

Plan Local D'Urbanisme

Pièce 2.1 Diagnostic

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



INTRODUCTION

1. [Présentation du contexte](#)
2. [Les documents supra-communaux](#)
3. [Présentation du territoire communal](#)

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. L'évolution urbaine

1. [L'histoire de Cergy](#)
2. [L'évolution de l'urbanisation](#)
3. [Les grandes opérations urbaines récentes, la consommation foncière](#)
4. [Les grands projets urbains](#)

B. L'analyse urbaine

1. [Les formes urbaines](#)
2. [Le patrimoine bâti](#)
3. [Le diagnostic foncier](#)

C. Le fonctionnement urbain

1. [Les déplacements](#)
2. [Les équipements](#)

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

A. Les habitants

1. [L'évolution de la population](#)
2. [La structure par âge de la population](#)
3. [La composition des ménages](#)
4. [Les caractéristiques socio-économiques de la population](#)

B. Le logement

1. [L'évolution du parc de logements](#)
2. [Les logements vacants et résidences secondaires](#)
3. [L'ancienneté du parc de logements](#)
4. [La typologie des résidences principales](#)
5. [Les logements sociaux](#)
6. [Le logement spécifique](#)
7. [Le parc de logements privés](#)

C. Les activités économiques

1. [Les emplois](#)
2. [Les entreprises](#)
3. [Les secteurs d'activité](#)
4. [Les caractéristiques des entreprises](#)
5. [Les zones d'activité](#)
6. [Les activités commerciales](#)
7. [L'activité agricole](#)

INTRODUCTION



1 Présentation du contexte

Une ville située au cœur du Val d'Oise, au sein d'un site exceptionnel

La ville de Cergy se situe au Nord-Ouest de la région Ile-de-France, dans le département du Val d'Oise et dans un site remarquable structuré par l'amphithéâtre naturel de la boucle de l'Oise. Elle en forme la moitié Nord. Depuis plus de 30 ans, la ville s'est développée d'Est en Ouest depuis les abords de Pontoise jusqu'au plateau (Quartier de l'Axe Majeur – Horloge) qui conduit aux Hauts-de-Cergy. Cergy est intégrée au Vexin français, qui s'étend de la vallée de l'Epte à l'Ouest jusqu'au plateau de Thelles au Nord. Les limites Est et Ouest sont matérialisées par l'Oise et la Seine.

Sa localisation dans une boucle de l'Oise, ainsi que le climat du Vexin, ont permis le développement d'une nature verdoyante et abondante. La proximité d'autres pôles naturels d'envergure, comme le parc naturel régional du Vexin français ou la forêt de l'Hautil renforce la dimension verte de la commune.

Le département du Val d'Oise

Le Val d'Oise est un département qui allie qualité de vie et développement. Attaché à préserver ses espaces verts et naturels, le Département a mis en place une politique visant à porter les initiatives concernant le développement touristique et culturel, le paysage ou le sport.

La présence de la préfecture du Val d'Oise fait de Cergy la capitale administrative du département bien que Pontoise en reste officiellement le chef-lieu. Cergy concentre en effet sur son territoire une grande partie des équipements structurants et des administrations : l'Hôtel du département, la Direction Départementale des Territoires (DDT), l'Université, etc.

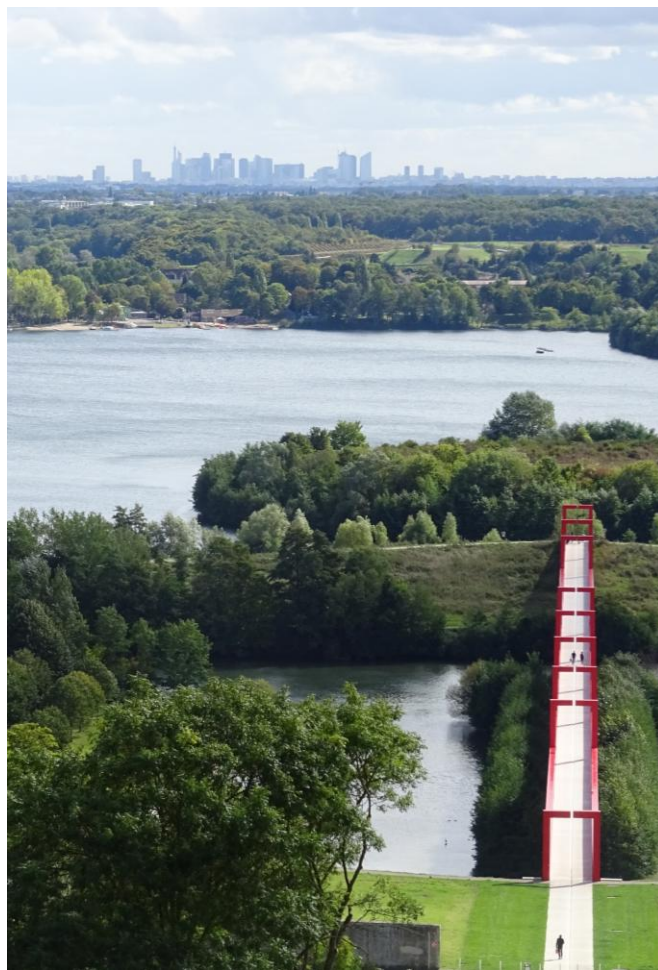
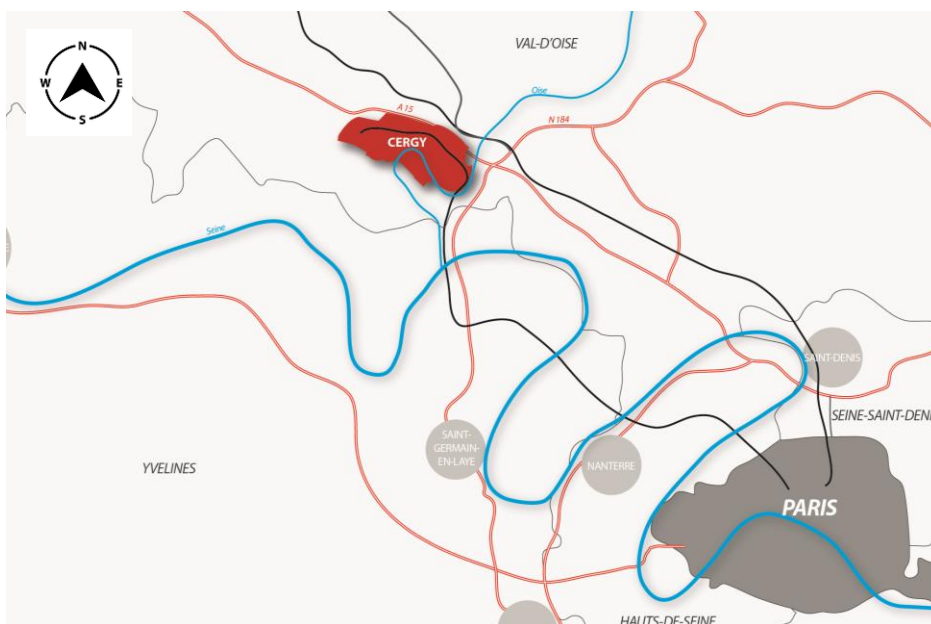


Photo : Axe Majeur – Espace Ville – 2021

Contexte de Cergy dans la Métropole parisienne

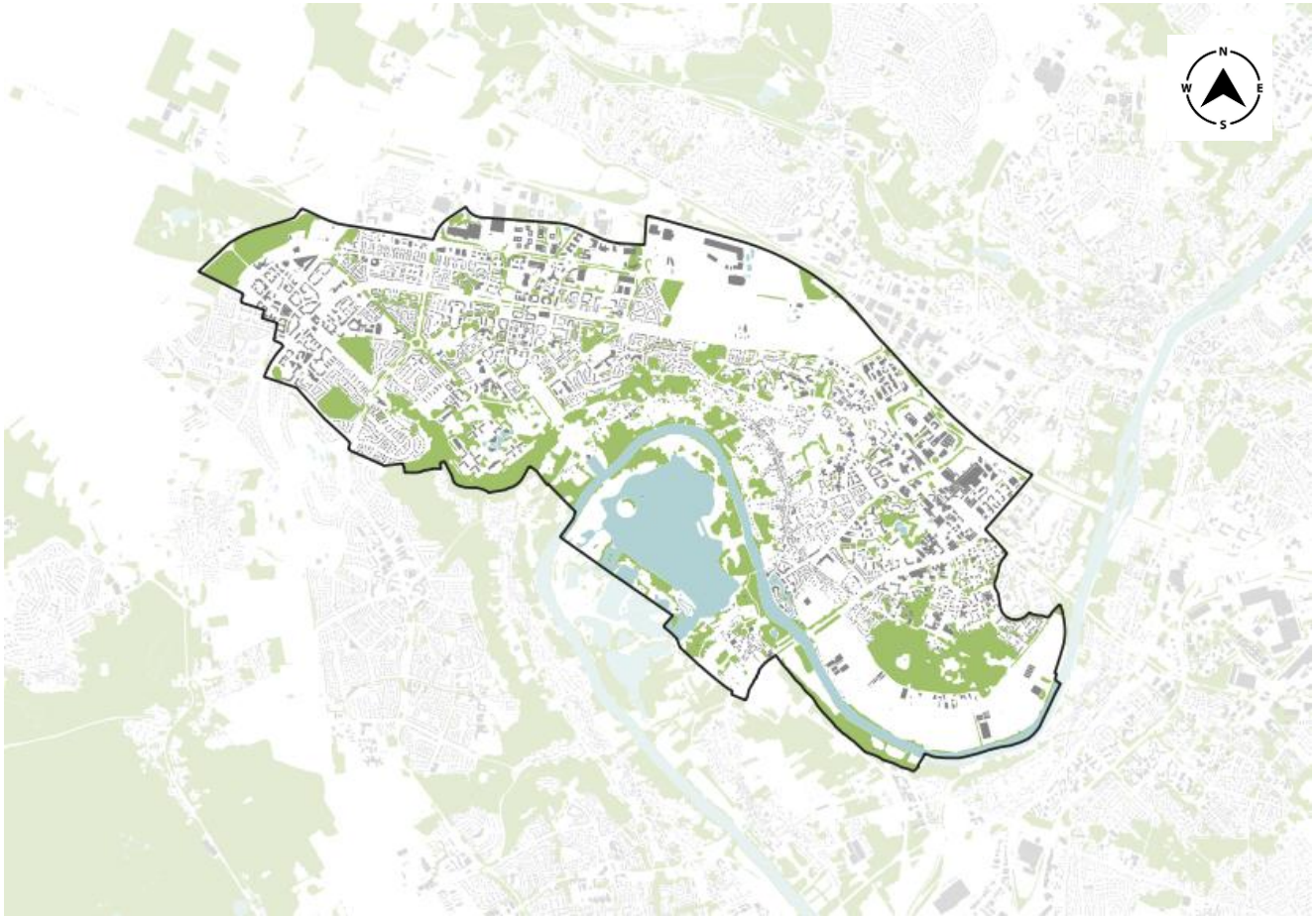


- **30 minutes de La Défense** en voiture et transports en commun
- **40 minutes de Paris** en voiture et transports en commun
- **30 minutes de l'aéroport Roissy-CDG** en voiture (Plus d'une heure en transports en commun)

Source : Carte de localisation de Cergy – Espace Ville – 2022

1 Présentation du contexte

Une commune marquée par la présence de la végétation et de l'eau



Source : Carte de Cergy – Biotope – 2022

1 Présentation du contexte

L'agglomération de Cergy-Pontoise

La Ville Nouvelle s'est constituée de manière administrative à travers le SAN (Syndicat d'Agglomération Nouvelle). Depuis le 1er janvier 2003, le transfert des compétences s'est fait au profit de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise. Cette dernière regroupe actuellement les 13 communes : Cergy, Courdimanche, Boiesmont, Eragny, Jouy-le-Moutier, Menucourt, Neuville sur Oise, Osny, Pontoise, Puiseux-Pontoise, Saint-Ouen-l'Aumône, Vauréal et Maurecourt. Cette dernière commune a intégré la communauté d'agglomération en 2012 créant ainsi la particularité à la CA de Cergy-Pontoise d'être à cheval sur deux départements : le Val d'Oise et les Yvelines.

