 7.3.9 a/ et 7.3.9. b/ correspondants.

Ce sont le périmètre et le règlement du SPR actuellement en vigueur (ex-ZPPAUP) qui auraient dû être joints en annexe du PLU. Cette erreur sera rectifiée dans le dossier d'approbation du PLU.

Les zones blanches du SPR ne sont pas répertoriées comme des entités paysagères ou patrimoniales particulières au titre du SPR. Ainsi, s'y appliquent les dispositions générales du règlement du SPR.

Le SPR est une Servitude d'Utilité Publique. Cette SUP sera donc mise à jour lors de son approbation et jointe en annexe des SUP du PLU.

Les deux règlements PLU et SPR sont instruits de façon concomitante. Si toutefois une divergence devait être identifiée dans l'instruction d'un projet concerné par les 2 règlements, c'est la règle la plus contraignante qui viendrait s'appliquer.

Le zonage du PLU ne doit pas prévoir d'identifier le périmètre de SPR mais les dispositions générales du PLU font référence à cette SUP et renvoient vers son périmètre et son règlement en annexe SUP.

Réponse du M.O à la question n°1-6 de l'association « Ham Village » :

La zone UENR est une zone destinée à l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux photovoltaïques. Ces installations peuvent fonctionner en lien avec le réseau de lignes Haute et Très Haute Tension RTE présent sur le site et qui constraint fortement le site aujourd'hui en friche mais artificialisé par les emprises des anciens parking Mirapolis. Ce réseau de lignes Très Haute tension rend ce site inconstructible pour du logement ou la quasi totalité des destinations.

Concernant la demande de corriger la mention "sans objet" en lieu et place de "Non réglementé", la collectivité juge la proposition non appropriée. En effet, "Sans objet" signifie que la réglementation n'a pas de raison d'être.

Or des constructions liées aux activités et installations techniques propres à chacune de ces zones, peuvent être rendues nécessaires et sont autorisées sous condition. Par exemple, en UENR, des constructions nécessaires aux fonctionnement des dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisées car permettent le fonctionnement des équipements liés à l'exploitation des dispositifs d'Énergie Renouvelable souhaitées et permises sur cette zone, sans que l'on puisse en déterminer aujourd'hui, la forme et la taille. Quelles qu'elles soient, ces installations seront soumises pour avis à RTE, gestionnaire des lignes Très Haute tension qui survolent cette zone et qui fixent un certain nombre de prescriptions.

Par ailleurs, RTE a été consulté en tant que Personne Publique Associée et a émis un avis avec des recommandations et précisions qui seront intégrées au PLU.

Enfin, les exploitations agricoles et forestières sont quant à elles autorisées de manière transversale en toute zone. Une activité de type "agri-voltaïque" est par ailleurs possible dans cette zone UENR.

Réponse du M.O à la question n°1-7 émise par M. CHABIN :

L'ensemble du site UAE2 du Parc St Christophe est concerné par la mise en place d'un PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global).

Certains bâtiments du Parc St Christophe sont effectivement vacants et en attente, soit de travaux de rénovation, soit d'installation de nouvelles entreprises. Mais plus de 60% des bâtiments de ce Parc d'Activité historique du territoire, sont néanmoins occupés. La société SPIE est toujours installée au sein du Parc Saint Christophe. Son ancien siège a été démolie et la société s'est installée dans un bâtiment neuf toujours au sein du Parc St Christophe..

A ce jour, aucun projet d'aménagement n'est arrêté. Le PAPAG, qui couvre l'ensemble du Parc St Christophe, permet de figer les constructions pour une durée maximale de 5 ans et a pour objectif justement de laisser le temps aux propriétaires et collectivités, de réfléchir conjointement à un projet d'ensemble cohérent, et de qualité où le maintien des espaces verts et boisés existants sur l'ensemble du site, seront une clé d'entrée incontournable.

Réponse du M.O à la question n°1-8 émise par M. CHABIN :

Aujourd'hui aucun projet n'est élaboré sur le site. L'idée d'aménager des jardins familiaux pourra être étudiée.

Réponse du M.O à la question n°1-9 de la LPO :

La collectivité procédera à une distinction en différents niveaux de protection de la zone N des Bords d'Oise et de la base de Loisirs afin de les distinguer selon les usages (constructibilité sous condition liées notamment aux activités sportives, de loisirs, de plein air, secteur dédié à la sanctuarisation de la biodiversité, etc...).

L'OAP sectorielle des Bords d'Oise sera également renforcée en ce sens.

Par contre, le passage de bateaux à grand gabarit mentionné par la LPO concerne les rives de l'Oise et de la Seine entre Creil et Le Havre et pas le secteur de la boucle de l'Oise de Cergy.

Réponse du M.O à la question n°1-10 de la LPO :

Le classement en zone N du sanctuaire de biodiversité des Linandes sera renforcé par un "Espace Paysager Protégé" au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Cette disposition supplémentaire protégera cet espace tout en permettant les interventions ou aménagements liés à l'entretien et à la gestion écologique de cet espace potentiellement nécessaires du fait de la présence des lignes hautes tensions qui le survolent (ce qu'un classement en EBC rendrait impossible).

Concernant la friche artificialisée par les emprises des anciens parking Mirapolis, la collectivité maintient son ambition de développer l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sous les lignes Très Haute Tension au travers du zonage UENR. L'implantation d'un parc photovoltaïque permettra de conserver des milieux ouverts et de préserver des corridors écologiques. De plus, les coefficients de pleine terre imposés dans ce secteur permettront de conserver des espaces ouverts et boisés.

Enfin, le dispositif réglementaire du PLU prévoit l'obligation, pour tout projet, une implantation évitant la destruction des arbres.

Ainsi, la collectivité ne procédera pas au classement en zone N renforcée par un EBC pour cette zone des anciens parkings Mirapolis.

