

Venez
imaginer
Cergy
2040



Révision du Plan Local
d'Urbanisme

Conseil Municipal

Approbation du PLU révisé

26 juin 2025



Sommaire

1. Rappel des objectifs de la révision du PLU
2. Rappel des grandes orientations du PADD
3. Point sur le déroulement de la phase administrative
4. Principales évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation
5. Suite de la procédure

Rappel des objectifs de la révision du PLU



Rappel des objectifs de la révision du PLU

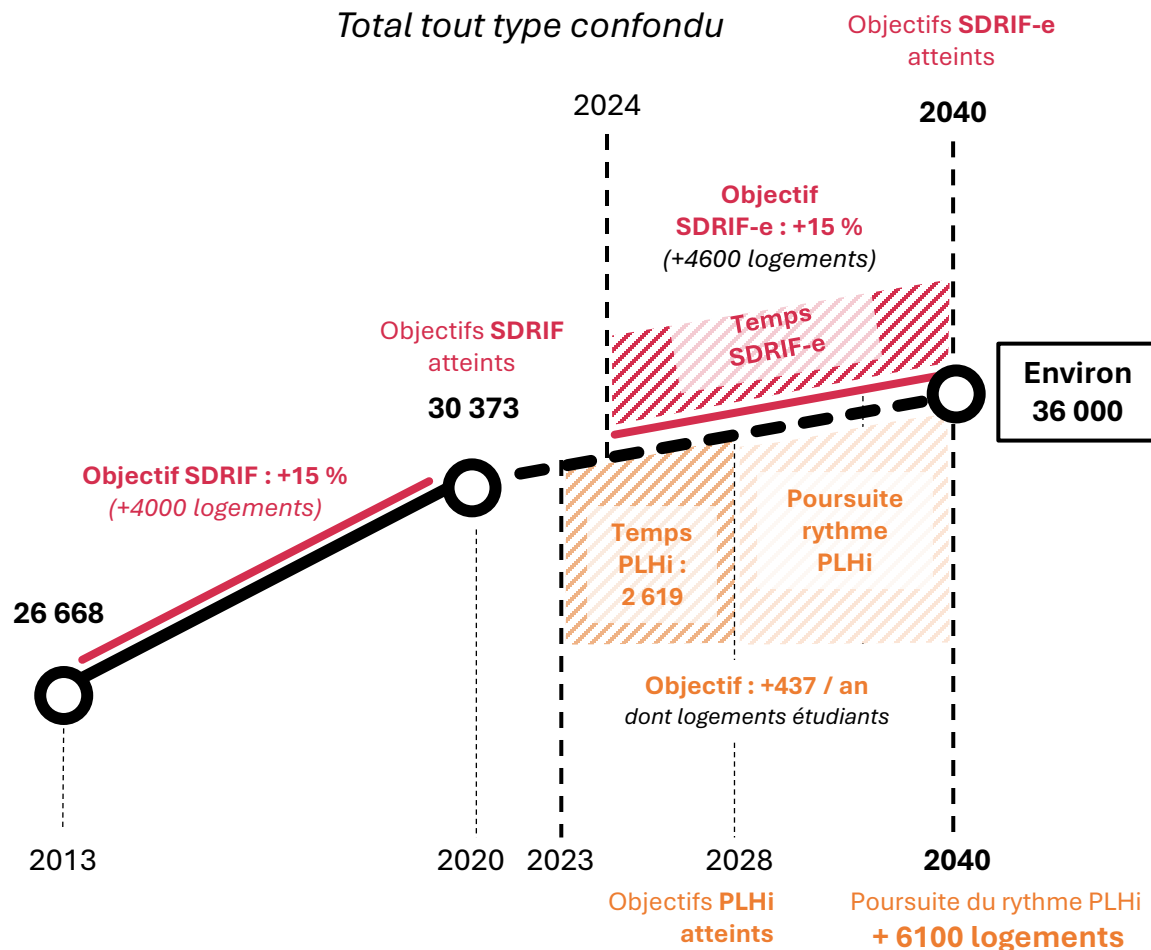
- 1. PRENDRE EN COMPTE LES TRANSITIONS SOCIALES, ÉCOLOGIQUES ET NUMÉRIQUES POUR L'ÉLABORATION D'UN NOUVEAU PROJET URBAIN.**
- 2. ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN, SON RYTHME ET SES CARACTÉRISTIQUES POUR ASSURER SON INSERTION URBAINE (...)**
- 3. AGIR EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UN OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS.**
- 4. GARANTIR LA QUALITÉ DE VIE DE LA COMMUNE, ET NOTAMMENT :**
 - Pérenniser le dynamisme des 3 pôles majeurs.
 - Conserver l'équilibre emploi / habitat
 - Soutenir et accompagner le développement du pôle d'enseignement supérieur CY Campus
 - Assurer une accessibilité aux centralités grâce à une politique de stationnement efficace et des modes de déplacements alternatifs à la voiture
 - Valoriser la présence de l'Oise
- 5. GARANTIR LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX (...)**
- 6. INTÉGRER DES PERFORMANCES ÉCOLOGIQUES ET ÉNERGÉTIQUES DANS LES NOUVEAUX PROJETS (...)**
- 7. DISPOSER D'UN DOCUMENT D'URBANISME QUI PRENNE EN COMPTE LES NOUVELLES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.**
- 8. ADAPTER LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE PLAN DE ZONAGE POUR PRENDRE EN COMPTE LES ÉVOLUTIONS DE LA COMMUNE.**