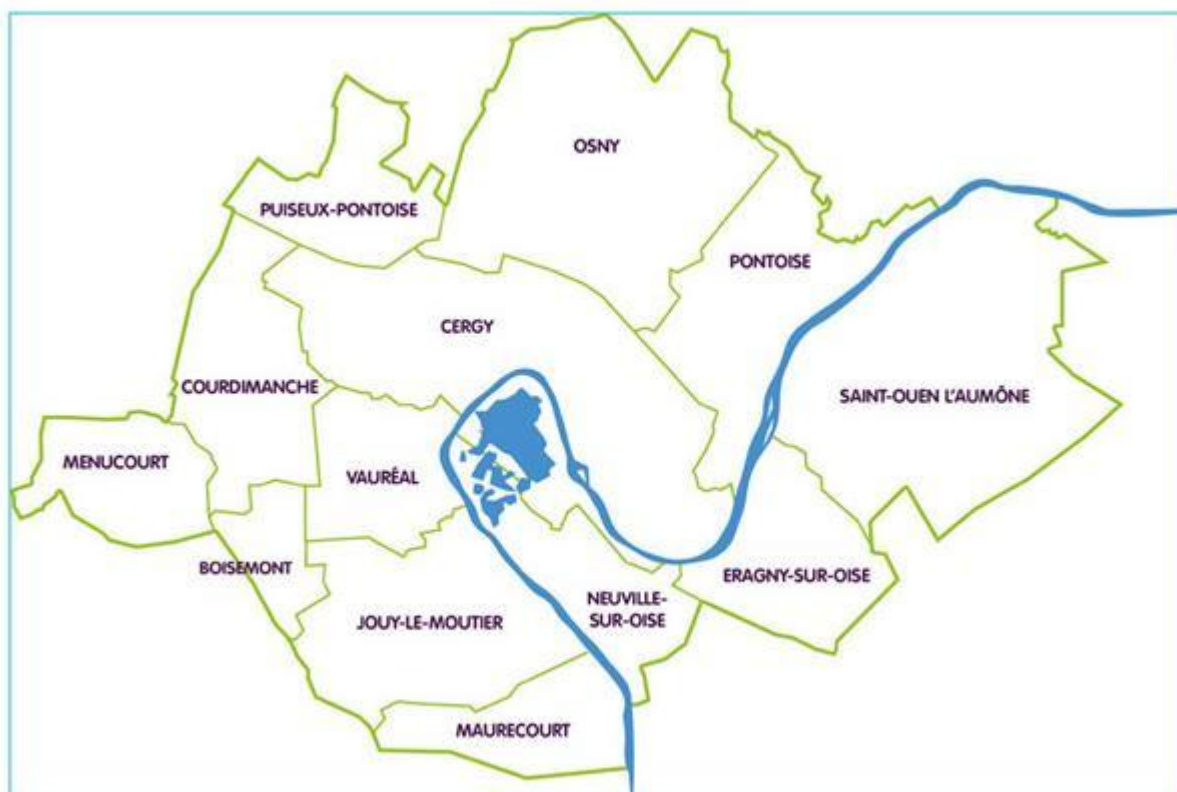
Le cadre d'action de la Communauté d'agglomération reste large et ses compétences, notamment en matière de développement économique, d'aménagement du territoire, d'équilibre social de l'habitat et la politique de la ville, contribuent au développement de la commune-centre de Cergy.

Les moyens, notamment financiers, mis en œuvre pour la construction de la Ville Nouvelle ont permis la réalisation d'infrastructures importantes et sans commune mesure avec les villes alentours. La desserte importante pour tous les modes de transports a permis rapidement aux habitants de la Ville Nouvelle de s'approprier leur territoire.

Cette appropriation est également due à la mise en œuvre de politiques sectorielles très ambitieuses, notamment dans le domaine culturel ou de la mise en valeur des espaces verts.

En 2019, l'agglomération regroupe 208 000 habitants, plus de 90 500 emplois et environ 30 000 étudiants. Aujourd'hui, le rayonnement de Cergy-Pontoise reste exceptionnel : devenu le premier pôle économique du Nord-Ouest de la région parisienne, ses capacités de croissance sont encore importantes.

L'agglomération de Cergy Pontoise a la particularité d'être un pôle d'emplois majeurs à l'échelle de l'Île-de-France, comme en témoigne l'indice de concentration de l'emploi, de 117 emplois pour 100 actifs. De plus, la Communauté d'agglomération est le troisième pôle universitaire d'Île-de-France.



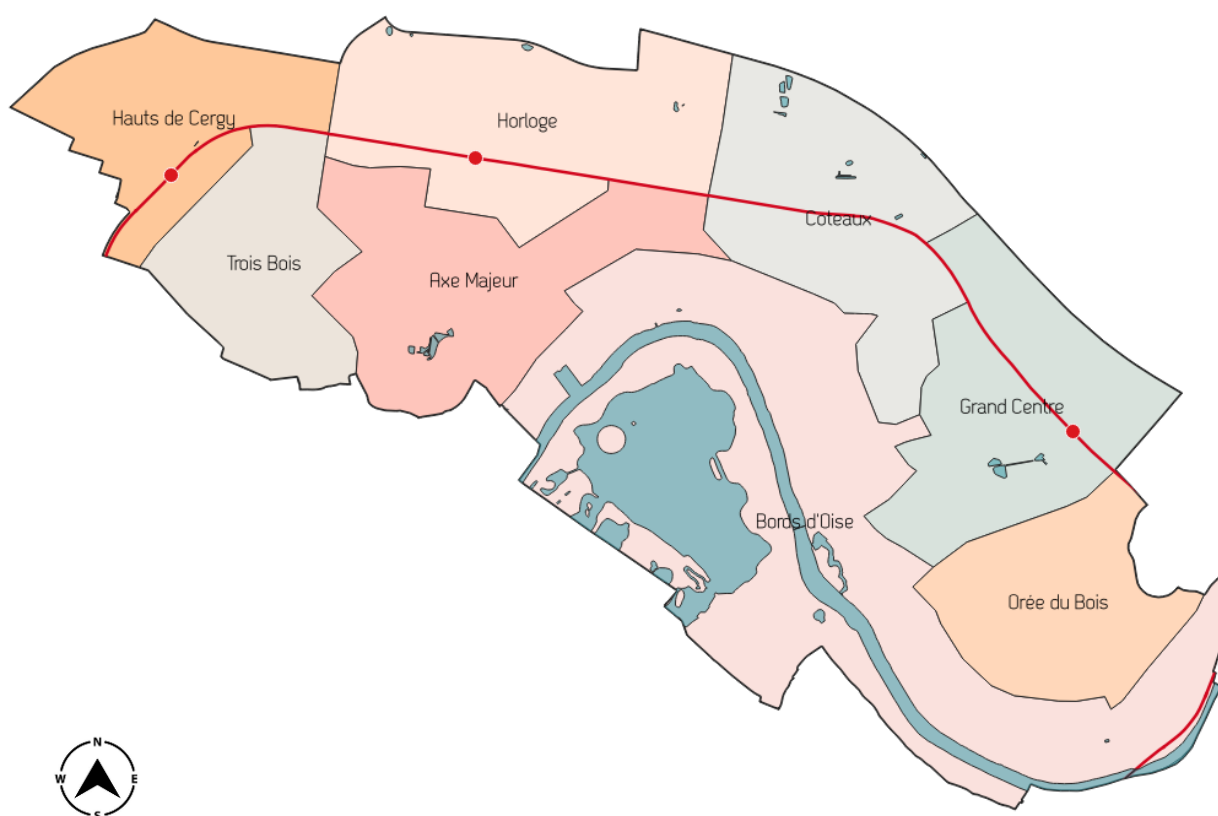
Source : Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

1 Présentation du contexte

Les quartiers de Cergy

La ville de Cergy se compose de huit quartiers.

- **Les Hauts-de-Cergy** – 13 000 habitants en 2018
- **Les Trois Bois** – 5 500 habitants en 2018
- **Horloge** – 9 700 habitants en 2018
- **Axe-Majeur** – 11 500 habitants en 2018
- **Les Coteaux** – 8 000 habitants en 2018
- **Les Bords-d’Oise** – 3 600 habitants en 2018
- **Grand-Centre** – 8 300 habitants en 2018
- **L’Orée-du-Bois** – 5 500 habitants en 2018



Source : Carte des quartiers de Cergy – Espace Ville – 2022

2 Les documents supra-communaux

2.1 – À l'échelle régionale

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. **Le 17 novembre 2021, la région a voté la mise en révision du schéma en vue d'élaborer un SDRIF-Environnemental.**

Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Île-de-France.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

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

Les secteurs à fort potentiel d'urbanisation :

Il s'agit de la partie Ouest du quartier des Hauts-de-Cergy, du secteur Cergy-Puiseux 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 quartier Grand Centre, Les Marjoberts ou la Zac des Linandes.

Les secteurs d'urbanisation préférentielle

Trois secteurs sont identifiés : la plaine des Linandes avec 4 pastilles, soit un potentiel de développement d'environ 80 hectares (4 fois 25 hectares). La pointe Ouest du quartier des Hauts-de-Cergy avec une

pastille à cheval sur la commune de Courdimanche. Elle correspond aux opérations en cours de finalisation du quartier. Enfin une pastille située en 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.

Les orientations sur les espaces urbanisés

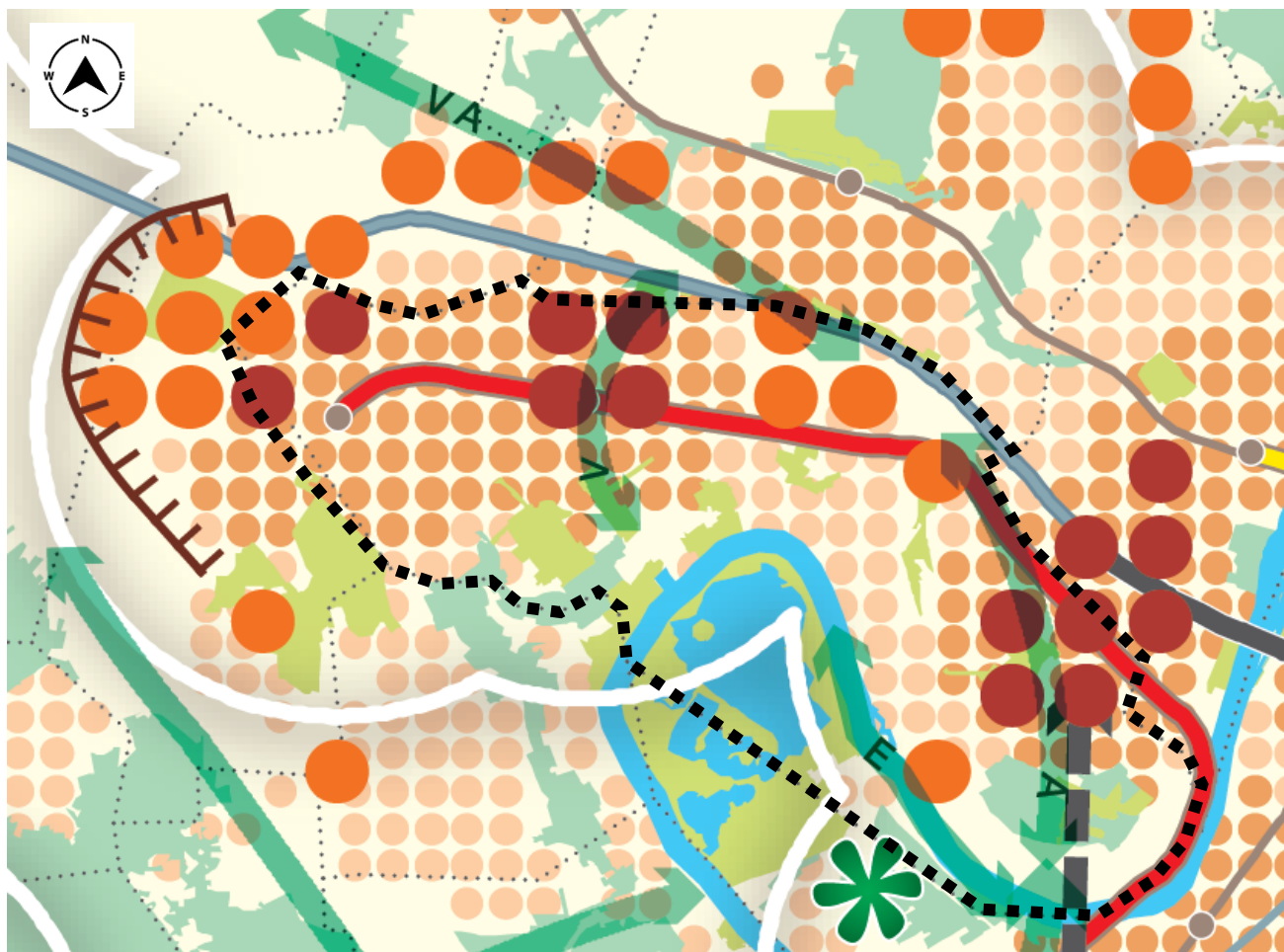
Par ailleurs l'ensemble des zones urbaines de la ville est visé par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifiés comme espace urbanisé à optimiser. Les quartiers Grand Centre, Axe Majeur – Horloge et Hauts-de-Cergy sont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

