

# Plan Local D'Urbanisme

Pièce 2.2 - justifications des choix retenus et impacts sur l'environnement

Plan local d'urbanisme révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **26 juin 2025**





# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
<b>Choix retenus pour établir le PADD .....</b>	<b>7</b>
<b>Prise en compte des documents supra communaux .....</b>	<b>24</b>
<b>Justification de la production de logements envisagée.....</b>	<b>33</b>
1. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD .....	36
2. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD .....	39
3. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD.....	57
6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones.....	127
A. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales .....	127
I. Le coefficient de Biotope .....	127
II. Traitement paysager à préserver le long des axes .....	128
III. Espaces boisés classés .....	128
IV. Espaces paysagers protégés .....	129
V. Protection des lisières de bois et forêts.....	129
VI. Trame bleue à préserver.....	130
VII. Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments remarquables .....	130
VIII. Traitement des espaces libres .....	131
IX. Cônes de vue .....	132
X. Axe majeur .....	132
B. Performance énergétique et environnementale .....	132
I. Recommandations .....	132
II. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres .....	134
C. Aspect extérieur des constructions .....	135
I. Site Patrimonial Remarquable (SPR) .....	135
II. Systèmes de production d'énergies renouvelables .....	135
III. Les matériaux et teintes .....	136
IV. Les façades.....	136

V.	Les façades commerciales .....	137
VI.	Les toitures .....	138
VII.	Les clôtures .....	138
<b>D.</b>	<b>Mixité sociale et fonctionnelle .....</b>	<b>139</b>
I.	Part minimale de logements locatifs sociaux .....	139
II.	Taille minimale des logements .....	139
III.	Linéaires commerciaux protégés .....	140
IV.	Piscines/spas/jacuzzis .....	140
V.	Isolation par l'extérieur .....	140
VI.	Disposition concernant la trémie du tunnel RER .....	140
VII.	Disposition concernant le recul par rapport aux lignes RTE .....	141
VIII.	Stationnement de véhicules motorisés .....	141
IX.	Le stationnement vélo .....	142
<b>7.</b>	<b>Justification des dispositions graphiques du PLU .....</b>	<b>144</b>

# Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Cergy ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

## *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

#### *Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

---

#### *Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

---

#### *Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

# Choix retenus pour établir le PADD

## *Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU*

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 28 septembre 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis suivants :

- Prendre en compte les transitions sociales, écologiques et numériques pour l'élaboration d'un nouveau projet urbain
- Encadrer le développement urbain, son rythme et ses caractéristiques pour assurer son insertion urbaine et notamment :
  - Déterminer des perspectives maîtrisées d'évolution démographique et de développement urbain, adaptée à l'échelle de la commune et à la préservation de son identité.
  - Assurer un parcours de l'habitat diversifié par la réalisation de nouvelles opérations de logements permettant d'intégrer les objectifs de productions de logements conformes aux dispositions de la loi TOL et compatibles avec SDRIF, en garantissant l'équilibre entre logements sociaux, logements locatifs intermédiaires et logements en accession ou logements spécifiques.
- Agir en faveur du renouvellement urbain dans un objectif de modération de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels.
- Garantir la qualité de vie de la commune, et notamment :
  - Renouveler et adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire en accord avec les projections démographiques et pérenniser le dynamisme des 3 pôles majeurs.
  - Conserver l'équilibre emploi / habitat sur le territoire en encourageant et permettant l'installation d'entreprises et de services dans les secteurs présentant une capacité à accueillir des activités.
  - Soutenir et accompagner le développement du pôle d'enseignement supérieur CY Campus pour garantir les conditions adaptées à l'accueil des étudiants
  - Assurer une accessibilité aux centralités grâce à une politique de stationnement efficace et des modes de déplacements alternatifs à la voiture, en cohérence avec le Plan Local de Déplacement et le Schéma Directeur Cyclable de l'Agglomération.
  - Valoriser la présence de l'Oise au profit du territoire en s'appuyant sur le potentiel intercommunal qu'elle représente
- Garantir la prise en compte des objectifs environnementaux :
  - Identifier et protéger les espaces naturels et les continuités écologiques composées des principaux espaces verts et boisés de la commune ainsi que des espaces verts privés participant à l'ambiance paysagère de la commune et à l'identification d'une trame verte et bleue valorisée.
  - Identifier et protéger les terrains à vocation agricole existants ou dont le potentiel agricole sera avéré en cohérence avec les spécificités et les orientations du territoire en matière alimentaire, notamment dans le cadre du Projet Alimentaire de Territoire (PAT).
  - Renforcer le système des déplacements alternatifs à la voiture au sein du territoire communal et en lien avec les communes voisines notamment via des parcours en modes doux en mettant en valeur le Fil d'Ariane et les sentes,

- Préciser certaines règles de composition urbaine et de construction afin de préserver le caractère architectural et paysager des différents quartiers de la ville.
- Identifier les éléments constitutifs du patrimoine de Cergy et notamment celui du XXème siècle.
- Intégrer des performances écologiques et énergétiques dans les nouveaux projets telles que :
  - S'inscrire dans une démarche de transition énergétique en intégrant des objectifs environnementaux dans la conduite des nouveaux projets et fixer un certain nombre d'objectifs de performance environnementales et énergétiques dans tout nouveau projet urbain, à l'échelle du cycle de vie du bâtiment, tant en construction neuve qu'en réhabilitation permettant de réduire la consommation énergétique et les émissions carbone et de produire des énergies renouvelables.
  - Réduire l'imperméabilisation des parcelles, lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser la biodiversité en améliorant la qualité des espaces verts, végétalisation à l'échelle de l'ensemble d'un projet, gestion des eaux pluviales, choix des matériaux ...
  - Réduire l'exposition aux nuisances (sonore, qualité de l'air, ...) afin d'améliorer la santé environnementale et le cadre de vie.
- 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.

## **PADD retenu :**

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

**1.**

### **Une ville-nature en transition**

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

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

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

**2.**

### **Une ville dynamique, attractive et entreprenante**

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

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

**3.**

### **Une ville des proximités**

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

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

- **Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.**

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

### Une ville-nature en transition

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><b>État initial de l'environnement :</b></p> <p>Prendre en compte la géographie comme élément de composition urbaine du territoire.</p> <p>Préserver physiquement l'Oise (berges, ripisylve, lit majeur, etc.) ainsi que les étangs et bassins présents sur le territoire.</p> <p>Renaturer et créer une interconnexion biologique du Ru du chemin de la voirie avec l'Oise.</p> <p>Améliorer les transitions paysagères entre les espaces urbanisés et le plateau.</p> <p>Valoriser les vallons, constituant une transition entre le plateau et le fond de vallée.</p>	<p><b>A. Les grandes composantes des paysages cergysois et la biodiversité</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conforter les espaces supports de biodiversité constitutifs de la « Ville Verte »</li> </ol> <p>Renforcer la trame verte et bleue (boucles de l'Oise, milieux ouverts et nature en ville) pour améliorer le maillage entre les espaces verts.</p> <p>Porter une attention fine au maintien de la trame brune (qualité des sols) en favorisant la pleine-terre et les aménagements limitant les interventions sur les sols (exhaussements et remblais).</p> <p>Développer les espaces boisés existants et maintenir les espaces prairiaux.</p> <p>Maintenir la part de 25% du territoire dédiée aux espaces verts et naturels.</p> <p>Développer l'éco-pâturage (exemples : verger de l'avenue du Centaure ou bois de La Justice)</p> <p>Encourager la perméabilisation des sols et la végétalisation des espaces publics, notamment en végétalisant les aires de stationnement.</p> <p>Considérer les talus végétalisés des voies du RER comme supports secondaires de continuités vertes.</p> <p>Prendre en compte la biodiversité lors des interventions sur les espaces en friches (fauchage progressif, éviter les interventions sur certaines périodes...)</p>
<p>L'identification de nombreux éléments de patrimoine bâti et paysager de différentes époques et influences illustre la singularité du développement de la ville où se mêlent des éléments constitutifs du village historique de Cergy et ceux issus de la Ville Nouvelle. L'enjeu est donc de :</p> <p><b>Conserver et renforcer la richesse et l'harmonie du patrimoine existant en valorisant ces éléments et leur contexte paysager le cas échéant.</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Préserver le caractère architectural et paysager de Cergy et la singularité de ses différents quartiers</li> </ol> <p>Valoriser l'organisation urbaine de chaque quartier à travers la préservation de la singularité de leurs morphologies urbaines et en mettant en évidence des repères forts ou des émergences visuelles.</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Doté d'un important patrimoine du XXème siècle issu de la construction de la Ville Nouvelle, il a été proposé, à Cergy, la labellisation de 19 sites pour l'Architecture Contemporaine Remarquable. Ce processus n'est pas encore finalisé ; il est en cours de validation de l'inscription par leurs propriétaires.</p> <p>Le bâti agricole fait partie intégrante du patrimoine rural de la ville, il est nécessaire de le protéger. Cependant certains projets de réutilisation des corps de ferme à destination de logements ou d'activités tertiaires peuvent être intéressants.</p>	<p>Préserver et mettre en valeur le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du village et Ham.</p> <p>Permettre et accompagner la réalisation de nouvelles constructions proposant des formes architecturales répondant aux évolutions esthétiques inhérentes à la transition énergétique et environnementale tout en veillant à leur intégration dans leur environnement urbain.</p>
<p><b>Etat initial de l'environnement :</b></p> <p>Préserver de l'urbanisation et assurer la fonctionnalité des zones humides identifiées dans la vallée de l'Oise.</p> <p>Assurer la préservation des milieux naturels (étangs, Oise, bassins, Bois de Cergy, haies, parcs et autres espaces verts) qui sont les supports des continuités écologiques communales.</p>	<p>3. Préserver le cadre naturel et le cadre de vie sur les bords d'Oise et permettre leur redécouverte</p> <p>Améliorer l'entretien et la végétalisation des bords d'Oise.</p> <p>Garantir la qualité de vie de la ville en préservant notamment les zones naturelles et maraîchères, notamment en bords d'Oise.</p> <p>Identifier et protéger les espaces naturels et les continuités écologiques composées des principaux espaces verts et boisés de la commune ainsi que des espaces verts privés participant à l'ambiance paysagère de la commune et à l'identification d'une trame verte et bleue valorisée.</p> <p>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.</p> <p>Améliorer l'accessibilité aux espaces naturels des bords d'Oise et de l'île de loisirs via des modes de déplacement doux en favorisant les accès depuis le plateau vers les Bords d'Oise.</p>
<p><b>Etat initial de l'environnement :</b></p> <p>Encourager le renforcement des continuités écologiques par la renaturation et la maîtrise de l'urbanisation au sein du tissu urbain.</p> <p>Favoriser la mise en place d'un éclairage public n'entravant pas la trame noire.</p> <p>Préserver les espaces agricoles, et notamment la plaine maraîchère.</p>	<p>4. Développer de nouveaux espaces supports de biodiversité</p> <p>Favoriser les continuités écologiques et les perméabilités, tant sur les espaces publics (les places et voiries le permettant) que privés.</p> <p>Adapter la gestion et l'entretien des espaces verts tant des espaces publics que privés pour favoriser le maintien de la biodiversité.</p> <p>Protéger et réhabiliter le patrimoine aquatique local dont les zones humides (Bords d'Oise, île de Loisirs, noues, etc.).</p> <p>Mettre en œuvre une trame noire : réduire l'éclairage notamment le long des corridors écologiques et sur les réservoirs de biodiversité en cohérence avec la trame noire développée par l'agglomération de Cergy-Pontoise.</p> <p>Lutter contre les pollutions et les dépôts sauvages, notamment en bords d'Oise.</p> <p>Exiger une part minimale ambitieuse de végétalisation dans les futures opérations.</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><b>État initial de l'environnement :</b></p> <p>Préserver les espaces agricoles, et notamment la plaine maraîchère.</p>	<p>Encourager les jardins privés à être de meilleurs supports à la biodiversité (choix des essences plantées, perméabilité des clôtures entre les jardins privés pour permettre le passage de la petite faune, etc.).</p>
<p><b>Diagnostic territorial :</b></p> <p>D'un statut de village à celui d'une ville-centre de son agglomération, Cergy est aujourd'hui un moteur sur les plans économiques, administratifs ou encore culturels.</p> <p>L'urbanisation de la Ville Nouvelle touchant à sa fin avec le développement de la plaine des Linandes et l'achèvement des Hauts-de-Cergy, l'enjeu principal est aujourd'hui celui du renouvellement de la ville sur elle-même, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le développement via le renouvellement de certaines portions urbaines</li> <li>• Répondre aux nouvelles exigences contemporaines en termes de mobilité, de proximité aux équipements et commerces, et performances énergétiques</li> <li>• Accompagner le développement des projets en cours pour les intégrer dans une logique d'ensemble communale.</li> </ul> <p>La constitution de Cergy pour une large partie du territoire sous la forme de Ville Nouvelle implique une mutabilité a priori faible des espaces urbains, renforcée par une densité bâtie (en emprise au sol et en hauteur des constructions) élevée. Ainsi, le fait que les différents quartiers de la ville aient été formés suivant des schémas d'aménagement d'ensemble implique un rapport étroit entre espaces bâties et non</p>	<p><b>5. Participer au développement du Projet alimentaire territorial, en lien avec le Parc Naturel Régional</b></p> <p>Favoriser l'installation d'activités agricoles et accompagner le développement de nouvelles exploitations sur le territoire afin d'encourager l'agriculture biologique et les circuits-courts à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>Favoriser les débouchés économiques des productions agricoles locales.</p> <p>Regarder l'opportunité de permettre la diversification de la fonction des espaces verts en introduisant une fonction productive.</p> <p>S'assurer que les espaces verts dans les futures opérations soient supports de fonction(s) écologique(s) : îlot de fraîcheur, cadre de vie, biodiversité, fonction nourricière, support à la trame verte, gestion de l'eau.</p> <p>Développer les jardins familiaux et participatifs et, selon les opportunités, planter de nouveaux espaces arboricoles.</p> <p><b>B. La maîtrise du développement urbain et des ressources, la limitation de la consommation de l'espace</b></p> <p><b>1. Équilibrer la production de logements et maintenir une densité qui garantisse la qualité du cadre de vie</b></p> <p>Passer du rythme de construction de logements d'une ville nouvelle en développement à celui d'un rythme maîtrisé et adapté à l'environnement urbain et ses besoins d'une ville mature et en renouvellement.</p> <p>Privilégier le développement du parc de logements en renouvellement urbain, tout en assurant une mixité fonctionnelle des opérations.</p> <p>Encadrer les densités dans les nouvelles opérations pour maintenir la qualité du cadre de vie. Garantir une distance entre les nouvelles constructions pour gérer le rapport à l'espace public, le rapport construit/non construit et permettre une respiration entre les bâtiments pour maintenir la qualité du cadre de vie.</p> <p>Profiter du renouvellement urbain pour renforcer la mixité des fonctions (commerces, équipements, activités etc.).</p> <p><b>2. Permettre et encadrer l'évolution urbaine dans le tissu ancien pour répondre aux besoins de densification tout en garantissant la préservation du caractère architectural et paysagers propre à ces secteurs</b></p> <p>Adapter les hauteurs, gabarits et volumes des constructions nouvelles à leur contexte urbain en prenant en compte l'identité urbaine propre à chaque quartier.</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>bâtis : les espaces verts et espaces ouverts de la Ville Nouvelle ne sont ainsi a priori pas mutables, participant de l'agrément général des espaces urbains de Cergy : les espaces urbanisés et espaces ouverts de la Ville Nouvelle doivent être considérés comme un même ensemble cohérent. De plus, la plupart des espaces urbains cergysois sont aujourd'hui denses et peu mutables. Enfin, le village historique de Cergy est concerné par un SPR, qui module son potentiel de densification.</p> <p>Toutefois, il est à noter que plusieurs sites au sein des espaces urbains pourraient faire ponctuellement l'objet de projets dans les années à venir, notamment des espaces libres. D'autres secteurs feront l'objet de projets de renouvellement urbain déjà programmés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner et encadrer l'évolution des espaces urbains dans le contexte spécifique de Ville Nouvelle et de la composition architecturale et urbaine de ses différents quartiers.</li> <li>Prendre en compte le contexte paysager et patrimonial spécifique du vieux village, et ses liens avec la Ville Nouvelle.</li> <li>Engager le renouvellement urbain de la Ville Nouvelle dans le sens d'une meilleure réponse aux enjeux nouveaux (rénovations énergétiques, changements d'usages de certains espaces...).</li> </ul>	<p>Affirmer l'identité du quartier Grand Centre au travers de la variation marquée des hauteurs avec des émergences visibles et caractéristiques à conserver, et permettre de développer des espaces verts et plantés en pied d'immeuble.</p> <p>Privilégier le renouvellement du parc bâti existant, en favorisant l'amélioration des niveaux de performance énergétique.</p> <p><b>3. Limiter l'artificialisation des sols et conforter les secteurs agricoles et naturels</b></p> <p>Appliquer de manière systématique la démarche éviter, réduire, compenser (ERC) dans le cadre des différents projets d'urbanisme conformément à la Loi pour la reconquête de la biodiversité.</p> <p>Préserver au maximum les secteurs agricoles.</p> <p>Privilégier le renouvellement des friches et la requalification de certaines zones d'activités pour favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.</p> <p>Préserver et reconquérir les espaces de pleine terre, les jardins et les continuités écologiques.</p> <p>Favoriser la végétalisation du bâti, en construction neuve comme en rénovation de bâtis existants : façades, cours intérieures, pieds d'immeubles et leurs abords, toitures, rebords de fenêtres, balcons et terrasses.</p> <p>Sanctuariser l'ensemble des espaces naturels et en reconstituer sur les espaces minéralisés (places et linéaires d'espaces publics).</p> <p>Végétaliser et désartificialiser les cours d'école.</p> <p>Reboiser certaines avenues et développer la végétalisation des espaces publics.</p>
<p><b>État initial de l'environnement :</b></p> <p>Prendre en compte les risques inondation par débordement de cours d'eau, remontées de nappes et ruissellements, en particulier sur la Vallée de l'Oise.</p> <p>Prendre en compte les prescriptions du PPRI de la Vallée de l'Oise.</p> <p>Améliorer la connaissance de l'ancienne zone d'exploitation souterraine et réaliser des sondages de reconnaissance avant tout projet d'urbanisme en cas de présence de cavités souterraines.</p> <p>Prévoir des prescriptions limitant les risques de détérioration du bâti dans les zones soumises aux aléas retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Encadrer les aménagements aux abords des voies de circulation importantes (A15, D14, N14, voie ferrées) et des canalisations de transport d'hydrocarbure et de gaz.</p>	<p><b>3. Améliorer les équilibres écologiques en milieux urbanisés pour limiter les risques.</b></p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols, débitumer, et renaturer pour limiter les îlots de chaleur.</p> <p>Garantir une bonne adéquation entre la ressource en eau présente sur le territoire, les besoins et son utilisation.</p> <p>Gérer l'eau à la parcelle dans des systèmes non enterrés pour que l'eau soit disponible pour la flore et la faune (noues, fossés...).</p> <p>Adopter des techniques et des formes de construction qui permettent le développement de la biodiversité.</p> <p>Intégrer le risque de retrait et gonflement des argiles.</p> <p>Sanctuariser et reconstituer les zones humides (notamment au pied des coteaux) et réintroduire la faune liée.</p> <p>Renaturer les berges et les coteaux de l'Oise.</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<p>Végétaliser les zones d'activités économiques.</p> <p>Prendre en compte les risques liés aux inondations (ruissellement, débordement de cours d'eau, remontée de nappes) en favorisant notamment la perméabilisation des sols, la renaturation et la gestion de l'eau à la parcelle.</p>
<p><b>État initial de l'environnement :</b></p> <p>Préserver et densifier la maille des espaces verts sur le territoire communal : (Bois de Cergy, parcs et jardins) participant à l'offre pour les habitants et à la lutte contre les ICU.</p> <p>Favoriser une intégration de nature en ville (désimperméabilisation, renaturation, etc.) permettant une diminution de la vulnérabilité du territoire aux ICU, notamment au niveau secteurs soumis à une forte vulnérabilité.</p>	<p><b>C. La lutte contre le changement climatique, la transition énergétique</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adapter les formes urbaines pour répondre aux enjeux du changement climatique <ul style="list-style-type: none"> <li>Lutter contre l'effet des îlots de chaleur urbains en déminéralisant et en végétalisant les espaces publics.</li> <li>Adopter une exigence de haute performance énergétique et environnementale dans le cadre des nouvelles opérations urbaines.</li> <li>Favoriser l'évolution vers des formes plus efficaces sur les plans énergétiques et écologiques en veillant à ne pas contraindre les formes urbaines et l'architecture des nouvelles constructions.</li> <li>Favoriser le développement d'une architecture bioclimatique et limiter en particulier la présence des climatiseurs.</li> <li>Favoriser la végétalisation, y compris nourricière, dans les espaces privés extérieurs (terrasses, balcons, cours...).</li> <li>Maintenir la limitation actuelle de la publicité sur l'espace public et veiller à limiter la présence des écrans publicitaires.</li> <li>Favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments existants et neufs.</li> <li>Concevoir les nouvelles opérations en tant que futurs îlots de fraîcheur.</li> <li>Développer les installations permettant le déploiement des énergies renouvelables, notamment les ombrières sur les parkings et panneaux solaires en toitures des parcs privés et publics, mais aussi dans les secteurs patrimoniaux ou encore en toiture des parcs d'activités ou bâtiments agricoles et au niveau des délaissés fonciers s'ils sont non valorisables, notamment aux abords des lignes haute tension.</li> </ul> </li> </ol>
<p><b>État initial de l'environnement :</b></p> <p>Poursuivre la progression concernant l'utilisation des énergies renouvelables, en particulier pour l'alimentation du réseau de chaleur.</p> <p>Favoriser le développement de l'énergie solaire photovoltaïque.</p> <p>Développer un cadre favorable à l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (transport collectif, covoiturage, transport à la demande...) et sécuriser des liaisons douces au travers des projets urbains.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Adapter la production de logements ainsi que le parc bâti existant aux enjeux de la transition écologique <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la construction de nouveaux logements efficents énergétiquement, bas carbone et utilisant des matériaux biosourcés.</li> <li>Promouvoir la rénovation énergétique et écologique des logements sociaux et privés.</li> <li>Privilégier le développement et le raccordement au Réseau de Chaleur urbain, ou des solutions plus vertueuses sur le plan énergétique ou plus adaptées au contexte de la construction.</li> </ul> </li> </ol>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Promouvoir la réhabilitation des logements anciens au vu de la déperdition thermique, en particulier au nord du territoire.</p> <p>Prendre en compte la vulnérabilité du territoire face aux changements climatiques</p>	<p>Développer la gestion de proximité des déchets, et notamment des biodéchets.</p> <p>Imposer des exigences élevées en matière d'isolation thermique et phonique en encourageant le dépassement de la réglementation en vigueur.</p> <p>Veiller à réduire l'exposition aux perturbateurs endocriniens lors des opérations de construction ou de rénovation des équipements destinés notamment aux jeunes publics.</p> <p>Encourager la mise en œuvre de solutions de préservation de la ressource en eau, en particulier par le réemploi de certaines eaux grises</p> <p>Concevoir les nouvelles opérations en collectifs en intégrant les nouvelles approches du « vivre ensemble », en proposant davantage de flexibilité et d'adaptabilité des espaces et permettre ainsi d'optimiser les constructions.</p> <p>Assurer l'éloignement des projets d'aménagement à destination de logement vis-à-vis des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ou atmosphériques (A15, N14, D14, voie ferrée, etc.)</p> <p>Renouveler en priorité les îlots concentrant les passoires thermiques.</p>
<p>De nouveaux équipements publics qui mettent l'accent sur la performance énergétique.</p>	<p>3. Poursuivre la rénovation, notamment énergétique des équipements publics</p> <p>Favoriser la mise en œuvre d'un programme de rénovation thermique des bâtiments publics.</p>

## Une ville dynamique, attractive et entreprenante

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><b>Diagnostic socio-économique :</b></p> <p>Cergy s'inscrit dans un contexte économique dominé par les activités tertiaires portées par de grandes entreprises et par des activités administratives pourvoyeuses de nombreux emplois. Plus du tiers des emplois de l'agglomération de Cergy-Pontoise sont ainsi localisés à Cergy. Ce dynamisme est également reflété par le rythme de création d'entreprise qui a été multiplié par trois en 5 ans.</p> <p>Pour autant, certains parcs d'activités économiques sont vieillissants ou inadaptés aux besoins actuels. Le parc de l'Horloge accuse ainsi un taux de vacance de ses superficies de bureaux important alors que dans le même temps, de nouvelles surfaces sont créées dans le quartier Grand-centre.</p>	<p><b>A. Améliorer les équilibres écologiques en milieux urbanisés pour limiter les risques.</b></p> <p>1. Développer l'attractivité économique de Cergy</p> <p>Attirer les entreprises d'industrie et de services pour conforter le pôle de compétitivité du territoire.</p> <p>Concevoir des projets économiques responsables, exemplaires et respectueux des enjeux environnementaux</p> <p>Consolider le tissu de petites et moyennes entreprises, notamment en encourageant l'entrepreneuriat des jeunes Cergysois.</p> <p>Rendre Cergy plus attractive via l'amélioration du cadre de vie et des transports en commun, notamment la liaison avec Paris.</p>