Rappel des objectifs de la révision du PLU

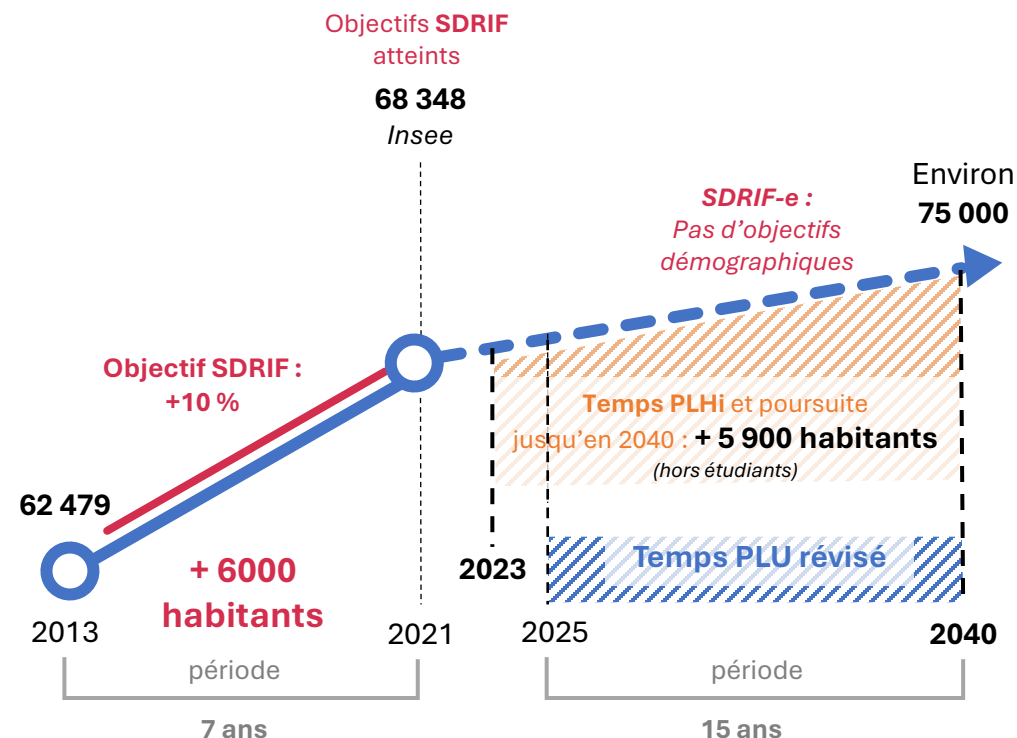
Projection de construction de logements et de population