Les espaces à préserver ou à valoriser

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

2 Les documents supra-communaux

Extrait de la carte de destination du SDRIF



Source : SDRIF 2013

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentiel



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Préserver et valoriser

-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
-  Les continuités vertes (V), agricoles (A) et écologiques (E)
-  Le fleuve et les espaces en eau

2 Les documents supra-communaux

2.1 – À l'échelle de l'agglomération

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. Il a pour principales orientations :

- d'ancrer l'agglomération dans les flux régionaux et européens, et de conforter son rôle de pôle structurant ;
- de développer la fonction de « cluster urbain » (concentration de compétences autour d'un même thème) : conjuguer enseignement supérieur, développement économique et qualité de vie comme vecteur d'identité et d'attractivité du territoire ;
- d'assurer une croissance urbaine, solidaire et durable : soutenir les dynamiques sociales et démographiques du territoire en optimisant l'espace et son utilisation ;
- de garantir l'équilibre habitat/ emplois et de permettre des parcours socioéconomiques diversifiés ;
- d'articuler déplacements et croissance urbaine avec la qualité des espaces publics et la préservation des ressources ;
- d'assurer le développement de l'agglomération tout en préservant les équilibres écologiques entre les espaces naturels, agricoles et urbains : préservation des sites naturels reconnus pour leur intérêt écologique, des corridors fluviaux le long des vallées, des continuités écologiques entre les principaux sites naturels.

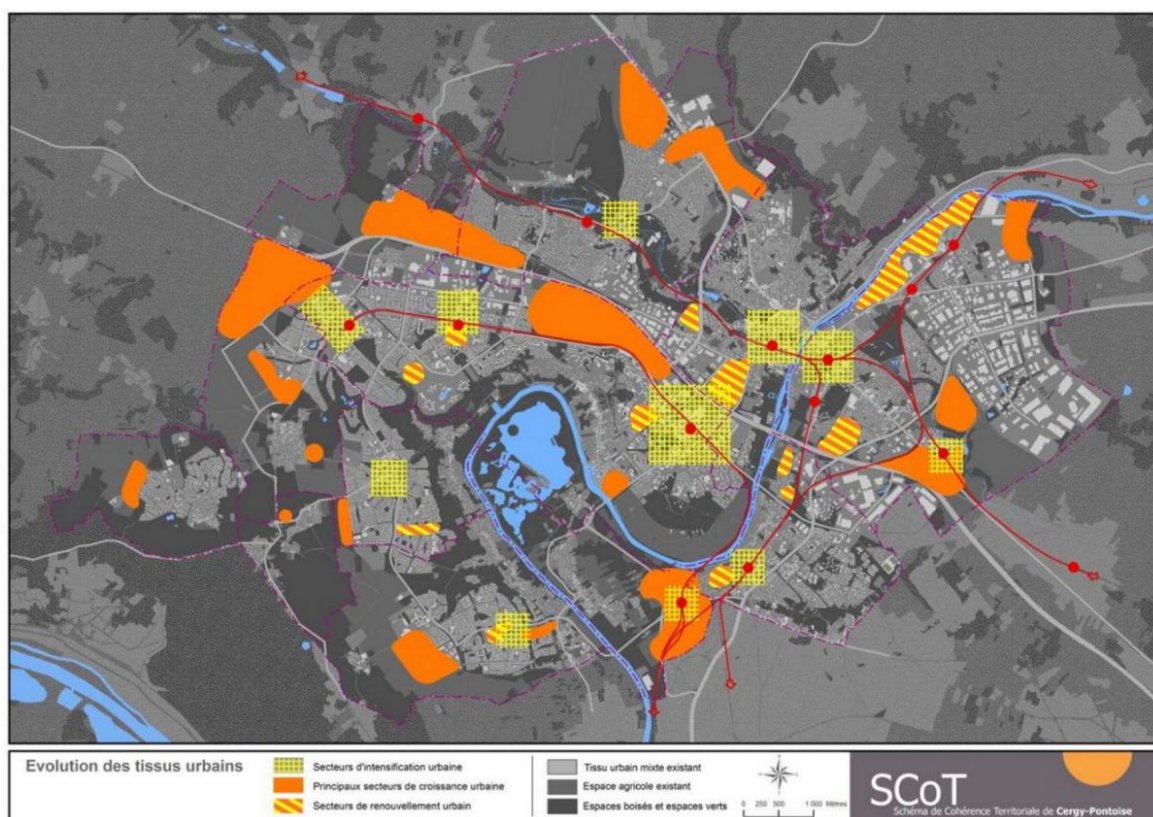
Sur la commune de Cergy, sont notamment identifiés :

- 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.

En 2016, une révision du SCOT a été prescrite pour y intégrer la commune de Maurecourt ainsi que le projet de campus international (CY Campus). Le projet fait ensuite l'objet d'une deuxième délibération en 2018 pour y intégrer le projet Grand-Centre.

Une nouvelle délibération de prescription est prévue en 2022 pour prendre en compte un projet de territoire et y intégrer un Document d'Aménagement Commercial (DAC). Son approbation est envisagée pour 2026.

2 Les documents supra-communaux



Source : SCoT de la CACP

2 Les documents supra-communaux

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH (Programme local de l'habitat) établit la politique de l'agglomération pour une durée de 6 ans. Il est obligatoire pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants.

Il définit les objectifs, principes et perspectives d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées

Il assure une répartition équilibrée entre les quartiers et les communes.

Le PLH est élaboré en 3 phases :

- le diagnostic local de l'habitat, pour connaître les situations et enjeux locaux
- la définition des objectifs et orientations
- la proposition d'actions territorialisées et moyens à mettre en œuvre

À Cergy, la politique de l'habitat relève de la compétence de la Communauté d'agglomération. En 2009, celle-ci s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), document révisé en 2015 pour une nouvelle période de 6 ans (2016-2021). Celui-ci se compose de trois orientations principales :

- Poursuivre un effort de construction élevé en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement.
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique.

Le PLH se fixe comme objectif la **création de 1 656 logements par an, soit 9 936 logements pour l'ensemble de la communauté d'agglomération à l'horizon 2021**. Parmi eux, **2 400 logements sont à vocation sociale, soit 24 %**.

Sur le territoire communal de Cergy, ces objectifs se traduisent par la création de 3 439 logements sur la période soit une production annuelle de 573.

Arrivé à échéance, ce PLH est en cours de révision.

Ces objectifs de création de logement sont à mettre en compatibilité avec l'objectif ZAN de « zéro artificialisation nette » fixé par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui consiste notamment en la réduction de moitié de la consommation de surfaces non urbanisées d'ici à 2050.

Le Plan climat, l'Agenda 21

Adopté en septembre 2018, le Plan climat – Agenda 21 de Cergy-Pontoise fixe un ensemble d'actions structurantes à court ou moyen terme visant à limiter localement les émissions de gaz à effet de serre et à développer une stratégie d'adaptation aux changements climatiques.

Ce Plan Climat s'oriente autour de 10 axes stratégiques comprenant 105 actions à mettre en œuvre à l'horizon 2023. Le document a vocation à évoluer en s'enrichissant au fil des années de nouvelles actions et de nouveaux partenaires pour mener à bien ses objectifs.

Les objectifs principaux sont échéancés jusqu'en 2050 :

D'ici à 2023 :

- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 20 % ;
- Augmenter la part des énergies renouvelables de 20 % ;
- Augmenter l'efficacité énergétique de 20 %.

A l'horizon 2030 :

- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 33 % ;
- Augmenter la part des énergies renouvelables de 27 % ;
- Augmenter l'efficacité énergétique de 27 %.

A l'horizon 2050 :

- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 75 %.

Etude de vulnérabilité du territoire au changement climatique

Une étude de vulnérabilité du territoire au changement climatique a été lancée. Le diagnostic est réalisé.

En complément, un bilan carbone a également fait l'objet d'une demande de la part des élus.

2 Les documents supra-communaux

Tableau de synthèse

	objectifs	bilan
SDRIF	Un potentiel de développement d'environ 80 hectares en zone d'urbanisation préférentielle. 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 »	
SCoT	- 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.	- Les quartiers des 3 gares RER ont ou font l'objet de mutations urbaines importantes. - Le quartier de Cergy-le-Haut poursuit son développement ; - les abords de la gare Cergy-Saint-Christophe sont valorisés notamment par une densification sur certains espaces de parkings. - Le quartier Grand-Centre et notamment le parvis de la gare de Cergy-Préfecture font l'objet d'une opération de requalification importante. - Le projet de Port Cergy 2 est abandonné et les terrains reclassés en terres agricoles. - Au niveau du quartier Grand Centre, la requalification des échangeurs de l'A15 reste en projet.
PLH	Le PLH prévoit pour la période (2016 – 2021) la construction de 3 439 logements soit un rythme annuel de construction de 573 logements. Cela correspond à plus du tiers des besoins de la communauté d'agglomération.	Entre 2013 et 2019, il a été construit 3688 logements à Cergy, soit environ 615 logements par an. Par ailleurs, on compte 26 963 résidences principales au 1^{er} janvier 2022, soit 386 de plus qu'au 1^{er} janvier 2019. Sur la période la plus récente, le rythme de construction de logements est inférieur aux objectifs du PLH, compensant un rythme supérieur à ces objectifs avant 2019. Les objectifs du PLH ont ainsi été globalement atteints.
Plan Climat / Agenda 21	D'ici à 2023 : - Diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 20 % ; - Augmenter la part des énergies renouvelables de 20 % ; - Augmenter l'efficacité énergétique de 20 %.	<i>Les données permettant de faire un bilan de l'atteinte de ces objectifs ne sont pas encore disponibles.</i>

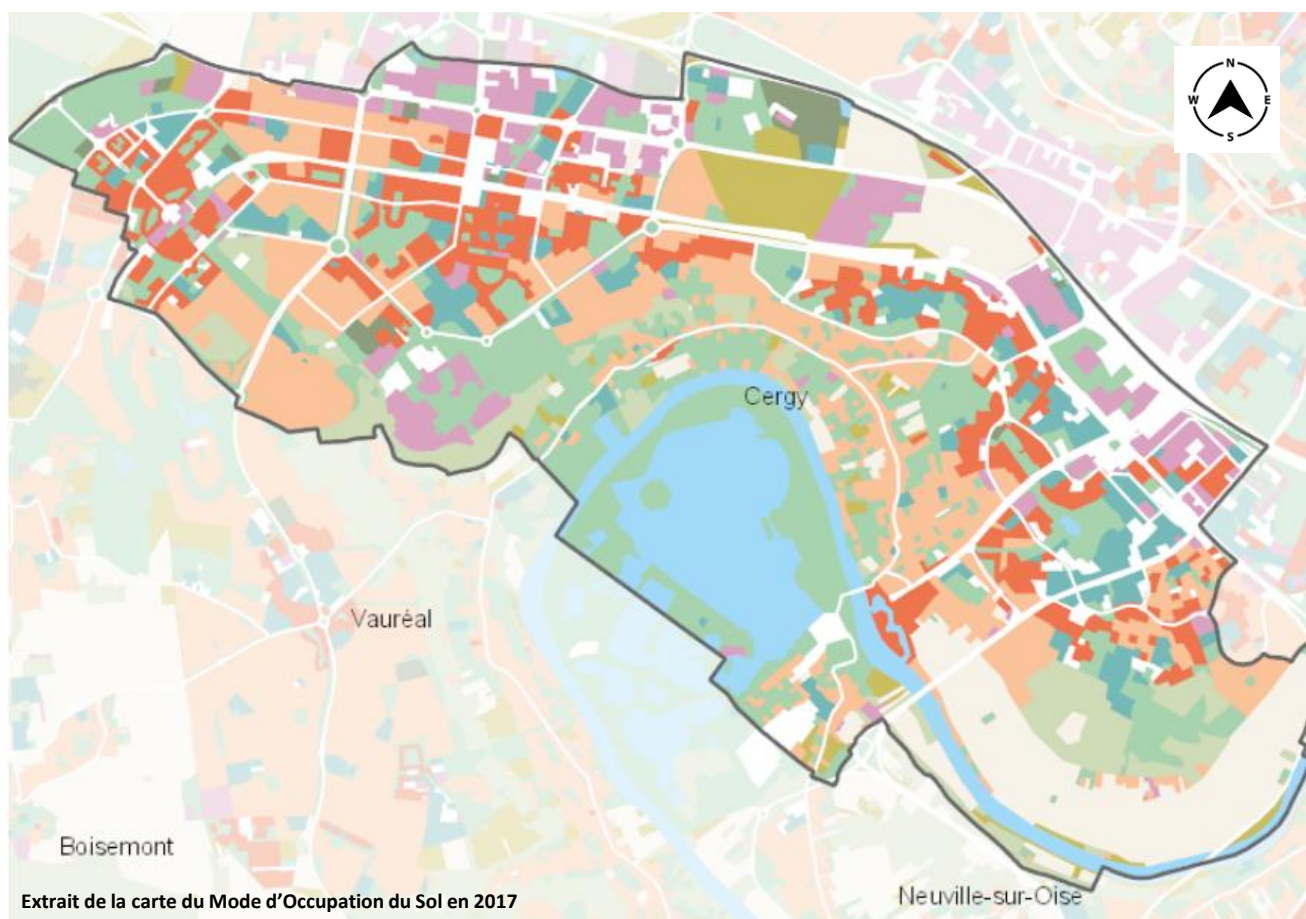
3 Présentation du territoire communal

Le village historique de Cergy est implanté dans une boucle de l'Oise. Au Sud du village, dans la boucle Sud de l'Oise, les étangs de Cergy-Neuville constituaient un plan d'eau non aménagé. Son utilisation était limitée.