Thème 2 : Evolution du règlement concernant les normes de stationnement

Réponse du M.O à la question n°2-1 du Président de CY Cergy Paris (M. GATINEAU):

La collectivité procédera à la modification du ratio stationnement en appliquant une extension du ratio de 1 place de stationnement pour véhicules légers pour 5 logements afin de répondre aux besoins des résidences étudiantes au financement social.

Par contre, concernant la demande relative aux obligations de stationnement vélo jugée exagérée, il s'agit de l'application des normes fixées par le décret de 2022 sur le stationnement vélo du Code de la Construction et de l'Habitation. Or la collectivité doit prendre en compte la recommandation formulée par la Région au travers de l'avis PPA d'Ile-de-France Mobilités (IDFM) préconisant d'appliquer les règles du Plan de Déplacement Urbain en Ile-de-France (PDUIF) qui fixe des obligations plus volontaristes en matière de stationnement vélo notamment pour les établissements scolaires et d'Enseignement Supérieur.

Réponse du M.O à la question n°2-2 émise par La Poste (M. FERRY) :

La collectivité souhaite favoriser autant que possible la réhabilitation-restructuration des bâtiments existants plutôt que leur démolition-reconstruction.

Mais parallèlement, la collectivité souhaite également garantir un traitement qualitatif des vis-à-vis entre logements avec une mise à distance entre façades.

Aussi, la règle de l'article 2.3 relative à l'implantation des constructions sur un même terrain du règlement de la zone UD, sera précisée et complétée au travers de dispositions adaptées au cas particulier des extensions-surélévation des constructions existantes tout en répondant aux attentes de la Ville.

Ce questionnement interroge, dans son ensemble, la prise en compte de la réhabilitation de bâtiments existants pour lesquels des dispositions spécifiques pourraient être étendues à d'autres zones urbaines du PLU et notamment les zones UC en centralité. Elles interrogent également la cohérence avec tous les articles du règlement et amèneront, le cas échéant, à proposer des modifications en conséquence.

Thème 3 : Le règlement écrit

Réponse du M.O à la question n°3-1 de posée par MM. CHAMBRIN-MENEDE et SANTUZZI :

cf. réponses aux questions 1-4 et 1-4 bis

Réponse du M.O à la question n°3-2 M^{me} ROY-DUTRIEZ :

La collectivité propose de mettre en place cet outil en définissant des secteurs urbains dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Cette disposition nécessite encore quelques vérifications afin d'en consolider l'aspect juridique dans le cadre de la finalisation du dossier de PLU approuvé.

Thème 4 : Divers

Réponse du M.O à la question n°4-1 de l'association « Ham Village » :

Concernant l'incohérence de tracé de la rue de Neuville, il s'agit d'un problème de mise à jour du plan cadastral qui est le support du document graphique du PLU.

Le plan du PLU a été ajusté manuellement pour corriger l'erreur au niveau de la passerelle du pont de la rue de Neuville qui présentait un problème au niveau de la connexion de ses extrémités. Mais ce tracé n'a effectivement pas été ajusté sur le plan du SPR.

Le plan du SPR a, quant à lui, été rectifié pour corriger le tracé de la rue de Neuville autour des terrains de tennis en prenant en compte un tracé secondaire qui s'avère être dans les faits, la rue de Neuville actuelle. Or cela n'a pas été pris en compte pour le plan du PLU.

Ces ajustements respectifs seront effectués dans le cadre de la mise en compatibilité des deux documents en vue de leur approbation.

Concernant la question des ombrières sur le parking P3, il s'agit d'un projet privé sur lequel la ville n'a été saisie que par le biais d'un avant-projet. Ledit parking a été classé en prairie dans le SPR afin de contraindre les possibilités d'aménagement sur le site.

Concernant les sujets liés aux caravanes et camping-cars, la collectivité n'est pas défavorable au principe de développement de ces installations envisagées par la Base de Loisirs pour son activité de tourisme et de loisirs mais la Ville reste attentive sur leurs conditions d'installation.

La collectivité souhaite ainsi que ce type de projet porté par la Base de Loisirs soit localisé sur une zone déjà artificialisée ou sur une zone non boisée, sans impacter les riverains.

Il n'est donc pas opportun de l'interdire de façon générale car cela répond aux besoins de développement de l'activité de la Base de loisirs. Les précisions nécessaires seront néanmoins apportées, d'autant plus dans le cadre de la distinction en différents niveaux de protection de la zone N des Bords d'Oise et de la Base de Loisirs selon les usages (cf. réponse à la question 1.9 précédente).

Par ailleurs, tout le secteur étant situé en SPR, l'avis conforme de l'ABF s'impose.

Concernant la demande d'ajout de la mention "dépôt de carcasse de voitures", cela est inclus dans la notion générale de "dépôt de toute nature". La précision sera néanmoins apportée pour plus de clarté.

Concernant la remarque relative à la page 32 du PADD "dynamiser l'Axe Majeur en y implantant une offre de snacks, bars, loisirs urbains", la collectivité précise qu'il ne s'agit pas de dénaturer l'oeuvre monumentale de Dani Karavan mais de le valoriser en proposant une offre d'animation variée comme c'est déjà le cas avec l'organisation d'évènements tels que concerts, feu d'artifice annuel, festival Cergy'Soit ! ou encore d'activités diverses dans le cadre des Jeux Paralympiques.

Concernant la remarque relative au panneau d'affichage et à l'absence d'information concernant l'enquête publique du PLU, les appariteurs confirment que l'affichage a bien été effectué à Ham.

Par ailleurs les dates et modalités d'organisation de l'enquête publique PLU a fait l'objet d'une communication bien plus large que sa seule publication sur les réseaux sociaux notamment sur le site internet de la ville via une page dédiée à la révision du PLU créée depuis que la procédure a été engagée en septembre 2021, ainsi que dans le magazine Cergy ma ville, distribué dans toutes les boîtes aux lettres des Cergysois.