Création de logements

Total tout type confondu



Projections démographiques



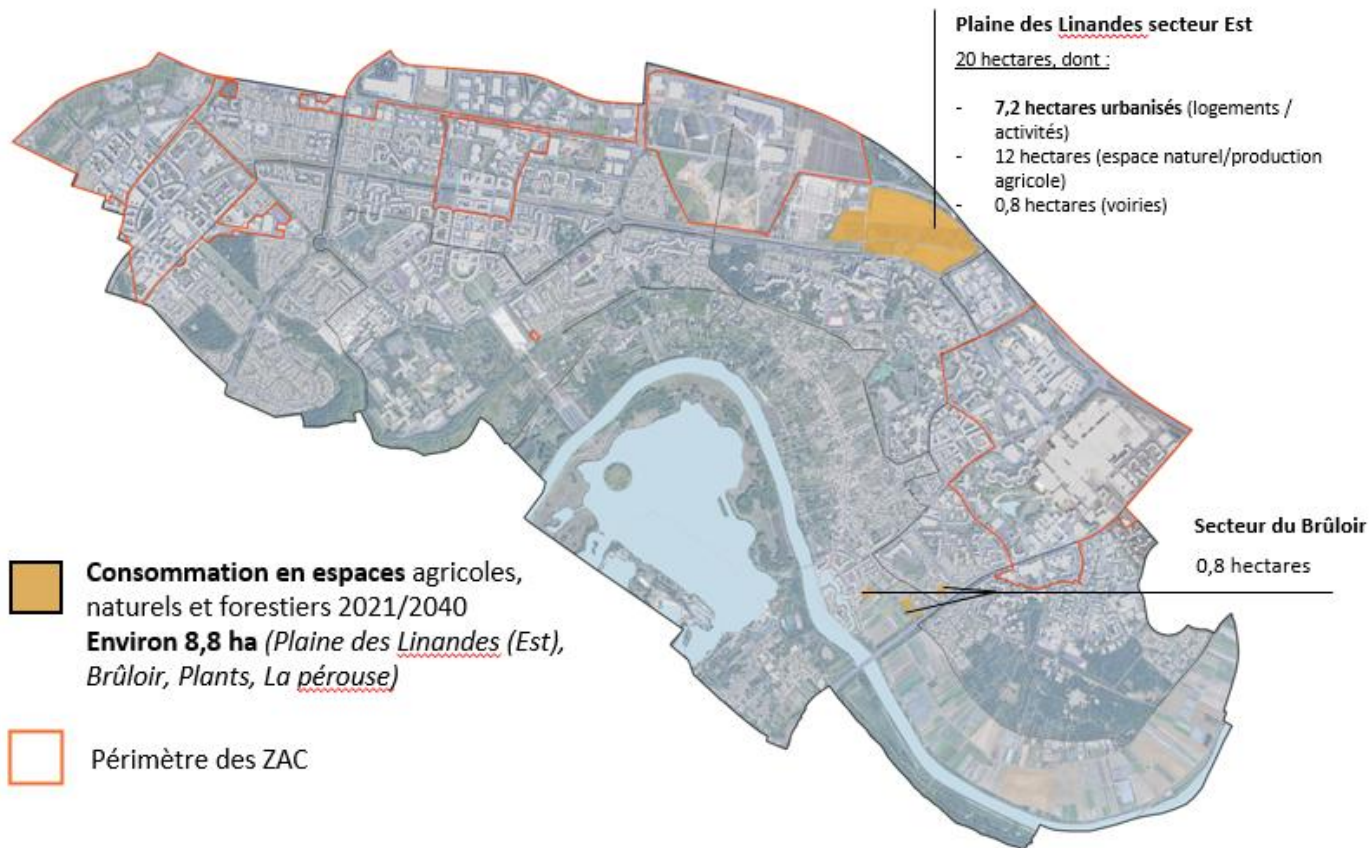
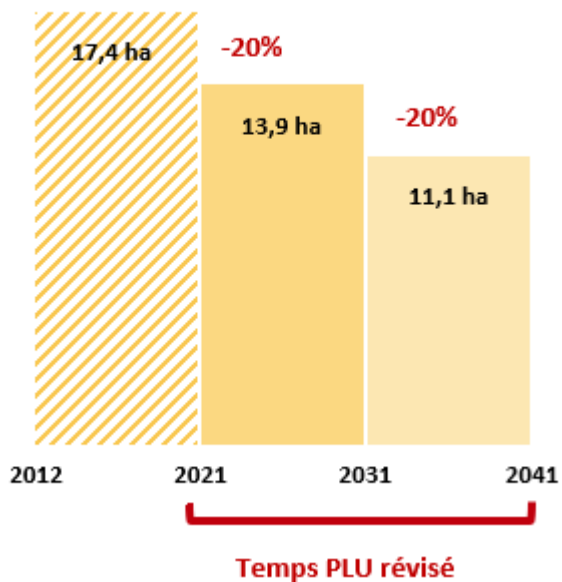
POINT MORT A CERGY : 36 % des nouveaux logements