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.

Aujourd'hui, l'Oise et la base de loisirs occupent une place importante dans la ville et forment 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.

Si l'urbanisation originelle s'est réalisée sur les coteaux de la vallée de l'Oise, la Ville Nouvelle s'implante sur le plateau. Elle suivra une extension linéaire (le long des voies du RER A) d'Est en Ouest depuis le quartier Grand Centre jusqu'aux Hauts-de-Cergy. La Ville Nouvelle se désintéressera longtemps du village historique jusqu'au développement du projet de Port Cergy, qui en fait une véritable centralité communale, notamment en termes de divertissement et de restauration.



Extrait de la carte du Mode d'Occupation du Sol en 2017

Source : Institut Paris Région

Type d'occupation du sol		Espaces ouverts artificialisés	
1	Bois ou forêt	6	Habitat individuel
2	Milieux semi-naturels	7	Habitat collectif
3	Espaces agricoles	8	Activités
4	Eau	9	Equipements
Espace agricoles, forestiers et naturels		10	Transports
5	Espaces ouverts artificialisés	11	Carrières, décharges, chantiers

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'ÉVOLUTION URBAINE



1 L'histoire de Cergy

Du village de Cergy...

Cergy est d'abord un village situé au bord de l'Oise profitant de la clémence du climat pour développer la culture. En effet, Cergy fut un véritable vignoble. Sur le plan d'intendance établi à la fin du XVIII^{ème} siècle, le vignoble représente 688 arpents sur les 874 cultivables.

Mais au début du XX^{ème} siècle, la vigne fut progressivement remplacée par les cultures maraîchères dans la plaine et les arbres fruitiers sur les coteaux. En 1930, quelques habitants décidèrent de replanter de la vigne afin de conserver l'identité vinicole de Cergy. La fête de la Saint-Vincent, célébrant les vendanges et le vin nouveau, était un jour de fête et marquait l'attachement des Cergyssois à la culture de la terre et aux vignes. Progressivement, cette culture fut abandonnée et la dernière vendange eut lieu en 1974.

En 1968, avant la création de la Ville Nouvelle, le village comptait 2 895 habitants.

... à la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise

Dans les années 1960, le Président de la République Charles de Gaulle, appelle Paul Delouvrier pour élaborer le premier Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne.

Ce dernier avait pour objectif de « fixer de manière organisée et équilibrée » le développement tant démographique que territorial de la région parisienne.

En effet, si le Président sollicite Paul Delouvrier, c'est avant tout pour faire face à la crise du logement qui touche la région et permettre un développement cohérent et maîtrisé, des abords de Paris. Véritable initiateur des villes nouvelles et porteur de leur développement, Paul Delouvrier joua un rôle de premier plan dans le développement de Cergy-Pontoise, notamment en chargeant Bernard Hirsch des études sur la Ville Nouvelle et en le nommant, dès 1966, premier directeur de l'Etablissement public d'aménagement de la Ville Nouvelle.



Entrée du pont de Cergy en 1900 –
Étude historique, domaniale et
généalogique des quartiers « Bords de
l'Oise » de la Ville de Cergy



Préfecture du Val-d'Oise, quartier Grand-Centre

1 L'histoire de Cergy

Les cinq Villes Nouvelles sont alors désignées pour remplir cette fonction de rééquilibrage et de développement :

- Cergy-Pontoise
- Saint Quentin en Yvelines
- Évry
- Melun - Sénart
- Marne-la-Vallée

Ce concept fort d'organisation et de contrôle de l'urbanisation a été couplé, dès le départ, à la volonté de créer un nouveau mode de vie. En effet, les penseurs et les concepteurs de ces villes nouvelles sont issus de disciplines très différentes : urbanisme, architecture, sociologie, économie, psychologie, etc.

L'idée est de faire émerger une ville adaptée à ses habitants et prenant en compte les différentes facettes de leur vie quotidienne. Dans cette optique, les villes nouvelles sont marquées par les particularités suivantes :

- **La place des espaces verts** est très importante ; ils sont souvent en cœur de ville, au pied des lieux de vie.
- **Les réseaux de transports sont abondants et multimodaux** : RER, trains, réseau routier, cheminements piétons et cyclistes.
- **La liberté de la conception architecturale** est également l'une des marques de fabrique des villes nouvelles.
- **La place faite à la culture** (ateliers, créations, rencontres, manifestations, ...) participe à l'appropriation de la ville par les habitants.



De haut en bas : Axe-Majeur ; Dalle Cergy-Préfecture ; Quartier de la Croix-Petit.
Sources : Espace Ville – 2021

1 L'histoire de Cergy

Le 16 avril 1969, la création de l'Établissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle, dirigé par Bernard Hirsch, est le véritable acte de naissance de la Ville Nouvelle de Cergy Pontoise.

En 50 ans, la Ville Nouvelle de Cergy Pontoise va connaître un développement extraordinaire. Comptant 41 000 habitants en 1968, l'agglomération de Cergy-Pontoise en accueille aujourd'hui plus de 211 000, pour un objectif de départ annoncé à 400 000 habitants.

Cette augmentation de la population a été couplée avec une politique du logement et de création d'emplois permettant de répondre aux besoins des habitants.

Cependant, au début de sa création, la population d'agriculteurs de Cergy ainsi que le Maire de l'époque s'opposent au développement de la Ville Nouvelle (manifestation, occupation du terrain de la Préfecture pendant 3 mois en 1967).

La situation est débloquée par un accord passé entre les agriculteurs et le Préfet validant la protection d'espaces agricoles au sein de la Ville Nouvelle ainsi que l'emplacement de la future base de loisirs.

A partir de cette date (1967), la construction de la Ville Nouvelle va commencer avec moins de heurts. C'est en 1972 que les premiers habitants de la Ville Nouvelle arrivent à Cergy dans le quartier de la Préfecture. Depuis, les logements collectifs des origines ont été complétés par une offre en logements individuels et la ligne du RER A a été prolongée jusqu'aux Hauts-de-Cergy.

La commune de Cergy

Depuis le 1er janvier 2003, le statut d'exception de la Ville Nouvelle a pris fin avec la dissolution de l'établissement public d'aménagement. La responsabilité de l'aménagement, du développement et de la gestion a alors été transférée au syndicat d'agglomération nouvelle de Cergy-Pontoise qui s'est transformé en communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise depuis le 1er janvier 2004. Ainsi la ville de Cergy a retrouvé son statut de commune de droit commun.



De haut en bas : Horloge ; Gare de Cergy-Le-Haut ; Parc François Mitterrand
Sources : Espace Ville – 2021

2 L'évolution de l'urbanisation

Le village pré-Ville Nouvelle

Cergy est d'abord un village situé au bord de l'Oise. Jusqu'au XIX^{ème} siècle, la principale activité est la viticulture. Touchée par le phylloxera, elle est progressivement remplacée par les cultures maraîchères dans la plaine et les arbres fruitiers sur les coteaux. Quelques vignes sont replantées en 1930, mais vite abandonnées. La dernière vendange date de 1974.

Le village de Cergy n'a pas toujours eu l'aspect d'un village-rue. Cergy était en fait constituée de plusieurs petits hameaux en chapelet le long de la rue Nationale. L'urbanisation s'est développée spontanément sur les lieux de passage : à Cergy les hameaux sont apparus aux carrefours de la rue principale et de chemins transversaux conduisant à un point privilégié de franchissement de l'Oise.

On distingue encore cinq hameaux le long du chemin de contournement du méandre : Gency, Menandon, Les Vaurois, le Village et le Brûloir. Ces hameaux formaient un tout : deux portes, l'une au nord à Gency, l'autre au sud, au Brûloir, marquaient l'entrée de la commune et assuraient la protection de Cergy. Un sixième hameau, Ham, s'est implanté à l'intérieur de la boucle de l'Oise, face à l'actuel Port Cergy.



Carte d'Etat Major (1820 – 1866) – IGN



Le village historique. Espace Ville – 2022

2 L'évolution de l'urbanisation

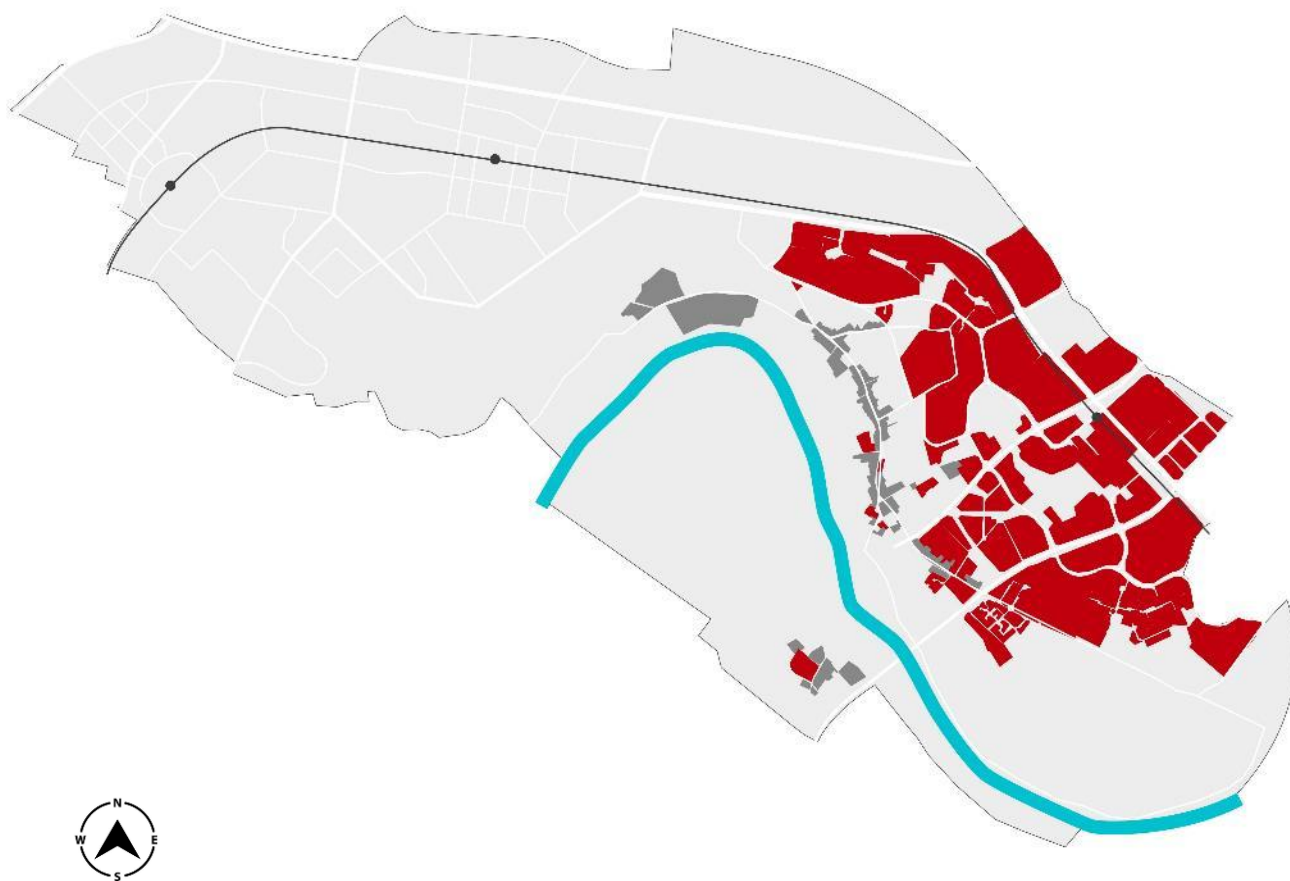
Les années 1970 : CERGY-PREFECTURE (Grand Centre)

Cergy Préfecture est le premier quartier construit de la Ville Nouvelle. Il porte la marque, dans son urbanisme et son architecture, de l'influence du « mouvement moderne » : une volonté de rupture avec la ville traditionnelle.