Réponse du M.O à la question n°4-2 de M. et M^{me} BERNARD et M. CHABIN :

Le PLU protège le secteur du Belvédère de Gency au travers d'une zone N et garantit la préservation du point de vue. La question de l'entretien ne relève pas du PLU, comme la création de chemins pédestres et de randonnée.
Par ailleurs, l'entretien différencié des espaces verts, approche portée par la collectivité, permet de protéger les écosystèmes en adoptant un entretien adapté à chaque espace vert. Ainsi, les parcelles N à vocation vraiment naturelle sont conservées à l'état sauvage afin de contribuer à la préservation de la biodiversité locale et contribuent à la continuité de la trame de corridors écologiques de notre territoire.
Enfin, certains terrains situés en zone N sont difficiles d'accès ce qui limite leur entretien.

Réponse du M.O à la question n°4-3 de M. CHABIN :

cf. réponses aux questions 1.7 et 1.8 précédentes.

Réponse du M.O à la question n°4-4 de M^{me} BUESLAU :

Concernant les remarques relatives à la préservation de la biodiversité au niveau de la Base de Loisirs, la collectivité procédera à une distinction en différents niveaux de protection de la zone N des Bords d'Oise et de la base de Loisirs afin de les distinguer selon les usages (activités sportives et loisirs de plein air, secteur dédié à la sanctuarisation de la biodiversité, etc...). L'OAP sectorielle des Bords d'Oise sera également renforcée en ce sens.
Concernant la biodiversité et les espaces pavillonnaires situés en limite des parcs et zone N, la collectivité ajoutera des dispositions complémentaires dans les dispositions réglementaires (OAP) pour encourager à installer des haies buissonnantes et arbustives d'essence indigène.
La question des circulations vélo et piétonnes ne relève pas du champ réglementaires du PLU mais le PADD s'appuie et mentionne les documents opérationnels qui traitent de ces thématiques tels que le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la ville de Cergy.

Réponse du M.O à la question n°4-5 de M^{me} TORGE MAN:

La collectivité a conscience des problématiques de fragilité de la rue de Vauréal et a émis un arrêté de péril concernant l'état de dégradation du mur de soutènement de cette rue au regard de l'impact sur la sécurité des usagers et des propriétés concernées. Cet arrêté a été transmis aux services de la CACP en charge de sa gestion et de sa sécurisation.
Néanmoins, ces différents sujets sont hors champ du dispositif réglementaire du PLU.

Réponse du M.O à la question n°4-6 de l'Association « Cergy Pontoise Environnement

Concernant la demande de réaliser une évaluation des gaz à effet de serre, la collectivité indique qu'une modélisation de la trajectoire carbone s'appuyant sur les outils de prospectives développés par l'ADEME pourra être ajoutée au rapport de présentation.

Concernant les choix architecturaux réalisés jugés non adaptés au défi climatique, la collectivité précise qu'elle affiche un changement de paradigme dans le cadre de la révision de son PLU.

Ainsi, l'OAP "Transition écologique et qualité de l'Habitat" identifie un certain nombre d'objectifs déclinés en principes et recommandations afin de développer des projets et un cadre de vie exemplaires, durables et responsables pour les cergysois.

Par ailleurs, la collectivité fixe dans son règlement, selon les typologies urbaines propres à chaque secteur, une obligation de part de pleine terre complétée par un coefficient de Biotope et ce, à l'échelle de chaque opération de construction et déclinée sur chacune des zones du territoire.

Cette ambition vise à limiter l'imperméabilisation des terrains, éviter les effets d'îlots de chaleur urbaine et garantir la continuité de la trame verte à l'échelle des quartiers (cf OAP Trame Verte).

Enfin, au travers de son PADD (cf Axe 1 - Ville Nature en Transition) et de son OAP Trame Verte, la collectivité affirme son objectif d'engager une logique de renaturation des espaces urbanisés en intervenant notamment sur les trois grandes centralités, les places et espaces publics majeurs.

Sur les demandes de réduction des objectifs démographiques, des projections de construction de logements, et de construire sans artificialiser, la commune souligne que ces projections sont déterminées en cohérence avec le cadre fixé par le SDRIF-e et le PLHI et correspondent à des objectifs politiques de poursuivre le développement du territoire pour maintenir son attractivité tout en proposant une diversité des logements afin de répondre aux besoins des cergysois dans leur parcours résidentiel.

L'objectif démographique vise à maintenir une dynamique de croissance de la population à un rythme plus modéré pour la commune de Cergy en prenant en compte un niveau correspondant à un temps de « renouvellement » par rapport aux années antérieures correspondant à un temps du « développement ».

Le PLU révisé, en encadrant plus fortement le développement de l'offre de nouveaux logements et privilégiant des formes urbaines «à taille humaine», participera à l'atteinte de cet objectif démographique.

Les constructions de logements se réaliseront principalement via du renouvellement urbain de friches, bâtiments tertiaires ou équipements fermés, ou fonciers actuellement imperméabilisés tels que des parkings comme c'est notamment le cas sur le quartier Axe Majeur ou Grand Centre (cf OAP Sectorielle Grand Centre) et non en consommation foncière.

Par ailleurs, il convient de préciser que le PLU n'est pas l'outil adapté pour développer une action concrète sur le phénomène de vacance de logements. Selon les données de Data.gouv, la vacance structurelle (plus de 2 ans) en 2021 à Cergy représente 204 logements soit 1% des logements du parc privé. Néanmoins, le PLHI de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise pour la période 2023-2028, porte un certain nombre d'actions visant à réduire la vacance structurelle du parc de logement déclinées dans la fiche action n°8 « mise en place d'un plan de lutte contre la vacance » du programme d'action du PLHI.