SUR 6 100 LOGEMENTS À CRÉER, 2 400 LOGEMENTS (HORS ÉTUDIANTS) PARTICIPERONT À LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

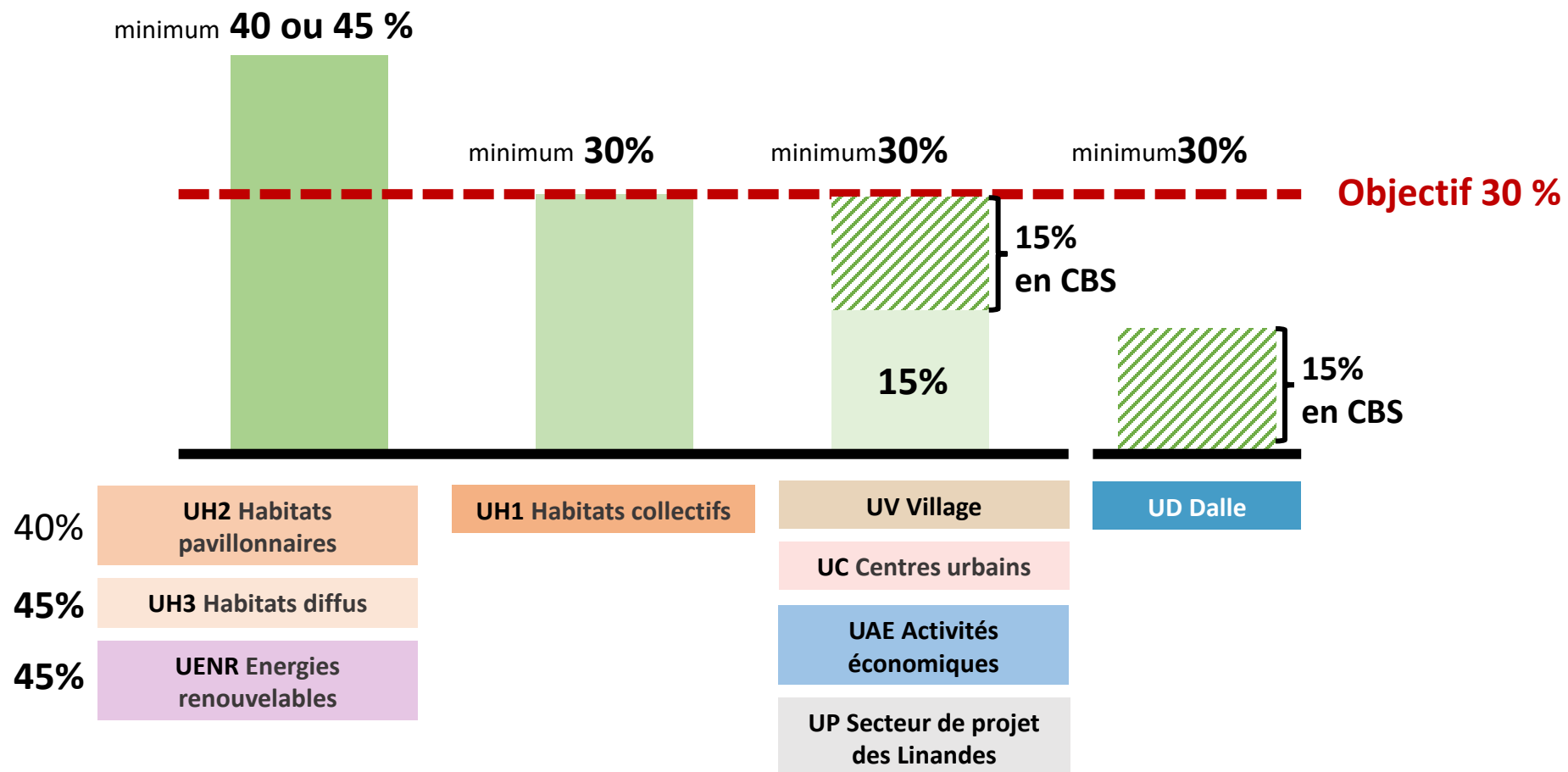
Rappel des objectifs de la révision du PLU