Ainsi, une des particularités de Cergy Préfecture est la séparation des circulations, imaginée pour faciliter les déplacements des piétons et des vélos. Le centre-ville est construit sur une dalle, à 6 mètres au-dessus du sol naturel, sur laquelle circulent les piétons, tandis que les voies pour les véhicules sont situées en dessous.



Photographie aérienne du Grand-Centre en 1978 - IGN



Cergy dans les années 1970. Espace Ville – 2022

2 L'évolution de l'urbanisation

Les années 1980 : CERGY SAINT-CHRISTOPHE (Axe Majeur - Horloge)

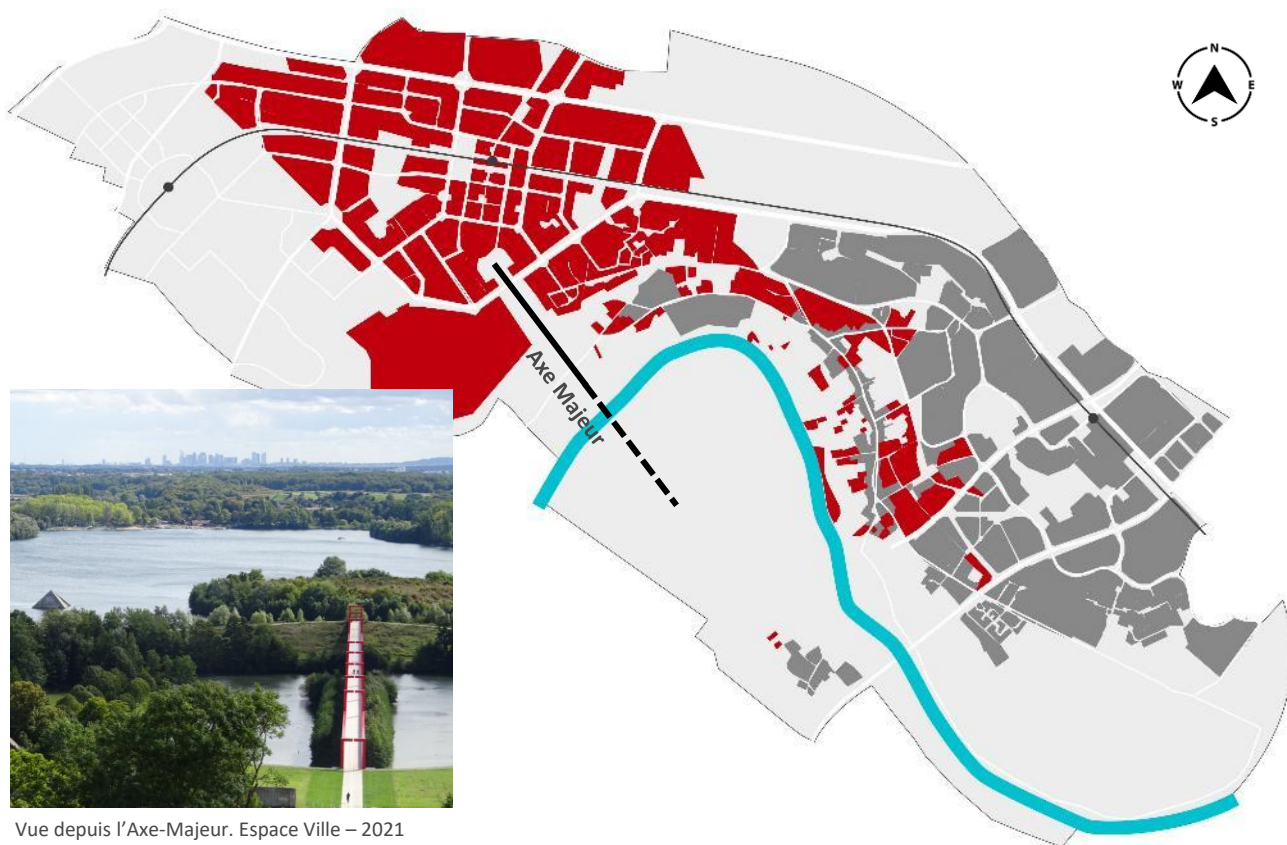
Cergy Saint-Christophe devient le second quartier de Cergy. Implanté sur un plateau surplombant la boucle de l'Oise, il offre un panorama exceptionnel sur tout l'Ouest parisien. Par temps clair, les tours de la Défense et Paris se distinguent à l'horizon.

Ce quartier se caractérise par la richesse de son patrimoine naturel et bâti, et notamment sa diversité architecturale.

L'Axe Majeur, œuvre monumentale, constitue, par son ampleur et sa situation, l'un des lieux emblématiques de la Ville Nouvelle.



Photographie satellite du quartier Horloge en 1987 - IGN



Vue depuis l'Axe-Majeur. Espace Ville – 2021

Cergy dans les années 1980. Espace Ville – 2022

2 L'évolution de l'urbanisation

Les années 1990 : CERGY-LE-HAUT (Les Hauts de Cergy) et PORT CERGY

Contrairement aux précédents quartiers, la rue y est complètement mixte : elle accueille à la fois circulation, stationnement, piétons et commerces.

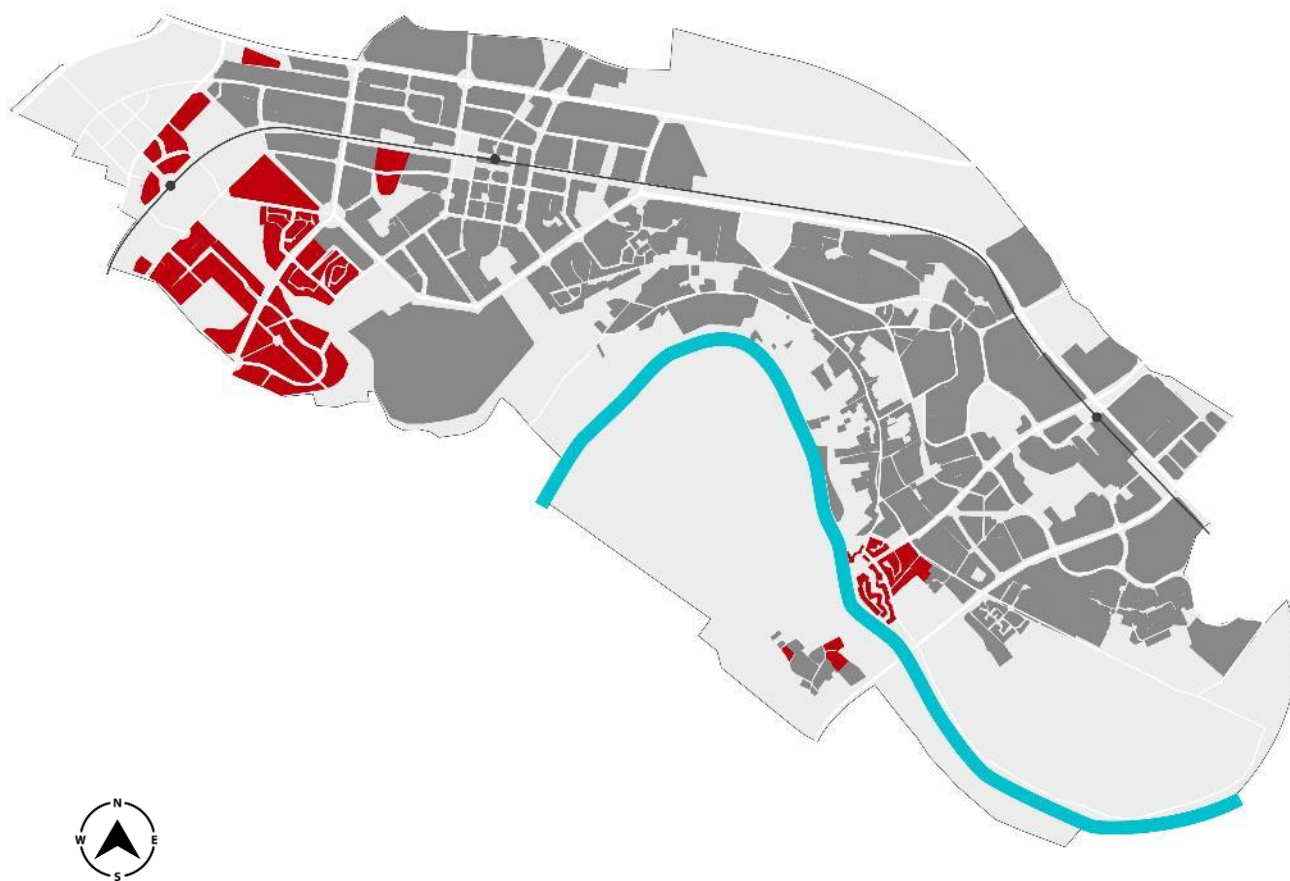
L'image du quartier est marqué par ses formes urbaines et architecturales organisées en îlot ouverts aux cœurs végétalisés ainsi par des toitures arrondies des bâtiments publics et des immeubles d'habitation de la place des 3 gares.

Au Sud de cette centralité nouvelle se développent des quartiers pavillonnaires.

À l'autre bout de la ville, Port Cergy sort de terre pour devenir la première marina d'Ile-de-France. Son succès fait qu'elle devient rapidement un lieu de divertissement et de promenade d'échelle supra-communale.



Photographie satellite des Hauts-de-Cergy en 1995 - IGN



Cergy dans les années 1990. Espace Ville – 2022

2 L'évolution de l'urbanisation

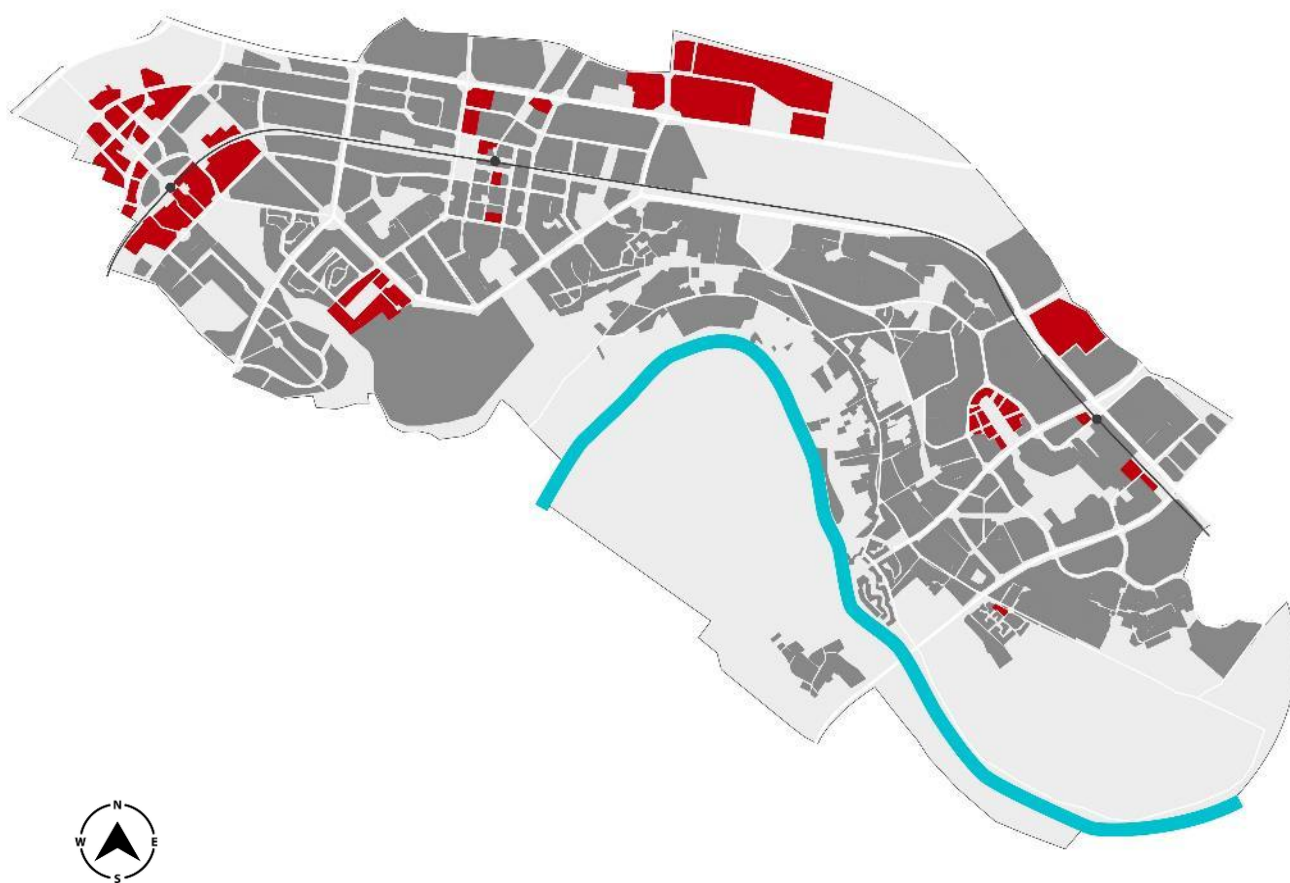
Depuis les années 2000 : LES HAUTS-DE-CERGY