<b>Les enjeux issus du diagnostic</b>	<b>Les orientations du PADD</b>
<p>Certaines zones d'activités inadaptées aux enjeux économiques actuels nécessitent d'être requalifiées pour répondre à de nouveaux besoins. (Mixité logements et activités économiques, etc.)</p>	<p>Maintenir l'ambition urbaine pour le Grand-Centre de Cergy en tant que facteur majeur d'attractivité, tout en assurant des équilibres avec les autres centres de vie du territoire.</p> <p>Accompagner la mise en œuvre de stratégies de décarbonation des activités économiques et d'un plan de résilience adapté à l'objectif de limitation du réchauffement climatique à + 2°C à horizon 2100 pour les nouvelles implantations d'activités économiques.</p> <p>Sanctuariser les zones d'activités économiques et artisanales et accompagner leur requalification et revitalisation.</p> <p>Dévier les zones d'activité et artisanales à certaines activités économiques productives (artisanat et services).</p> <p>Encourager la densification des parcs d'activités.</p> <p>Répondre aux besoins en matière de communications numériques en :</p> <p>Accompagnant et finalisant le développement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Optimisant l'utilisation des emplacements existants pour l'amélioration de la couverture en téléphonie mobile.</p> <p>Dans le cas où les équipements existants seraient insuffisants, garantir un faible impact paysager et éventuellement sanitaire de potentielles nouvelles antennes, en empêchant leur implantation sur des sites exposés (équipements accueillant des enfants...), en évitant les implantations sur les architectures remarquables et/ou en les dissimulant au sein de dispositifs adaptés.</p>
<p>L'indice de concentration de l'emploi est très élevé au regard des moyennes de son agglomération et du département. Cette situation est liée à la position centrale de Cergy au sein de son agglomération lui offrant un tissu économique dynamique et de nombreuses institutions. Toutefois, la présence de grandes écoles et d'un niveau de diplôme de plus en plus élevé dans la population n'apporte pas pour autant une adéquation entre l'offre d'emploi et le profil des actifs résidant à Cergy.</p>	<p>2. Garantir l'équilibre habitat/emploi et permettre la diversification des secteurs économiques</p> <p>Préserver l'équilibre actuel : un emploi pour un actif.</p> <p>Tendre vers une adaptation de l'offre de formations à l'activité économique du territoire.</p> <p>Soutenir les acteurs de l'économie sociale et solidaire.</p> <p>Anticiper l'évolution du télétravail dans la programmation d'espaces de bureau.</p> <p>Requalifier certaines friches d'activités en quartiers fonctionnels mixtes (Permettre la mixité fonctionnelle sur certaines friches pour conserver l'activité économique sur ces secteurs).</p>
<p>La ville de Cergy dispose d'une très bonne connexion au réseau routier régional et national ainsi que d'un réseau de voirie de qualité et attractif.</p> <p>Un taux de motorisation des ménages en forte baisse à Cergy par rapport à son agglomération</p>	<p><b>B. La desserte du territoire au sein de l'aire urbaine francilienne</b></p> <p>1. Favoriser l'intermodalité et améliorer les déplacements du territoire</p> <p>Porter l'amélioration de la desserte en transport via le RER A, et en étudiant les possibilités de prolongement de la ligne de tramway T13 depuis Saint-Germain-en-Laye ; la création d'un BHNS Cergy-Roissy.</p>

<b>Les enjeux issus du diagnostic</b>	<b>Les orientations du PADD</b>
<p>Formant l'une des composantes de la Ville Nouvelle, la place faite aux cheminements doux, à savoir les modes de déplacement non motorisés à l'image des déplacements piétons, vélos, etc. est très importante à Cergy.</p> <p>Le réseau de cheminements vélos connaît actuellement d'importantes évolutions, avec la réalisation de nombreux aménagements nouveaux, de gestion communale ou communautaire</p> <p>Un système de vélos en libre-service a été mis en place à l'échelle de l'agglomération. Celui se compose de 360 vélos répartis dans 43 stations dont 27 à Cergy</p> <p>La commune de Cergy est bien desservie par les transports collectifs et bénéficie, par sa position de ville centre et de pôle à l'échelle régionale, de la convergence de plusieurs transports en commun (réseau ferré, réseau de bus). Pour autant, des difficultés liées entre autres au vieillissement des infrastructures et à la saturation du réseau, entraînent des dysfonctionnements (retards, annulations de trains, etc.).</p>	<p>Rendre accessibles à tous les abords des gares et des établissements administratifs, scolaires et d'Enseignement Supérieur et de Recherche (ESR) via des aménagements favorables aux déplacements doux.</p> <p>Faciliter l'accessibilité des équipements collectifs et des moyens de transports aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Améliorer les intermodalités (train, voiture, bus, vélo etc.).</p> <p>Favoriser les infrastructures permettant les activités du dernier kilomètre, notamment en favorisant l'implantation d'infrastructures adaptées.</p> <p>Favoriser le développement d'un transport de marchandises plus durable (fluvial) en veillant à limiter les nuisances pour les habitants.</p>
	<p>2. Accompagner et mettre en œuvre de nouvelles formes de logistique, en particulier pour la gestion du « dernier kilomètre »</p> <p>Organiser les dessertes fluviales notamment pour les productions maraîchères de la plaine agricole.</p> <p>Faciliter la logistique urbaine par le développement de nouveaux lieux relais.</p> <p>Favoriser le développement des activités de logistique urbaines par vélo (« cyclo-logistique »).</p> <p>Interdire les « darkstores » (entrepôts commerciaux) dans les centralités.</p>
<p>Cergy constitue un pôle important d'enseignement supérieur avec la présence sur son territoire d'une Université ainsi que de plusieurs grandes écoles. L'ensemble de ces établissements sont aujourd'hui réunis au sein de l'association CY Campus, visant à développer le rayonnement du pôle universitaire. Un nouveau contrat de Plan Etat-Région (CPER) a notamment été signé en 2020 dans cette perspective.</p> <p>Il est toutefois à noter que le campus souffre aujourd'hui d'un manque en logements spécifiquement dédiés aux étudiants. Le logement des étudiants dans le parc privé induit parfois des difficultés et des nuisances sonores pour les riverains. Dans cette perspective, la Ville et CY Campus ont pour ambition d'enrichir l'offre en résidences étudiantes et en lieux festifs. Un plan guide a notamment été développé pour la période 2017-2027 afin de mettre en œuvre un projet universitaire ambitieux, tout en développant l'université comme étant au sein de la ville.</p>	<p><b>C. Cergy, ville étudiante</b></p> <p><b>1. Renforcer le pôle universitaire CY CAMPUS</b></p> <p>Soutenir et accompagner le développement du pôle d'enseignement supérieur CY Campus pour garantir et améliorer les conditions adaptées à l'accueil des étudiants.</p> <p>Permettre la diversification de l'offre en facultés et en enseignements supérieurs de niveau intermédiaire (IUT, BTS, etc.).</p> <p><b>2. Adapter l'offre en formation notamment professionnelle aux besoins et à la réalité économique de Cergy.</b></p> <p>Soutenir le développement de filières de formation qui feront les métiers de la transition écologique et énergétique et numérique.</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<p>Encourager l'adaptation de l'offre d'enseignement aux réalités économiques et sociales du territoire.</p> <p><b>3. Favoriser une meilleure intégration des étudiants dans la ville de Cergy</b></p> <p>Développer l'offre sociale ou en financement intermédiaire de logements spécifiques pour étudiants (résidences étudiantes) de sorte à diminuer le recours à la colocation dans le parc privé et afin de répondre à tous les besoins de logements, notamment des étudiants les plus modestes.</p> <p>Dévier des lieux de convivialité festifs et de loisirs adaptés aux besoins de tous les jeunes, et en particulier des étudiants.</p> <p>Considérer les étudiants ayant déménagé à Cergy pour le besoin de leurs études comme des cergysois à part entière.</p> <p>Permettre la création d'espaces supplémentaires de type « Fablab » ouverts à tous et favorisant notamment les échanges entre jeunes étudiants et non-étudiants.</p>
<p>Dans le cadre de la construction de la Ville Nouvelle, les étangs ont été aménagés en base de loisirs afin d'offrir aux habitants un lieu en pleine nature de promenade et de loisirs.</p> <p>Aujourd'hui, l'Oise et la base de loisirs occupent une place importante dans la ville et forgent son identité de ville verte. Ce sont plus de 126 hectares de la surface de la ville qui sont couverts par les cours d'eau.</p>	<p><b>D. L'attractivité touristique d'un territoire spécifique</b></p> <p><b>1. S'appuyer sur les événements culturels pour favoriser la découverte du patrimoine naturel et bâti (ancien et Ville Nouvelle)</b></p> <p>Encourager l'évolution de la politique touristique de Cergy-Pontoise en faveur de l'éco-tourisme.</p> <p>Valoriser les lieux permettant de proposer une offre culturelle diversifiée et permettre l'organisation d'animations et événements rassembleurs.</p> <p>Mettre en valeur les ressources culturelles et patrimoniales du territoire pour participer à son rayonnement et à son attractivité économique et touristique.</p> <p>Assurer un développement raisonnable des locations touristiques dans le parc privé pour ne pas nuire au cadre de vie quotidien des cergysois.</p> <p><b>2. S'inscrire dans une stratégie d'aménagement des espaces de plein-air</b></p> <p>Faire émerger un linéaire touristique reliant, le long de l'Oise, les villages de l'agglomération, la ville historique de Pontoise et les communes avoisinantes en amont et en aval (Conflans, Auvers ...).</p> <p>Mettre en œuvre une stratégie d'animation et d'aménagement pour les espaces de plein air d'intérêt, tels que les Berges de l'Oise, la vélo route Paris-Londres, les Bois et Forêts et l'Île de Loisirs, pour permettre un usage adapté aux différents publics.</p>

## Une ville des proximités

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Cergy se caractérise par une organisation polycentrique, notamment en termes de polarités commerciales. Certaines petites polarités souffrent aujourd'hui d'un manque de diversité de l'offre proposée et d'un vieillissement des infrastructures.</p> <p>L'offre commerciale en besoins quotidiens est globalement suffisante bien répartie sur le territoire mais est peu diversifiée et parfois peu qualitative.</p>	<p><b>A. L'offre commerciale, et en particulier l'offre commerciale de proximité</b></p> <p>1. Encourager la diversification de l'offre commerciale et de services</p> <p>Préserver et améliorer l'armature commerciale des polarités et y développer une offre commerciale plus diversifiée et qualitative.</p> <p>Encourager le développement d'une offre commerciale complète sur les trois polarités principales (Grand Centre, Horloge et Hauts-de-Cergy), en proposant une offre de petits commerces spécialisés (fromager, drôguiste, mercerie, librairies) et faire rayonner ces polarités sur les communes limitrophes pour accroître la zone de chalandise.</p> <p>Renouveler et adapter et coordonner l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire en accord avec les projections démographiques et pérenniser le dynamisme des trois polarités principales.</p> <p>Prévoir la possibilité d'implantation de locaux destinés au secteur de la santé dans les nouvelles opérations de logements afin de lutter contre la désertification médicale.</p> <p>Assurer le maillage des différentes polarités commerciales via les liaisons douces.</p> <p>Lutter contre le développement d'activités commerciales périphériques de grande surface (retails) et privilégier le développement des polarités commerciales locales.</p> <p>Limiter l'espace consacré au stationnement automobile de surface dans les parcs d'activité et zones commerciales en privilégiant notamment la désimperméabilisation des parkings</p> <p>Développer des points de vente en circuit-court au cœur des quartiers populaires de la ville et en partenariat avec les acteurs associatifs locaux.</p> <p>Mettre en place un nouveau marché dans le quartier Grand-Centre.</p> <p>2. Préserver les pôles commerciaux de proximité : encourager les implantations locales et proposer une offre qualitative</p> <p>Offrir aux Cergysois l'accès à des services, des équipements et des commerces suffisants, adaptés et de proximité.</p> <p>Favoriser une offre plus complète de biens de consommation dans les principales centralités de quartier et des commerces offrant une plus grande densité de marchandises et moins de redondance par types de produits.</p>

<b>Les enjeux issus du diagnostic</b>	<b>Les orientations du PADD</b>
<p>La plaine maraîchère des boucles de l'Oise forme la dernière surface agricole utile du territoire. Le projet de Port Cergy 2 ayant été annulé, la zone à urbaniser recouvre sa vocation agricole.</p> <p>Protéger et maintenir les activités agricoles de la plaine maraîchère.</p>	<p>3. Développer une offre commerciale en lien avec l'économie sociale et solidaire</p> <p>Promouvoir des commerces de proximité de qualité axés sur des produits sains valorisant les circuits courts et le réemploi.</p> <p>Structurer la vente des produits issus de la plaine maraîchère et créer des marchés bio.</p> <p>Faciliter l'implantation de commerces artisanaux et associatifs.</p>
<p>En 2021, la commune de Cergy comporte un parc de 11 898 logements locatifs sociaux, soit 44 % du parc de résidences principales.</p> <p>Parmi la programmation de logements à l'horizon 2028, environ 10,5 % des 5 800 logements seront à vocation sociale soit environ 500 logements locatifs et 90 en accession sociale.</p> <p>« CY CAMPUS » accueille 30 000 étudiants et 40 000 étudiants sont attendus pour 2030.</p> <p>Les résidences ne couvrent donc qu'environ 15 % du logement des étudiants. Les autres étudiants résident à 62 % chez leurs parents et à 24 % dans le parc locatif privé majoritairement au sein de colocations (80 %).</p> <p>Un tiers des étudiants résident au sein du territoire de l'agglomération de Cergy-Pontoise et un tiers dans le reste du département du Val d'Oise. Les autres résident dans d'autres départements dont 16 % dans les Yvelines et près de 10 % à Paris.</p> <p>La concentration importante d'activités étudiantes sur un territoire restreint de Cergy met en évidence des enjeux de nuisances et de cohabitation avec le voisinage.</p> <p>Des enjeux de sécurité des déplacements piétons entre les résidences et les établissements universitaires sont également à prendre en compte.</p>	<p><b>B. La mixité sociale, les logements spécifiques</b></p> <p>1. Favoriser la mixité sociale et générationnelle et l'accès à un habitat décent et abordable</p> <p>Inclure la transition écologique dans les programmes de renouvellement urbain des quartiers prioritaires.</p> <p>Veiller à l'amélioration de la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Réintroduire davantage de mixité sociale notamment en rééquilibrant l'offre dans les quartiers à dominante de logements sociaux en favorisant les opérations proposant du locatif intermédiaire et de l'accession et étudier l'intégration d'une part de logements locatifs très sociaux (PLAI) dans les secteurs qui s'y prêtent</p> <p>Identifier les résidences « fragiles », mieux lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne et agir en faveur d'évolutions modérées des loyers (encadrement des prix des loyers).</p> <p>Favoriser l'habitat participatif et intergénérationnel dans les nouveaux programmes.</p> <p><b>2. Adapter la production aux besoins spécifiques du territoire</b></p> <p>Développer l'offre en logements spécifiques, notamment pour les étudiants (résidences étudiantes, etc.) et les personnes âgées (nouvelles formes de vivre ensemble : béguinage).</p> <p>Assurer l'accueil qualitatif et répondant à la diversité des besoins des gens du voyage.</p>
	<p><b>C. Les déplacements au sein de la ville, le stationnement</b></p> <p>1. Développer les liens entre les quartiers</p> <p>Soutenir une réorganisation du réseau d'autobus pour mieux desservir les équipements et pôles d'activités (gares, Hôpital de Pontoise, Tribunal, Aren'ice, etc.).</p> <p>Augmenter la capacité du transport à la demande pour les séniors et les personnes en situation de handicap.</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><i>Carte de synthèse du fonctionnement urbain</i></p>  <p>Source : Espace Ville – 2022</p>	<p>Accompagner l'adaptation de l'offre de bus tout en permettant la desserte avec des véhicules de moindre gabarit dans le secteur du village.</p> <p><b>2. Adapter l'offre de stationnement à tous les usages</b></p> <p>Faire évoluer les espaces de stationnement voire certaines voies de circulation en faveur des mobilités actives et des transports en commun.</p> <p>Mettre en place des stationnements pour vélos très sécurisés, qualitatifs et attractifs aux abords des gares, équipements publics et notamment des établissements scolaires (de la maternelle à l'Université).</p> <p>Veiller à la qualité d'usage des stationnements vélo dans les nouvelles opérations.</p> <p>Mutualiser les espaces de stationnement automobile et mettre en place une réglementation adéquate pour encourager le foisonnement et en optimiser l'usage, notamment dans les zones fortement fréquentées.</p> <p>Limiter le nombre de stationnement automobile par logement et systématiser l'accès à des bornes de recharge des véhicules électriques dans les nouvelles opérations.</p> <p>Prévoir des stationnements adaptés pour les publics prioritaires aux abords de l'Axe Majeur, tant en partie haute qu'en partie basse, pouvant accompagner des évolutions fortes du plan de circulations.</p> <p>Encourager une refonte des plans de circulation à l'échelle des quartiers dans le cadre de la mise en place des Zones de circulation apaisées.</p>
<p>Le Grand-Centre, polarité principale de la ville (notamment en termes d'équipements communaux et supra-communaux), créée lors de la formation de la Ville Nouvelle</p> <p>Le quartier de l'Horloge et les Hauts-de-Cergy, polarités secondaires (équipements, commerces) autour des gares</p> <p>Les principaux espaces naturels et boisés de la ville</p> <p>Les principaux parcs urbains de la ville, permettant un accès de proximité à la nature pour les Cergysois</p> <p>L'Île de Loisirs, une base de loisirs structurante d'échelle régionale</p> <p>L'Oise</p> <p>Deux perméabilités par-delà l'Oise, des difficultés pour passer au-delà</p> <p>Le fil d'Ariane, une liaison douce est-ouest structurante à travers la Ville</p>	<p>Les Trois Fontaines et l'Aren'Park, deux polarités commerciales d'ampleur régionale</p> <p>Des zones d'activités économiques principalement tertiaires (grandes entreprises à destination de bureaux)</p> <p>Le village historique de Cergy, une forme urbaine linéaire de centre-bourg situé à flanc de coteaux</p> <p>Les espaces urbains de la ville</p> <p>L'autoroute A15 et la RN14, axe routier principal</p> <p>Les axes routiers secondaires principaux</p> <p>Les voies de chemin de fer et les gares</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<p>Permettre le développement du covoitage ou de l'autopartage.</p> <p>4. Rééquilibrer les usages de l'espace public en adéquation avec le Schéma Directeur cyclable d'Agglomération et le Plan d'Actions des Mobilités Actives de la ville de Cergy</p> <p>Requalifier certaines 2x2 voies en 2x1 voie.</p> <p>Développer la signalétique et valoriser les circulations spécifiques (Fil et boucle d'Ariane, voies intra-îlots, pistes cyclables, etc.).</p> <p>Améliorer la lisibilité de l'adressage depuis l'espace public, notamment le long des grands axes tels que le boulevard de l'Oise.</p> <p>Faciliter la logistique urbaine en vélo cargo.</p> <p>Mettre en place des parkings vélos sécurisés et des espaces de réparation à proximité des lieux d'usage.</p> <p>Développer le stationnement visiteur vélo et les places destinées aux véhicules partagés (vélos et vélos cargos) dans les nouvelles opérations.</p> <p>Sanctuariser les espaces piétonniers.</p> <p>Permettre le développement des connexions, notamment en liaisons douces avec les polarités des communes limitrophes.</p>
<p>La ville de Cergy dispose de structures permettant la pratique de nombreuses activités sportives ou de loisirs.</p> <p>Au total, environ 70 clubs sportifs regroupant 11 000 adhérents, utilisent les équipements de la commune. La politique sportive de Cergy est mise en avant par le label « Ville Active et Sportive ». En effet, selon Qualiscore, une agence de notation qui s'appuie sur les statistiques publiques de l'Insee, Cergy fait mieux que 90 % des communes de plus de 20 000 habitants en Île-de-France en termes d'équipements sportifs avec plus de 5 équipements pour 1 000 habitants.</p>	<p><b>D. Une offre d'équipements de proximité, y compris pour lutter contre la désertification et une offre d'animation</b></p> <p>1. Maintenir et optimiser le bon taux d'équipements sportifs et culturels</p> <p>Créer de nouveaux parcours « sport/santé »</p> <p>Accompagner la modernisation des équipements sportifs communautaires, notamment les gymnases et piscines.</p> <p>Accompagner le développement du positionnement de l'Aren'Ice en tant qu'équipement sportif d'intérêt régional.</p> <p>Accompagner la réhabilitation énergétique des gymnases.</p> <p>Prendre en compte les capacités et l'occupation des équipements publics existants avant d'engager la construction de nouveaux logements, ceci afin de réduire autant que possible l'impact des nouvelles constructions sur l'offre en équipements de la ville.</p> <p>Adopter une réflexion sur la modularité des équipements existants pour les adapter à de multiples usages.</p> <p>Impulser la réflexion autour des besoins sur la création d'un collège et d'un lycée supplémentaires.</p>

<b>Les enjeux issus du diagnostic</b>	<b>Les orientations du PADD</b>
	<p>2. Accompagner les nouvelles formes de travail</p> <p>Développer l'offre de tiers lieux et de coworking. Envisager l'implantation de lieux permettant le télétravail « hors de chez soi ».</p>
<p>Aucun hôpital n'est implanté sur le territoire communal. En revanche, il existe un centre hospitalier et deux cliniques au sein de la communauté d'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le centre hospitalier René Dubos, situé à Pontoise.</li> <li>• Deux cliniques : la clinique Sainte-Marie à Osny et la clinique du Parc, à Saint-Ouen-l'Aumône</li> </ul> <p>La ville de Cergy ambitionne de créer un nouveau Centre de santé, qui viendra compléter l'offre de soins déjà existante dans les différents quartiers au sein du quartier de l'Horloge.</p>	<p>3. Renforcer l'offre en services et équipements de santé, petite enfance et séniors et lutter contre la désertification médicale</p> <p>Encourager la création d'équipements de santé et établissements spécifiquement tournés vers l'accès aux soins des plus modestes via des antennes dans les quartiers Politique de la Ville (QPV).</p> <p>Aide à l'implantation ou au maintien de centres médicaux libéraux.</p> <p>Encourager l'installation de nouvelles crèches, Relais Assistants Maternels et résidences séniors, privés.</p>
<p>La ville de Cergy accueille un nombre important d'équipements culturels, dont des équipements au rayonnement intercommunal.</p>	<p>4. Conforter la dynamique et l'offre culturelles, permettant d'asseoir le rayonnement et le développement des animations de proximité</p> <p>Développer une offre de guinguettes sur l'île de loisirs et/ou les Bords d'Oise.</p> <p>Développer une offre spécifique à destination des étudiants (bars / librairies...).</p> <p>Dynamiser l'Axe Majeur en y implantant une offre de snacks, bars, loisirs urbains, etc.</p>

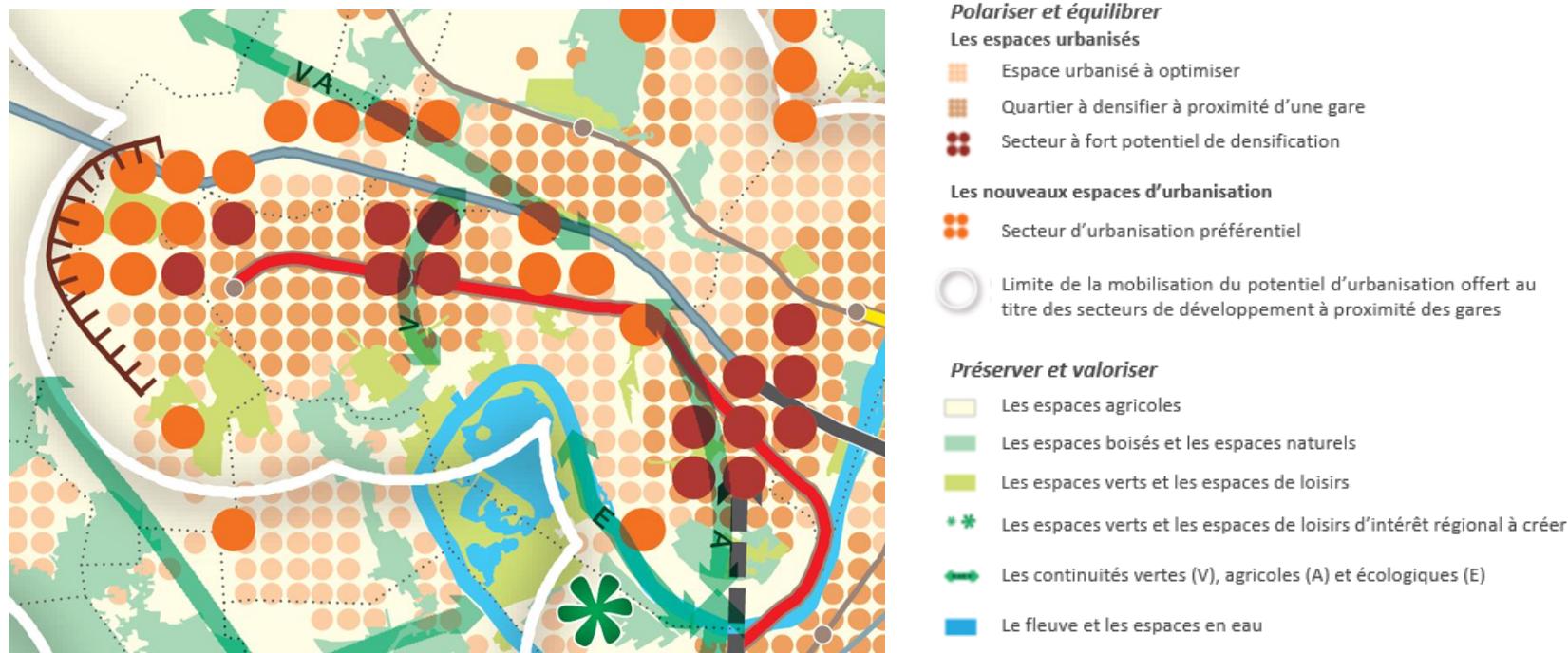
# **Prise en compte des documents supra communaux**

## Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île de France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région
- Coordonner l'offre de déplacement
- Préserver les zones rurales et naturelles

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Cergy doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.