Bilan de la consommation d'espaces

Consommation réelle
(donnée MOS IPR)



Valorisation des taux de pleine terre dans toutes les zones pour atteindre 30 % des espaces urbanisés de Cergy.



REGLEMENT

Mise en œuvre du coefficient de Biotope (en s'appuyant sur le référentiel ADEME)

Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées en équivalent pleine terre au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	0
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	0,2
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	0,3
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	0,5
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	0,7
Espace vert de pleine terre	1
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	0,3
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	0,5
Toiture végétalisée II Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	0,7

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.

Rappel des grandes orientations du PADD



AXE 1

Une ville-nature en transition



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

AXE 2

Une ville dynamique et entrepreneurne



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

AXE 3

Une ville des proximités

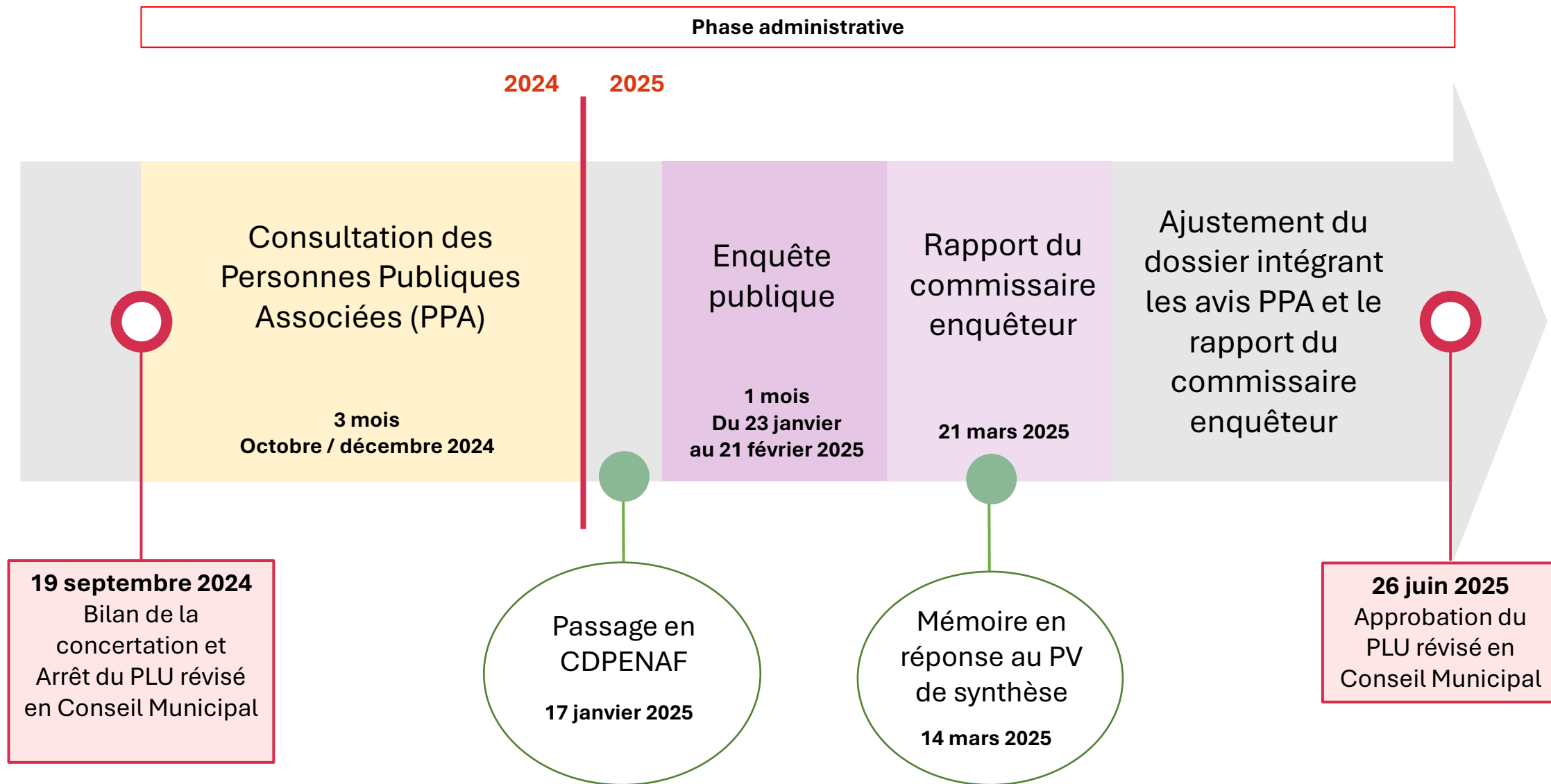


- A. L'offre commerciale, et en particulier l'offre commerciale de proximité
- B. La mixité sociale, les logements spécifiques
- C. Les déplacements au sein de la ville, le stationnement
- D. Une offre d'équipements de proximité et une offre d'animation

Point sur le déroulement de la phase administrative



Point sur le déroulement de la phase administrative



Point sur le déroulement de la phase administrative

Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

15 avis reçus / 44 PPA saisis

Avis favorable

Commune de
Puisseux-Pontoise

CACP

Département du
Val d'Oise

CDPENAF

UDAP

Avis favorable
avec réserves

Etat

ARS

Commune de
Courdimanche



PLU arrêté

MRAE

DGAC

RTE

Région Île-de-
France

SNCF

Île-de-France
Mobilité

DGC

Avis non
précisé mais
formulation de
remarques ou
observations

Point sur le déroulement de la phase administrative

Exemples de réserves ou d'observations dans les avis de Personnes Publiques Associées (PPA) :

Avis favorable avec réserves	CDPENAF	<p>« Vérifier la portée de l'autorisation des serres, afin de s'assurer que l'évolution de ce type d'équipements puisse répondre aux besoins des agriculteurs. »</p> <p>→ La règle est assouplie en zone agricole.</p>
	UDAP	<p>« Des incohérences de zonage sont relevées avec le SPR arrêté sur certains secteurs tels que : Le hameau de Ham, les terrains situés à l'arrière de la Tour du Secret rue de Neuville, la ruelle Lévêque, la rue de la Prairie, etc. »</p> <p>→ Le zonage est ajusté à partir de la version arrêtée du zonage du SPR.</p>
	Etat	<p>« En application des articles L.151-11 à L.151-13, R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme, le PLU ne peut autoriser la construction d'établissements de restauration en zone naturelle qu'au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), (...). »</p> <p>→ Suppression de la sous-destination restauration en zone N et mise à jour du zonage.</p>
	Commune de Courdimanche	<p>« Le projet de PLU identifie un secteur de mixité sociale en limite communale. Considérant la situation des terrains sur l'emprise SNCF, de leur destination et de leur usage, il serait opportun de supprimer ce classement en secteur de mixité sociale. »</p> <p>→ Il s'agit d'une erreur matérielle, le secteur de mixité sociale est supprimé.</p>
	ARS	<p>« (...) Le règlement de PLU recommande une palette végétale qui proscrit la plantation des essences exotiques, invasives et exogènes. A toutes fins utiles, le projet de règlement peut renvoyer vers le site web suivant : www.vegetation-en-ville.org (...) »</p> <p>→ Le lien vers le site web évoqué est ajouté au règlement.</p>

Point sur le déroulement de la phase administrative

Enquête publique :

- **4** permanences, **20** personnes reçues
- **876** consultations du dossier
- **550** téléchargements du dossier
- **27** contributions

Principales observations :

Demande de renforcement de la protection des espaces naturels de la base de loisirs

Demande d'adaptation des normes de stationnement (pour les résidences étudiantes ; pour permettre la végétalisation...)

Demande d'assouplissement des règles d'implantations des constructions dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants dans le secteur de la dalle Grand Centre

Demande d'ajustement des règles pour permettre le développement du potager Label Vie

Demande d'élargissement des destinations autorisées au sein de Francis Combe (habitation, enseignement supérieur)

Point sur le déroulement de la phase administrative

Enquête publique :

Avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur avec 6 recommandations :

1. Présenter les mesures visant à mobiliser les **logements vacants**
→ Hors champs réglementaire du PLU
2. Préciser le mode de **calcul du coefficient de biotope**
→ Rédaction précisée dans le règlement
3. Eviter la création de « **zones à risque** » lors du développement de la « **trame noire** ».
→ Hors champs réglementaire du PLU
4. Prendre en compte **les recommandations de l'ARS** concernant l'exposition des populations aux risques et nuisances, en complétant notamment l'évaluation environnementale.
→ L'évaluation environnementale est complétée
5. Permettre la **reconversion des locaux vacants** (Francis Combe).
→ Les destinations autorisées ont été ajustées dans le règlement
6. Tenir compte des avis des **PPA reçus hors délais**
→ Tous les avis PPA y compris ceux arrivés hors délais (dont UDAP - ABF) ont été pris en compte

Principales évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation



Principales évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation

Base de loisirs

- **Création d'une zone de protection forte (Nzh)** basée sur les propositions des associations locales LPO et CPE.