Le développement de la ville se poursuit tout au long des années 2000. Le quartier des Hauts-de-Cergy s'étend vers l'Ouest jusqu'à la limite communale. L'architecture change, le quartier adopte des formes plus urbaines et plus denses.

Cergy touche aujourd'hui la fin de son extension, et entame une nouvelle ère dans son développement, en redéveloppant la ville sur la ville. C'est le cas avec certaines opérations comme la Croix Petit, au sud du Grand Centre ou encore le quartier des Marjoberts.



Photographie satellite des Hauts-de-Cergy en 2018 - IGN



Cergy dans les années 2000. Espace Ville – 2022

Les grandes opérations urbaines récentes, la consommation foncière

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).

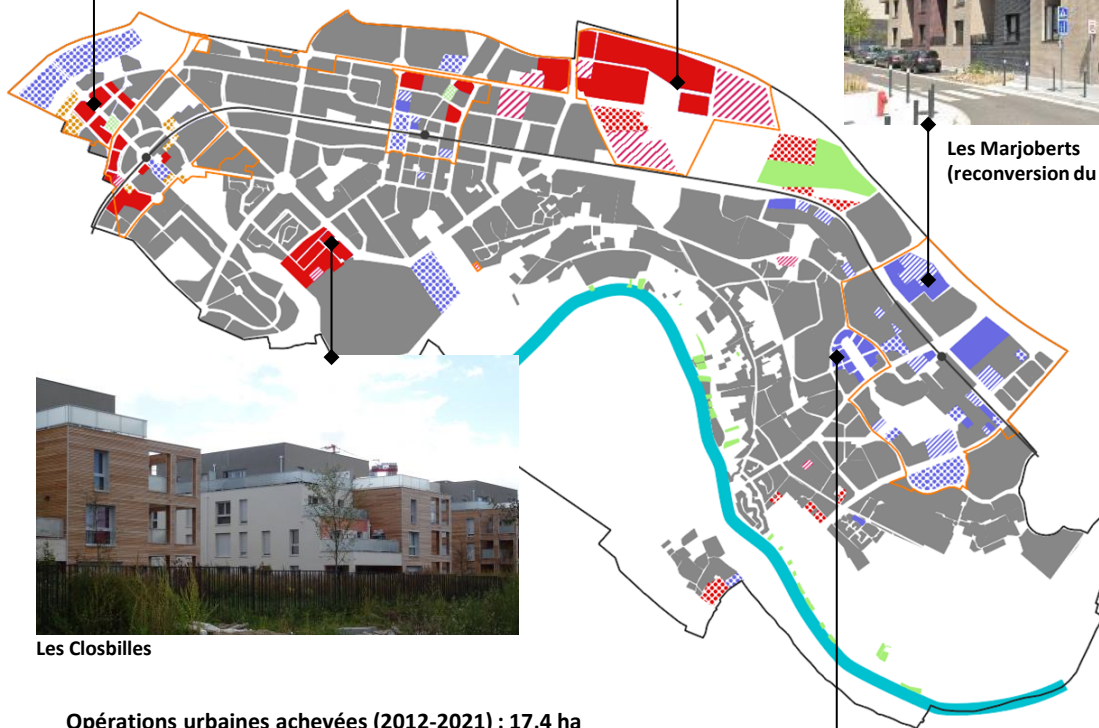
Les Hauts-de-Cergy



Zone commerciale Aren' Park



Les Marjoberts
(reconversion du site 3M)



Les Closbilles

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



La Croix Petit (Renouvellement urbain)



Périmètre des ZAC



Nouvelles zones de protection de la biodiversité



Renaturation des places

4 Les grands projets urbains

"Les Doux-Épis", un éco-quartier sur la plaine des Linandes

Avec le projet d'éco-quartier des Doux Epis au sein de la Plaine des Linandes (Coteaux), l'ambition de la ville de Cergy est d'intégrer la transition énergétique dans les nouvelles façons de vivre et de développer de nombreuses dimensions du développement durable. Infiltration d'une partie des eaux pluviales, production d'énergie renouvelable, mise en commun des espaces, équipements publics de proximité caractérisent les premières réalisations en 2020.

Le quartier des « Doux Epis » vise à développer une offre de logements et d'équipements de proximité dans le prolongement des équipements et activités économiques et commerciales ayant été développés sur le secteur de la plaine des Linandes :

- **un secteur d'équipements sportifs** avec :
 - le stade de football Salif-Keita
 - les cours de tennis de la Ligue Départementale du Val-d'Oise
 - le parc de loisirs Koezio
 - la patinoire Aren'Ice
- **une zone d'activité commerciale et de loisirs**, avec Decathlon et l'Aren'Park, composée de :
 - grandes enseignes alimentaires (E. Leclerc, La Vie Claire) et non alimentaires (Gifi, Intersports, Bureau Vallée, Maxi Toys, Electrodépôt, Optical Center, Fitness Boutique, Pacific Pêche...)
 - deux restaurants Pizza del Arte et l'Atelier
 - un hôtel B&B (ouverture février 2019).
- **un parc d'activités** qui permettra le développement économique et la création d'emplois. L'entreprise Dassault Aviation devrait y implanter une usine de 50 000 m² en 2022.

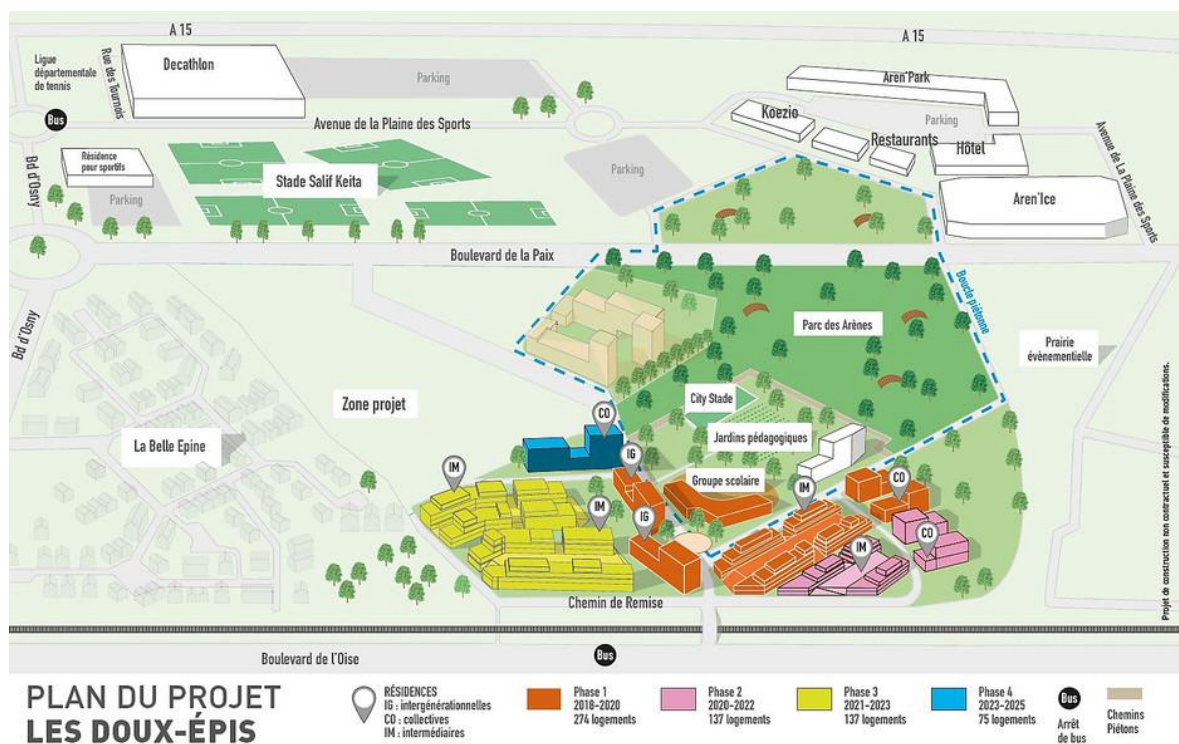
L'objectif du projet est de permettre la réalisation, en quatre grandes phases, d'environ 1500 logements, dont :

- 70% de logements en accession à la propriété
- 25% de logements sociaux
- 5% de logements spéciaux.

Ce quartier suit la démarche écoquartier, avec :

- **consommation d'un minimum d'énergie et de ressources** par les équipements, les commerces et les logements,
 - la production photovoltaïque couvrira une partie des besoins électriques,
 - tous les bâtiments seront reliés au réseau de chauffage urbain dont la chaleur provient à plus de 60 % d'énergies renouvelables,
 - les logements peuvent disposer d'une application permettant de contrôler leur fonctionnement énergétique mais aussi de créer un intranet de quartier (un réseau informatique interne utilisant les mêmes technologies et outils qu'Internet afin d'engendrer plus de communication),
- **installation de toitures végétalisées, de squares et de jardins familiaux** accessibles en pied d'immeuble,
- **conception de la voirie et des circulations pour favoriser les mobilités douces** (vélo, marche à pied, covoiturages, voitures en auto-partage...),
- **conception du parc urbain de 12 hectares pour limiter l'entretien et favoriser la biodiversité**, les eaux de pluie y seront récupérées et infiltrées sur place pour alimenter des zones humides naturelles.

Le projet, lancé au premier semestre 2018, devrait être livré à l'horizon 2023.



Plan du projet des Doux Epis, Ville de Cergy

4 Les grands projets urbains

Grand Centre Cœur d'agglomération

Les enjeux de Grand Centre Cœur d'agglomération

Cergy-Pontoise entend affirmer son rôle de pôle d'équilibre et de développement de la métropole parisienne. Pour cela, le projet de Grand Centre doit permettre à la Communauté d'agglomération de s'appuyer sur un pôle de centralité urbain, économique et universitaire puissant, dynamique et innovant. C'est là toute l'ambition du projet de rénovation du quartier du « Grand Centre » : doter l'agglomération d'un vrai cœur moderne, dynamique et ouvert, pour garantir l'attractivité et la compétitivité de l'agglomération et améliorer les conditions de vie, de travail et de déplacements de toutes celles et tous ceux qui résident et/ou travaillent à Cergy-Pontoise et dans son bassin de vie.

Élaboré par l'agence d'architectes et d'urbanistes Leclercq et ses associés, le Plan urbain de référence réaffirme et traduit spatialement l'ambition du projet en termes :

- d'intensification urbaine, avec la création de 3 000 logements, de 3 000 emplois et le renforcement de l'enseignement supérieur grâce au potentiel foncier disponible de 25 ha,
- d'animation urbaine, avec une vie culturelle, sportive et commerciale diversifiée et une ville bien connectée,
- de ville-parc, avec la création de 16 hectares d'espaces paysagers pour renouer avec le principe fondateur de la ville nouvelle.