Orientation du document	Prise en compte dans le PADD
<p><b>Les quartiers à densifier à proximité d'une gare</b></p> <p>Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.</p> <p>L'ensemble des zones urbaines de la ville est visé par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifiés comme espace urbanisé à optimiser. Les quartiers Grand Centre, Axe Majeur – Horloge et Hauts-de-Cergy sont par ailleurs concernés par l'orientation « quartier à densifier à proximité d'une gare ».</p>	<p>La carte de synthèse du PADD pour l'axe « Une ville dynamique, attractive et entreprenante » identifie bien les trois gares du territoire comme des polarités où affirmer la mixité des fonctions urbaines et où conforter les pôles de gare en tant que vecteurs de développement. A ce titre, ces secteurs forment des sites préférentiels pour le renouvellement urbain. Le zonage UC spécifique affirme ces centralités et leur mixité fonctionnelle. L'OAP Grand-centre exprime notamment les ambitions nombreuses de renouvellement autour de la gare de Cergy-Préfecture.</p>
<p><b>Les secteurs à fort potentiel de densification</b></p> <p>Il s'agit de la partie Ouest du quartier des Hauts-de-Cergy, du secteur Cergy-Puiseux et du cœur du quartier Grand Centre. L'ensemble de ces secteurs fait aujourd'hui l'objet d'opérations engagées et de quelques projets, notamment sur le</p>	<p>Le PADD identifie les projets en cours et à venir totalisant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 8.8 ha, soit bien en deçà des 80 hectares autorisés.</p>

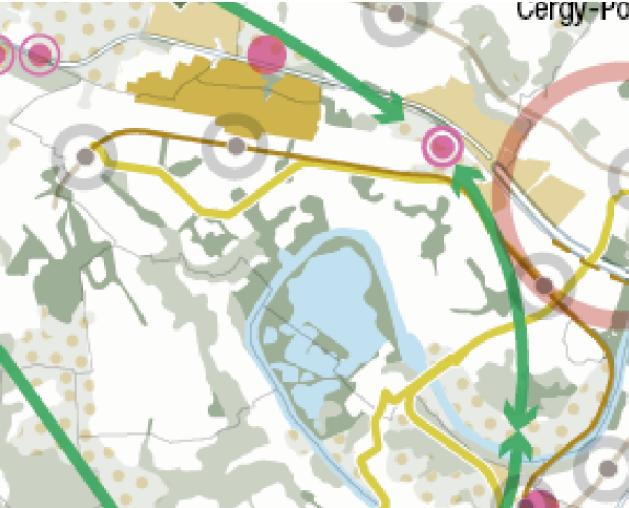
Orientation du document	Prise en compte dans le PADD
quartier Grand Centre, Les Marjoberts ou la ZAC des Linandes.	
<p><b>Les secteurs d'urbanisation préférentielle</b></p> <p>Trois secteurs sont identifiés : la plaine des Linandes avec 4 pastilles, soit un potentiel de développement d'environ 80 hectares (4 fois 25 hectares). La pointe Ouest du quartier des Hauts-de-Cergy avec une pastille à cheval sur la commune de Courdimanche. Elle correspond aux opérations en cours de finalisation du quartier. Enfin une pastille située en bord d'Oise, entre Port-Cergy et la RD 203, qui correspond au site de développement de Port-Cergy 2, envisagé au moment de l'approbation du SDRIF.</p>	
<p><b>Les espaces à préserver ou à valoriser</b></p> <p>La base de loisirs et les principaux bois et espaces verts (bois des Lieux, bois de la Balastière ...) de la commune sont identifiés comme espaces à préserver, ainsi que la plaine agricole. Par ailleurs, des continuités à maintenir ou à développer sont pointées. Ainsi, une liaison verte entre l'Axe Majeur et Cergy-Puiseux passant par le quartier de l'Horloge, une continuité écologique sur les bords de l'Oise entre la base de loisirs et la plaine maraîchère, ainsi qu'une liaison agricole et forestière entre le bois de la</p>	<p>Les espaces à préserver ou valoriser dans le SDRIF identifient essentiellement les abords de l'Oise, la plaine maraîchère, le bois de Cergy ainsi que quelques espaces naturels urbains. Dans le PADD, l'axe 1. A. « Les grandes composantes des paysages cergysois et la biodiversité » développe de nombreuses orientations pour la préservation et la valorisation de ces espaces. Le zonage du PLU classe l'ensemble de ces composantes en zone naturelle pour garantir leur protection.</p>

<b>Orientation du document</b>	<b>Prise en compte dans le PADD</b>
Balastière et la plaine des Linandes sont indiquées.	

## Le SDRIF-e

(version arrêtée 2023)

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD
<p>Extrait carte 1 :</p>  <p>○○ Polarité constituée d'une ou plusieurs communes</p> <p>●● Secteur d'urbanisation préférentielle   <small>pastille entière ; demi-pastille</small></p> <p>●● Secteur de développement industriel d'intérêt régional   <small>pastille entière ; demi-pastille</small></p> <p>○ Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km</p> <p>~~~~ Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional</p> <p>■■ Sanctuariser l'armature verte</p> <p><b>PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE</b></p> <p>■■■ Préserver l'espace agricole</p> <p>■■■ Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels</p> <p>■■■ Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs</p> <p>■■■ Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional</p> <p><b>PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS</b></p> <p>■■■ Zone pouvant présenter un risque d'inondation</p>	<p>Cergy est considérée comme une « ville moyenne » dans l'armature du SDRIF-e et dispose d'au moins une gare. A ce titre, <b>le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-e doit progresser de 15 % à l'horizon 2040.</b></p> <p>La pastille « Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2km » permet à la ville une extension de l'ordre de 1 % de la superficie des espaces urbanisés. Les espaces urbanisés de Cergy représentent 1087.38 hectares en 2021 selon les données du MOS (Institut Paris Région), <b>soit une extension possible de 10.87 hectares.</b></p> <p><b>La demi-pastille « secteur d'urbanisation préférentielle » attribue à Cergy une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares sur le secteur de la plaine des Linandes Est.</b></p> <p>Le PADD identifie les projets en cours et à venir totalisant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers <b>d'environ 8.8 ha. Il est donc compatible avec les objectifs du SDRIF-e</b></p>

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD
<p>Extrait carte 2 :</p>  <p>Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional</p> <p>Requalifier/moderniser le site économique existant</p> <p>Requalifier le site commercial</p> <p>Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial</p> <p>Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux</p> <p>Nouvel espace d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'urbanisation préférentielle   <i>pastille entière ; demi-pastille</i></li> <li>Secteur de développement industriel d'intérêt régional   <i>pastille entière ; demi-pastille</i></li> </ul> <p>Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire</p> <p>Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km</p>	<p>Le PADD traduit l'ambition de maintenir les zones d'activité présentes sur le territoire communal et le règlement encadre plus strictement les destinations permises afin de renforcer les activités économiques créatrices d'emplois et ne pouvant être implantés ailleurs. Les implantations commerciales ou services destinés à accueillir une clientèle sont adressés vers les centres urbains et zones mixtes.</p>
Extrait carte 3 :	



#### REFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

- Sanctuariser l'armature verte
- Conforter les unités paysagères
- / / / Valoriser les forêts de protection
- ~~~~~ Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Renforcer la liaison
- ● ● Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
- Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
- Préserver le cours d'eau et reconquérir leurs berges

#### DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- \* \* Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional
- Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

#### PRESERVER DES RISQUES NATURELS

- Zone pouvant présenter un risque d'inondation

**La pastille pour la création d'un espace vert de plus de 5 hectares est identifiée sur le secteur de la plaine des Linandes.** Le PADD identifie la préservation d'un espace vert à cet endroit et le zonage classe une nouvelle zone N de 15 ha pour le parc créé au cœur de la ZAC des Linandes.

L'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune sont classés en zone naturelle ou agricoles sur le plan de zonage garantissant ainsi la protection de l'armature verte.

**Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional :** Le PADD, ainsi que l'OAP trames verte et bleue et le zonage traduisent la protection et la continuité de la plaine maraîchère, notamment depuis le bois de Cergy jusqu'à l'Oise.

## Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Cergy-Pontoise s'est dotée d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) labellisé « Grenelle » par le Ministère de l'Écologie, approuvé le 29 mars 2011. Ce document d'urbanisme fixe les orientations fondamentales de l'organisation du territoire. Il dessine les traits de l'agglomération de demain à travers un modèle de développement fondé sur des équilibres entre croissance économique, respect de l'environnement et équité sociale, entre centre et périphérie, entre ville et nature.

Le document identifie notamment les objectifs suivants :

- En secteurs d'intensification urbaine : les quartiers des 3 gares RER (Cergy-le-Haut, Cergy-Saint-Christophe et Préfecture).
- En secteurs d'extension : l'extrême ouest du quartier des Hauts-de-Cergy, la plaine des Linandes et le site du projet de Port Cergy 2.
- La préservation de la plaine maraîchère.
- La requalification des échangeurs avec l'A15 au niveau du quartier Grand Centre.
- La requalification du boulevard de l'Oise en boulevard urbain.
- La préservation des espaces verts et naturels de la boucle de l'Oise.

Le PADD, qui précise les zones d'extension, de renouvellement et de préservation assure bien la préservation des espaces verts et naturels de la boucle de l'Oise, et de la plaine maraîchère. Il prévoit également le renouvellement et le renforcement des 3 polarités autour des gares, notamment dans Grand Centre avec la création d'une OAP dédiée qui précise les intentions concernant la requalification des axes de circulation identifiés par le SCOT.

En revanche, par soucis de maîtrise de la consommation des espaces, les secteurs d'extension identifiés dans le SCOT sont réduits. La plaine des Linandes, en cours de développement constitue le principal secteur d'extension mais des zones naturelles et agricoles sont ajoutées, notamment en partie Est. La partie Ouest de la commune est finalisé et les friches des anciens stationnements Mirapolis seront destinées en partie à la production d'énergies renouvelables. Le règlement impose une préservation minimale de 45 % de la pleine terre en zone UENR. Enfin, le projet de Port Cergy 2 est abandonné et les zones à urbaniser sont reclassées en zone agricole.

## Le Programme Local de l'Habitat (PLHi)

Le PLHi de Cergy-Pontoise 2023-2028 fixe un objectif de 2519 logements à créer à Cergy, soit un rythme de 420 par an. Parmi ces 2519 logements :

- 940 logements sont à destination des étudiants.
- 40 places d'habitats adaptés au Gens du voyage sont à créer.

Le PLU révisé, en comptabilisant l'ensemble des secteurs de projet ainsi que les possibilités d'évolution dans le diffus (cf. Justification de la production de logements envisagée), offre un potentiel supérieur à 3000 logements. Actuellement 640 logements étudiants sont programmés dans le quartier Grand Centre et 300 attendent d'être localisés. Les places à destination des Gens du voyage sont prévus dans le cadre du projet de développement de la plaine des Linandes Est. Le PLU répond donc aux objectifs du PLHi.

# Justification de la production de logements envisagée

## Une production de logements définie dans le respect des orientations du SDRIF et du PLHi de l'agglomération de Cergy-Pontoise

Le PLU se doit d'être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui constitue le document d'urbanisme de référence à l'échelle régionale. Ce document a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France.

Cergy dispose de gares, par conséquent le PLU doit donc permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à horizon 2030.

En 2013, la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » est de 22.7 logements par hectare. Pour une augmentation de 15 % il faudrait que la commune atteigne une densité d'habitat de 26.1 logement/ha à horizon 2030.

Situation en 2013	Objectifs SDRIF à horizon 2030	Situation en 2020	Reste à réaliser à horizon 2030
<u>Nombre de logements :</u> <b>26648 logements</b> (source : INSEE)  <u>Densité des espaces d'habitat :</u> <b>22.7 logements / ha</b> (source : INSEE)	<b>+15% de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit un objectif d'une densité de 26.1 logements par hectare, soit la création de 3997 logements.</b>	<b>30 373 logements</b> (source : INSEE)	En comptant les projets en cours et réalisés depuis 2020, <b>les objectifs du SDRIF en matière de création de logement sont atteints.</b>

En prévision des objectifs du SDRIF-e, et en application du PLHi de l'agglomération de Cergy Pontoise (2023-2028), le PLU doit permettre la création de nouveaux logements. 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.

Potentiels identifiés	Nombre de logements potentiels permis par le dispositif réglementaire
<b>Potentiel au sein de secteurs de projet</b>	
- Quartier Grand Centre	741 logements à l'horizon 2040
- ZAC des Linandes Sud	960 logements restent à livrer dans la ZAC.
- ZAC des Hauts-de-Cergy	633 logements pour la finalisation de la ZAC des Hauts de Cergy.

<b>Potentiel en diffus</b>	
Potentiel en renouvellement urbain ou en dent creuse.	En moyenne 33 logements par an, soit environ 450-500 logements à l'horizon 2040. 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.
<b>TOTAL</b>	<b>2800 logements dans le cadre des projets déjà en cours.</b>

#### **Projection démographique :**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, Cergy comptait 68 348 habitants (INSEE). **Le PADD fixe un objectif démographique de 75 000 habitants en 2040.**

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.

$$6\,100 * 36/100 = 2196 \text{ logements}$$

**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.

$$6100 - 2196 = 3904 \text{ logements arrondi à 3 900 logements.}$$

**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)

$$3900 - 1500 = 2400$$

**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

$$2400 \times 2.46 = 5904$$

**Donc environ 5 900 habitants supplémentaires sont attendus d'ici à 2040.**

**En conclusion :**

- 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.**

# 1. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

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

17,4 Ha

Consommés entre 2012 et 2021

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

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

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

Opérations urbaines en cours :

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

Opérations urbaines à venir :

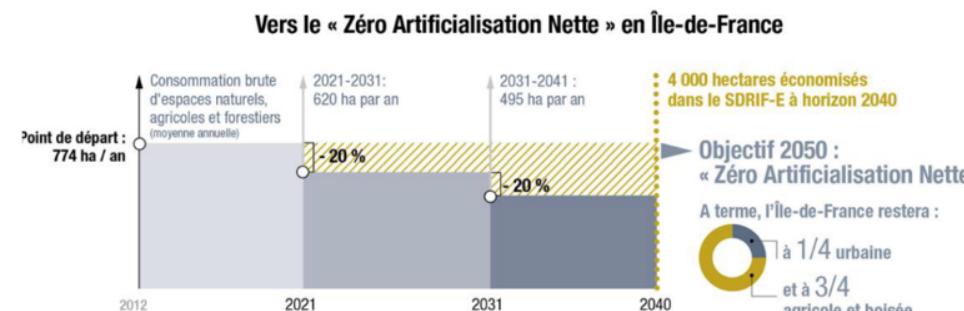
- Opérations en extension urbaine à venir
- Opérations de renouvellement urbain à venir
- Opérations en extension urbaine à venir au titre des ZAC

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



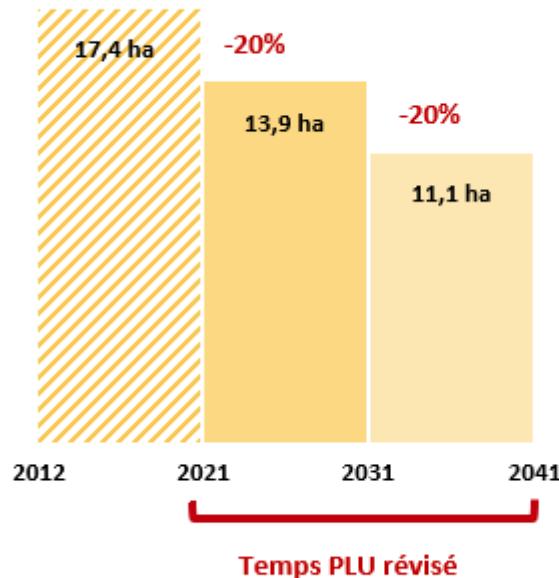
## Cadre réglementaire des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace à l'échelle de l'Île-de-France :

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



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

Consommation réelle  
(donnée MOS IPR)



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

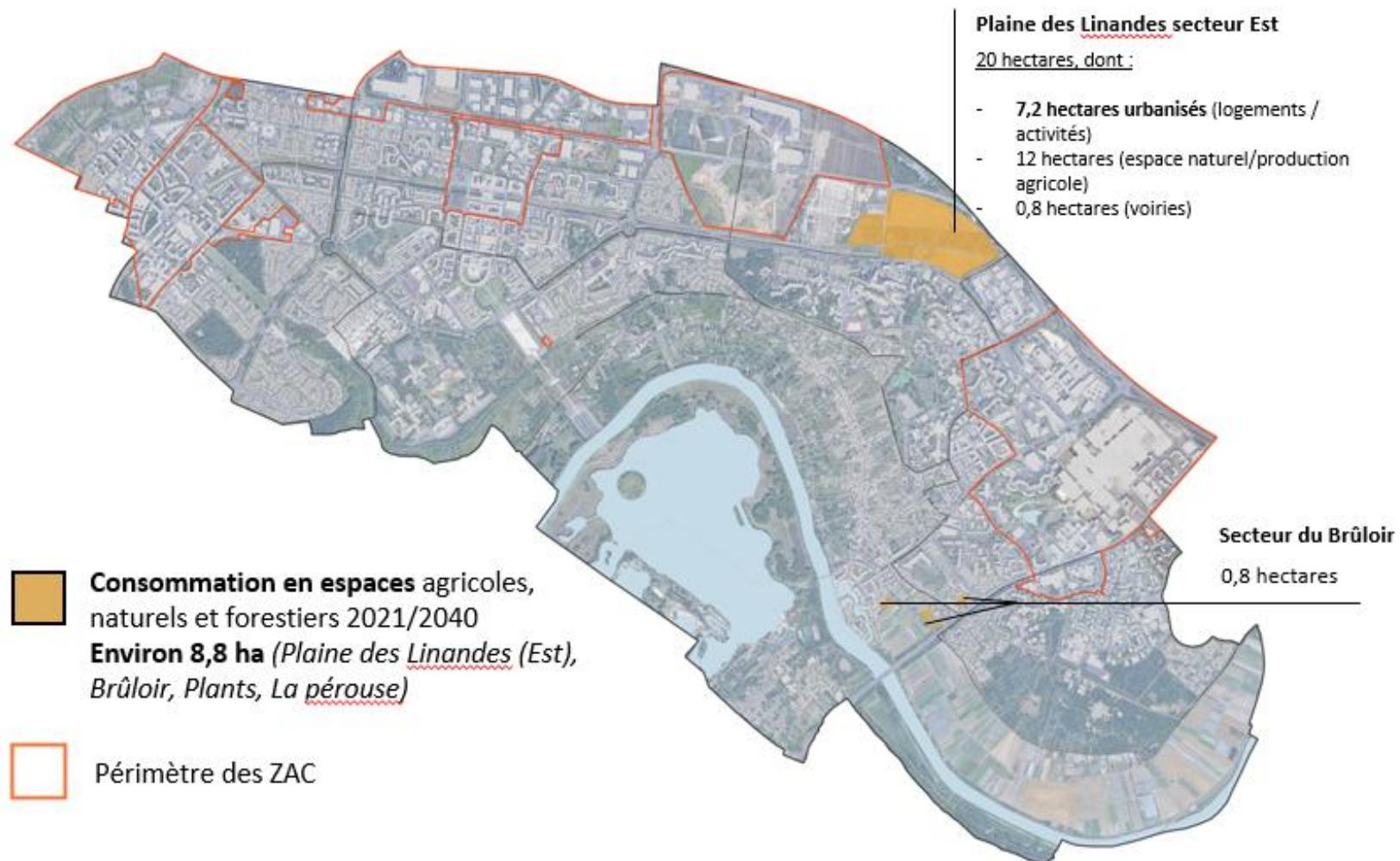
Application à Cergy des objectifs du SDRIF-Environnemental à l'échelle de l'Île-de-France en matière de ZAN sur le temps du PLU révisé (Ces objectifs seront précisés par commune par le SDRIF-e au travers du SCOT) :

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

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

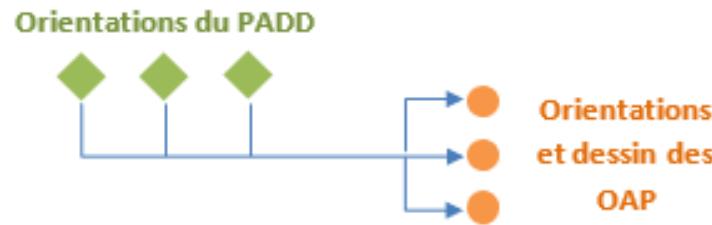
Aussi, l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace identifié et porté par la commune est en-deçà de ces chiffres et s'établit à 8,8 ha maximum sur le temps du PLU.

Localisation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers sur le temps du PLU révisé



## 2. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.



### 3 OAP sectorielles :

1. OAP Grand-Centre
2. Zoom Hirsch/CY Tech
3. OAP Bords-d'Oise

### 3 OAP thématiques :

- OAP Transition écologique et habitat
- OAP Trames verte et bleue
- OAP Trame noire

## OAP SECTORIELLES

### 1. OAP Grand-Centre

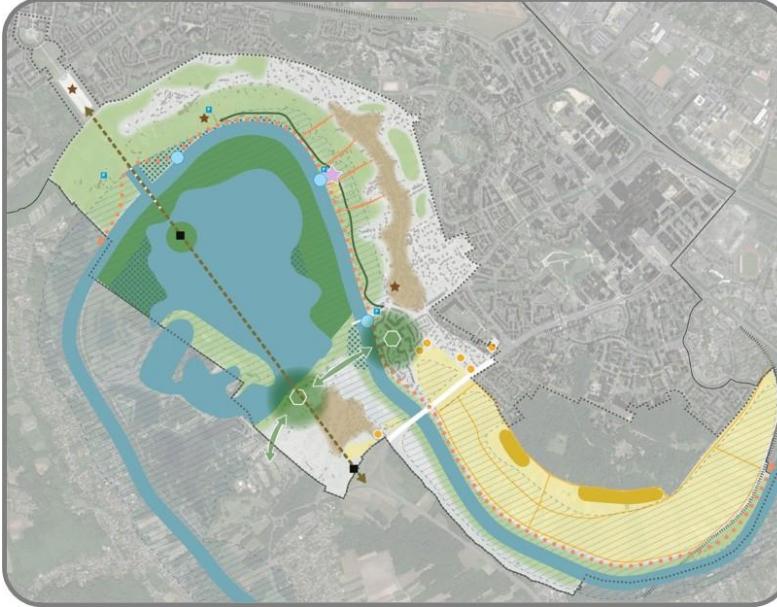
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Maintenir l'ambition urbaine pour le Grand-Centre de Cergy en tant que facteur majeur d'attractivité, tout en assurant des équilibres avec les autres centres de vie du territoire.</p> <p>Mettre en place un nouveau marché dans le quartier Grand-Centre.</p> <p>Exiger une part minimale ambitieuse de végétalisation dans les futures opérations.</p> <p>Lutter contre l'effet des îlots de chaleur urbains en déminéralisant et en végétalisant les espaces publics.</p> <p>Développer la signalétique et valoriser les circulations spécifiques (Fil et boucle d'Ariane, voies intra-îlots, pistes cyclables, etc.).</p> <p>Sanctuariser les espaces piétonniers</p> <p>Attirer les entreprises d'industrie et de services pour conforter le pôle de compétitivité du territoire.</p> <p>Faciliter l'accessibilité des équipements collectifs et des moyens de transports aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Améliorer les intermodalités (train, voiture, bus, vélo etc.).</p> <p>Favoriser les infrastructures permettant les activités du dernier kilomètre, notamment en</p>	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Justifications
<p>favorisant l'implantation d'infrastructures adaptées.</p> <p>Soutenir et accompagner le développement du pôle d'enseignement supérieur CY Campus pour garantir et améliorer les conditions adaptées à l'accueil des étudiants.</p> <p>Permettre la diversification de l'offre en facultés et en enseignements supérieurs de niveau intermédiaire (IUT, BTS, etc.).</p>	<p>Le projet de rénovation du Grand Centre s'inscrit ainsi dans la traduction de grands principes fondateurs en réponse aux orientations traduites dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabiliter le quartier pour un renouveau résilient : partir du déjà-là et d'une architecture réversible pour reconstruire un quartier durable et agréable. Il s'agit ainsi de régénérer la ville sur elle-même pour valoriser son patrimoine bâti et son histoire en s'inscrivant dans une démarche exemplaire, durable, responsable et bas-carbone ;</li> <li>• Révéler un quartier attractif et à vivre : intensifier cette centralité urbaine, économique et universitaire en apportant de nouvelles aménités pour les résidents et usagers actuels et futurs, dans la diversité de leurs profils au travers d'une programmation équilibrée, diversifiée et complémentaire afin d'affirmer la mixité des fonctions d'une ville des proximités et d'une ville-campus ;</li> <li>• Activer et faciliter l'accessibilité : renforcer les parcours piétons sur les trois dimensions de la dalle et animer la vie de quartier en transformant les infrastructures logistiques en rez-de-chaussée ou rez-de-dalle, en espaces actifs et agréables, faisant le lien entre les rues basses et le niveau de la dalle et en assurant la connexion avec les quartiers environnants.</li> <li>• Végétaliser le quartier : adapter les espaces publics, privés et le patrimoine moderne au changement climatique par une végétalisation intensifiée afin de transformer la dalle minérale en belvédère végétal et inclusif et réduire les effets d'ilot de chaleur urbaine.</li> <li>• Il s'agit également de reconnecter le quartier à la trame verte environnante, pour renforcer son ancrage territorial et contribuer au développement de la biodiversité.</li> </ul>

## 2. OAP Zoom Hirsch – CY Tech

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Soutenir et accompagner le développement du pôle d'enseignement supérieur CY Campus pour garantir et améliorer les conditions adaptées à l'accueil des étudiants.</p> <p>Permettre la diversification de l'offre en facultés et en enseignements supérieurs de niveau intermédiaire (IUT, BTS, etc.).</p> <p>Exiger une part minimale ambitieuse de végétalisation dans les futures opérations.</p> <p>Lutter contre l'effet des îlots de chaleur urbains en déminéralisant et en végétalisant les espaces publics.</p> <p>Développer la signalétique et valoriser les circulations spécifiques (Fil et boucle d'Ariane, voies intra-îlots, pistes cyclables, etc.).</p>	
	<p><b>Justifications</b></p> <p>L'accompagnement au développement du CY Campus est notamment traduite par ce zoom sur le secteur Hirsch qui concentre de nombreux enjeux pour l'évolution de ce site stratégique.</p> <p>Le projet prévoit une programmation à dominante de constructions dévolues aux établissements d'enseignement supérieur qui pourra être complétée selon les besoins du campus, par des services et logements à vocation sociale, dédiés à la vie étudiante. Les bâtiments du campus devront s'inscrire dans les hauteurs des constructions environnantes.</p> <p>L'opération comportera un minimum de 30 % d'espaces d'équivalent de pleine terre, dont un minimum de 15 % de véritable pleine terre et un minimum de 15 % réalisés en application d'un coefficient de Biotope.</p> <p>Le projet devra proposer une réponse urbaine et architecturale permettant de dégager de l'emprise au sol et de préserver l'évolutivité du site.</p>

### 3. OAP Bords d'Oise

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Renforcer la trame verte et bleue (boucles de l'Oise, milieux ouverts et nature en ville) pour améliorer le maillage entre les espaces verts.</p> <p>Améliorer l'entretien et la végétalisation des bords d'Oise.</p> <p>Garantir la qualité de vie de la ville en préservant notamment les zones naturelles et maraîchères, notamment en bords d'Oise</p> <p>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.</p> <p>Améliorer l'accessibilité aux espaces naturels des bords d'Oise et de l'île de loisirs via des modes de déplacement doux en favorisant les accès depuis le plateau vers les Bords d'Oise.</p> <p>Protéger et réhabiliter le patrimoine aquatique local dont les zones humides (Bords d'Oise, île de Loisirs, noues, etc.).</p> <p>Renaturer les berges et les coteaux de l'Oise.</p> <p>Faire émerger un linéaire touristique reliant, le long de l'Oise, les villages de l'agglomération, la ville historique de Pontoise et les communes avoisinantes en amont et en aval (Conflans, Auvers ...).</p>	 <p data-bbox="1327 895 1500 917"><b>Justifications</b></p> <p data-bbox="765 949 2086 1160">Au travers de cette OAP des Bords d'Oise, la ville souhaite conforter son identité de ville-nature nichée au sein du grand paysage de la boucle de l'Oise. L'ambition est de valoriser l'ensemble du patrimoine architectural, naturel et culturel qui constitue le caractère exceptionnel et singulier de ce site historique de Cergy. Les orientations développées permettent ainsi de préserver ce quartier d'une grande qualité paysagère, le reconnecter au reste de la ville et de poursuivre la dynamique touristique contribuant au rayonnement de la ville au-delà des limites communales.</p> <p data-bbox="765 1192 1888 1214">Cette OAP thématique réaffirme ainsi les orientations portées par la ville de Cergy dans son PADD.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Mettre en œuvre une stratégie d'animation et d'aménagement pour les espaces de plein air d'intérêt, tels que les Berges de l'Oise, la vélo route Paris-Londres, les Bois et Forêts et l'Île de Loisirs, pour permettre un usage adapté aux différents publics.</p> <p>Développer une offre de guinguettes sur l'île de loisirs et/ou les Bords d'Oise.</p>	

## OAP THÉMATIQUES

### 1. OAP transition écologique et qualité de l'habitat

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>Encourager les jardins privés à être de meilleurs supports à la biodiversité (choix des essences plantées, perméabilité des clôtures entre les jardins privés pour permettre le passage de la petite faune, etc.).</p> <p>Profiter du renouvellement urbain pour renforcer la mixité des fonctions (commerces, équipements, activités etc.).</p> <p>Privilégier le renouvellement du parc bâti existant, en favorisant l'amélioration des niveaux de performance énergétique.</p> <p>Favoriser la végétalisation du bâti, en construction neuve comme en rénovation de bâtis existants : façades, cours intérieures, pieds d'immeubles et leurs abords, toitures, rebords de fenêtres, balcons et terrasses.</p> <p>Adopter une exigence de haute performance énergétique et environnementale dans le cadre des nouvelles opérations urbaines.</p> <p>Favoriser l'évolution vers des formes plus efficaces sur les plans énergétiques et écologiques en veillant à ne pas contraindre les formes urbaines et l'architecture des nouvelles constructions.</p> <p>Favoriser le développement d'une architecture bioclimatique et limiter en particulier la présence des climatiseurs.</p>	<p><b>Objectif 1 : Proposer une insertion environnementale optimale des projets</b></p> <p>Organiser et composer l'implantation des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter la densité, la hauteur et la volumétrie de l'opération aux bâtiments voisins pour éviter les ombres portées et les co-visibilités.</li> <li>• Séquencer le traitement, le rythme et l'épannelage des constructions pour éviter les linéaires uniformes sur des longueurs importantes et limiter l'effet de masse.</li> <li>• Assurer la qualité et l'animation du traitement des rez-de-chaussée visibles pour le piéton en combinant selon le contexte, des fonctions actives (commerces, services...), des fonctions urbaines comme du stationnement intégré architecturalement (véhicules, vélos) et/ou des façades vivantes (offrant un habitat pour les oiseaux, les insectes ou de la végétalisation).</li> <li>• Privilégier un éclairage naturel des coeurs d'ilot.</li> </ul> <p>Garantir des logements fonctionnels et agréables à vivre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire.</li> <li>• Privilégier un maximum de logements traversants ou bénéficiant d'une double orientation (seuil minimum de 75% du nombre total des logements d'un programme).</li> <li>• Limiter au maximum la mono-orientation Nord pour les logements d'une seule pièce.</li> <li>• Adapter l'épaisseur des bâtiments pour favoriser l'exposition multiple des logements.</li> <li>• Garantir l'intimité des logements situés en rez-de-chaussée par un traitement adapté (retrait,</li> </ul>	<p>Pour anticiper, s'adapter et atténuer les effets du changement climatique et faire face à la précarité énergétique, la Ville de Cergy porte l'ambition d'une démarche de résilience territoriale et de transition écologique.</p> <p>Le PADD affirme la volonté de la Ville d'inscrire durablement son développement et son renouvellement dans les grands enjeux nationaux de réduction de consommations d'énergie et de ressources, de réduction d'émissions de gaz à effet de serre et de développement de production d'énergies renouvelables.</p> <p>Cette OAP Transition écologique et qualité de l'habitat identifie ainsi des objectifs déclinés en principes et recommandations afin de développer des projets et un cadre de vie exemplaires, durables et responsables pour les cergysois.</p> <p>Sauf disposition contradictoire motivée, il est souhaité que les projets respectent un maximum des principes et recommandations énoncés, et priorisent ainsi la réponse aux enjeux majeurs du site sur lequel ils s'implantent afin de réduire les besoins en énergie de ses futurs occupants, tout en améliorant leur confort et aboutir à des projets les plus vertueux possible.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>Assurer l'éloignement des projets d'aménagement à destination de logement vis-à-vis des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ou atmosphériques (A15, N14, D14, voie ferrée, etc.)</p> <p>Favoriser la végétalisation, y compris nourricière, dans les espaces privés extérieurs (terrasses, balcons, cours...).</p> <p>Favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments existants et neufs.</p> <p>Concevoir les nouvelles opérations en tant que futurs îlots de fraîcheur.</p> <p>Favoriser la construction de nouveaux logements efficients énergétiquement, bas carbone et utilisant des matériaux biosourcés.</p> <p>Privilégier le développement et le raccordement au Réseau de Chaleur urbain, ou des solutions plus vertueuses sur le plan énergétique ou plus adaptées au contexte de la construction.</p> <p>Imposer des exigences élevées en matière d'isolation thermique et phonique en encourageant le dépassement de la réglementation en vigueur.</p> <p>Encourager la mise en œuvre de solutions de préservation de la ressource en eau, en particulier par le réemploi de certaines eaux grises</p> <p>Concevoir les nouvelles opérations en collectifs en intégrant les nouvelles approches du « vivre ensemble », en proposant davantage de flexibilité et d'adaptabilité des espaces et permettre ainsi d'optimiser les constructions.</p>	<p>surélévation par rapport à la rue, espace de transition végétalisé, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implanter les constructions et organiser les pièces de vie des logements de façon à limiter l'exposition au bruit environnant et aux polluants atmosphériques.</li> <li>• Proposer des logements dont la taille répond aux besoins variés des résidents afin de garantir une habitabilité adaptée et agréable. Il est souhaitable de prévoir, autant que possible, les surfaces minimums suivantes : T1 (Studio) : 28 m<sup>2</sup>, T2 (Appartement 2 pièces) : 45 m<sup>2</sup>, T3 (Appartement 3 pièces) : 62 m<sup>2</sup>, T4 (Appartement 4 pièces) : 79 m<sup>2</sup>, T5 (Appartement 5 pièces) : 87 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favoriser l'implantation de nouveaux logements dans des zones de faibles nuisances sonores</b></li> <li>• <b>Adapter les formes urbaines</b> : les formes d'îlots et d'enveloppe d'îlots protègent davantage les logements du bruit environnant. Il est ainsi recommandé : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>D'isoler les façades</b> avec des matériaux et des équipements adaptés</li> <li>○ <b>D'opposer la façade la plus longue du bâtiment à la source des nuisances</b></li> <li>○ <b>De privilégier, le long des grands axes routiers, une implantation en mitoyenneté avec des linéaires de façades importants</b> plutôt qu'un urbanisme en forme de « plot » afin de former un écran</li> <li>○ <b>D'orienter les ouvertures des espaces de vie</b>, et des espaces les plus sensibles (chambres, salon) sur la façade la moins exposée aux nuisances</li> <li>○ <b>De privilégier les façades planes</b> le long des axes sources de nuisances afin d'éviter une réflexion sonore</li> </ul> </li> <li>• <b>Agir par le traitement des ouvertures et des façades:</b></li> </ul>	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Agencer les ouvertures</b> en ajoutant des écrans anti-bruit, des rambardes pleines ou des jardinières, en recouvrant la sous-face des balcons ou en fermant les balcons et en les transformant en loggias</li> <li>○ <b>Traiter les façades</b> en mettant en place une double fenêtre ou des entrées d'air acoustiques</li> <li>● <b>Végétaliser les toitures</b></li> </ul> <p>Intégrer les composantes végétales au projet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Maintenir et/ou renforcer les éléments structurants du paysage dans lequel s'insère la construction (talus, haies arbustives, boisements, etc.) participant à l'insertion paysagère du projet.</li> <li>● Conserver les arbres de haute tige et/ou remarquables existants en les intégrant à chaque projet dans son ensemble. En cas d'impossibilité, assurer les compensations nécessaires.</li> <li>● Concevoir des espaces paysagers de pleine terre au sein des nouvelles opérations.</li> <li>● Lorsque cela est en adéquation avec le site du projet, planter les 3 strates lors de la végétalisation d'un espace.</li> <li>● Végétaliser les clôtures notamment en front de rue.</li> <li>● Choisir des essences variées, cohérentes avec le projet (dimension, vocation, besoin en eau), adaptées au réchauffement climatique tout en évitant les espèces les plus allergisantes.</li> <li>● Prévoir une lisière au contact des parcs et des réservoirs de biodiversité. Dans les espaces pavillonnaires, les haies buissonnantes et arbustives d'essence indigène sont encouragées en lieu et place des murets, palissades ou haies d'essence exotique.</li> <li>● Prévoir des clôtures perméables à la petite faune.</li> </ul> <p>Lutter contre les effets d'ilot de chaleur urbain</p>	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer un percement à l'échelle de l'ilot pour assurer une bonne circulation de l'air.</li> <li>Préserver les cœurs d'îlots végétalisés existants.</li> <li>Créer des îlots de fraicheur (pleine terre végétalisée, plantation d'arbres de haut jet, etc.).</li> <li>Désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics ou privés ayant un fort potentiel de renaturation (places, parvis, cours d'écoles, aire de stationnement, etc.).</li> <li>Etendre les pieds d'arbres et augmenter la superficie de terre affleurante pour maintenir et renforcer la continuité écologique.</li> </ul> <p>Lutter contre la prolifération des moustiques tigres, vecteurs de maladies.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions et aménagements seront conçus de façon à <b>limiter le risque d'eaux stagnantes</b>. Une attention particulière sera portée : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ À la pente des toits ;</li> <li>○ Aux évacuations des toits terrasses ;</li> <li>○ Au drainage des sols artificialisés et éventuelles noues d'infiltration ;</li> <li>○ À la gestion des bassins d'infiltration couverts ou enterrés.</li> <li>○ Aux phases de chantier pour éviter la création de points d'eaux stagnantes.</li> </ul> </li> </ul> <p>Développer des espaces extérieurs de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Apporter une attention particulière sur la qualité des aménagements des espaces extérieurs en relation avec l'espace public (perméabilité visuelle des clôtures,</li> </ul>	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