PLU arrêté



PLU pour approbation

La zone N permet la création d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et les extensions des constructions existantes.

Le secteur Nzh complète la protection de la zone naturelle en y interdisant localement ces équipements. **Seuls les aménagements légers pour la gestion ou liés à l'ouverture au public des milieux sont autorisés.**

Le secteur Nzh est PLUS restrictif que le classement en zone N seul.

Principales évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation

Base de loisirs

- **Renforcement de la protection des berges** via la mise en place d'un « espace paysager protégé ».



PLU arrêté



PLU pour approbation

La zone N permet la création d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et les **extensions des constructions** existantes.

Les Espaces Paysagers Protégés (EPP) ne permettent PAS les constructions, **seuls sont autorisés** :

- les travaux et changement de destination des constructions existantes ;
- les constructions et aménagements légers (sans fondations) ;
- les abattages d'arbres justifiés pour motifs sanitaires ou sécuritaires, et sous condition de replanter ;
- les clôtures ajourées pour le passage de la faune ;
- les cheminements doux ;
- les stationnements perméables ;
- les aires de jeux, de sport, perméables ;
- les ouvrages des services publics (bassin de gestion des eaux pluviales) ;
- les aménagements liés à l'Axe Majeur.

Un EPP est PLUS restrictif que la zone N seule, mais est MOINS restrictif que le secteur NZH.

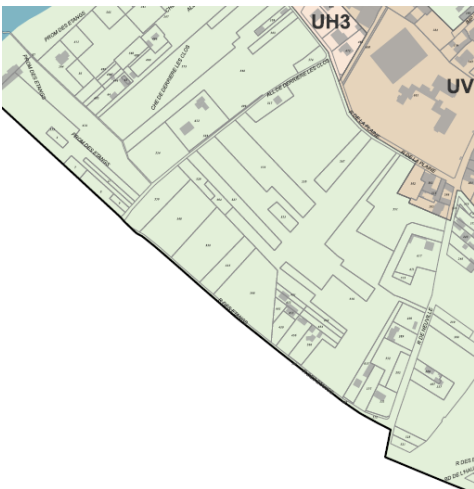
Principales évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation

Zone N

- **Interdiction de la restauration en zone N** (prise en compte de la réserve émise dans avis Etat)
- **Création d'un nouveau secteur NS** dans les secteurs exclusivement dédiés aux loisirs de plein air permettant la création d'espaces dédiés à l'installation de camping/caravaning afin d'accompagner le développement de ces activités.

Base de loisirs

PLU arrêté



PLU pour approbation

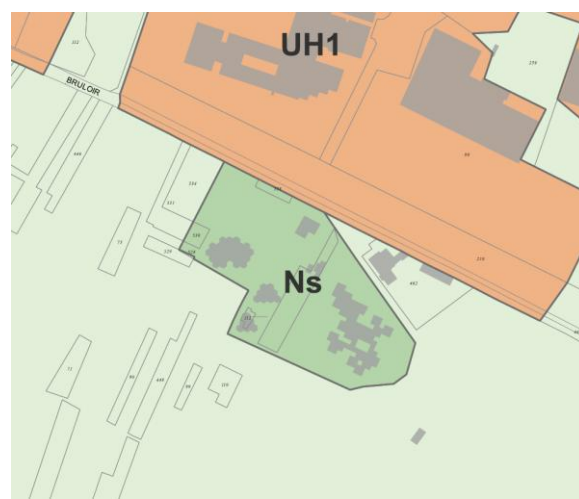


Bois de Cergy

PLU arrêté



PLU pour approbation



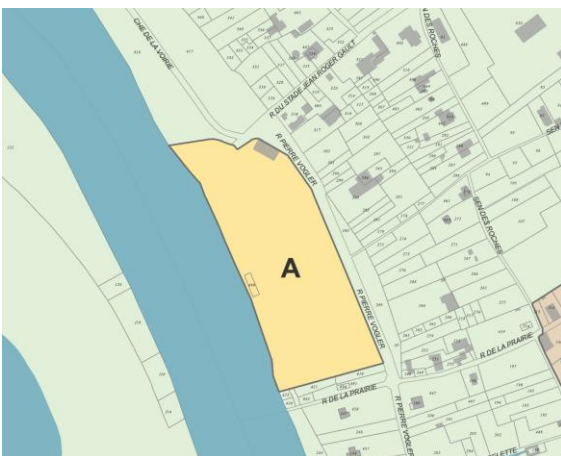
Principales évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation

Zone A

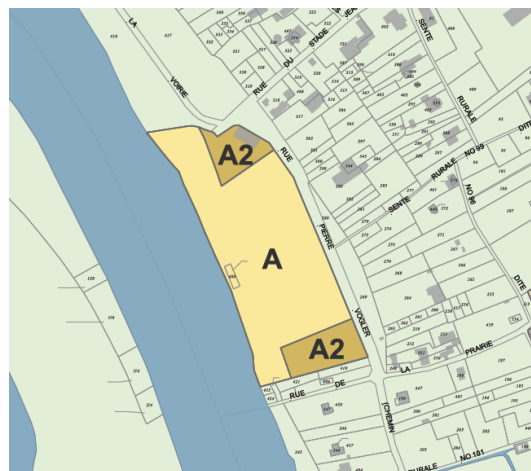
- **Création d'un nouveau secteur A2** permettant une souplesse d'implantation des constructions
- **Suppression des règles d'emprise au sol pour les serres** en zone A