Ce Plan urbain de référence adopté en 2013 est aujourd'hui traduit opérationnellement par une Zone d'Aménagement Concerté.

Les objectifs du projet :

• Affirmer la centralité de l'agglomération

Le projet doit affirmer la place du Grand Centre dans l'agglomération, mais aussi renforcer le positionnement de Cergy-Pontoise au sein de la Confluence Seine-Oise. Le futur Grand Centre devra conjuguer une ville dense, active, et une ville paysage, afin de favoriser un développement urbain à la fois intense et attractif.

Le Grand Centre aujourd'hui :

- 10 000 emplois
- 5 000 habitants
- 3 000 logements
- 250 000 m² de bureaux

Le Grand Centre demain :

- 13 000 emplois
- 10 000 habitants
- 6 000 logements
- 300 000 m² de bureaux



Vue du projet de restructuration de la gare Cergy-Préfecture et de ses abords

Source : CA Cergy-Pontoise

• Relancer l'immobilier tertiaire et constituer une ville campus

Le projet de requalification du Grand Centre doit relancer le marché des bureaux et des activités tertiaires grâce à une offre moderne et performante. Il doit également permettre de transformer le pôle d'enseignement supérieur, de taille moyenne, en une véritable ville universitaire.

• Renforcer l'accessibilité du Grand Centre et de l'agglomération

La réussite du projet passe par la création d'un pôle ouvert sur la ville et pleinement intégré au quartier. L'amélioration des dessertes devra se doubler d'une refonte de l'offre de stationnement, mais aussi d'une réflexion sur la place de l'autoroute dans la ville.

• Réaliser un quartier de ville accueillant, dynamique et intense

Le projet prévoit de rééquilibrer ce dernier par une offre de logement importante et attractive. Ceci suppose de veiller à la fois à la diversité des logements et à la réalisation d'équipements de proximité indispensables à une vie de quartier.

• Créer les conditions d'une vie urbaine riche et animée

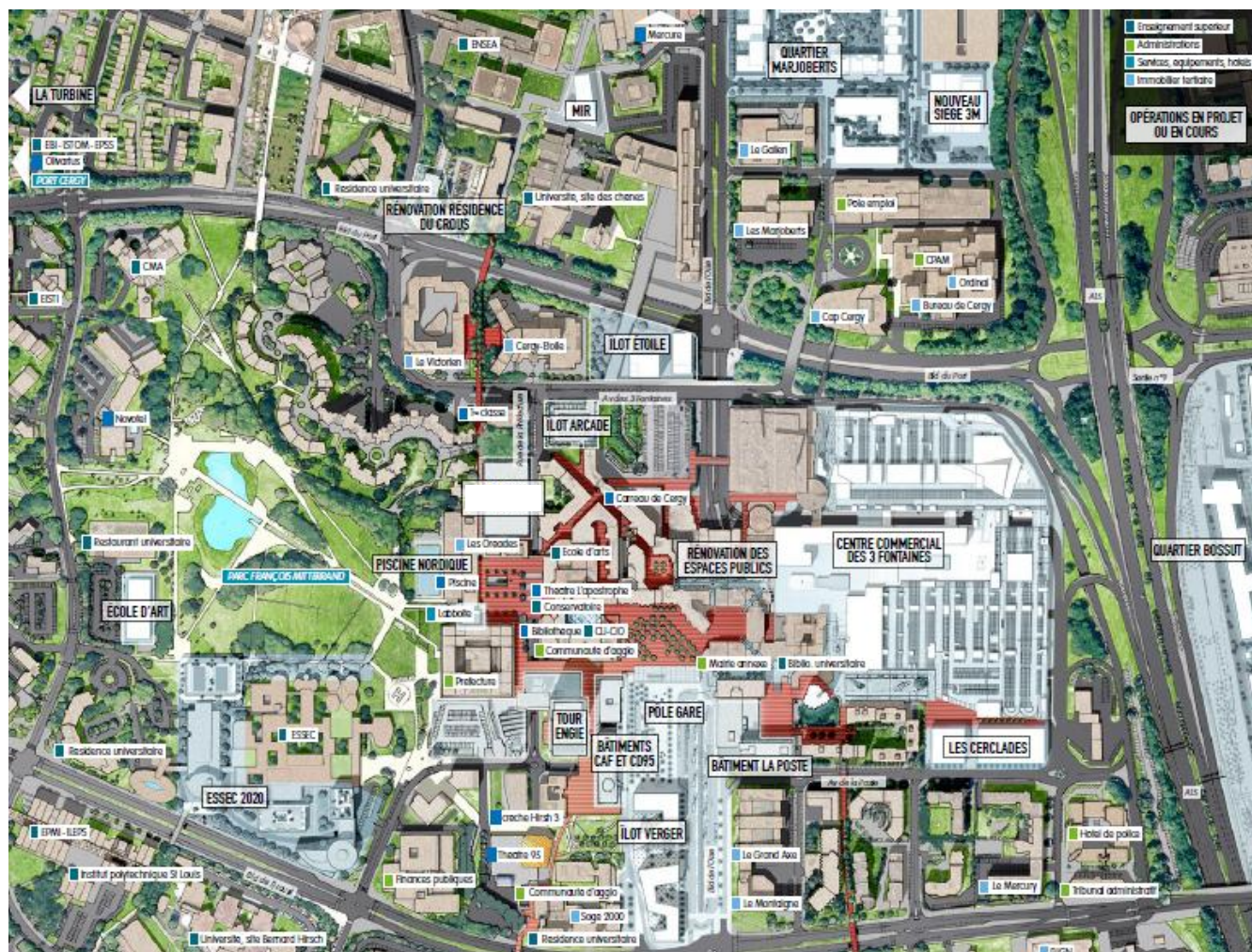
Le projet devra proposer un modèle de ville durable, autour d'un centre-ville attractif et d'un centre commercial ouvert sur la cité. Pour cela, il a été mis en œuvre un renforcement des Trois Fontaines et de son rôle dans l'attractivité du Grand Centre par son extension récente. Ses accès seront améliorés et il sera créé un pôle commercial complémentaire, en lien avec la gare.

• Transformer le Grand Centre : espaces publics et paysage

Le projet a pour objectif de créer des espaces publics qui donneront une identité au quartier. Ainsi, il devra combiner espaces verts et intensité urbaine, dans un esprit de « ville parc ».

4 Les grands projets urbains

Grand Centre Cœur d'agglomération



Principales opérations en projet ou en cours

Source : CA Cergy-Pontoise

Les enjeux de l'évolution urbaine

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.

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 :

- Poursuivre le développement via le renouvellement de certaines portions urbaines
- Répondre aux nouvelles exigences contemporaines en termes de mobilité, de proximité aux équipements et commerces, et performances énergétiques
- Accompagner le développement des projets en cours pour les intégrer dans une logique d'ensemble communale.

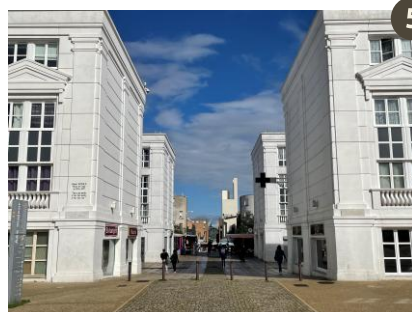
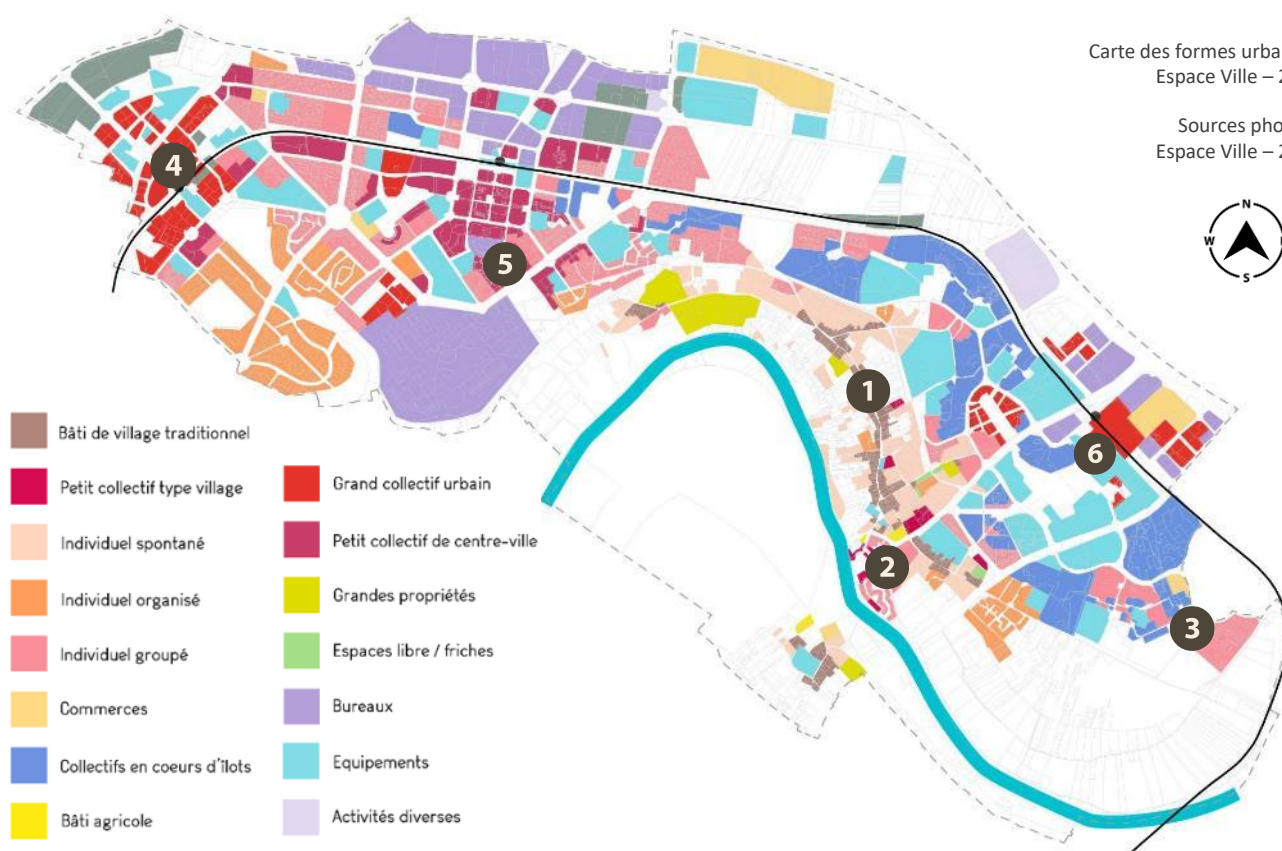
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'ANALYSE URBAINE



1 Les formes urbaines

Cartographie générale des formes urbaines



Les formes urbaines les plus représentatives de Cergy font l'objet de fiches dédiées.

1 Les formes urbaines

Le bâti de village traditionnel

Ce type de bâti se situe sur le site historique de Cergy, à savoir le village et le hameau de Ham. Il se développe le long de la rue Nationale, entre le boulevard du port et la rue de Puiseux. Forme la plus ancienne d'urbanisation de la commune, elle porte une dimension patrimoniale importante et est un des principaux témoignages de l'histoire de Cergy avant la Ville Nouvelle.

Organisation urbaine :



Cette forme bâtie se développe selon une organisation urbaine traditionnelle le long d'une voirie étroite. Les espaces publics sont réduits à la voie roulante et à d'étroits trottoirs.



Rue Nationale. Espace Ville – 2021

Organisation parcellaire :



Le parcellaire, souvent issu de l'activité agricole, a été recomposé à de nombreuses reprises. Les parcelles sont généralement de petite taille, et se présentent sous des formes très diverses.

Organisation bâtie :



Le bâti s'implante à l'alignement des voies. De faible hauteur (majoritairement du R+1+c), il forme un front urbain continu. Il développe par ailleurs une emprise au sol importante.



Carte des formes urbaines : le village historique. Espace Ville – 2022



1 Les formes urbaines

Les petits collectifs de type village

Principalement identifiés avec l'opération d'ensemble Port Cergy, les petits collectifs de type village sont identifiés dans le prolongement du centre-bourg ancien, à proximité directe de l'Oise. Néanmoins, il est à noter que cet ensemble est d'abord orienté autour du port, plutôt que vers l'Oise.