Enfin, lorsque Cergy-Pontoise Environnement indique que la ville ne crée pas d'emploi au rythme de son accroissement démographique, ce qui entraîne une augmentation des trajets domicile travail, la collectivité rappelle ses objectifs portés au travers des axes 2 et 3 de son PADD, d'affirmer son attractivité économique et de garantir l'équilibre habitat/emploi de son territoire en préservant le ratio actuel de un emploi pour un actif.

Cette dynamique se traduit par la diversification des secteurs économiques développés en s'appuyant également sur le tissu local et se traduit par la sanctuarisation des Zones d'Activité Économique du territoire tout en accompagnant leur requalification.

Cela se traduit également par l'affirmation de la mixité des fonctions en ouvrant à une diversité de destinations autorisées au sein des 3 grandes polarités en s'appuyant sur le réseau de transport en commun existant et à renforcer.

La commune ne réduira donc pas ces objectifs mais précise que ceux-ci affichent cependant une inflexion par rapport aux années antérieures.

Concernant les observations de CPE de se fixer des objectifs plus ambitieux en matière de réduction de consommation d'espace (requalifier les anciennes ZAE, bureau obsolètes, vacances du quartier de l'Horloge, stopper l'implantation d'entrepôts sur les terres agricoles ou naturelles, penser à l'emploi de proximité en cœur de ville), la collectivité rappelle que la consommation affichée dans le cadre de la révision du PLU est déjà inférieure à celle prévue dans le PLU actuellement en vigueur notamment avec le basculement en zone A des parcelles agricoles de Port Cergy 2 actuellement en zone AU - À urbaniser, ou encore des parcelles du secteur Ham actuellement en zone U passées en A dans le cadre de la révision.

La consommation foncière pour la période 2021-2040 et identifiée dans le cadre de la révision du PLU s'élève à 8,8 ha (8 ha urbanisés pour la Plaine des Linandes Est et 0,8 ha sur les parcelles du secteur Brûloir (correspondant à la construction de dents creuses en frange urbaine des parcelles des sites dits Lapérouse, Plantes et Brûloir couvertes par une convention d'aménagement avec l'EPFIF) et il s'agit d'opérations déjà engagées.

Pour illustrer ces objectifs, le PADD (page 6) rappelle que, dans le cadre de la trajectoire ZAN fixée par le SDRIF-e-objectif 2040 appliquée à la ville de Cergy, sur la base de sa consommation réelle de 17,4 ha comptabilisée entre 2012 et 2021, ce sont 25 ha au total de consommation ENAF qui pourraient être identifiés et répartis en 13,9 ha pour la période 2021-2031 et 11,1 ha pour la période 2031-2041.

Aussi, l'objectif chiffré de la consommation d'espace identifié et porté par la commune de Cergy est bien en-deçà des chiffres cadre du SDRIF-e avec 8,8 ha maximum consommés sur le temps du PLU révisé pour la période 2021-2041.

Et comme stipulé précédemment, la collectivité porte l'ambition d'agir en faveur du renouvellement urbain dans un objectif de modération de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels. Aussi, les constructions à venir s'inscriront non plus dans une logique de développement et d'étalement urbain mais dans une démarche de réhabilitation des bâtiments existants. Cela passe également par l'affirmation de la mixité des fonctions au sein des polarités et en y renforçant les différentes composantes faisant de Cergy une ville des proximités.

Réponse du M.O à la question n°4-7 – recommandations émises par la LPO sur le PADD :

La collectivité considère l'annexe récapitulant les recommandations de la LPO sur le PADD comme un document informatif. Ces éléments ont été intégrés pour une grande part dans le cadre de l'élaboration du PADD qui a fait l'objet d'un arbitrage politique au travers des orientations portées dans le PADD.

Thème 5: Mobilité – circulation douce

Réponse du M.O à la question n°5-1 de l'Association « Allez-y en vélo » :

Concernant la demande de mieux identifier le Fil d'Ariane dans le PLU, cela sera effectivement pris en compte dans le cadre de la finalisation du dossier d'approbation du PLU. Ainsi, le Fil d'Ariane sera inscrit au Plan de zonage sur le Plan des prescriptions environnementales et patrimoniales (plan 6.1) avec une protection au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.

Concernant les 8 mesures proposées pour améliorer le maillage et le réseau cyclable (stationnement vélos, développement de programmes type "savoir rouler à vélo", "vélo rue", sécurisation des carrefours, double sens cyclables, zones 30, signalétique...) ne relèvent pas du champ du dispositif réglementaire du PLU. Ces propositions ont néanmoins été mentionnées dans les orientations portées dans le PADD en s'appuyant sur les documents opérationnels qui traitent de ces sujets tels que le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la ville de Cergy.

Réponse du M.O aux observations développées dans la contribution n°R21 par l'Association « Cergy Pontoise Environnement » :

Réponses du M.O aux observations n°5-2

Les actions souhaitées par l'association "Cergy-Pontoise Environnement" sur la thématique Mobilité à vélo, sont similaires à celles portées par l'association "Allez-y à Vélo". Ces préconisations qui visent à améliorer le maillage et le réseau cyclable (stationnement vélos, développement de programmes type "savoir rouler à vélo", "vélo rue", sécurisation des carrefours, double sens cyclables, zones 30, signalétique...) ne relèvent pas du champ du dispositif réglementaire du PLU. Ces propositions ont néanmoins été mentionnées dans les orientations portées dans le PADD en s'appuyant sur les documents opérationnels qui traitent de ces sujets tels que le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la ville de Cergy.