Stade Jean-Roger Gault

PLU arrêté

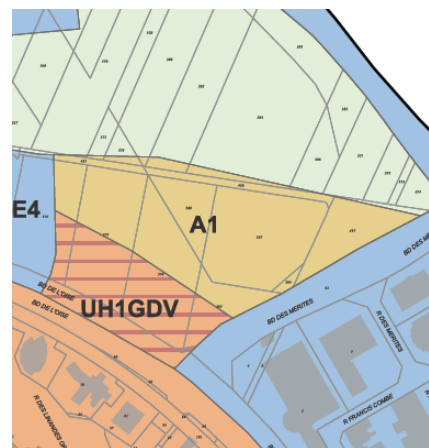


PLU pour approbation

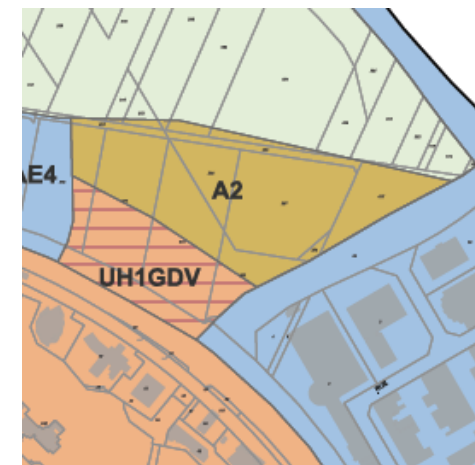


Secteur des Linandes Est

PLU arrêté



PLU pour approbation

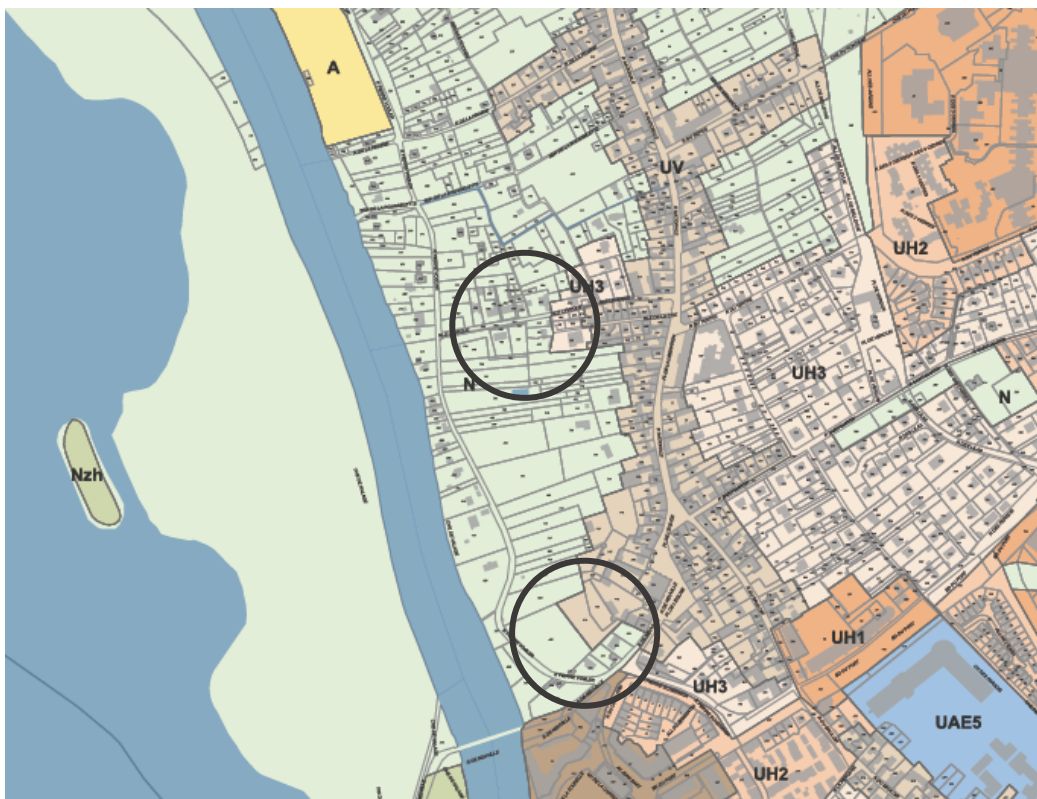


Principales évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation

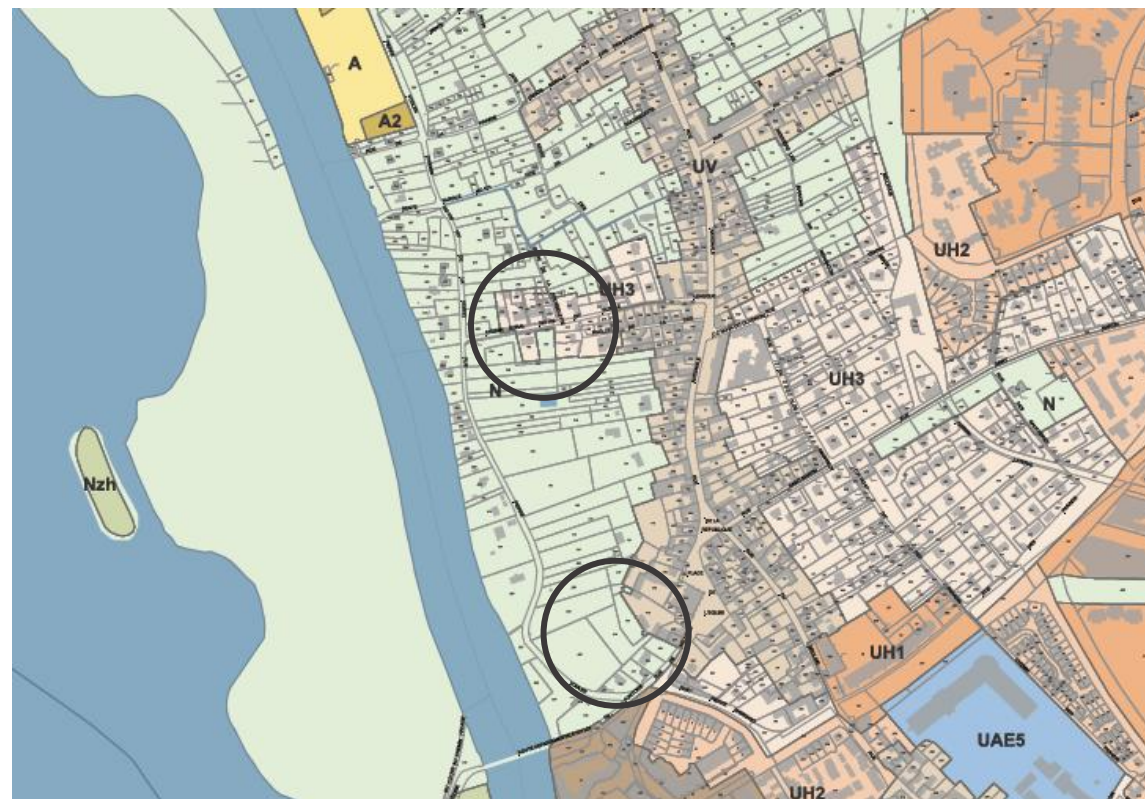
Village

Quelques exemples d'ajustements (parmi une dizaine) :

- Ajustements de limites de zones entre UV, UH3 et N pour **mise en compatibilité avec le SPR** (prise en compte des réserves émises dans avis UDAP – ABF)



PLU arrêté



PLU pour approbation

Principales évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation

Village

Quelques exemples d'ajustements (parmi une dizaine) :

- **Protections environnementales ajoutées** (EBC / EPP) également pour mise en compatibilité avec le SPR.



PLU arrêté



PLU pour approbation

Principales évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation

Principaux autres ajustements :

- **Ajustement et précision des règles d'implantation** dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants sur le secteur de la dalle Grand-Centre (zone UD).
- **Compléments apportés aux OAP** « Transition écologique et qualité de l'habitat » et « Trames verte et bleue ». (Prise en compte notamment de l'avis MRAe)
- **Protection clarifiée concernant les abords de l'Axe Majeur** pour mise en compatibilité avec SPR (prise en compte avis UDAP – ABF).