	<p>espaces verts et jardins visibles depuis l'espace public).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre à chaque logement d'accéder à un espace extérieur agréable (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse, potager) et prévoir les facilités nécessaires pour l'entretien des micro-espaces (accès à l'eau ou mieux, goutte à goutte avec les eaux pluviales récupérées, rangement des outils, etc.).</li> <li>• Créer un espace extérieur privatif aux dimensions permettant d'être vivable (jardin, balcon, loggia ou terrasse) pour les logements de 3 pièces et plus. Par exemple, il convient de privilégier des balcons d'une profondeur de 1,60m minimum pour permettre l'installation de mobilier extérieur.</li> <li>• Planter des essences de haute tige, majoritairement à feuilles caduques et rechercher la continuité des houppiers*.</li> </ul> <p>Optimiser le confort hivernal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter les surfaces vitrées sur la façade exposée au Nord.</li> </ul> <p>Maximiser le confort d'été</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Généraliser les protections solaires en façades Sud par des casquettes horizontales, des ombrières, débords de toiture, brise-soleil, stores, volets.</li> <li>• Installer des surfaces vitrées raisonnées et réfléchies au niveau des façades Est et Ouest afin de se protéger des surchauffes estivales.</li> <li>• Rechercher des teintes claires et des matériaux renvoyant la chaleur pour les pans de façades les plus exposés, et en toiture.</li> <li>• Favoriser une végétation de haute tige à feuillage caduc à proximité des constructions pour apporter de la fraîcheur et de l'ombre en été. Il convient également de veiller au choix des essences et du positionnement adéquat de ces arbres afin que leur proximité des façades n'impacte pas l'éclairement naturel des pièces</li> </ul>	

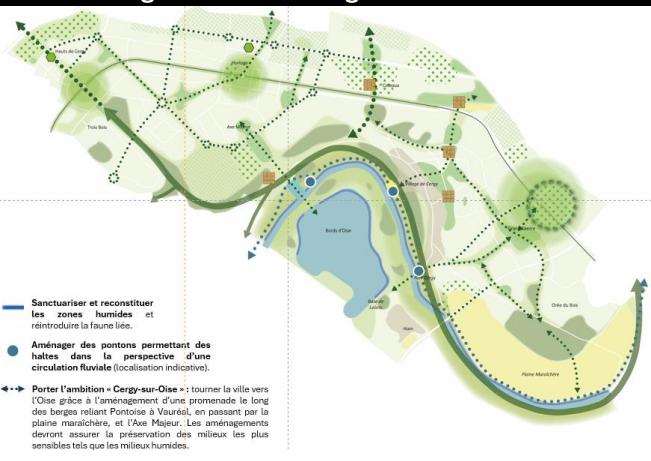
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
	<p>principales des logements et n'implique pas un élagage trop sévère et récurrent.</p> <p>Renforcer l'efficacité énergétique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les formes compactes qui réduisent le risque de déperdition de chaleur en limitant les surfaces en contact avec l'extérieur (maisons ou collectif en bandes).</li> </ul> <p>Favoriser les matériaux à forte inertie thermique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager le recours à des matériaux ayant une bonne inertie thermique, qui stockent la chaleur pour mieux la diffuser et diminuer le besoin en chauffage (terre, pierre, brique, béton, etc.).</li> </ul> <p>Favoriser une isolation thermique performante</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager l'utilisation d'isolants performants, issus notamment de ressources naturelles et biosourcées (liège, ouate de cellulose, fibres de bois, chanvre, paille, laine de mouton ou encore fibres de textiles recyclés).</li> <li>• Favoriser l'installation de fenêtres double vitrage à isolation renforcée (VIR) ou triple vitrage pour augmenter la résistance thermique des ouvertures du bâtiment.</li> <li>• Dans le cas de bâtis existants, aborder l'amélioration du confort thermique en traitant par ordre de priorité</li> </ul> <p><b>ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER UN FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE POUR PRÉSERVER LES RESSOURCES</b></p> <p>Objectif 1 : Favoriser une économie circulaire</p> <p>Privilégier la rénovation du bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioriser la réhabilitation/rénovation ou la transformation des bâtiments existants à leur destruction pour de nouveaux usages et nouvelles destinations.</li> </ul>	

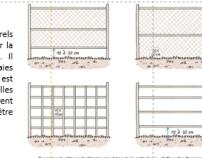
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cas d'extensions et surélévations de constructions existantes, veiller au respect des volumes et rythme de construction d'origine, ainsi que les caractéristiques architecturales et paysagères du quartier dans lequel le projet s'insère.</li> </ul> <p>Penser des constructions réversibles : évolutivité, diversité des usages et mutualisation d'équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la réversibilité et l'évolutivité ultérieure des constructions dès leur conception au travers de processus constructifs limitant les interventions lourdes sur les façades (distinction entre structure du bâtiment pérenne et second œuvre adaptable, prévoir une structure porteuse dimensionnée pour une éventuelle surélévation, hauteur de RDC importante permettant un changement de destination, etc.).</li> <li>Au sein des opérations de plus de 20 logements et à l'image des projets d'habitat participatif, développer des espaces de vie partagés (jardins, terrasses, potagers, chambre pour ami...) et des services mutualisés (buanderie, atelier, coworking, etc.) dans un souci de rationalisation des surfaces.</li> </ul> <p>Favoriser le réemploi des matériaux ou éléments constructifs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'emploi de matériaux recyclés et de produits issus de filières locales.</li> </ul> <p>Objectif 2 : Préserver les ressources naturelles</p> <p>Economiser la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales pour toute opération d'aménagement.</li> <li>Développer l'alimentation des constructions en eaux grises* pour les usages ménagers.</li> </ul>	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au sein des nouvelles opérations, favoriser le ruissellement à ciel ouvert (dispositif en toiture, noues) et l'infiltration dans le sol naturel (réservoir paysager).</li> </ul> <p>Employer des matériaux de construction durables et naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés* ou géosourcés* pour chaque partie d'un bâtiment (structure porteuse, toit et ouverture, isolation, habillage, finitions, etc.).</li> </ul> <p>Limiter la production de déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Garantir, dès la livraison des opérations immobilières, l'installation de composteurs collectifs et/ou individuels suffisamment dimensionnés pour les déchets biodégradables mais aussi déchets verts liés à l'entretien des espaces extérieurs nombreux à l'automne.</li> <li>Prévoir une gestion adaptée et suffisamment dimensionnée du tri sélectif dans la conception des projets (espaces permettant le tri à la source au sein des logements ou au plus près des usagers, locaux déchets pour accueillir les bacs de tri sélectif avant collecte, locaux encombrants, etc.).</li> </ul> <p>Objectif 3 : Développer le recours aux énergies renouvelables</p> <p>Assurer le raccordement au réseau de chaleur urbain dans les secteurs desservis ou à proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se conformer aux prescriptions de service d'utilité publique rattachée au périmètre de développement du réseau de chaleur urbain du territoire intercommunal cergypontain.</li> </ul> <p>Développer la production d'énergies renouvelables selon les spécificités du territoire et en particulier le déploiement d'installations thermiques et photovoltaïques</p>	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implanter les panneaux solaires en toiture, en façade, en ombrières en garantissant une insertion architecturale qualitative.</li> <li>• Privilégier la conception de toitures permettant d'intégrer des panneaux photovoltaïques.</li> <li>• Favoriser une inclinaison des toitures optimale pour la production d'énergie solaire.</li> <li>• Dans le cas de construction avec toitures terrasses, elles devront être végétalisées et/ou intégrer un dispositif de production d'énergie solaire.</li> </ul> <p>Selon la pertinence, encourager l'autoconsommation individuelle / collective dans la conception de projets</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Envisager la mutualisation de la production énergétique, en favorisant les EnR, pour l'eau chaude, le chauffage, l'électricité, etc. à l'échelle d'une opération immobilière, d'un îlot ou d'un quartier.</li> </ul>	

## 2. OAP Trames verte et bleue

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>L'ensemble du premier axe du PADD est dédié à l'environnement et la prise en compte de la biodiversité dans l'aménagement du territoire de Cergy. Cet axe comprend de nombreuses orientations et s'organise comme suit :</p> <p><b>A. Les grandes composantes des paysages cergysois et la biodiversité</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conforter les espaces supports de biodiversité constitutifs de la « Ville Verte »</li> <li>2. Préserver le caractère architectural et paysager de Cergy et la singularité de ses différents quartiers</li> <li>3. Développer de nouveaux espaces supports de biodiversité</li> <li>4. Développer de nouveaux espaces supports de biodiversité</li> <li>5. Participer au développement du Projet alimentaire territorial, en lien avec le Parc Naturel Régional</li> </ol> <p><b>B. La maîtrise du développement urbain et des ressources, la limitation de la consommation de l'espace</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Équilibrer la production de logements et maintenir une densité qui garantisse la qualité du cadre de vie</li> <li>2. Permettre et encadrer l'évolution urbaine dans le tissu ancien pour répondre aux besoins de densification tout en garantissant la préservation du caractère architectural et paysagers propre à ces secteurs</li> </ol>	 <p><b>LES ESPACES URBANISÉS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer la perméabilité des sols des espaces urbaniés (pleine terre, lutte contre les ICI, etc.)</li> <li>Agir sur les principales centralités urbaines pour favoriser leur renaturation</li> <li>Végétaliser les principales places, notamment celles du Nautilus et de l'Hôtel de Ville</li> <li>Préserver et mettre en valeur les secteurs historiques, et notamment le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du village ancien et Ham</li> </ul> <p><b>Connecter les espaces naturels entre eux en renforçant la végétalisation des espaces urbaniés et en s'appuyant sur la trame végétale des boulevards structurants et de leurs carrefours</b></p> <p><b>LES ESPACES VERTS, AGRICOLES ET L'OISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Végétaliser et désimperméabiliser la dalle de Cergy-Prefecture (voir OAP Grand Centre)</li> <li>Végétaliser/désimperméabiliser les zones d'activités économiques</li> <li>Préserver les jardins familiaux et en recréer de nouveaux sur la plaine des Linandes Nord et Est</li> <li>Profiter des projets urbains et des réqualification de friches pour penser la nature en ville</li> <li>Considérer les talus des voies du RER comme supports secondaires de continuité verte</li> <li>Préserver et renforcer les corridors écologiques existants</li> </ul> <p>La trame verte et bleue cergysoise est fragmentée par le tissu urbain et le réseau routier dense. Afin de conserver et d'améliorer la fonctionnalité des différentes sous-trames, il convient de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter les nouvelles constructions sur l'emprise des corridors écologiques ;</li> <li>• Mettre en place des îlots d'espaces locaux, comprenant plusieurs strates et d'une épaisseur suffisante pour le déplacement des espèces ;</li> <li>• Entretenir des lisiers étagés au niveau des boisements ;</li> <li>• Conserver des bandes enherbées fauchées annuellement ou biennuellement d'une largeur minimale de 10 mètres aux abords des boisements et le long des espaces agricoles. Ces bandes enherbées pourront être bordées de haies plurispecifiques pour favoriser le déplacement des espèces en lisiers.</li> <li>• Protéger et renforcer les espaces d'accompagnement végétalisés des grands axes routiers tels que la N14, D14, D203 et les accotements du RER.</li> <li>• Valoriser les abords des voies piétonnes et cyclables</li> </ul> <p>Maintenir la part minimale de 25 % du territoire dédiée aux espaces verts</p> <p>Les espaces verts au sein du tissu urbain constituent des supports pour la biodiversité. Le maintien de ces espaces verts passe ainsi par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation des îlots végétalisés et des espaces verts privés ;</li> <li>• Le maintien et la gestion écologique des espaces verts publics.</li> </ul> <p>Les principes de <b>gestion différenciée</b> peuvent être appliqués à tous les espaces verts publics, mais également privés. Cette gestion passe par l'utilisation de <b>techniques alternatives</b> pour le désherbage (manuel, mécanique...), la <b>gestion extensive</b> des surfaces enherbées, à raison d'une à deux fauches annuelles ainsi que par le choix d'<b>essences locales</b> non invasives.</p> <p><b>LES ESPACES URBANISÉS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sanctuariser et reconstruire les zones humides et réintroduire la faune liée.</li> <li>Aménager des pontons permettant des haltes dans la perspective d'une circulation fluviale (localisation indicative).</li> <li>Porter l'aménagement Cergy-sur-Oise : la ville vers l'Oise grâce à l'aménagement d'un corridor le long des axes maraîchers Pontoise à Vauvillers, en passant par la plaine maraîchère, et l'Ave Major. Les aménagements devront assurer la préservation des milieux les plus sensibles tels que les milieux humides.</li> </ul> <p><b>Préserver ou renforcer la trame verte et bleue pour améliorer le maillage entre les espaces verts, et lutter contre les îlots de chaleur</b></p> <p>Une trame verte et bleue fonctionnelle au sein du tissu urbain constitue un lieu de déplacement et de développement pour la faune et la flore. Elle contribue également à améliorer la qualité de vie des habitants dans les milieux urbains denses, notamment en limitant les îlots de chaleur urbain.</p> <p>La fonctionnalité écologique repose sur la qualité des habitats et leur mise en relation au travers de l'arumature naturelle structurante (boisements, l'Oise, plaine agricole) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les grands ensembles naturels identifiés sur le territoire et assurer leur mise en réserve notamment à travers la plantation de haies, la végétalisation des abords des axes routiers et le maintien des espaces verts pluristratifiés publics et privés.</li> <li>• Renforcer la perméabilité du territoire et recréer des espaces verts pleinement intégrés au fonctionnement naturel du territoire.</li> </ul> <p><b>Préserver au maximum les secteurs agricoles.</b></p> <p>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.</p> <p>Le maintien des espaces agricoles s'accompagne d'un travail des lisiers agri-urbaines et de la préservation des éléments agro-naturels tels que les bosquets, les arbres isolés ou les bandes enherbées non traitées.</p> <p>Les lisiers agri-urbaines doivent être travaillées de manière à créer un espace tampon limitant les nuisances dues aux pratiques agricoles. Les objectifs sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les lisiers existantes et s'appuyer dessus si possible, pour créer une transition paysagère entre la zone périurbaine et la zone agricole ;</li> <li>• En l'absence de haie, créer une nouvelle lisier végétale (en réservant un espace de minimum 10 mètres pour y planter une haie multistratifiée) ;</li> <li>• Réserver des percées dans le front bâti afin d'ouvrir la ville sur les milieux naturels et permettre un accès régulier à la nature depuis l'espace urbainisé.</li> </ul> <p><b>Renaturer les berges et les coteaux de l'Oise, et recréer des espaces constitutifs de biodiversité.</b></p>	<p>La ville de Cergy réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels, végétalisés, et aquatiques et prévoit, au travers de cette OAP Trame Verte et Bleue, différentes orientations pouvant garantir la préservation et la connexion les continuités écologiques au sein de son territoire. La commune réaffirme ainsi les objectifs inscrits dans son PADD.</p> <p>L'objectif est non seulement une attention de protection générale, mais aussi de mettre en valeur et restaurer les continuités écologiques. Le classement en zones N et A strict accompagne cette OAP pour une préservation optimale.</p> <p>Le volet agricole est également important sur la plaine maraîchère pour la préservation de la dernière surface agricole utile de la commune.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>3. Limiter l'artificialisation des sols et conforter les secteurs agricoles et naturels</p> <p>4. Améliorer les équilibres écologiques en milieux urbanisés pour limiter les risques.</p> <p><b>C. La lutte contre le changement climatique, la transition énergétique</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adapter les formes urbaines pour répondre aux enjeux du changement climatique</li> <li>2. Adapter la production de logements ainsi que le parc bâti existant aux enjeux de la transition écologique</li> <li>3. Poursuivre la rénovation, notamment énergétique des équipements publics</li> </ol>	<p><b>LES ESPACES VERTS, AGRICOLES ET L'OISE</b></p> <p><b>Renaturer les berges et les coteaux de l'Oise, et recréer des espaces constitutifs de biodiversité.</b></p> <p>L'Oise est le cours d'eau structurant de la ville de Cergy. Elle constitue un réservoir de biodiversité et un corridor écologique pour les espèces aquatiques ainsi que les espèces terrestres le long de ses berges. Sa préservation nécessite la protection et l'entretien de ses berges, de sa ripisylve et des milieux ouverts et boisés environnants.</p> <p>Les pollutions d'ordre chimique ou organique, la modification de la morphologie des cours d'eau, la détérioration des berges et de leur végétation sont autant d'éléments qui peuvent profondément dégrader ces milieux remarquables.</p> <p>Leur préservation nécessite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La restauration des berges de l'Oise ;</li> <li>• Le maintien d'un espace suffisamment large pour l'expression de la ripisylve ;</li> <li>• Le maintien des milieux ouverts existants autour de l'Oise ;</li> <li>• Le maintien d'une bande enherbée non traitée entre la plaine maraîchère et les bords d'Oise ;</li> <li>• La mise en place d'une gestion durable (désherbage mécanique, fauche extensive).</li> </ul> <p></p> <p>Boucle et berges de l'Oise à Cergy (Biotope, 2022)</p> <p><b>LES ESPACES URBAINS</b></p> <p><b>Végétaliser les principales places, notamment celles du Nautilus et de l'Hôtel de Ville</b></p> <p>Les espaces publics améliorent la résilience des territoires face aux effets multiples du changement climatique et contribuent à la qualité de vie de la population. Ils permettent également le renforcement de la biodiversité et de la fonctionnalité des corridors écologiques au sein même de l'armature urbaine.</p> <p><b>Végétaliser et désimperméabiliser la dalle de Cergy-Prefecture et les zones d'activité économique, renforcer la perméabilité des sols</b></p> <p><b>Agir sur les principales centralités urbaines pour favoriser leur renaturation</b></p> <p>La gestion des eaux pluviales est un enjeu majeur pour un territoire urbain comme Cergy. Ainsi, la désimperméabilisation et la végétalisation sont des leviers importants permettant de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Sur les voiries, les espaces publics et les projets d'aménagement, peuvent être appliquées les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur l'importance de l'eau dans la ville via notamment une gestion des eaux pluviales à l'air ouvert, intégrée au projet d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage ;</li> <li>• Intégrer aux emprises des plantations, autant que possible en pleine terre, pour faciliter la gestion des eaux de ruissellement (houles, fossés, l'arbre, etc.)</li> <li>• Privilier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables comme revêtements de sols ;</li> <li>• Favoriser la mise en place d'aménagements permettant de ralentir et stocker les eaux de ruissellement : toitures stockantes, réservoirs payagés, noues et fossés, bassins secs d'infiltration et bassins de retenue d'eau...</li> </ul> <p></p> <p>Exemples de cultures facilitant la circulation de la petite faune - © Biotope Environnement</p> <p><b>Considérer les talus des voies du RER comme supports secondaires de continuité verte</b></p> <p>Afin de renforcer la perméabilité du territoire, il convient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De protéger et renforcer les espaces d'accompagnement végétalisés des grands axes routiers afin d'assurer une continuité longitudinale ;</li> <li>• De résorber les points de conflits au niveau des voies de RER mais également des autres voies de communication, notamment par la mise en place de passage à faune.</li> </ul>	<p><b>Sanctuariser et reconstituer les zones humides et réintroduire la faune liée.</b></p> <p>Les zones humides sont des milieux naturels essentiels à préserver. En plus de constituer des réservoirs de biodiversité remarquables, elles remplissent également de nombreuses autres fonctions comme la captation du carbone, la régulation des crues, l'épuration des eaux... Afin de préserver ces milieux et leurs fonctions, il est préconisé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter le surpâturage et l'amendement des prairies ;</li> <li>• Exclure le dépôt de déchets et matériaux ;</li> <li>• Exclure l'excès d'intrants chimiques ;</li> <li>• Interdire les remblaiements et les débâlements ainsi que leur enrolement et leur assèchement ;</li> <li>• Maintenir les haies qui réduisent les transferts de polluants ;</li> <li>• Préserver physiquement les zones humides (éviter l'urbanisation sur leur emprise). Rappelons qu'en vertu de l'application du SDAGE Seine-Normandie, la destruction d'une zone humide doit faire l'objet de mesures compensatoire.</li> </ul> <p>➡➡➡ <b>Porter l'ambition « Cergy-sur-Oise » : tourner la ville vers l'Oise</b> 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.</p> <p>Les chemins créés devront être perméables afin de faciliter l'absorption des eaux pluviales.</p> <p><b>Aménager des pontons permettant des haltes dans la perspective d'une circulation fluviale (localisation indicative).</b></p> <p>La création de ponton devra prendre en compte la faune et la flore présente au niveau des berges afin de ne pas impacter d'individus d'espèces protégées ou patrimoniales.</p> <p><b>Profiter des projets urbains et des réqualifications de friches pour penser la nature en ville</b></p> <p>Les projets urbains peuvent être l'occasion de valoriser la nature en ville, à travers la planification végétale (mobilier urbain, jardins ou la préservation d'espaces perméables limitant les îlots de chaleur urbains. Ils peuvent également être une opportunité pour favoriser la mise en place de zones de refuge pour la faune, par l'intégration de nichoirs à oiseaux directement au sein des bâtiments, la mise en place de gîtes à chiroptères sur des arbres et des murs ou plus simplement de conserver, et là, des petits tas de bois mort (branche, tiges, échalles...) qui sont des refuges pour la faune.</p> <p>A l'inverse, les projets urbains doivent, dans la mesure du possible, éviter les secteurs écologiquement les plus sensibles.</p> <p><b>Préserver et mettre en valeur les secteurs historiques, et notamment le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du village ancien et Ham</b></p> <p>Intégrer et valoriser le bâti passe notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un travail des lisières urbaines avec une intégration de haies, des espaces multi-usage ou basse-tension pour favoriser les vues, la planification d'arbres isolés, la conservation d'éléments identitaires du paysage (haies, jardins familiaux...) ;</li> <li>• Une qualification des entrées de villes et une valorisation paysagère des ces espaces (haie bocagère, accès en herbes, clôtures et fossés) ;</li> <li>• Une valorisation des points de vue (Axe majeur) ;</li> <li>• Une mise en valeur du bâti.</li> </ul> <p><b>Préserver les jardins familiaux et en recréer de nouveaux sur la plaine des Linandes Nord et Est</b></p> <p>Les jardins familiaux constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain, même en îsle urbaine. Ils ont pour rôle, entre-autres, de respecter l'environnement, réduire la précarité, économiser les espaces végétalisés...</p>

### 3. OAP Trame noire

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
Mettre en œuvre une trame noire : réduire l'éclairage notamment le long des corridors écologiques et sur les réservoirs de biodiversité en cohérence avec la trame noire développée par l'agglomération de Cergy-Pontoise.	<p>Proscrire l'éclairage vers le ciel, orienter systématiquement les éclairages vers le bas et imposer un ULOR (Upward Light Ratio, ou rendement supérieur du luminaire) de 0%.</p> <p>Agir sur la périodicité de l'éclairage</p> <p>Eviter les éclairages émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert) et limiter les températures de couleur de l'éclairage public à 2700K en ville et à 2200K dans les parcs et jardins</p> <p>Développer un éclairage passif (bandes lumineuses) sur les routes</p> <p>Eteindre et baisser l'intensité des éclairages au minimum nécessaire</p> <p>Agir sur la hauteur des éclairages au sein des aires piétonnes.</p>	<p>L'OAP trame noire est issue d'une volonté politique traduite dans le PADD de mettre en avant les efforts menés et à mener pour la préservation de la biodiversité. Les orientations proposées sont basés sur les résultats et préconisations de l'Etat Initial de l'Environnement pour la réduction des pollutions lumineuses.</p> <p>La cartographie permet notamment de cibler des réservoirs d'obscurité à créer ou recréer en priorité, issues du repérage de la CACP.</p> <p>Les efforts en matière de trame noire sont à appliquer sur l'ensemble du territoire mais pas forcément avec les mêmes objectifs. Ainsi, au sein des espaces naturels et des réservoirs de biodiversité, une obscurité totale est recherchée, tandis qu'au sein des tissus urbanisés, la trame noire se traduira par une évolution des éclairages publics vers des horaires et des niveaux de réverbération plus adaptés afin de ne pas opposer trame noire et sécurité des déplacements urbains.</p>

### 3. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

#### 1. La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

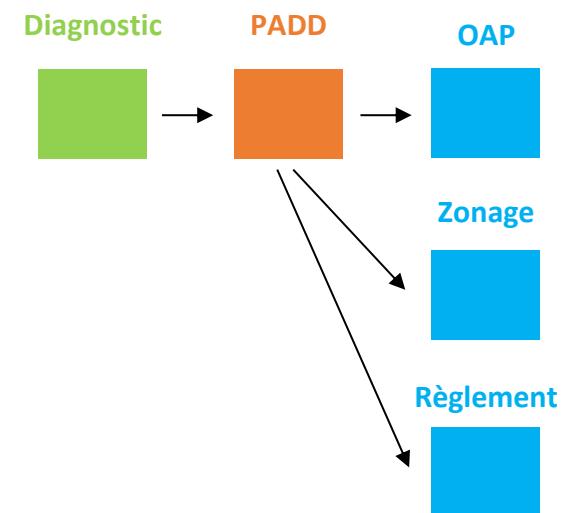
La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.

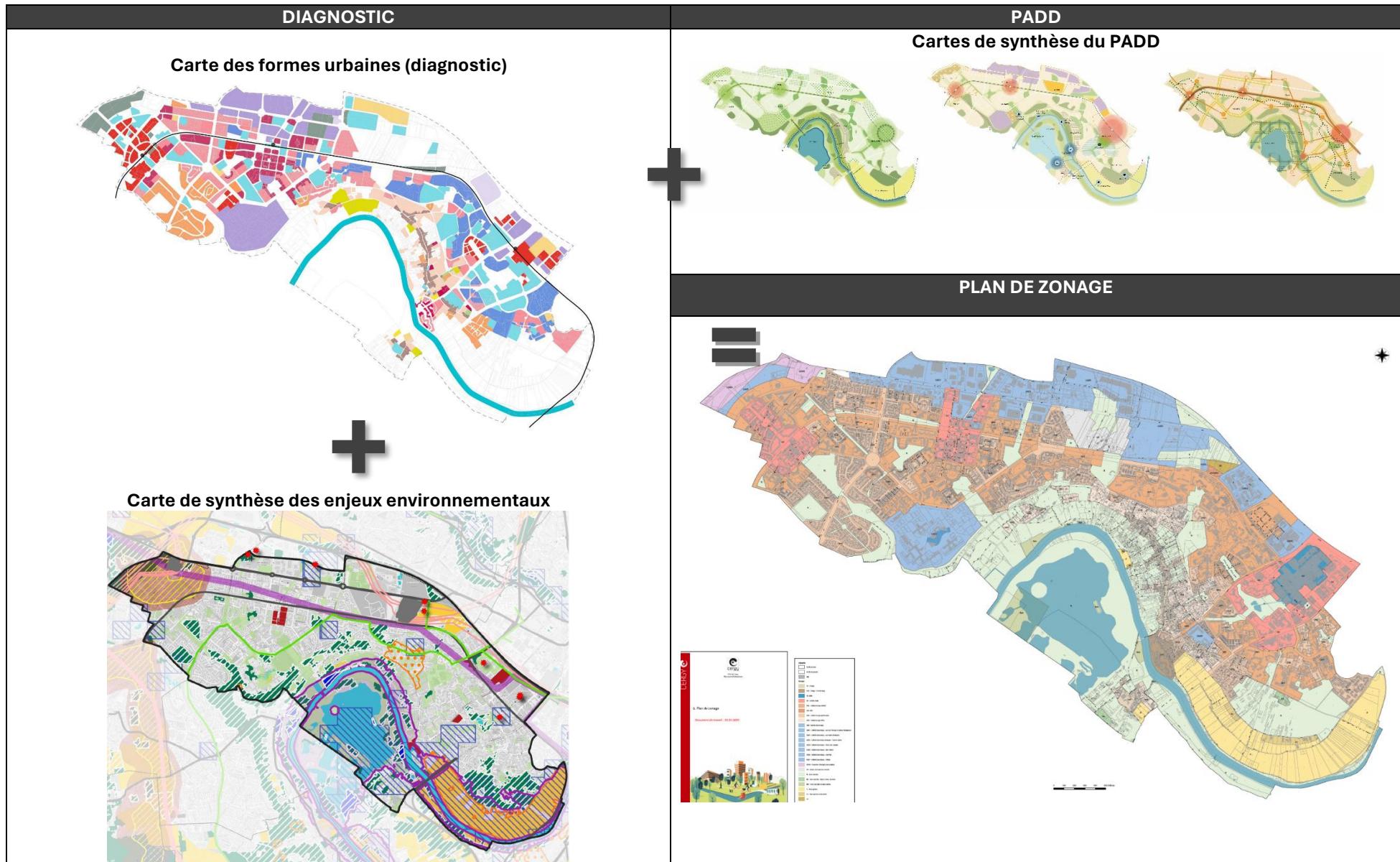
#### 2. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, de manière à les protéger et les faire évoluer de manière adéquate. Classer notamment les opérations de logements récentes au sein des zones urbaines correspondant à leurs formes urbaines.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels et agricoles, développement du réseau de mobilités douces, protection du patrimoine et des formes urbaines du village etc.

L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.