Réponses aux observations et recommandations des PPA

Réponse du M.O à IdFM :

La collectivité corrigera son règlement selon les normes précisées dans l'annexe joint à l'avis de IdFM pour garantir la compatibilité du PLU avec les prescriptions et recommandations du PDUIF en matière de stationnement pour les véhicules individuels motorisés (la règle proposée dans le projet de PLU comporte en effet une erreur liée à l'inversion des prescriptions selon la distance à la gare) et en matière de stationnement pour les vélos pour les constructions de bureaux, commerces de +500m² SDP et établissements scolaires).

Réponse du M.O à l'ARS :

Concernant la protection de la ressource en eau, le rapport de présentation sera mis à jour à l'aide des informations transmises. Les arrêtés correspondant et le périmètre de protection associé à ces arrêtés seront annexés au PLU dans son dossier pour approbation.

Concernant la gestion de l'eau, les éléments seront complétés dans l'état initial de l'environnement, sous réserve de disposer des données actualisées.

Les volumes d'eau actuellement consommés sont détaillés dans l'évaluation environnementale à l'échelle de la communauté d'Agglomération, à défaut de disposer d'informations précises à l'échelle communale. L'augmentation de la consommation prévue est également détaillée dans l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, l'eau provenant de différentes sources d'eau potable alimentant de nombreuses communes, il n'est pas possible d'estimer les ressources disponibles pour la ville de Cergy.

Concernant la station d'épuration de Cergy-Neuville, les données démographiques disponibles ne permettent pas d'étudier ses capacités de traitement en tenant compte de l'évolution démographique et des besoins de l'ensemble des communes desservies par cette station.

Concernant la qualité des sols, l'évaluation environnementale sera complétée par une cartographie des sites de projets superposés aux ICPE et sites pollués ou potentiellement pollués. Des mesures seront proposées en cas de superposition d'un site de projet avec une zone à risque de pollution.

Concernant la qualité de l'air, les données d'AirParif mentionnées dans l'État Initial de l'Environnement seront réactualisées pour le dossier d'approbation. Par ailleurs, le PLU renverra, comme suggéré, vers le lien web relatif à la palette végétale recommandée.

Concernant les nuisances sonores, les établissements sociaux et de santé identifiés dans le diagnostic seront croisés avec les zones de nuisance sonore afin d'identifier ceux concernés par ces problématiques.

Concernant les mesures préventives envisagées pour limiter les risques liés aux servitudes des lignes à haute tension, la collectivité et ses équipes ne disposent pas des informations nécessaires pour répondre à cette demande. Néanmoins, les observations et prescriptions fournies par RTE dans son avis sollicité en tant que PPA, seront intégrées dans le dossier de PLU pour son approbation

Concernant les questions relatives à l'offre de soin, la collectivité a déjà inscrit un certain nombre d'éléments au travers des différents documents du PLU (destinations autorisées par zone, traitement des RDC, dispositions spécifiques applicables aux établissements de santé etc.) pour appuyer les orientations portées dans le PADD (en particulier Axe 3 - Ville des proximités - orientation D. 3. Renforcer l'offre en services et équipements de santé, petite enfance et séniors et lutter contre la désertification médicale). Tous ces éléments seront rappelés en ce sens dans le rapport de présentation au niveau des justifications des choix retenus.

Concernant les risques liés au développement des eaux stagnantes à l'origine de la prolifération du moustique tigre, la collectivité complétera le dispositif réglementaire de son PLU notamment dans l'OAP "Transition écologique et qualité de l'Habitat" en précisant les mesures constructives et aménagements à prévoir pour limiter le risque.

Réponse du M.O à la CACP :

La collectivité procédera aux ajustements proposés par la CACP

Réponse du M.O à la DGAC :

Les servitudes T4 et T7 seront ajoutées au plan des Servitudes d'Utilité Publiques et les fiches transmises par la DGAC compléteront les annexes.

Réponse du M.O à la SNCF :

Concernant la demande d'ajustement du règlement de la zone A pour autoriser la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire, la collectivité estime que l'ensemble des zones urbaines étant compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où est autorisé, sans conditions, la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires, la zone A, et en particulier la plaine maraîchère de la boucle de l'Oise, située par ailleurs dans le périmètre SPR n'a pas vocation accueillir ces installations liées à l'activité ferroviaire.

Le règlement ne sera donc pas modifié et la collectivité confirme les dispositions particulières autorisant les installations liées à l'activité ferroviaire dans toutes les zones à l'exception de la zone agricole A.

Concernant la demande d'autoriser explicitement les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires, la collectivité confirme qu'elle ne souhaite pas autoriser la construction d'entrepôt en zone UH2 (quartier d'habitat individuel groupé et de petits collectifs d'une hauteur type R+2). Pour les autres zones concernées, la collectivité confirme sa volonté d'autoriser les entrepôts sous condition afin de limiter les évolutions telles que la logistique générant des nuisances liées notamment au trafic routier potentiellement impactant pour les secteurs urbains concernés.

Concernant les précisions relatives aux servitudes d'utilité publique au profit de GPF et ses règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire, la collectivité confirme que le

plan des servitudes et les annexes du PLU seront complétés avec les éléments transmis par SNCF Immobilier dans son avis.

Réponse du M.O à Rte :

Les éléments de mise à jour transmis seront reportés dans les documents adéquats du PLU. Le règlement sera complété avec les dispositions générales, particulières et dérogations transmises dans l'avis de RTE. L'Emplacement Réservé pour voirie situé à proximité des ouvrages de RTE, est celui qui longe l'A15. Cet ER est au bénéfice de l'Etat. De façon générale, tout projet d'aménagement ou de construction situé à proximité des installations RTE est préalablement soumis pour avis à RTE dans le cadre de l'instruction.