- **Autorisation des centres de formation et d'apprentissage au sein de la zone d'activité Francis Combe.** (rejet de la demande d'autoriser la destination « Habitation »)
- **Ajout d'une liste des espèces végétales conseillées en annexe** du règlement (prise en compte de l'avis de ARS).
- **Ajustement des dispositions relatives au stationnement vélo et bureau** pour garantir la compatibilité avec le PDUIF et le décret vélo de 2023 (prise en compte de l'avis de IDFM).
- **Compléments apportés à l'évaluation environnementale.** (prise en compte de l'avis divers PPA et MRAE).
- **Compléments des annexes.** (prise en compte de l'avis divers PPA).
- **Corrections d'erreurs matérielles.**



La liste exhaustive des ajustements apportés au dossier entre l'arrêt du projet et son approbation est jointe au projet de délibération d'approbation.

Suite de la procédure



Suite de la procédure

Le vote en Conseil Municipal

- Une délibération
- Des annexes :
 - Dossier de PLU complet
 - Tableau présentant l'ensemble des modifications depuis l'arrêt

26 juin 2025

Le caractère exécutoire

- Transmission au préfet
- Mesures de publicités
- Vérification et intégration sur le **Géoportail de l'urbanisme** – *Plateforme numérique Etat*

Début juillet

Entrée en vigueur
du PLU révisé

Les délais de recours : 2 mois

- Affichage de la délibération
- Publication dans un journal

Début septembre

Remerciements



Guillaume
Valentin
Pauline



Laurène
Juliette



Michel

Venez
imaginer
Cergy
2040



Révision du Plan Local
d'Urbanisme

Conseil Municipal

Approbation du PLU révisé

26 juin 2025