La principale évolution de zonage dans le cadre de la révision est terminologique. Afin d'accorder une plus grande lisibilité, les zones sont renommées pour en simplifier la lecture. Ainsi la zone UAa est renommée UV pour Village. Une zone UD est créée pour la dalle de Cergy-Préfecture, les zones UC correspondent aux centralités des trois gares et les périmètres sont ajustés pour englober davantage les abords des gares conformément aux orientations du PADD relative au renforcement de la mixité ces polarités. Les zones à dominante d'habitat sont renommées UH1, 2 et 3 selon le niveau de densité (1 étant le plus dense et 3 le moins dense). Les zones d'activités sont renommées UAE (activités économiques) et sont différenciées par site avec un numéro afin d'affiner les destinations permises en fonction des caractéristiques propres à chaque site. Une zone UP est créée pour accompagner le développement de la ZAC des Linandes en cours de réalisation. Enfin une zone UENR est créée sur l'ancienne friche Mirapolis pour permettre le développement d'un site de production d'énergies renouvelables sur ces terrains artificialisés et implantés sous des lignes à haute tension. Les zones Agricoles et Naturelles font l'objet de changements de zonage mineurs précisés ci-dessous permettant d'étendre et de renforcer leur niveau de protection.

### 3. Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions

Sont ci-dessous identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains et objectifs poursuivis :

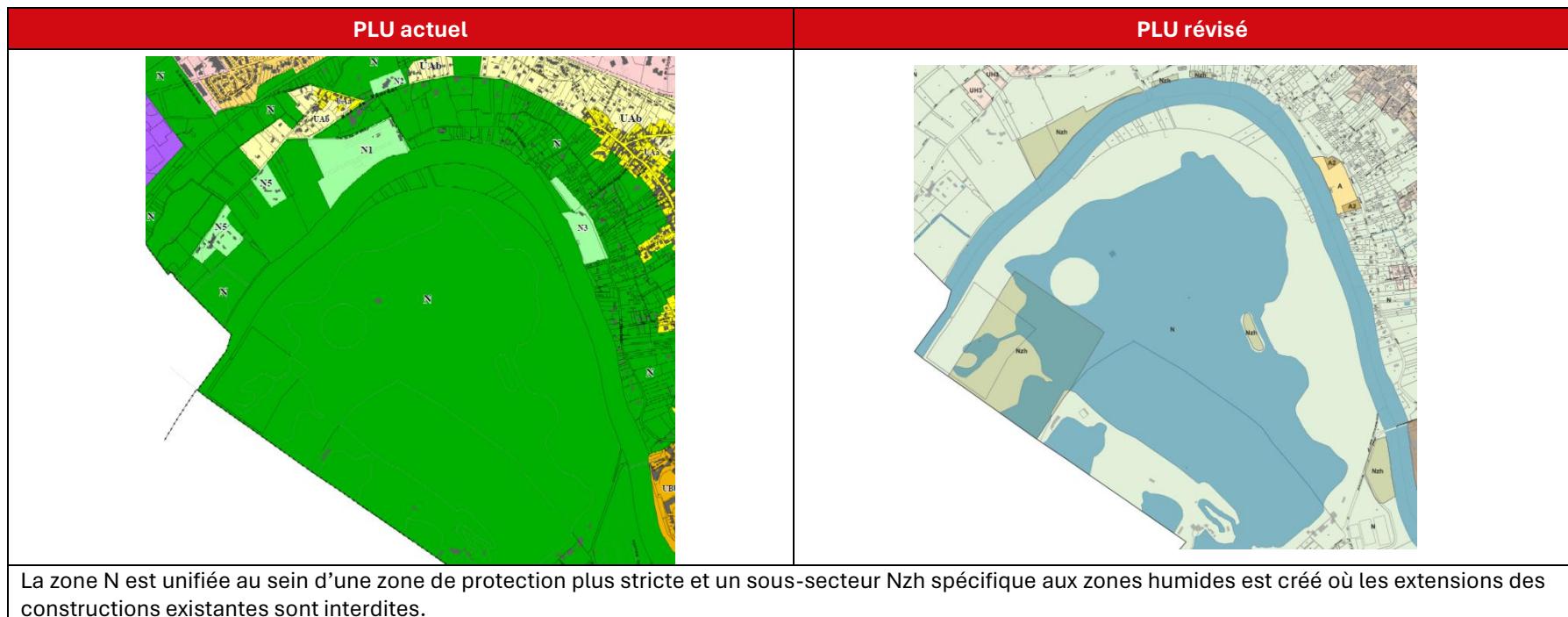
	Zones du PLU initial	Superficie (ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (ha)	Evolution nette
<b>Zones agricoles</b>		<b>86.1</b>		<b>99,33</b>	<b>+13,23</b>
	A	78,47	A	92	+13,53
	A1	7,54	A1	4,81	-2,73
			A2	2,52	
<b>Zones d'ouverture à l'urbanisation</b>		<b>36.07</b>			<b>-36,07</b>
	AU	8,41		0	
	AUlb	27,65		0	
<b>Zones naturelles</b>		<b>462.96</b>		<b>483,35</b>	<b>+20,39</b>
	N	448,1	N	462,69	+14,59
	N1	4,93	Nzh	18,32	

	N2	0,60			
	N3	2,44			
	N4	2,05			
	N5	4,84			
			Ns	2,34	
<b>Zones Urbaines</b>		<b>869,58</b>		<b>873,34</b>	<b>+3,76</b>
	UAa	24,16	UV	23,79	-0,37
			UV1	8,39	
	UAb	45,42	UH3	42,09	-3,33
	UBa	169,8	UH2	186,8	+17
	UBb	46,77			
	UCa	227,79	UC	96,86	-130,96
	UCb	14,73	UD	18,88	+4,15
	UCc1	109,79	UH1	259,66	+149,87
			UH1 GDV	0,97	
	UCc2	14,94			
	UCd	16,23	UP	17,65	+1,42
	UCe	13,43			
	Ula	11,96			
			UAE1	66,85	
			UAE2	40,85	
			UAE3	12,89	
			UAE4	39,11	

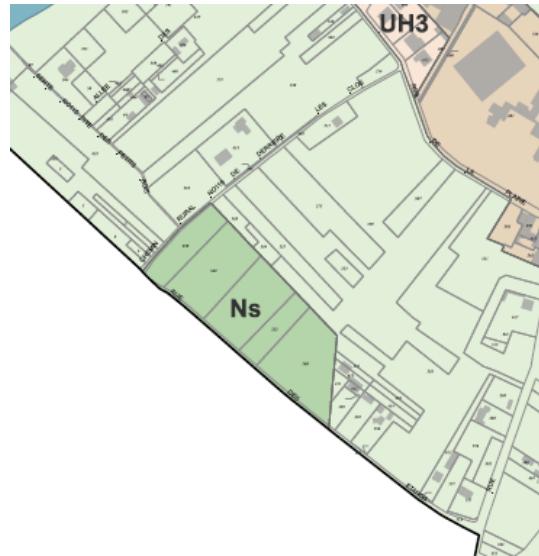
		UAE5	3,07	
		UAE6	30,1	
		UAE7	9,27	
UIb	174,57			
		UENR	16,11	

Les évolutions les plus importantes du plan de zonage sont décrites ci-après :

Création de zones NZH

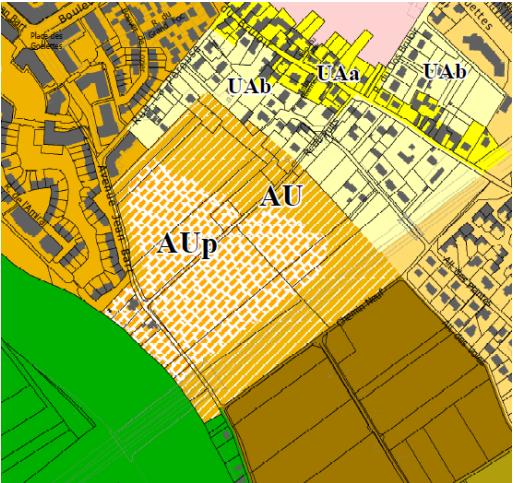
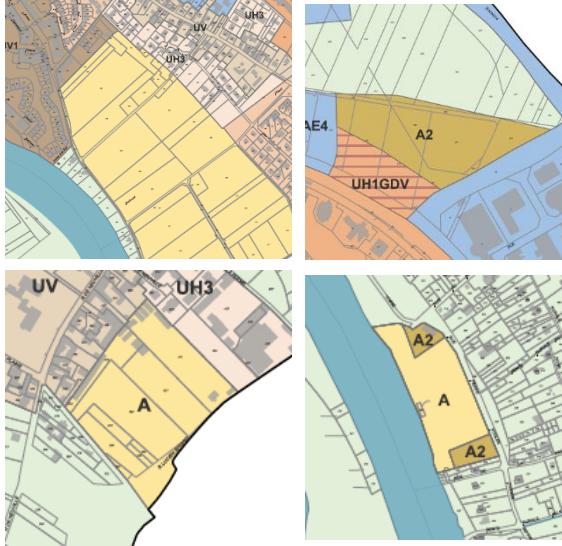


Création d'une zone Ns

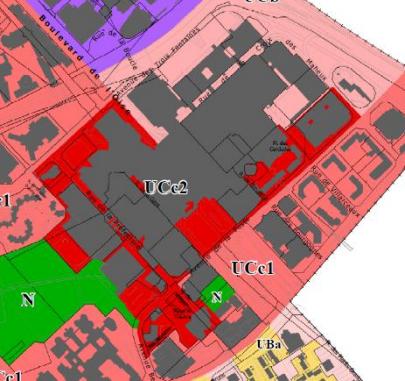
PLU actuel	PLU révisé
	

La zone Ns permet la création d'espaces dédiés à l'installation de camping/caravaning, en lien avec l'objectif du PADD pour encourager l'évolution de la politique touristique de Cergy-Pontoise en faveur de l'éco-tourisme. Cette délimitation permet en parallèle de renforcer la protection du reste de la zone N.

## Les zones reclassées en agricole

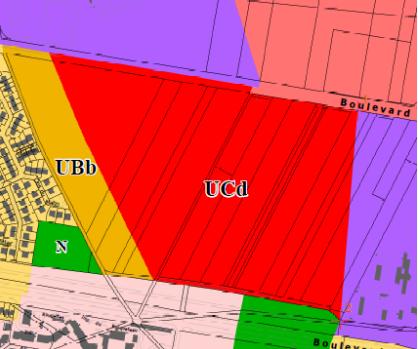
PLU actuel	PLU révisé
	
<p>La zone A est agrandie suite à l'abandon du projet Port Cergy 2 et au reclassement de ses terrains à urbanisés en zone agricole. La zone agricole est complétée par l'ancien stade Jean-Roger Gault initialement en zone N3, par le reclassement en zone A d'une partie de l'ancienne zone UAb de Ham.</p> <p>La zone A comprend un secteur A1 à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions et installations telles que hangars, point de vente directe et logements nécessaires aux exploitants pour le bon fonctionnement des activités agricoles, maraîchères ou horticoles.</p> <p>La zone A comprend un secteur A2 qui englobe des petits terrains où une activité d'agriculture urbaine est vouée à se développer. A ce titre, les règles d'implantations sont assouplies au sein de ce secteur.</p>	

La création d'un zonage spécifique pour la dalle de Cergy-Préfecture

PLU actuel	PLU révisé
	

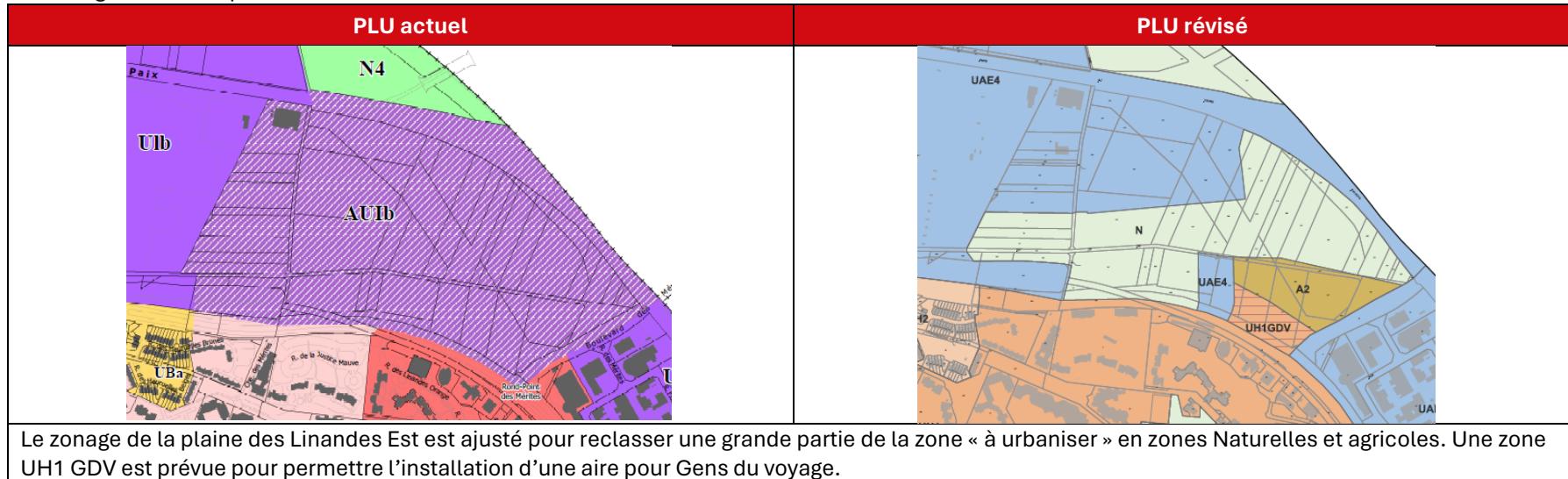
Le zonage UD permet d'apporter une cohérence d'ensemble pour la dalle avec des règles adaptée à son contexte particulier.

La création d'une zone UP sur la ZAC en cours de réalisation des Linandes

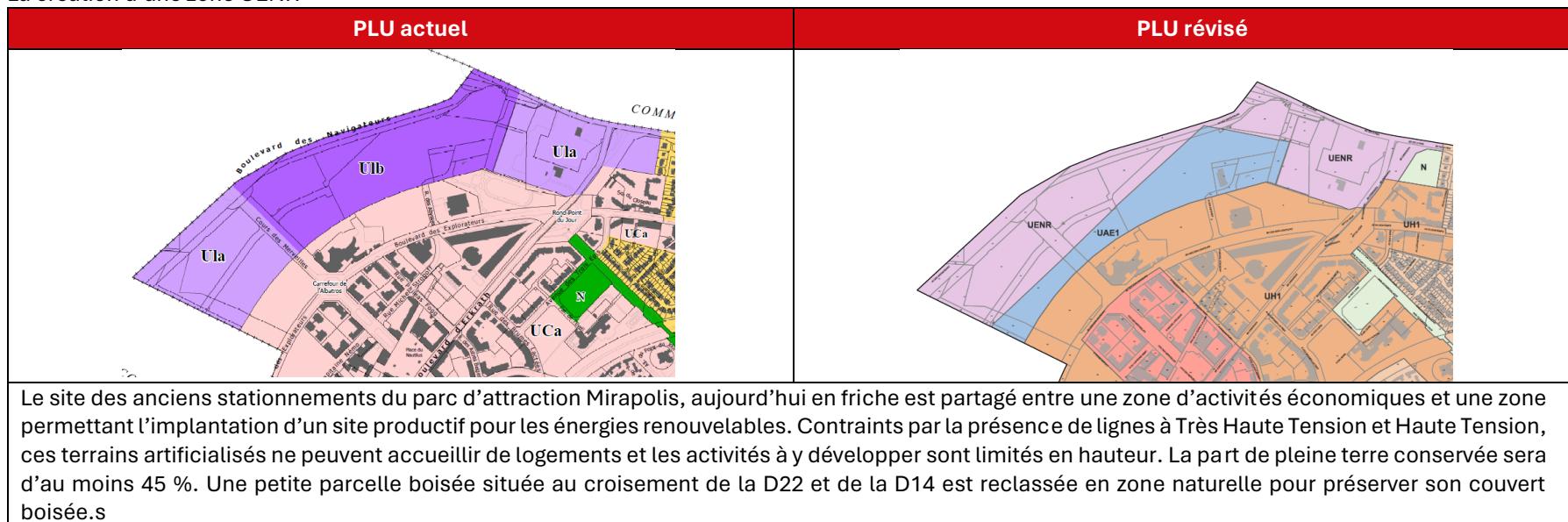
PLU actuel	PLU révisé
	

Le zonage de la ZAC en cours des Linandes est adapté pour accompagner le développement du projet à travers la création d'une zone spécifique UP (projet) et la matérialisation d'une zone naturelle correspondant au parc créé en cœur de projet.

## L'aménagement de la plaine des Linandes Est



## La création d'une zone UENR



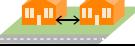
## Justification des évolutions réglementaires par zone

### A. La zone UV

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UV correspond au secteur du village de Cergy et de Ham. L'objectif est de conserver l'esprit et les caractéristiques du Village, en l'occurrence l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager qui découle de la présence végétale importante.</p> <p>Le secteur UV1 correspond au secteur de Port Cergy, qui diffère du village par des constructions plus récentes et une densité plus importante, tout en s'inscrivant dans une typologie bâtie traditionnelle, notamment en termes de volumétrie des constructions.</p>

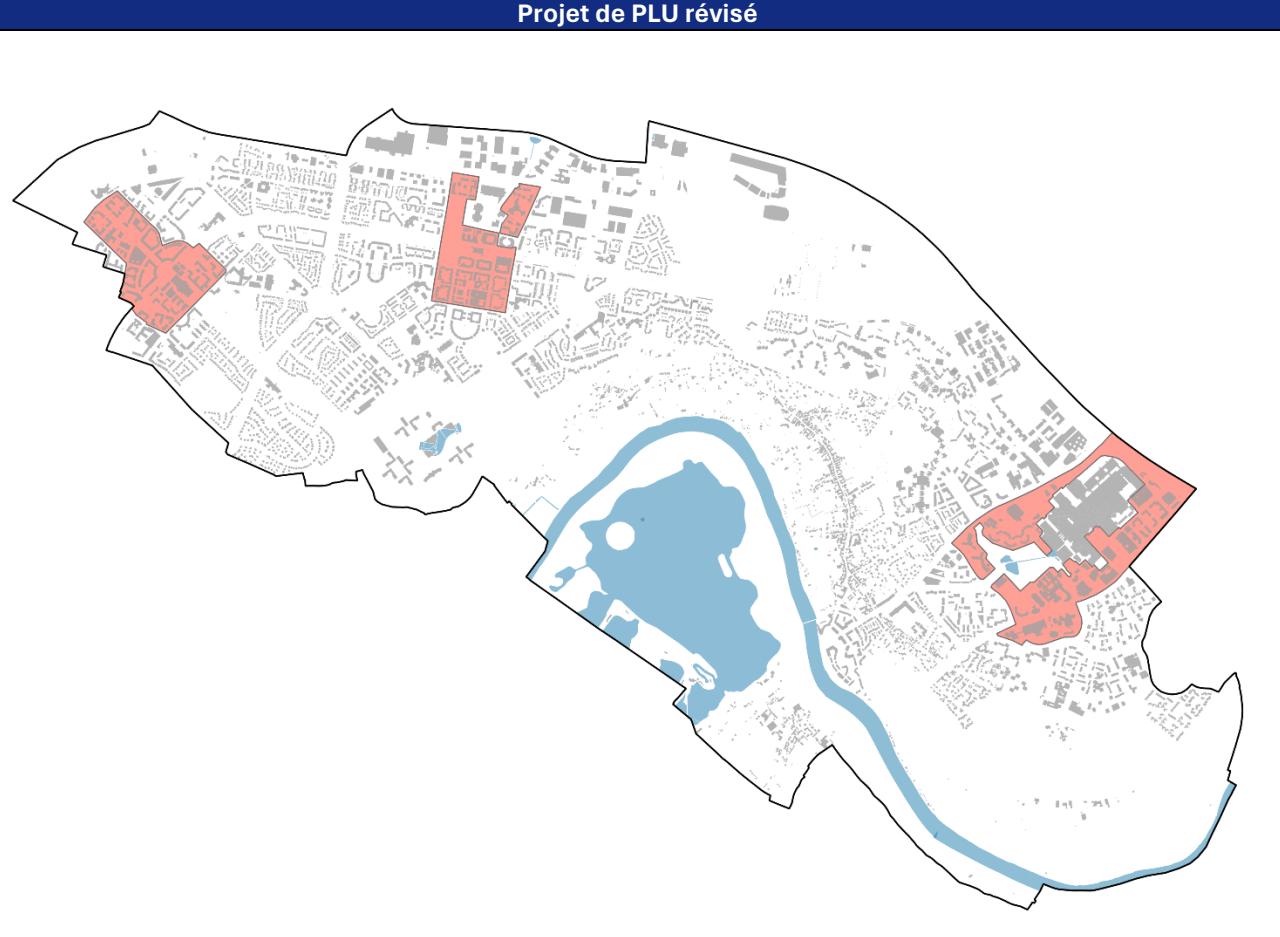
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				La zone UV (Villages) autorise toutes les destinations, à l'exception des commerces de gros, des hébergements touristiques, des industries, centre des congrès, cuisines dédiées à la vente en ligne et lieux de cultes.
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de <b>250 m<sup>2</sup></b>	
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de <b>50m<sup>2</sup></b> et maximum de <b>250 m<sup>2</sup></b>	L'objectif dans cette zone au tissu urbain historique resserré constitué de petites parcelles est de renforcer les commerces et services de proximité et de le préserver de flux véhiculés trop importants, c'est pourquoi les commerces, restaurants, activités de service avec accueil d'une clientèle, entrepôts et bureaux sont limités par une surface de plancher maximale.
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de <b>250 m<sup>2</sup></b>	
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de <b>100 m<sup>2</sup></b>	
Bureau			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de <b>250 m<sup>2</sup></b>	
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement	Justification
	<p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>
<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques.</p>	<p>Pas d'évolution</p>
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>
<p><b>Limites latérales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur au moins une limite dans une bande de 25 mètres de l'alignement de la voie publique</li> <li>- En retrait au-delà de 25 mètres de l'alignement de la voie publique</li> </ul> <p><b>Limites de fond de parcelle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la limite ou en retrait dans une bande de 25 mètres de l'alignement de la voie publique</li> <li>- En retrait au-delà de 25 mètres de l'alignement de la voie publique</li> </ul> <p><b>Mode de calcul du retrait :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum <math>L=H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</li> <li>- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 2 mètres.</li> </ul>	<p>Pas d'évolution</p>
	<p>Implantation des constructions sur une même unité foncière</p>
<p><b>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.</li> <li>- À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres.</p>	<p>La règle est précisée pour prendre en compte la présence ou non de vues entre deux constructions dans le mode de calcul des retraits.</p>
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>

Règlement	Justification
<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.</p>	<p>Pas d'évolution</p>
	<p>Hauteur maximale des constructions</p>
<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 mètres à l'égout</li> <li>- 10 mètres au faîte</li> </ul> <p>En UV1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres à l'égout</li> <li>- 10 mètres à l'acrotère</li> <li>- 12 mètres au faîte</li> </ul>	<p>Les hauteurs sont adaptées sur le sous-secteur UV1 correspondant à Port Cergy afin de se conformer aux formes urbaines du quartier.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</p>
<p>L'objectif est d'atteindre une part minimale de 30% de la superficie du terrain traitée en équivalent pleine terre dont un minimum de 15% de la superficie du terrain en véritable pleine terre. Le reste peut être réalisé via un coefficient de Biotope.</p>	<p>Les notions de pleine terre et de coefficients de Biotope sont introduites pour favoriser la préservation de la végétation des parcelles et/ou des constructions.</p>

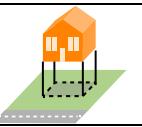
## B. La zone UC

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UC correspond aux quartiers denses de la ville formés autour des trois polarités constituées par les gares (Cergy-le-Haut ; Gare de Cergy-Saint-Christophe ; Cergy-Préfecture).</p> <p>Elle regroupe une partie des zones UCa et UCc1 du précédent PLU.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de <b>50m<sup>2</sup></b> et maximum de <b>500 m<sup>2</sup></b> .	
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO	
Entrepôt			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de <b>150 m<sup>2</sup></b>	
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait de 3 mètres minimum.		La règle est inchangée.
Toutefois, pour permettre d'harmoniser les façades, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante implantée différemment, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<b>Dispositions générales :</b> Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.		La règle initiale prévoyait une implantation à l'alignement ou à 5 mètres de retrait. La règle est renforcée afin de mieux encadrer les transitions bâties et les vues entre les constructions.
<b>Mode de calcul du retrait :</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum <math>L \geq H/3</math> (hors attique en retrait) avec un minimum de 6 mètres.</li> <li>Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum <math>L=H/3</math> (hors attique en retrait) avec un minimum de 5 mètres.</li> </ul>		

Règlement	Justification
 <p><b>Implantation des constructions sur une même unité foncière</b></p> <p><b>Dispositions générales :</b></p> <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À la moitié de hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 12 mètres si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.</li> <li>• À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 12 mètres.</p>	<p>La règle initiale prévoyait 5 mètres minimum de retrait entre deux constructions principales.</p> <p>La règle est renforcée afin de mieux encadrer les transitions bâties et les vues entre les constructions.</p> <p>Une souplesse est permise pour faciliter l'évolution des constructions existantes.</p>
 <p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p>	
<p>Non réglementé.</p>	
 <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 mètres au faîte ou à l'acrotère</li> </ul>
 <p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre via le coefficient de biotope ci-dessous, dont un minimum de 15% minimum de la superficie du terrain en pleine terre.</li> </ul> <p>Les obligations de 15% de pleine terre peuvent être adaptées au cas particulier des réhabilitations de constructions existantes ne respectant pas la part de pleine terre fixée par le règlement sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle sur la base d'une justification technique du pétitionnaire.</p>	<p>La règle est inchangée.</p> <p>La règle est inchangée.</p> <p>La règle initiale prévoyait 50 % d'espaces verts sur les parties non bâties de la parcelle.</p>

Règlement	Justification
	<p>Pour limiter la densité des opérations et la végétation en ville, une part ambitieuse de 30 % de la parcelle doit être traitée en espaces verts, dont 15 % minimum en pleine terre. Le restant pouvant être intégré à la construction à l'aide d'un coefficient de Biotope (Toit végétalisé, dalle végétalisée, ou système alvéolaire engazonné).</p> <p>Une souplesse est ajoutée concernant les constructions existantes afin de favoriser la réhabilitation plutôt que la démolition.</p>

### C. La zone UD

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UD réglemente le quartier construit sur dalle de Cergy-Prefecture. La particularité de cette conception induit un zonage spécifique.</p> <p>La zone UD correspond à tout ou partie des zones UCb et UCc2 du précédent PLU.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration			A condition de ne pas être classé SEVESO	
Commerce de gros			Autorisé à condition d'être implanté en dessous du niveau de la dalle.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt			Autorisé à condition d'être implanté en dessous du niveau de la dalle.	
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement	Justification
	<p><b>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait de 3 mètres minimum.</p> <p>Toutefois, pour permettre d'harmoniser les façades, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante implantée différemment, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existant, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Dispositions générales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de minimum 6 mètres.</li> </ul>
	<p><b>Implantation des constructions sur une même unité foncière</b></p> <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>À la moitié de hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 12 mètres si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.</li> <li>À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 12 mètres.</p>
	<p><b>Emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p>Non règlementé.</p>
	<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>37 mètres au point le plus haut</li> </ul>
	<p>La règle est inchangée.</p> <p>La règle initiale prévoyait une implantation à l'alignement ou à 5 mètres de retrait.</p> <p>La règle est renforcée afin de mieux encadrer les transitions bâties et les vues entre les constructions.</p> <p>La règle initiale prévoyait 5 mètres minimum de retrait entre deux constructions principales.</p> <p>La règle est renforcée afin de mieux encadrer les transitions bâties et les vues entre les constructions.</p> <p>Une souplesse est ajoutée pour faciliter l'évolution des constructions existantes.</p> <p>La règle est inchangée.</p> <p>La règle est inchangée.</p>

Règlement	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Justification
	<p>Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre via le coefficient de biotope ci-dessous.</p>	<p>La règle initiale prévoyait 50 % d'espaces verts sur les parties non bâties de la parcelle.</p> <p>Pour limiter la densité des opérations et la végétation en ville, une part de 15 % de la parcelle doit être traitée en espaces verts à l'aide d'un coefficient de Biotope (Toit végétalisé, dalle végétalisée, ou système alvéolaire engazonné). La nature de la dalle ne permettant pas d'imposer un taux de pleine terre.</p>

#### D. La zone UH1

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UH1 correspond aux quartiers d'habitat collectif. Elle regroupe tout ou partie des zones UCa, UCc1 et UCe du PLU précédent.</p> <p>Un sous-secteur UH1GDV vise à permettre l'accueil d'habitat adapté pour les Gens du Voyage</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				La zone UH1 autorise toutes les destinations à l'exception des commerces de gros, des cinémas, des industries, des Centres de congrès et d'exposition, et des cuisines dédiées à la vente en ligne.
Hébergement				Dans le précédent PLU, seules les industries étaient interdites. Cette interdiction est renouvelée.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				L'interdiction des commerces de gros vise à garantir l'implantation de commerces de proximité dans ces principales centralités.
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de <b>50m<sup>2</sup></b> et maximum de <b>500 m<sup>2</sup></b> .	Les cinémas sont interdits dans la mesure où leur implantation est privilégiée dans les centres urbains (UD, UC).
Commerce de gros				Les centre de congrès et d'exposition sont interdits dans la zone car peu probables. De plus la zone est peu propice à l'implantation de ce type d'activité.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont une nouvelle sous-destination du code de l'urbanisme qui n'existe pas lors de l'élaboration du précédent PLU. Considérant les nuisances sonores et olfactives possibles générées par ce type d'activité et l'absence d'animation commerciale qu'elles représentent, cette destination est interdite.
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt			Autorisé dans la limite de <b>150 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.	Un minimum de surface de plancher est fixé pour les restaurants afin de garantir un service sur place. Un maximum est fixé pour favoriser la diversité de l'offre en restauration.
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				Les entrepôts sont autorisés afin de permettre ces installations lorsqu'elles sont nécessaires mais leur surface est limitée à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour réserver l'essentiel des disponibilités foncières à des activités utiles à l'animation et l'économie de proximité d'un quartier, et nécessitant la proximité des transports en commun.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte			Autorisé dans la limite de <b>150 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.	
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 3 mètres.  En cas d'alignement inscrit au document graphique les constructions doivent être implantées sur cet alignement.		La règle initiale permettait l'implantation à l'alignement. Afin de favoriser l'aération des rues et la végétalisation des marges de recul, un retrait de 3 mètres minimum est imposé.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<b>Dispositions générales :</b> Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.  <b>Mode de calcul du retrait :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum <math>L \geq H/3</math> (hors attique en retrait) avec un minimum de 6 mètres.</li><li>Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum <math>L=H/3</math> (hors attique en retrait) avec un minimum de 5 mètres.</li></ul>	La règle initiale prévoyait une implantation à l'alignement ou à 5 mètres de retrait. La règle est renforcée afin de mieux encadrer les transitions bâties et les vues entre les constructions.	
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	

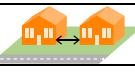
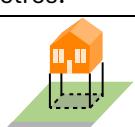
<p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 12 mètres si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.</li> <li>À 6 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 12 mètres.</p>		<p>La règle initiale prévoyait 5 mètres minimum de retrait entre deux constructions principales.</p> <p>La règle est renforcée afin de mieux encadrer les transitions bâties et les vues entre les constructions.</p>
 <p>Emprise au sol maximale des constructions</p>		<p>La règle est inchangée.</p>
 <p>Hauteur maximale des constructions</p>		<p>La règle est inchangée.</p> <p>(Les hauteurs de la ZAC de l'ancienne zone UCa sont également conservées)</p>
<p>23 mètres au point le plus haut</p>		
 <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</li> <li></li> </ul>		<p>Pour limiter la densité des opérations et la végétation en ville, une part ambitieuse de 30 % de la parcelle doit être traitée en espaces verts, dont 15 % minimum en pleine terre. Le restant pouvant être intégré à la construction à l'aide d'un coefficient de Biotope (Toit végétalisé, dalle végétalisée, ou système alvéolaire engazonné).</p>

## E. La zone UH2

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UH2 correspond aux quartiers d'habitat individuels groupés, pour la plupart organisés et issus du développement de la Ville Nouvelle.</p> <p>La zone UH2 correspond à l'ancienne zone UBa du précédent PLU.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de <b>250 m<sup>2</sup></b>	
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de <b>250 m<sup>2</sup></b>	
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

	<h3>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</h3>	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul avec un minimum de 3 mètres.</p>
	<h3>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</h3>	<p>Règle inchangée</p>
<b>Dispositions générales :</b>	<p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p>	<p>La règle initiale de l'ancienne zone UBa permettait une implantation sur les limites ou en retrait de 3 mètres.</p> <p>La règle de retrait évolue pour mieux encadrer les transitions bâties et les vues entre les constructions.</p>
<b>Mode de calcul du retrait :</b>	<p>Par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum <math>L=H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 2 mètres.</p>	
<p>Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait.</p>		
	<h3>Implantation des constructions sur une même unité foncière</h3>	<p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p>
<p>À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.</p>		<p>La règle initiale de l'ancienne zone UBa imposait une distance de 3 mètres entre deux constructions principales.</p>
<p>À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</p>		<p>La règle de retrait évolue pour mieux encadrer les transitions bâties et les vues entre les constructions.</p>
<p>Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres.</p>		
	<h3>Emprise au sol maximale des constructions</h3>	

<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.</p>	<p>Afin d'augmenter la part de pleine terre préservée sur le terrain, l'emprise au sol maximale est abaissée de 50 à 40 %.</p>
	<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>
<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère</li> </ul>	<p>Règle inchangée</p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</b></p>
<p><b>Dispositions applicables au sein de la zone UH2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de 40% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</li> </ul>	<p>Initialement, 30 % du terrain devait être traité en espaces verts. Afin de renforcer la protection de la végétation, 45 % du terrain devra être traité en pleine terre.</p>

## F. La zone UH3

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UH3 correspond aux quartiers d'habitats diffus.</p> <p>Elle correspond tout ou partie à l'ancien zonage UAb du précédent PLU.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de <b>250 m<sup>2</sup></b>	
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de <b>250 m<sup>2</sup></b>	
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement	Justification
 <p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p> <p><b>Dispositions générales :</b> Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.</p> <p>Toutefois, pour permettre d'harmoniser les façades, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante implantée différemment, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p> <p>Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les parcelles limitrophes d'autres emprises (chemins piétons, espaces verts publics, ...) les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.</p>	<p>Initialement, les constructions pouvaient être implantées à l'alignement ou en retrait de l'emprise publique.</p> <p>Afin d'aérer les abords des rues et de mieux correspondre à l'implantation dominante dans ces secteurs peu denses de la ville, le retrait minimal passera à 6 mètres et l'alignement sur la rue ne sera pas possible (sauf extension des constructions existantes).</p>
 <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><b>Dispositions générales :</b> Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait : Par rapport aux limites séparatives latérales : Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum <math>L=H/2</math> avec un minimum de 4 mètres. Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 2 mètres.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : La distance de retrait doit respecter au minimum <math>L=H</math> avec un minimum de 8 mètres.</p>	<p>La règle initiale de l'ancienne zone UAb permettait une implantation sur les limites ou en retrait.</p> <p>La règle de retrait évolue pour mieux encadrer les transitions bâties et les vues entre les constructions.</p>
 <p>Implantation des constructions sur une même unité foncière</p> <p><b>Dispositions générales :</b> La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p>	<p>La règle initiale de l'ancienne zone UAb imposait une distance de 3 mètres entre deux constructions principales.</p>

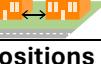
Règlement	Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.</li> <li>À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres.</p>	La règle de retrait évolue pour mieux encadrer les transitions bâties et les vues entre les constructions.
 <p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	
<p><b>Dispositions générales :</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.</p>	Afin d'augmenter la part de pleine terre préservée sur le terrain, l'emprise au sol maximale est abaissée de 40 à 20 %.
 <p>La hauteur des constructions</p>	La hauteur initiale fixée par le PLU précédent était de 9 mètres mais une ZPPAUP s'appliquait. Suite à la fin de la ZPPAUP, sa règle est reprise dans le PLU révisé.
<p><b>Dispositions générales :</b> La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>7 mètres à l'égout ou à l'acrotère</li> <li>R+C</li> </ul>	Initialement, 40 % du terrain devait être traité en espaces verts. Afin de renforcer la protection de la végétation, 45 % du terrain devra désormais être traité en pleine terre.
 <p>Traitements environnementaux et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une part de 45% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</li> </ul>	

## G. La zone UP

Projet de PLU révisé	Justification
 A map of the town showing the revised PLU. A large blue area, representing the UP zone, is located in the southern part of the town, specifically in the Linandes area. The map also shows the town's boundaries and some water bodies.	<p>La zone UP vise à permettre le projet sur la plaine des Linandes sud, en cours de réalisation dans le cadre d'une ZAC.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				La zone UP autorise toutes les destinations à l'exception des commerces de gros, des cinémas, des industries, des Centres de congrès et d'exposition, et des cuisines dédiées à la vente en ligne.