Réponse du M.O à la DDT95 :

Concernant la compatibilité de l'aménagement de la zone UA4E sans mettre en péril les opérations de maintenance et la sécurité des lignes du réseau RTE qui traversent le secteur de la plaine des Linandes, la collectivité précise que ce secteur est sous maîtrise d'ouvrage de la puissance publique (CACP qui a mandaté la réalisation opérationnelle à la SPLA Cergy-Pontoise Aménagement). La consultation de RTE est prévue dans le cadre du développement de tout projet de construction afin de confirmer la compatibilité des constructions avec les prescriptions de RTE.

De plus, comme précisé précédemment, le règlement sera complété avec les dispositions générales, particulières et dérogations transmises dans l'avis de RTE.

Concernant les servitudes T4 et T7 (comme mentionné par la DGAC), celles-ci seront ajoutées au plan des Servitudes d'Utilité Publiques et les fiches transmises par la DGAC compléteront les annexes.

Concernant les cartes des périmètres de protection des captages d'eau, conformément à notre réponse formulées suite à l'avis de l'ARS sur le même sujet, le rapport de présentation sera mis à jour à l'aide des informations transmises. Les arrêtés correspondant et le périmètre de protection associé à ces arrêtés seront annexés au PLU dans son dossier pour approbation.

Concernant les dispositions applicables aux ICPE, la collectivité procédera à la correction rappelée dans l'avis de la DDT95 en reprenant les articles du Code de l'environnement relatif aux ICPE qui résultent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement.

Par ailleurs, comme le recommande da DDT95 dans son avis, la collectivité ajustera son règlement pour permettre l'installation d'établissements classés ICPE dans la zone UAE3 Francis Combe qui comprend déjà plusieurs établissements classés ICPE et pour lesquels il convient d'apporter une attention particulière notamment dans le cas de développement ou évolution.

Concernant la demande de prise en compte du code de l'urbanisme (articles L.511-11/13 et 23) qui n'autorise pas la construction d'établissement de restauration en zone naturelle N, le règlement fera l'objet d'un ajustement au travers de zonage N spécifique (STECAL) pour autoriser les établissements de restauration sous condition, notamment dans le secteur de la Base de Loisirs.

Concernant le PAPAG prévu sur le Parc St Christophe, le règlement sera ajusté pour faire clairement mention du PAPAG et définir sa superficie précise et la constructibilité permise au sein du PAPAG. Le plan des autres prescriptions (6.2) sera également ajusté pour rendre le PAPAG plus visible à l'aide d'un motif plein.

Réponse du M.O à l'IGC :

Les périmètres repérés sur la carte transmise en pièce jointe de l'avis de la IGC, seront reportés sur le plan des servitudes du PLU et les dispositions générales du règlement seront complétées en reprenant strictement les dispositions proposées par l'IGC :

“A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du CU”.

« A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes s'appliquent :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol. »

Réponse du M.O au Conseil Départemental du Val d'Oise :

La partie “enjeux” du rapport de présentation concernant les mobilités douces sera complété afin de mentionner le Plan Vélo du Val d'Oise et notamment les grands axes identifiés, ainsi que l'aménagement d'une piste cyclable entre la rue d'Eragny à Neuville et du Brûloir à Cergy. La date des deux arrêtés relatifs aux périmètres de captage d'eau sera mise à jour dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Concernant la suggestion d'annexer les zonages des eaux usées et des eaux pluviales au PLU, la collectivité précise que le règlement du PLU renvoie aux documents applicables et en vigueur concernant l'assainissement et les eaux pluviales, afin d'assurer la consultation de documents en vigueur mais ne prévoit pas de les annexer pour ne pas semer la confusion avec la présence de documents régulièrement obsolètes.

Les zonages eaux usées et eaux pluviales ne seront pas annexés pour ces raisons.

Observations et interrogations du commissaire enquêteur

Réponse du M.O à la question n°1 du CE :

Lors de son Conseil Municipal du 08/02/24, la commune de Cergy a défini, après concertation avec ses administrés, des « Zones d'Accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'Énergies Renouvelables » (ZAENR).

La définition de ces zones permet de favoriser l'implantation des installations d'énergies renouvelables.

Pour le territoire de Cergy, les énergies renouvelables identifiées sont le recours au photovoltaïque, solaire thermique, géothermie (profonde et de surface) et le raccordement au réseau de chaleur.

Aussi, le dispositif réglementaire et notamment le règlement, sera complété pour intégrer ces dispositions d'incitation au recours à ces énergies renouvelables, en complément des mesures déjà prises, et en les précisant conformément à la délibération du Conseil Municipal du 08/02/24 et ses cartographies qui seront annexées au PLU.

Concernant l'obligation de raccordement au réseau de chaleur existant, le périmètre du réseau existant et de son développement ainsi que l'arrêté correspondant sont présentés en annexe informative 7.3.1 du PLU. Le règlement du PLU sera néanmoins complété sur ce point au sein des dispositions générales pour marquer clairement cette obligation de raccordement pour tout projet situé dans le périmètre concerné.

Concernant la suggestion d'envisager un seuil de surface de plancher (3 000 m² SDP par exemple) au-delà duquel un dispositif de production d'énergie renouvelable serait obligatoire, la commune précise qu'elle porte différentes approches permettant de développer des projets vertueux.

En effet, le périmètre communal couvert par l'obligation de raccordement au réseau de chauffage urbain est déjà très important et réduit considérablement les secteurs où le recours aux autres énergies renouvelables pourrait être imposé en le conditionnant à un seuil de SDP.

De plus, la collectivité a fait le choix de s'inscrire dans une démarche volontariste au travers de la création d'une nouvelle zone UENR de 16,11 ha dédiée à l'installation et au développement de dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïque).

Par ailleurs, au sein des zones urbaines, le dispositif réglementaire du PLU révisé prévoit des dispositions communes encourageant ou prescrivant le déploiement d'énergies renouvelables :

“- Dans les opérations d'aménagement, en application de l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions devront garantir une production d'énergie électrique par l'intégration de dispositifs en toiture et/ou en façade des constructions.

- Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables.

Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :

- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture (...) une surélévation de 50 cm de la construction est admise.

- Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de 25 cm par niveau.”

La partie 3. "Aspect extérieur des construction" traitée dans les dispositions communes, intègre également une partie relative aux mesures d'insertion architecturale et paysagère des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Enfin, l'OAP thématique "transition écologique et qualité de l'habitat" objective la traduction des orientations du PADD relatives aux enjeux d'adaptation de la ville aux changements climatiques. En ce sens, elle prend ses racines dans le concept d'architecture bioclimatique et identifie un certain nombre de pratiques d'aménagement opposables aux projets dans un rapport de compatibilité. Parmis ces pratiques, l'OAP prévoit notamment :

- Une réflexion sur l'implantation des constructions afin de favoriser leur ensoleillement et leur ventilation naturelle ;

- La préservation du contexte végétal existant et la végétalisation des projets de façon à réduire les besoins énergétiques des constructions en bénéficiant de l'action d'évapotranspiration des plantes ; - L'intégration à la construction d'éléments structurels de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.) et d'efficacité énergétique (ombrières, toitures végétalisées, isolation thermique, mutualisation de la consommation, etc.) ;

- Des dispositions particulières concernant le recours aux matériaux biosourcés ou géosourcés. Ce recours pourra notamment être clairement identifié pour l'isolation thermique des constructions.

En d'autres termes, en plus de présenter un ensemble complet d'incitations à l'emploi de dispositifs de production d'énergies renouvelables, le PLU révisé oriente également son action vers une diminution des dépenses énergétiques au bénéfice d'une meilleure performance des constructions. Cette performance, on l'a vu, est recherchée au travers d'une conception bioclimatique des constructions et d'une lutte contre les îlots de chaleur.

Les dispositions communes – Chapitre II – 2 – Performances énergétiques et environnementales seront complétées et précisées en conséquence avec tous les éléments explicités précédemment. Mais la collectivité ne prévoit pas d'intégrer de seuil de SDP (plus restrictifs que les obligations législatives en vigueur) au-delà duquel les dispositifs de production d'énergie renouvelable pourraient être obligatoires.

Pour terminer, afin de développer des projets plus vertueux, la collectivité a fait également le choix de fixer, dans son règlement, selon les typologies urbaines propres à chaque secteur, une obligation de part de pleine terre complétée par un coefficient de Biotope et ce, à l'échelle de chaque opération de construction et déclinée sur chacune des zones du territoire.

Cette ambition vise à limiter l'imperméabilisation des terrains, éviter les effets d'îlots de chaleur urbaine et garantir la continuité de la trame verte à l'échelle des quartiers (cf OAP Trame Verte).

Réponse du M.O à la question n°2 du CE :

Lorsque le PLU sera approuvé, c'est le SPR actuellement en vigueur (actuellement dénommé ZPPAUP) qui sera annexée au PLU en tant que SUP.

Dès l'approbation du nouveau SPR postérieurement à l'approbation du PLU, une mise à jour du PLU sera effectuée conformément aux règles en vigueur pour actualiser toute SUP.

Complément de réponse du M.O à la contribution n°R3 de M^{me} LEGHOUY :

La collectivité répond favorablement à l'observation émise par Mme LEGOUHY.

Le règlement du PLU sera ajusté pour être en cohérence avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, en permettant aux parcs de stationnement de plus de 500m² de comporter un dispositif d'ombrage, soit par le végétal, soit par des ombrières et auquel cas, elles devront comporter un procédé de production d'énergie renouvelable.

Réponse du M.O à la question n°3 du CE :

Les normes évoluent constamment, le règlement risquerait de se retrouver en contradiction avec la législation rapidement.

Réponse du M.O à la question n°4 du CE :

La note explicative sera complétée avec les éléments demandés.

Réponse du M.O à la question n°5 du CE :

Ces projections en cohérence avec le SDRIF-e et le PLHI correspondent à des objectifs politiques de poursuivre le développement du territoire pour maintenir son attractivité tout en proposant une diversité des logements pour répondre aux besoins des cergysois dans leur parcours résidentiel.

L'objectif démographique vise à maintenir une dynamique de croissance de la population à un rythme plus modéré pour la commune de Cergy par rapport aux années antérieures, en inscrivant ses objectifs dans une nouvelle temporalité, celle du « renouvellement », après une longue période de « développement » qui s'inscrivait dans le cadre de la construction de la Ville Nouvelle.

Le PLU révisé participera à l'atteinte de cet objectif démographique notamment en encadrant plus fortement le développement de l'offre de nouveaux logements et privilégiant des formes urbaines « à taille humaine ».

Par ailleurs, la création de logements ne se traduira pas nécessairement par de nouvelles constructions ou une consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers mais se concentrera surtout sur le renouvellement urbain de friches (Parc Saint-Christophe notamment), de bâtiments tertiaires ou d'équipements fermés (comme c'est notamment le cas sur le quartier Grand Centre).

La page 34 des justifications des choix retenus comporte effectivement plusieurs erreurs :

- L'objectif de production de logements au titre du PLHi comporte des erreurs. La base de nos calculs était celle d'un document de travail. La version approuvée du PLHi comprend des évolutions que nous devons intégrer dans nos calculs.

- Les modalités de calcul de projection jusqu'en 2040 était incorrecte.

- L'extrapolation des objectifs du PLHi annuels de création de logements étudiants jusqu'en 2040 n'était pas cohérente avec les besoins réels en production de logements étudiants.

Le rapport de présentation sera mis à jour pour intégrer ces corrections qui sont également détaillées ci-après.