Hébergement				Dans le précédent PLU, seules les industries étaient interdites. Cette interdiction est renouvelée.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de <b>50m<sup>2</sup></b> et maximum de <b>500 m<sup>2</sup></b> .	
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt			Autorisé à condition de présenter une surface plancher maximum de <b>150 m<sup>2</sup></b> .	
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
administrations publiques et assimilées				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte			Autorisé dans la limite de <b>150 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.	
Autres équipements recevant du public				
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement	Justification
 <p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p> <p><b>Dispositions générales :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait de 3 mètres minimum.</p> <p>Toutefois, pour permettre d'harmoniser les façades, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante implantée différemment, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>	
 <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><b>Dispositions générales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</li> </ul> <p><b>Mode de calcul du retrait :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum <math>L \geq H/3</math> (hors attique en retrait) avec un minimum de 6 mètres.</li> <li>Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum <math>L=H/3</math> (hors attique en retrait) avec un minimum de 5 mètres.</li> </ul>	
 <p>Implantation des constructions sur une même unité foncière</p> <p><b>Dispositions générales :</b></p> <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>À la moitié de hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 12 mètres si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.</li> <li>À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 12 mètres.</p>	

Règlement	Justification
	<p>Emprise au sol maximale des constructions</p>
<p>Non règlementé.</p>	
	<p>Hauteur maximale des constructions</p>
<p><b>Dispositions générales :</b></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 23 mètres au point le plus haut</li> </ul> <p>Cependant, des émergences ponctuelles sont autorisées auquel cas, la hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 27 mètres au point le plus haut</li> </ul> <p>Les niveaux situés au-dessus de 20 m (hors émergences) seront traités en attique et intégreront un volume construit occupant au maximum 80% de l'emprise du dernier niveau de la construction avant l'attique.</p>	
	<p>Traitements environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre via le coefficient de biotope ci-dessous, dont un minimum de 15% minimum de la superficie du terrain en pleine terre.</li> </ul>

## H. La zone UAE

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UAE correspond aux différents parcs d'activités de la commune.</p> <p>La zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un secteur UAE1 correspondant au Parc de l'Horloge et secteur des navigateurs</li><li>• Un secteur UAE2 correspondant au Parc Saint-Christophe.</li><li>• Un secteur UAE3 correspondant à la zone d'activités artisanale Francis Combe</li><li>• Un secteur UAE4 correspondant à la Plaine des Linandes</li><li>• Un secteur UAE5 correspondant à la Turbine</li><li>• Un secteur UAE6 correspondant à l'Aren'parc</li><li>• Un secteur UAE7 correspondant à Ordinal</li></ul> <p>Ces zones correspondent aux anciennes zones Ula, Ulb et AULb du précédent PLU.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
<b>UAE1 : Parc de l'horloge et secteur des Navigateurs</b>				
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				Dans le précédent PLU, seuls les logements étaient interdits dans les zones d'activités.
Hébergement				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 fonction des propriétés de chaque site.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				En UAE1, seuls les commerces de gros sont autorisés dans la destination « commerces et activités de services » afin d'y privilégier les activités économiques productives et de destiner les autres commerces dans les centres urbaines.
Restauration				
Commerce de gros				Les industries sont autorisées à condition de ne pas être classées SEVESO dans la mesure où le parc d'activités est situé à proximité de zones résidentielles.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				Les entrepôts ne sont autorisés qu'en étant liés à une activité principale afin de privilégier les activités productives et de répondre à l'objectif du PADD de maintenir le ratio actif/emplois actuel. Les activités logistiques étant consommatrices d'espaces et peu créatrices d'emplois.
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO	
Entrepôt			A condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de <b>30%</b> de la SDP.	
Bureau				Les centre de congrès et d'exposition sont interdits dans la zone car peu probables. De plus la zone est peu propice à l'implantation de ce type d'activité.
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont une nouvelle sous-destination du code de l'urbanisme qui n'existe pas lors de l'élaboration du précédent PLU. Pour la même raison de valorisation des activités productives dans cette zone d'activités, elles sont interdites.
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
administrations publiques et assimilées				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
<b>UAE2 : Parc Saint Christophe</b>				
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Les salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de cultes et autres équipements recevant du public ne constituent pas des activités productives et sont donc interdites dans cette zone.				
En UAE2, le parc Saint Christophe est caractérisé par ses activités tertiaires et d'enseignement. Ainsi les destinations autres que les hôtels, les industries, les bureaux, les locaux techniques et bureaux des administrations publiques et les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, sont interdites. Les exploitations agricoles et forestières sont également autorisées.				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO	
Entrepôt			A à condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de <b>30% de la surface de plancher</b> .	
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
<b>UAE3 : Francis Combe</b>				
<b>Sous-destinations</b>	<b>Autorisées</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions particulières...</b>	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				

Sur le site de Francis Combes, caractérisé aujourd’hui par une diversité d’activités artisanales et de services, l’encadrement des destinations vise à renforcer la vocation première du site : les activités industrielles. Ainsi les commerces y seront désormais interdits conformément aux objectifs du PADD pour la sanctuarisation des espaces d’activités.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de <b>100m<sup>2</sup></b>
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				A condition de ne pas être classé SEVESO et ICPE
Entrepôt				A à condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de <b>30% de la surface de plancher</b> .
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				Autorisé à condition de présenter une surface plancher maximum de <b>150m<sup>2</sup></b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
<b>UAE4 : Plaine des Linandes</b>				
<b>Sous-destinations</b>	<b>Autorisées</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions particulières...</b>	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO	
Entrepôt			A à condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de <b>50% de la surface de plancher</b> .	
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				A condition d'être positionné en espace de mixité fonctionnelle identifié au document graphique.
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
<b>UAE5 : Turbine</b>				
<b>Sous-destinations</b>	<b>Autorisées</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions particulières...</b>	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions			Justification
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>UAE6 : Aren'parc</b>			
Sur le site Aren'parc, les activités productives sont privilégiées conformément aux orientations du PADD			

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de <b>150m<sup>2</sup></b>	
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO	
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				

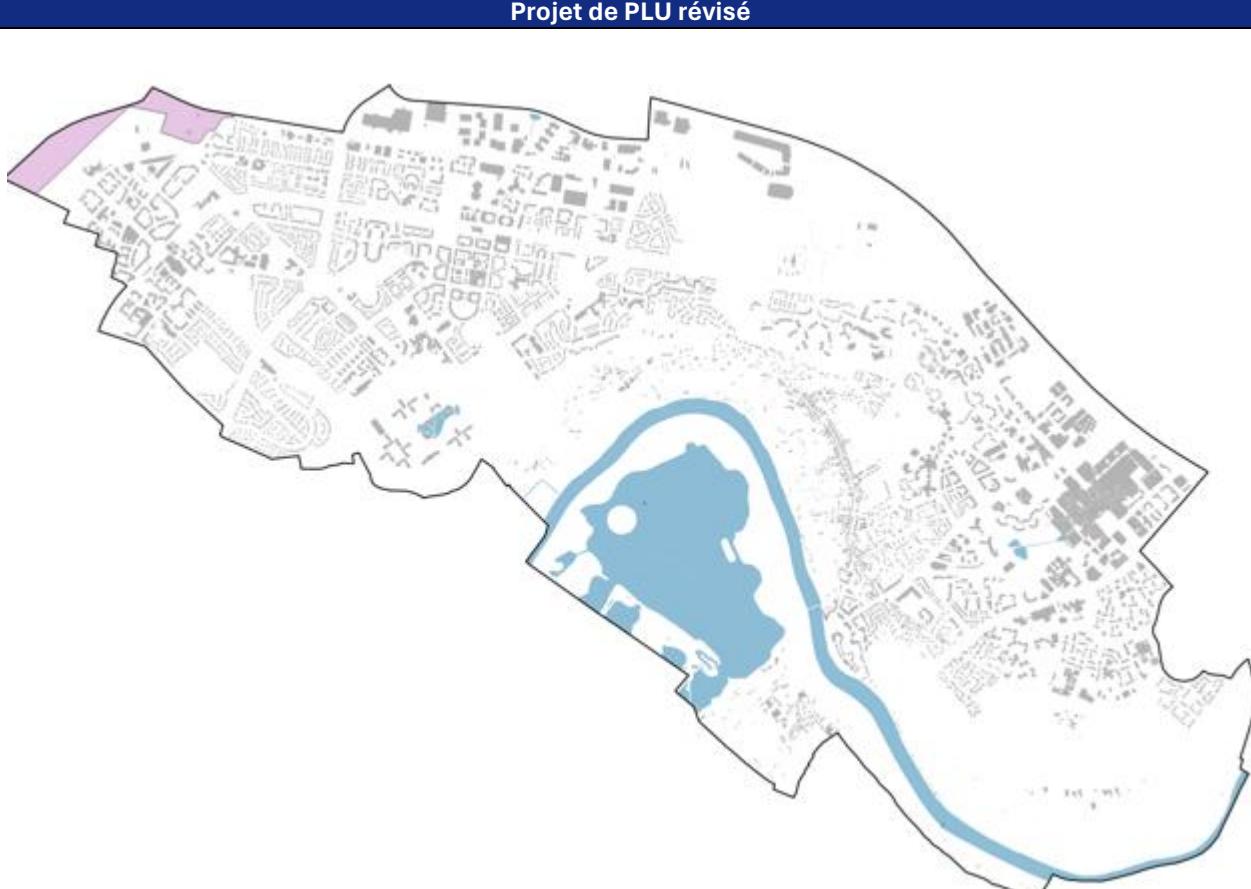
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieu de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
<b>UAE7 : Ordinal</b>				
<b>Sous-destinations</b>	<b>Autorisées</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions particulières...</b>	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO	

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Entrepôt	Vert			
Bureau	Vert			
Centre de congrès et d'exposition	Vert			
Cuisine dédiée à la vente en ligne		Rouge		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Vert			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Vert			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Vert			
Salles d'art et de spectacles	Vert			
Équipements sportifs		Rouge		
Lieu de culte		Rouge		
Autres équipements recevant du public		Rouge		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole	Vert			
Exploitation forestière	Vert			

Règlement	Justification	
 Implantation des constructions par rapport à l'alignement	<p>Non réglementé</p> <p>En cas d'alignement inscrit au document graphique les constructions doivent être implantées sur cet alignement.</p>	<p>Apporte une plus grande souplesse pour l'implantation des activités et permet de mieux optimiser le foncier disponible conformément à l'orientation du PADD « Encourager la densification des parcs d'activités ».</p>
 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres.</p>	
 Implantation des constructions sur une même unité foncière	<p>Non réglementé.</p>	<p>Règle inchangée.</p>
 Emprise au sol maximale des constructions	<p>Non réglementé.</p>	<p>Règle inchangée.</p>
 Hauteur maximale des constructions	<p>Dispositions générales :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 mètres au point le plus haut.</li> </ul>	<p>La règle initiale du précédent PLU prévoyait une emprise maximale bâtie de 50 % du terrain. Conformément à l'orientation du PADD pour la densification des zones d'activités, l'emprise au sol bâtie maximale n'est plus réglementée. En revanche, 30 % du terrain devra être traité sous forme d'espace verts, dont 15 % de pleine terre.</p>
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre via le coefficient de biotope ci-dessous, dont un minimum de 15% minimum de la superficie du terrain en pleine terre.</li> </ul>	<p>Règle inchangée.</p>

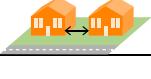
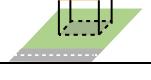
Règlement	Justification
	Dans le précédent PLU, 20 % du terrain devait être traité en espaces verts. La nouvelle règle prévoit 30 %, dont 15 % minimum de véritable pleine terre et 15 % avec une possibilité de coefficient de Biotope.

## I. La zone UENR

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UENR comprend une partie des anciens stationnements du parc Mirapolis, aujourd'hui fermé. Le site en friche et concerné par le passage de lignes hautes tension nécessite un encadrement particulier.</p> <p>Cette nouvelle zone vise à rendre possible l'implantation d'un site d'exploitation d'énergies renouvelables.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions			Justification
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Règlement	Justification
	<p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>
<p>Non règlementé</p>	<p>Afin de permettre un projet de production d'énergies renouvelables, le volume et l'implantation des constructions ne sont pas réglementées. Néanmoins, les terrains devront conserver 45 % minimum de pleine terre pour notamment préserver la perméabilité de leurs sols.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>
<p>Non règlementé</p>	
	<p>Implantation des constructions sur une même unité foncière</p>
<p>Non règlementé</p>	
	<p>Emprise au sol maximale des constructions</p>
<p>Non règlementé</p>	
	<p>Hauteur maximale des constructions</p>
<p>Non règlementé</p>	
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une part de 45% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</li> </ul>	

## J. La zone N

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone N correspond aux différents secteurs naturels de Cergy.</p> <p>Elle comprend un secteur Nzh qui permet l'identification et la protection des zones humides, et un secteur Ms permettant la création d'espaces dédiés à l'installation de camping/caravaning.</p> <p>En comparaison du PLU précédent, l'ensemble des secteurs de la zone N sont fusionnés et la constructibilité davantage limitée. Une zone Nzh est créée spécifique sur les zones humides conformément au PADD pour une meilleure préservation de ces milieux sensibles. Afin de permettre le développement de l'offre touristique de la base de loisirs conformément aux objectifs du PADD, un secteur Ns est créé. Ce secteur permet en parallèle de mieux encadrer et protéger la zone N en limitant les destinations permises.</p>

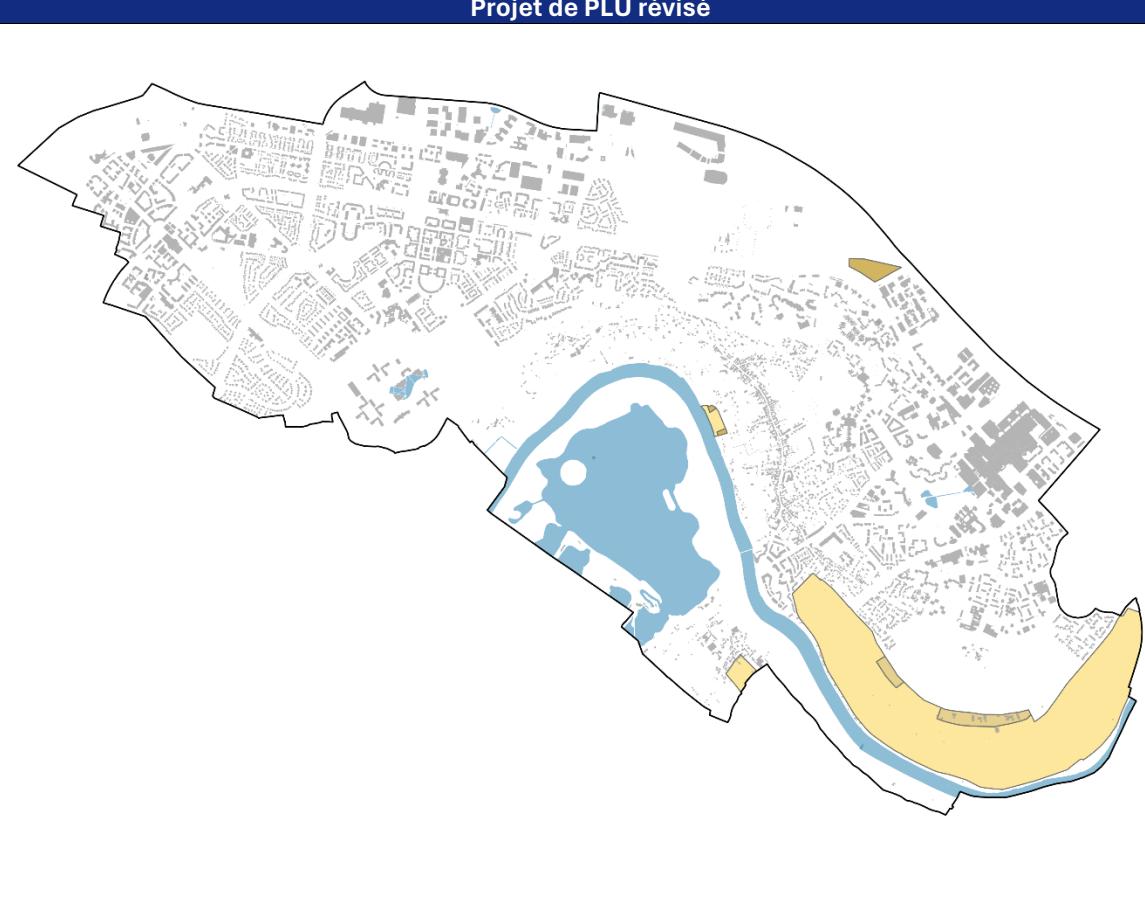
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement		NZH	Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante.	
Hébergement		NZH	Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante.	
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail		NZH		
Restauration		NZH		
Commerce de gros		NZH		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		NZH		
Hôtel		NZH		
Autre hébergement touristique		NZH		
Cinéma		NZH		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie		NZH		
Entrepôt		NZH		
Bureau		NZH		
Centre de congrès et d'exposition		NZH		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		NZH		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N, NS	NZH		

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions			Justification
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, NS	NZH	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, NS	NZH	
Salles d'art et de spectacles	N, NS	NZH	
Équipements sportifs	N, NS	NZH	
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	N, NS	NZH	
Exploitation forestière	N, NS	NZH	

Règlement	Justification
	<p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>
<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 4 mètres.</p>	<p>Règle inchangée.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>
<p>Si la limite séparative correspond à une limite de zone avec une zone U :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites.</li> </ul> <p><b>Mode de calcul du retrait :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La distance de retrait doit respecter un minimum de 6 mètres.</li> </ul> <p>Il n'est pas fixé de règles par rapport aux autres limites.</p>	<p>Le précédent PLU prévoyait un retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait passe à 6 mètres pour garantir la bonne insertion paysagère des constructions.</p>
	<p>Implantation des constructions sur une même unité foncière</p>
<p>Non règlementé.</p>	<p>Règle inchangée.</p>
	<p>Emprise au sol maximale des constructions</p>
<p><b>Au sein du secteur N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup> ou 15% de la superficie du terrain.</li> <li>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dépassant les dispositions du présent article sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante.</li> </ul> <p><b>Au sein du secteur Ns :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie totale du terrain.</li> <li>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) dépassant les dispositions du présent article sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante.</li> </ul> <p><b>Au sein du secteur Nzh :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement.</li> </ul>	<p>La règle du précédent PLU prévoyait une emprise au sol maximale de 30 %. La règle est revue pour limiter la constructibilité et mieux préserver la vocation principale de la zone, sa couverture végétale.</p> <p>En zone Ns, l'emprise des nouvelles constructions est limitée à 15 % et l'évolution des constructions existantes à 20 % afin de permettre la création d'équipements nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique (sanitaires, etc.)</p> <p>En zone Nzh, la constructibilité est limitée à l'emprise des constructions existantes afin de ne pas altérer le fonctionnement écologique des zones humides.</p>

Règlement	Hauteur maximale des constructions	Justification
 <p><b>Au sein des secteurs N et Ns :</b></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres au point le plus haut</li> </ul> <p><b>Au sein du secteur Nzh :</b></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement</p>		<p>La hauteur maximale en tout point demeure à 10 mètres</p>
	<p>Traitements environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.</li> </ul>	<p>Le principe de pleine terre est introduit dans le cadre de la révision pour garantir la préservation de la fonction écologique des terrains en zone naturelle.</p>

#### 4. La zone A

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone A correspond à la plaine agricole située au Sud-Est de la commune, en bordure de l'Oise.</p> <p>Cette zone, est intitulée sur le plan de zonage «A» et est occupée par des exploitations agricoles et des installations nécessaires au bon fonctionnement de celles-ci.</p> <p>Elle comprend un secteur A1 à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités maraîchères telles que hangars, point de vente directe et logements nécessaires aux agriculteurs.</p> <p>Le zonage n'évolue ici qu'en A1 pour prendre en compte dans cette zone l'ensemble des bâtiments agricoles de la plaine maraîchère sur le chemin des voies.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement		Au sein de la zone A	<b>Au sein des secteur A1 et A2, à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.</b>	
Hébergement		Au sein de la zone A	<b>Au sein des secteur A1 et A2, à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.</b>	
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Autre hébergement touristique				
Cinéma				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions			Justification
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	Au sein des secteurs A1 et A2	Au sein de la zone A	
Exploitation forestière	Au sein des secteurs A1 et A2	Au sein de la zone A	

Règlement	Justification
 <b>Dispositions générales :</b> Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul avec un maximum de 5 mètres.  Il n'est pas fixé de règle en A2.	Règle inchangée.
 <b>Dispositions générales :</b> Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives  <b>Mode de calcul du retrait :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La distance de retrait doit respecter un minimum de 6 mètres.</li> <li>Pour les constructions à destination d'habitation, la distance de retrait doit respecter un minimum de 4 mètres.</li> </ul>	Règle inchangée.
	<b>Implantation des constructions sur une même unité foncière</b>
Non règlementé.	Règle inchangée.
	<b>Emprise au sol maximale des constructions</b>
L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain, exclues les serres.	La règle passe de 50 % dans le précédent PLU à 20 % pour renforcer la préservation des terres agricoles. Afin de prendre en compte les besoins agricoles sur ce secteur essentiellement maraîcher, les serres ne sont pas constitutives d'emprise au sol.
	<b>Hauteur maximale des constructions</b>
<b>Dispositions générales :</b>  La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>7 mètres au faîte</li> </ul> La hauteur des constructions d'exploitation agricole ou forestière est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>12 mètres au point le plus haut</li> </ul>	Règle inchangée. La hauteur des serres est précisée et réglementée à 5 mètres.

Règlement	Justification
<p>La hauteur des serres est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 mètres au point le plus haut</li> </ul>	
 <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des plantations doivent être réalisées en périphérie du ou des bâtiments pour améliorer l'insertion paysagère. Les végétaux seront choisis parmi les essences locales. Pour éviter la monotonie, plusieurs types de végétaux seront associés : arbres, arbustes, plantes vivaces hautes ou plus basses.</li> </ul>	<p>Une obligation de planter non quantitative est ajoutée pour favoriser l'insertion paysagère des bâtiments et/ou les refuges de biodiversité.</p>

## 6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

### A. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales

#### **Le coefficient de Biotope**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

**Il est introduit dans le règlement par mesure de compensation pour les zones denses afin de tenir l'objectif d'appliquer 30 % de pleine terre ou équivalent sur l'ensemble des zones urbanisées de la ville. Ce dispositif est intéressant à Cergy sur des quartiers tels que la dalle ou la pleine terre est impossible. Néanmoins pour éviter les effets pervers du CBS et que le dispositif ne remplace pas la véritable pleine terre, une part de pleine terre est imposée.**

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées en équivalent pleine terre au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
<b>Surface imperméable</b> Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	<b>0</b>
<b>Surface semi-perméable</b> Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	<b>0,2</b>
<b>Surface semi-ouverte</b> Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	<b>0,3</b>
<b>Espace vert sur dalle I</b> Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	<b>0,5</b>
<b>Espace vert sur dalle II</b> Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	<b>0,7</b>
<b>Espace vert de pleine terre</b>	<b>1</b>
<b>Toiture végétalisée I</b> Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	<b>0,3</b>

<b>Toiture végétalisée II</b> Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	<b>0,5</b>
<b>Toiture végétalisée II</b> Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	<b>0,7</b>

#### ***Traitement paysager à préserver le long des axes***

Conformément aux dispositions de l'article L350-3 du Code de l'urbanisme, Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques.

Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

Par ailleurs, en cas d'impossibilité de préservation des arbres, les dispositions suivantes sont prévues :

- En cas d'abattage, un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti...) existantes.
- En cas d'aménagement ou de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèle à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

#### ***Espaces boisés classés***

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Les EBC forment une continuité naturelle reliés entre eux par les rives de l'Oise et des zones naturelles ou agricoles. Ils s'étendent sporadiquement depuis le Bois de Cergy jusqu'aux Hauts de Cergy totalisant 73.84 ha d'espaces classés.

### ***Espaces paysagers protégés***

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Toute construction ou aménagement y est interdit.

Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- Les constructions annexes\* légères, sans fondation ou soubassement ;
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres légères, etc. ;
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
- Les clôtures\* ajourées permettant le passage de la petite faune (grillage à maille lâches ou percements ponctuels de 13 cm sur 13 cm minimum) ;
- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les espaces de stationnement, sous réserve qu'ils soient traités avec un revêtement perméable ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;

Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations...).

Ces exceptions permettent l'utilisation et l'entretien courant de ces espaces tout en les préservant d'une artificialisation importante.

### ***Protection des lisières de bois et forêts***

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Ces marges imposent deux niveaux de protection :

- En dehors des sites urbains constitués identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.
- Dans les sites urbains constitués identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits (cf. schéma ci-dessous) :
  - toute construction principale\* nouvelle,
  - toute extension\* de construction principale\* existante et légalement autorisée,
  - toute construction d'annexes,
  - toute extension\* d'annexes existantes,
  - toute piscine\* creusée.

L'identification au PLU de ces lisières inconstructibles en dehors des sites urbains constitués est conforme à l'orientation du SDRIF sur la préservation des lisières des massifs boisés :

*« En dehors des sites urbains constitués identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.*

- Dans les sites urbains constitués identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 à 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, seules les constructions principales nouvelles sont interdites. Sont ainsi autorisées (cf. schéma ci-dessous) :
  - Les extensions\* de construction principale\* existante et légalement autorisée,
  - Les constructions d'annexes,
  - Les extensions\* d'annexes existantes,
  - Les piscines\* creusées.

### ***Trame bleue à préserver***

La trame bleue à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme regroupe les cours d'eau et espaces en eau identifiés au plan de zonage, ainsi que les zones humides. Cette protection répond aux orientations du PADD de préserver les continuités écologiques du territoire, notamment sur les bords de l'Oise.

Afin de permettre la préservation des cours d'eau et espaces en eau, le règlement identifie les mesures suivantes :

*Les cours d'eaux\* (ainsi que les mares et les plans d'eaux) et leurs berges doivent être préservés. Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer leur fonctionnement. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai ou comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 6 mètres autour des éléments identifiés au titre de la trame bleue à préserver.*

### ***Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments remarquables***

Afin de préserver le patrimoine et l'identité de Cergy, des constructions et éléments remarquables ont été repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

- *Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.*
- *Toute modification de façades\*, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux d'origine...*
- *Les modifications de volume et notamment les surélévations\* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.*
- *Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades\*, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes\* et les menuiseries.*
- *Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. Dans le cas où ils auraient été recouverts, ils seront autant que possible restaurés et valorisés.*
- *Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.*
- *Tout aménagement ou extension\* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.*
- *Toute restauration de clôture\* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.*
- *Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.*
- *Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.*

De plus, des prescriptions sont également introduites plus spécifiquement au sujet des menuiseries, ferronneries, façades, toitures et clôtures.

Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine de la commune, tant pour sa valeur paysagère qu'historique, en accord avec les orientations du PADD.

### ***Traitements des espaces libres***

Le PLU révisé de Cergy est particulièrement volontariste et ambitieux dans les niveaux de pleine terre qu'il relève par rapport au précédent PLU ainsi qu'en termes de désimperméabilisation des sols et végétalisation des espaces urbanisés transcrites dans son PADD. En ce sens, en plus des obligations de pleine terre propre à chaque zone, le traitement des espaces libres est réglementé par les dispositions suivantes :

*Les espaces libres du terrain doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.*

*Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.*

*Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :*

- *de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- *de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;*
- *de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;*
- *de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.*

*L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.*

*L'espace situé entre la limite séparative de fond de parcelle et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains voisins.*

*Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.*

*Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.*

#### ***Cônes de vue***

En application des orientations du PADD pour la préservation du grand paysage, des cônes de vue sont ajoutée sur le plan de zonage et répondent aux dispositions suivantes :

*Les constructions localisées dans l'axe d'un cône de vue, repéré au document graphique, ne doivent pas excéder une hauteur de 10 m au faîte.*

#### ***Axe majeur***

Pour conserver la perspective de l'Axe Majeur, l'implantation bâtie est limitée de part et d'autre de celui-ci :

*La bande de 100 mètres située de part et d'autre de l'Axe Majeur, identifiée sur le document graphique 6.1. correspond à la zone de préservation et de mise en valeur de l'œuvre Axe Majeur.*

*Dans cette bande, toute construction est interdite et seul l'entretien des aménagements de l'Axe Majeur et de ses abords immédiats est autorisé, dans le respect des intentions initiales de l'artiste.*

*Dans une bande de 100 mètres comptée de part et d'autre de la limite de la zone de préservation et de mise en valeur de l'Axe Majeur, sur les terrains situés sur le versant Nord-Ouest de la rue de Vauréal, l'emprise au sol bâtie est limitée à 10 % de la superficie totale du terrain.*

#### ***Energies renouvelables***

*La zone UENR a été instaurer pour traduire la délibération du Conseil Municipal du 8 février 2024 instituant les zones d'accélération pour les énergies renouvelables à Cergy. La délibération ainsi que les différents plans sont annexés au présent PLU.*

## **B. Performance énergétique et environnementale**

### *I. Recommandations*

Le PADD transcrit un certain nombre d'orientation pour accélérer la transition écologique et améliorer la performance énergétique des constructions telles que :

- **Privilégier le renouvellement du parc bâti existant, en favorisant l'amélioration des niveaux de performance énergétique.**
- **Adopter une exigence de haute performance énergétique et environnementale** dans le cadre des nouvelles opérations urbaines.
- **Favoriser l'évolution vers des formes plus efficaces sur les plans énergétiques et écologiques** en veillant à ne pas contraindre les formes urbaines et l'architecture des nouvelles constructions.
- **Favoriser le développement d'une architecture bioclimatique** et limiter en particulier la présence des climatiseurs.

En ce sens, le PLU prévoit les recommandations suivantes :

*Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable et d'une conception bioclimatique est encouragée au regard de quatre caractéristiques :*

- *Une performance énergétique ;*
- *Un impact environnemental positif ;*
- *Une pérennité de la solution retenue ;*
- *Une conception architecturale favorable à la limitation de la consommation d'énergie (distribution des pièces, ensoleillement...).*

*Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée.*

*Il est vivement recommandé de rechercher une conception bioclimatique dans la conception architecturale des constructions, en particulier par une disposition des pièces favorisant leur bon ensoleillement. Dans le cas d'ouvertures vers le sud, il est recommandé la mise en œuvre de « casquettes », laissant passer la lumière en hiver et mettant en œuvre un ombrage en été. Par ailleurs, il est recommandé de mettre en œuvre des ombrages végétaux caducs à l'ouest des constructions.*

*L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.*

*Par ailleurs :*

- *La mono-orientation Nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.*
- *Il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).*
- *Il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace extérieur confortable et agréable (jardin privatif ou collectif, balcon\*, loggia, terrasse), aire de jeux collectives....*

*Pour toute opération de logements de plus de 12 logements, et/ou d'une surface de plancher\* supérieure à 800 m<sup>2</sup>, seront à intégrer les recommandations suivantes :*

- *Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle ;*
- *Le projet devra comporter au moins 60 % de logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.*
- *Développer des logements « utilisables » :*

- *Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).*
- *Développer des logements agréables :*
- *Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants, vastes espaces plantés, facilité d'accès pour les vélos).*
- *Penser les espaces de jardin en tenant en compte de leur ensoleillement et du vent.*

## *II. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres*

En réponse à l'orientation du PADD suivante : « *Encourager les jardins privés à être de meilleurs supports à la biodiversité (choix des essences plantées, perméabilité des clôtures entre les jardins privés pour permettre le passage de la petite faune, etc.).* », le règlement de PLU intègre une obligation de planter en fonction de la surface.

Obligation de planter :

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Le pétitionnaire pourra s'inspirer des palettes présentent via les liens suivants : [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org) ou du guide d'information du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) disponible sur [www.pollens.fr](http://www.pollens.fr).

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m<sup>2</sup> est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- 1 arbre de grand développement,
- ou 2 arbres de moyen développement,

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup>, il est exigé :

- 1 arbre de moyen développement,
- ou 2 arbustes

Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup>, il est exigé :

- 1 arbruste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Au moins un tiers des arbres de haute-tige plantés en application des dispositions déclinées ci-avant doit être constitué d'essences fruitières comestibles.

La végétalisation des opérations d'ensemble

Dans le cas d'opérations d'ensemble :

- privilégier la réalisation d'espaces partagés ou communs,
- privilégier la desserte des espaces verts d'usage commun ou public par des cheminements doux piétonniers,

- les arbres plantés devront être, au moins pour moitié, des variétés fruitières d'essence locale.

#### La végétalisation des espaces de stationnement

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être rassemblées en massifs autour du stationnement

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; l'essence choisie doit être adaptée à la superficie.

Par ailleurs, il est recommandé que les aires de stationnement extérieures soient réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de voies et stationnement seront ainsi réalisés de manière privilégiée avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ». Ceux-ci devront être végétalisés et/ou de couleur claire, afin de limiter localement les effets d'îlots de chaleur.

## C. Aspect extérieur des constructions

### I. Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Le remplacement de la ZPPAUP par le SPR impose une prise en compte dans le PLU. Dans les secteurs concernés par le SPR, des règles particulières s'appliquent :

*Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).*

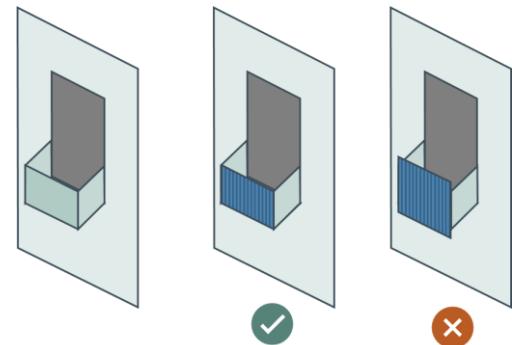
*Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.*

### II. Systèmes de production d'énergies renouvelables

L'objectif de ces règles est de garantir une insertion harmonieuse des dispositifs de production d'énergies renouvelables au sein des constructions.

*L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction. L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est interdite en surplomb du domaine public ou de propriétés voisines. Lorsqu'ils sont inscrits sur la façade\* de la construction, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ou seulement en applique sur les gardes corps des balcons sans pouvoir toutefois dépasser la hauteur de ces derniers (voir schéma ci-dessous).*

*Les châssis des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement dans le plan de la toiture, en respectant l'ordonnancement et la composition architecturale d'ensemble de la construction et en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.*



### *III. Les matériaux et teintes*

En lien avec les orientations du PADD relatives à la préservation des caractéristiques architecturales propres à chaque quartier mais également à la promotion d'une architecture bioclimatique, et à l'emploi de matériaux bio ou géosourcés, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

*Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux. L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise. Le choix des matériaux et des couleurs doit dans tous les cas être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.*

*L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.*

*Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.*

*Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.*

*Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.*

*Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant en rez-de-rue/dalle et sur les terrasses sont proscrits.*

### *IV. Les façades*

Les zones UV et UH3 sont caractérisées par des constructions de type village ancien ou pavillonnaire en partie couvert par une ZPPAUP. Conformément à l'orientation du PADD « Préserver et mettre en valeur le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du village et Ham », le règlement prévoit un encadrement particulier des volumétries dans ces zones.

*En zone UV et UH3, les constructions doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades\* et toitures. A défaut de repères, chaque façade\* d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 15 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles\* ou à l'attique\*.*

*En toutes zones, le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades\* et des rythmes architecturaux doit éviter les linéaires trop importants grâce à des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.*

*Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.*

*Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.*

#### ***Les percements***

*Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades\* (proportions, rythme et éléments de modénature).*

*En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade\* (alignement et gabarit des ouvertures).*

*Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade\* sont interdits.*

#### **V. Les façades commerciales**

Afin de valoriser les commerces présents sur le territoire et d'assurer une harmonie pour l'implantation de nouveaux commerces, conformément aux orientations suivantes du PADD :

*« Renouveler et adapter et coordonner l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire en accord avec les projections démographiques et pérenniser le dynamisme des trois polarités principales. »*

*« Offrir aux Cergysois l'accès à des services, des équipements et des commerces suffisants, adaptés et de proximité. »*

*« Favoriser une offre plus complète de biens de consommation dans les principales centralités de quartier et des commerces offrant une plus grande densité de marchandises et moins de redondance par types de produits. »*

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

*Les façades\* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.*

*Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.*

*La création de percements dans le cadre de façades\* commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.*

*La hauteur des aménagements des façades\* commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.*

*Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés intégrés à l'ordonnancement de la façade\*, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.*

*Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade\* lorsqu'il se situe à l'alignement. Ils ne doivent pas être visibles en façade\*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.*

*Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :*

- *ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;*
- *ne dépassent pas la longueur de la façade\* ;*
- *ne dépassent pas la largeur du trottoir ;*
- *soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;*
- *ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;*
- *soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade\*.*

*Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter la composition architecturale de chacun des immeubles.*

*La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 4 mètres pour les constructions nouvelles.*

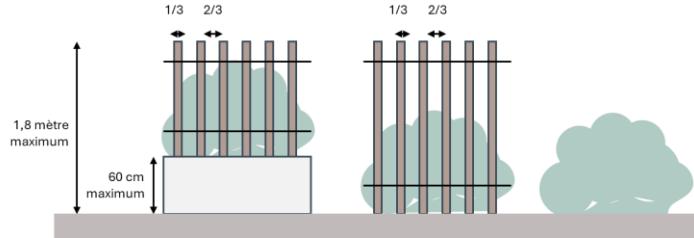
#### **VI. Les toitures**

En application des orientations du PADD relative à la promotion d'une architecture bioclimatique, le règlement prévoit notamment la disposition suivante :

*Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade\* de la construction et traitées avec soin. Les toitures terrasses devront privilégier des teintes claires si elles ne sont pas végétalisées ou si elles n'accueillent pas de dispositif type panneaux photovoltaïques. **L'une de ces 3 dispositions doit être obligatoirement mise en place et elles peuvent être cumulées.***

#### **VII. Les clôtures**

Conformément aux orientations du PADD relatives à la préservation des caractéristiques urbaines propres à chaque quartier, de la perméabilité à la petite faune, et à la valorisation des continuités écologiques aussi bien sur les espaces privés que publics, la règle sur les clôtures prévoit des dispositions qualitatives telles que la préservation du caractère des murs anciens, le doublement par une haie vive, la transparence partielle en front de rue, on encore la prise en compte du risque d'inondation dans les secteurs concernés.



## D. Mixité sociale et fonctionnelle

### I. Part minimale de logements locatifs sociaux

La ville de Cergy répond aux objectifs de la Loi SRU, néanmoins le PADD prévoit des objectifs de mixité sociale et de développement des logements spécifiques. Ainsi, des périmètres sont identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, où s'appliquent des dispositions particulières.

« *Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières suivantes s'appliquent :*

- **Secteur mauve :** *Les projets de construction comprenant 30 logements et plus devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU qui sera de 0% minimum à 15% maximum.*
- **Secteur violet :** *Les projets de construction comprenant 30 logements et plus devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU qui sera de 20% minimum à 30% maximum. »*

### II. Taille minimale des logements

En application de l'orientation du PADD « Identifier les résidences « fragiles », mieux lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne et agir en faveur d'évolutions modérées des loyers (encadrement des prix des loyers) », la taille minimale des logements est réglementée :

*Tout nouveau logement créé, quelle que soit sa forme et l'autorisation d'urbanisme nécessaire pour le créer (y compris les divisions d'une construction existante\* conduisant à créer une unité d'habitation nouvelle), doit disposer de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou plus. Cette surface minimale est de 20 m<sup>2</sup> dans le cas de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

### III. Secteur dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale

«Au sein des zones UV, UH, UC, UD, UP, délimité sur le document graphique, conformément à la délibération prise en Conseil Municipal du 27/02/2025, toutes les constructions nouvelles de logement ou de transformation de bureaux en logements seront à usage exclusif de résidence principale.»

- Cette règle vise à renforcer le développement d'une offre en logement qui soit en adéquation avec les besoins des habitants, conformément à l'objectif du PADD « Adapter la production aux besoins spécifiques du territoire ».

#### *IV. Linéaires commerciaux protégés et espaces de mixité fonctionnelle*

La règle sur les linéaires commerciaux est actualisée en fonction des terminologies concernant les sous-destinations en vigueur dans le Code de l'urbanisme.

Le long de ces linéaires, seules sont autorisées à rez-de-chaussée les destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services accueillant une clientèle ».

Par ailleurs, le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant à rez-de-chaussée compris parmi l'une des sous-destinations autorisées, n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Au sein des secteur identifiés au document graphique comme « **espaces de mixité fonctionnelle** », seule la sous-destination « Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale » est autorisée.

#### *V. PAPAG*

Le secteur du Parc Saint Christophe, en zone UAE2, fait l'objet d'un PAPAG. Son périmètre précis est reporté sur le plan 6.2. Plan des autres prescriptions graphiques. Il est instauré à la date d'approbation du présent règlement (le 26 juin 2025) pour une durée de 5 ans (jusqu'au 26 juin 2030). Cet outil permet la réalisation d'études spécifiques avant d'engager la transformation du site. Cela traduit l'identification du site dans le PADD en tant que « secteur de réflexion ».

Au sein du PAPAG, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### *VI. Piscines/spas/jacuzzis*

L'aménagement de ce type de construction est clarifié et encadré par des dispositions particulières.

#### *VII. Isolation par l'extérieur*

Conformément à l'ambition du PADD d'action sur la performance énergétique des constructions, une surépaisseur de 20cm est permise pour les travaux d'isolation par l'extérieur. Une OAP précise les modalités qualitatives à l'isolation des constructions par l'extérieur.

#### *VIII. Disposition concernant la trémie du tunnel RER*

Une exception aux dispositions du règlement est prévue pour permettre la réalisation de ces travaux.

## IX. Disposition concernant le recul par rapport aux lignes RTE

Les dispositions du PLU reprennent les préconisations du gestionnaire de réseau.

## Stationnement

### X. Stationnement de véhicules motorisés

Règlement	Justifications
<b>HABITATION</b> <b>Logement :</b> 0.5 place/ logement (dans le périmètre autour des gares) 1.2 place / logement (hors du périmètre autour des gares)  0.5 place/logement social (dans le périmètre autour des gares) 1 place / logement social (hors du périmètre autour des gares)  <b>Hébergement :</b> 1 place / 5 chambres 1 place / 6 chambres (foyers)	Les normes de stationnement imposées par le règlement respectent le PDUIF. Avec un taux de motorisation constaté de 0.9 voiture par ménage, le règlement ne peut exiger plus de 1.37 place de stationnement par logement.  De plus, en application des orientations du PADD visant à limiter la place de la voiture à Cergy, le PLU révisé réduit le nombre de places imposées par logement par rapport au précédent PLU qui imposait 1.3 places de stationnement minimum.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> <b>Artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services avec accueil d'une clientèle :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Pour les nouvelles constructions, 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>Pour les changements de destinations de constructions existantes, à partir de 200 m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>Une place de livraison au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</li><li>Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d'une note argumentaire.</li></ul> <b>Hébergement hôtelier et touristique :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1 place pour 5 chambres</li></ul> <b>Cinéma :</b> Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	Les règles présentées par tranche de SDP selon les destinations visent à favoriser le commerce de proximité dans les différentes polarités de Cergy conformément aux orientations du PADD relative à la dynamisation des pôles commerciaux dans les centralités.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> <b>Industrie :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</li></ul>	L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, activités, entrepôts, etc.).

Règlement	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d'une note argumentaire.</li> </ul> <p><b>Entrepôt :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée jusqu'à 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m<sup>2</sup>.</li> <li>Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d'une note argumentaire.</li> </ul> <p><b>Bureau :</b></p> <p>Pas de minimum et 1 place / tranche de 55 m<sup>2</sup> de SDP (dans le périmètre autour des gares)</p> <p>1 place / 100 m<sup>2</sup> de SDP minimum et 1 place / 45 m<sup>2</sup> de SDP maximum (hors du périmètre autour des gares)</p> <p><b>Centre de congrès et d'exposition :</b> Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction justifiés au travers d'une note argumentaire.</p>	<p>Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p>
<p><b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</p>	<p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. Son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et le nombre et le type d'utilisateurs concernés devront justifier la nécessité du stationnement demandé.</p>

## XI. Le stationnement vélo

Pour le stationnement vélo, le règlement du PLU rappelle les normes imposées par le Code de la Construction et de l'Habitation, d'après le décret du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Par ailleurs, conformément au PADD pour la réalisation de stationnements vélos de qualité, faciles d'usage et sécuritaires, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.*
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum, hors espace de dégagement.*
- Une partie des obligations en matière de stationnement vélo devra être réalisé de manière à être accessible aux visiteurs (localisé en entrée de propriété et accessibles sans nécessiter l'utilisation d'un dispositif d'ouverture (clé, badge etc.)).*
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements.*
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.*
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur le même terrain, au rez-de-chaussée (dans la mesure du possible, notamment en cas de réhabilitation d'une construction existante) et en proximité des accès (afin de limiter les passages de portes / changement de niveaux) et directement accessibles depuis l'extérieur de la construction.*

- *L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé :*
- *par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire,*
- *via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéo-surveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.*
- *Les locaux vélos doivent être distincts et indépendants des autres locaux (poussettes etc.)*

## 7. Justification des dispositions graphiques du PLU

### A. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :* »

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

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

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».* »

4 emplacements réservés sont délimités, représentant une superficie totale de 47 704 m<sup>2</sup>. Ils poursuivent les objectifs suivants :

#### Liste des emplacements réservés :

N°	Bénéficiaire	Type	Localisation	Superficie en m <sup>2</sup>
1	Etat	ER pour élargissement de voirie	A15	46 097
2	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue du Clos Brûloir	607
3	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Allée des Plantes	771
4	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue la Pérouse	229

### B. Le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Le parc Saint-Christophe est un parc d'affaire aujourd'hui en perte de vitesse, dont la partie ouest est en friche. La ville souhaite redynamiser le site en y autorisant une certaine mixité fonctionnelle dans le cadre d'un projet d'ensemble. En l'attente d'un projet concerté et validé par la commune, le périmètre est concerné par un PAPAG dans le dispositif réglementaire pour permettre à la ville de mener à bien les études nécessaires à son renouvellement, sans obéir les objectifs portés par la Ville.

### C. Les circulations douces

Les cheminements des circulations douces figurant au plan n°6.4 doivent être préservés. Les tracés de liaisons douces et des parcours de promenade pourront être déviés dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Les éléments repérés sont :

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

#### D. Les linéaires commerciaux et de restauration

Des linéaires commerciaux (et de restauration à Port Cergy) sont positionnés sur le plan 6.2 afin de pérenniser la vocation commerciale ou restaurative des rez-de-chaussée identifiés.