Le tableau (page 34 du document 2.3. "Justifications des choix retenus") liste les opérations de construction de logements déjà fléchées et localisées au titre du PLHi (sur la période 2023-2028) pour un total de 2583 logements (dont 2385 sont identifiés au titre des ZAC) avec notamment :

- 741 logements sur le quartier Grand Centre

- 960 logements sur la ZAC Linandes

- 633 logements sur les ZAC des Hauts-de-Cergy

- 33 logements/an dans le diffus. Cette estimation est basée sur le nombre moyen de permis de construire délivrés dans les secteurs diffus sur une année au regard des projets engagés et connus.

Le PLHi fixe l'objectif de créer 2619 logements à Cergy sur la période 2023-2028, soit un rythme de 437 nouveaux logements par an.

Le PLU détermine quant à lui les projections jusqu'en 2040.

Si on applique le rythme moyen du PLHi de 437 logements créés/an et que l'on extrapole jusqu'en 2040 (2026-2040, soit 14 ans) : $437 * 14 = 6\,118$ logements (logements étudiants compris) arrondi à 6 100 logements.

6 100 correspond au total des logements à créer d'ici 2040.

Par ailleurs, le PLHi estime le point mort (taux de logements nécessaire au maintien de la population à son niveau actuel) à 36 %. Cela comprend le fait d'intégrer le « desserrement » des ménages et la conjugaison du vieillissement de la population, de la décohabitation précoce des jeunes adultes, de la baisse du nombre d'enfants par ménage et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

$6\,100 * 36 / 100 = 2\,196$ logements

Alors, au moins 2 196 logements seront nécessaires d'ici à 2040 pour conserver la démographie de Cergy à son niveau de population actuel. Si on construit moins de 2196 logements d'ici à 2040, la commune verra sa population décroître.

$6\,100 - 2\,196 = 3\,904$ logements arrondi à 3 900 logements.

Ainsi, en tenant compte du calcul du point mort, seuls 3 900 logements participeront à la croissance démographique de Cergy à échéance 2040.

Cependant cette somme tient compte des logements étudiants, qui ne peuvent pas être comptabilisés comme un gain de population car non comptabilisés comme habitants résidants. Il convient alors de les soustraire.

Le PLHi prévoit 940 logements étudiants (compris dans le chiffre global de logements) créés entre 2023 et 2028. Cet objectif PLHi pour 2028 traduit la nécessité d'appliquer une phase de rattrapage des besoins en logements étudiants. Une fois cet objectif atteint, le rythme de production de logements étudiants sera atténué pour entrer dans une phase d'accompagnement de développement du campus afin de conserver le taux de couverture de 22.5 % jugé satisfaisant par le PLHi.

On estime à 500 le nombre de logements étudiant supplémentaires à réaliser entre 2028 et 2040 (il s'agit d'une estimation basée sur un scénario de stabilisation des effectifs du campus à 36 000 étudiants après 2030 ainsi qu'un équilibrage de la répartition des constructions de logements étudiants à l'échelle de l'ensemble du territoire de l'agglomération. Aucune estimation officielle ne permet de pousser la réflexion jusqu'en 2040 pour le moment).

Environ 1500 logements étudiants sont envisagés à l'horizon 2040 (Les 940 logements étudiants ciblés par le PLHi pour le rattrapage des besoins liés au développement du campus, et environ 500 logements supplémentaires pour conserver un taux de couverture d'environ 22.5% des besoins)

$3\,900 - 1\,500 = 2\,400$

En excluant les logements étudiants, 2400 logements seront comptabilisés pour la croissance démographique de Cergy à échéance 2040.

En 2020, la taille moyenne des ménages était de 2.46 habitants par foyer

$2400 * 2.46 = 5904$

Donc environ 5 900 habitants supplémentaires sont attendus d'ici à 2040.

Au 1er janvier 2021, Cergy comptait 68 348 habitants (source INSEE).

Au 1er janvier 2025, la population est estimée à près de 69 965 habitants (source Ville de Cergy)

Le PADD fixe un objectif démographique de 75 000 habitants en 2040.

Selon les calculs ci-avant :

=> Sur la base de la population INSEE 2021 qui a permis de fixer les objectifs de projection de population pour le PADD du projet de PLU arrêté = 68 348 + 5900 = 74 248 habitants en 2040.

=> Sur la base de la population estimée 2025 = 69 965 + 5 900 = 75 865 habitants en 2040.

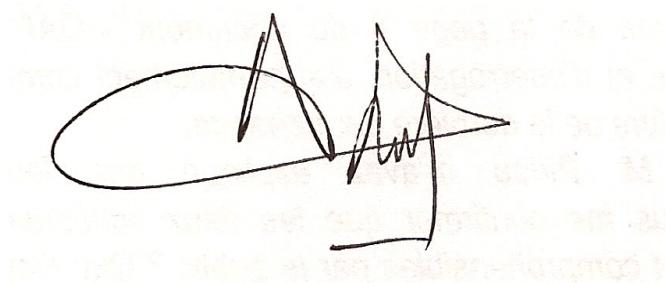
Tous ces éléments et calculs aboutissent donc à l'objectif démographique du PADD d'environ 75 000 habitants en 2040 pour 6 100 logements créés d'ici à 2040.

Nous ajusterons la page 34 des justifications entre l'arrêt et l'approbation du PLU, selon les calculs décrits précédemment.

Réponse du M.O à la question n°6 du CE :

Suite à l'avis du 12/02/25 émis par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) saisi au titre des PPA dans le cadre de la révision du PLU, une séance de travail est prévue avant la finalisation du dossier d'approbation du PLU avec l'ABF et les équipes en charges de la révision du PLU et du SPR pour lever les quelques incohérences identifiées par l'ABF et procéder ainsi la mise en compatibilité des deux documents.

Soisy-sous-Montmorency le 21 mars 2025



Claude ANDRY, commissaire enquêteur