Organisation urbaine :



Une organisation urbaine créée par une succession de places et rues d'un gabarit similaire à ce qui peut être remarqué dans le village ancien. Les espaces publics laissent une place importante aux piétons et mobilités non motorisées.

Organisation parcellaire :



L'opération d'ensemble de Port Cergy a induit une réorganisation du parcellaire et formé des parcelles de taille importante et de forme régulière.



Port Cergy. Espace Ville – 2021

Organisation bâtie :



Des ensembles d'immeubles collectifs d'une hauteur limitée (R+3+C). Certains immeubles d'une hauteur limitée à R+2+C forment une continuité avec le centre-village ancien. Le bâti qui s'implante à l'alignement des voies, forme un front urbain continu avec peu d'espaces végétalisés. L'emprise au sol du bâti y est importante et comprise entre 50 et 100 % de la superficie de la parcelle.



Carte des formes urbaines : petits collectifs de village. Espace Ville – 2022

1 Les formes urbaines

Individuel spontané

On le retrouve quasi exclusivement sur les coteaux des bords de l'Oise. Il s'est développé en extension du village traditionnel, au gré des divisions parcellaires, notamment « en drapeau ». Il joue le rôle d'une transition douce entre la ville historique et la Ville Nouvelle.



Organisation urbaine :

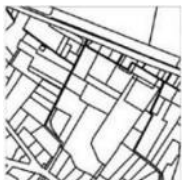


Cette forme urbaine se développe par îlot autour de voies de desserte. Il présente généralement une couverture végétale importante.



Rue du Tertre. Espace Ville – 2021

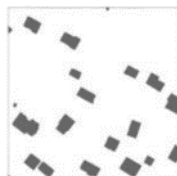
Organisation parcellaire :



Le parcellaire épouse des formes géométriques mais de tailles diverses.

Cependant la plupart des parcelles ne dépassent pas les 500 m².

Organisation bâtie :



Le bâti, peu dense, s'implante généralement en retrait des voies et des limites séparatives. Le bâti présente une qualité diverse. L'emprise au sol dépasse rarement les 30% de la surface du terrain.



Carte des formes urbaines :bâti individuel spontané. Espace Ville – 2022

1 Les formes urbaines

Individuel organisé

Cette forme urbaine s'est développée à partir des années 70, en même temps que la Ville Nouvelle. Elle se situe généralement sur les franges des centralités urbaines. On la retrouve de manière importante dans la partie Sud-Est des Hauts-de-Cergy, ainsi que sur les hauteurs du village. Elle est également présente de manière plus ponctuelle au Sud et à l'Ouest du quartier Grand Centre.

Organisation urbaine :



Peu tournés vers le reste de la ville, ces quartiers ont adopté une organisation qui se fait autour de voies de desserte se terminant souvent en impasse. Les espaces publics sont composés de larges voies agrémentées de pelouses.



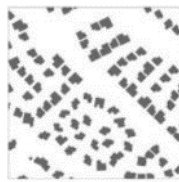
Habitat individuel organisé. Espace Ville – 2021

Organisation parcellaire :



Le parcellaire, organisé à partir des voiries, présente une forme très géométrique. Les parcelles sont généralement de petite taille (300-500m²).

Organisation bâtie :



Le bâti s'implante en retrait de l'alignement par rapport aux voies et aux limites séparatives. La maison se développe sur deux niveaux avec des combles parfois aménagés. L'emprise au sol de la construction avoisine les 40%.



Carte des formes urbaines : bâti individuel organisé. Espace Ville – 2022

1 Les formes urbaines

Individuel groupé

Très présente sur le territoire de Cergy, cette typologie se retrouve entre les grandes polarités urbaines constituées par les gares. Développée dès les prémices de la Ville Nouvelle dans le quartier de l'Orée du Bois, dans un objectif de diversification des formes d'habitat proposées, elle est aujourd'hui très présente au sein des quartiers des Hauts-de-Cergy et d'Axe Majeur-Horloge.

Organisation urbaine :



Assez similaire à celle de l'habitat individuel organisé, elle se singularise par un front urbain continu le long des voies de desserte donnant une atmosphère plus urbaine et plus dense.



Habitat individuel groupé. Espace Ville – 2021

Organisation parcellaire :



Les parcelles sont étroites et de petite taille (300m²). Elles accueillent souvent en front de rue un espace ouvert qui peut être dédié au stationnement. A l'arrière se développe un petit jardin.

Organisation bâtie :



Le bâti s'implante en retrait des voies et sur les deux limites séparatives. Généralement peu hautes (R+1+c au maximum), les constructions adoptent une homogénéité de style architectural. L'emprise au sol du bâti est modérée.



Carte des formes urbaines :bâti individuel groupé. Espace Ville – 2022

1 Les formes urbaines

Collectif en cœur d'îlot

Caractéristique de l'époque de la Ville Nouvelle, cette forme urbaine s'est développée autour du secteur de la Préfecture, le long des grands axes tels le boulevard de l'Oise et le boulevard de l'Hautil. Souvent abritée derrière des buttes paysagères, cette typologie, malgré son importante volumétrie, reste peu perceptible depuis les grands axes.



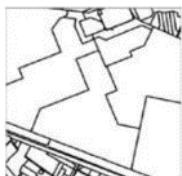
Collectif en cœur d'îlot. Espace Ville – 2021

Organisation urbaine :



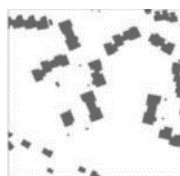
Se détachant de la trame viaire traditionnelle, cette typologie s'implante au cœur de vastes îlots paysagers qui accueillent également d'importants espaces de stationnement.

Organisation parcellaire :



Les opérations s'implantent sur des parcelles très étendues qui forment parfois des quartiers à part entière au sein de la Ville.

Organisation bâtie :



Le bâti recouvre des formes architecturales très diverses, cependant il affiche très souvent une hauteur importante (supérieure à R+8). L'emprise au sol de cette forme est assez faible, ce qui permet de libérer de généreux espaces pour la végétalisation et le stationnement.



Carte des formes urbaines : collectifs en cœur d'îlot. Espace Ville – 2022

1 Les formes urbaines

Grand collectif urbain

Forme urbaine apparue le plus récemment dans la ville, elle constitue une grande part de nouveaux sites de projet. Prônant une urbanité plus marquée, on la retrouve au sein des cœurs urbains (Croix Petit, Hauts-de-Cergy, Grand Centre).

Organisation urbaine :

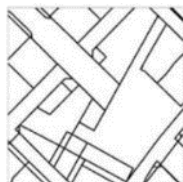


Replacé à l'alignement des voies, le bâti n'est plus caché mais participe pleinement à la structuration de l'espace public et à l'atmosphère urbaine du quartier.



Grands collectifs urbains. Espace Ville – 2021

Organisation parcellaire :

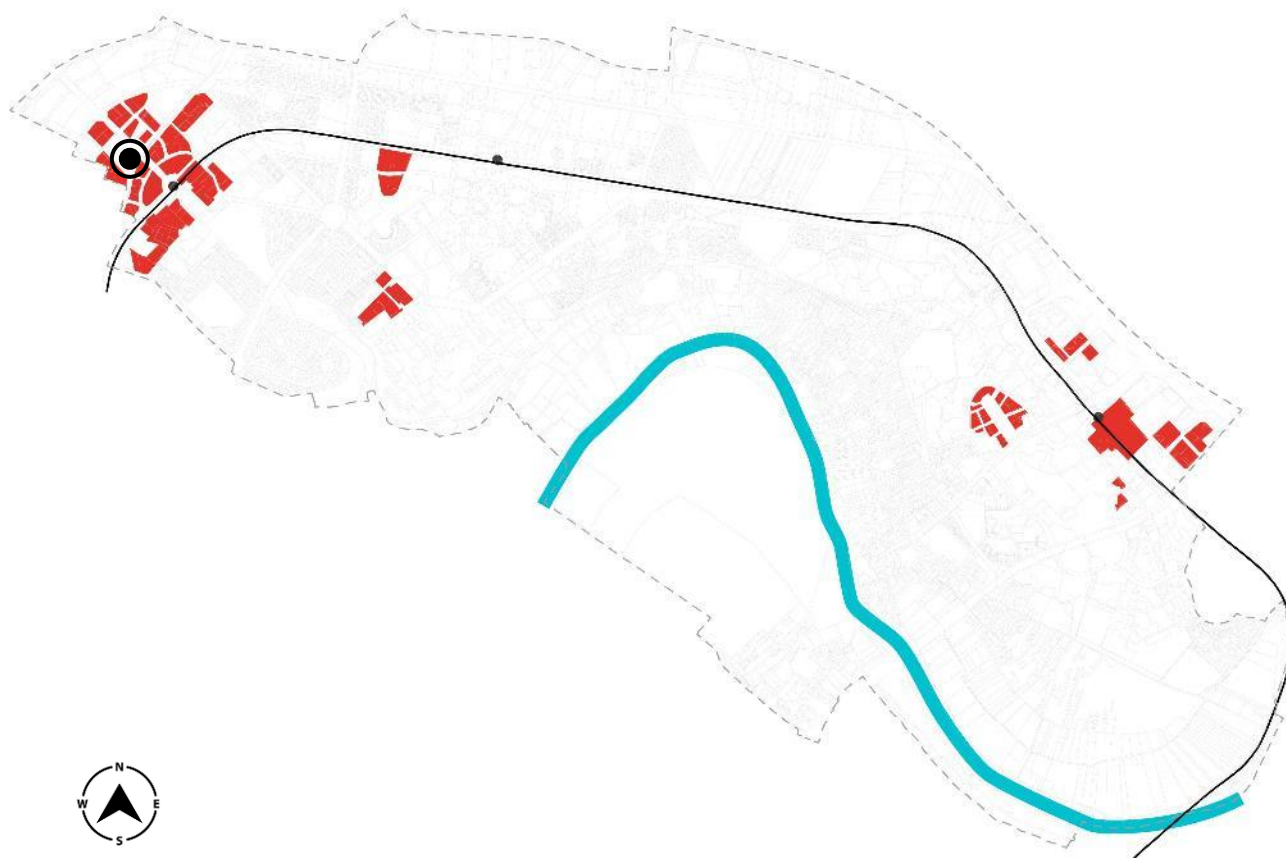


Cette typologie s'implante sur un parcellaire que l'on retrouve dans les grands centres urbains, de larges parcelles de formes plutôt géométriques encadrées par des voies de desserte.

Organisation bâtie :



Les hauteurs varient d'une construction à l'autre, en moyenne R+5. Moderne et épurée, l'architecture fait la part belle aux espaces extérieurs. Les derniers niveaux sont souvent traités en attique.



Carte des formes urbaines : grands collectifs urbains. Espace Ville – 2022

1 Les formes urbaines

Petit collectif de centre-ville

Cette forme urbaine s'est développée dans un deuxième temps dans l'histoire de la Ville Nouvelle. Après le cœur d'agglomération construit sur dalle avec des immeubles de grande hauteur et les grandes résidences implantées au cœur de parcs, le quartier Axe Majeur- Horloge a accueilli un habitat moins imposant, d'échelle plus humaine.



Organisation urbaine :



Implantée à l'alignement ou en léger retrait des voies publiques et formant un front bâti continu, cette typologie renoue avec les codes urbanistiques de la ville traditionnelle, tout en s'appuyant sur de larges espaces piétonniers.



Petits collectifs du quartier Horloge.
Espace Ville – 2021

Organisation parcellaire :



Les îlots bâtis sont découpés selon chaque opération. Les parcelles sont relativement étendues et adoptent des formes carrées ou rectangulaires.

Organisation bâtie :



Le bâti, peu haut (généralement R+4) recouvre une grande diversité architecturale. Ses rez-de-chaussée sont souvent occupés par des équipements ou des commerces.



Carte des formes urbaines : petits collectifs de centre-ville. Espace Ville – 2022

1 Les formes urbaines

Grandes propriétés

Rares sur le territoire de Cergy, les grandes propriétés se situent quasi-exclusivement sur les coteaux de la boucle de l'Oise, notamment de part et d'autre de la rue de Vauréal. Parfois peu perceptibles depuis l'espace public, elles bénéficient d'une couverture végétale exceptionnelle liée à la présence de grands arbres.



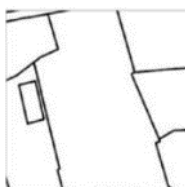
Grandes propriétés sur les bords d'Oise.
Espace Ville – 2021

Organisation urbaine :



Protégée par de hauts murs, cette typologie participe peu à l'animation urbaine, mais la qualité de sa couverture végétale est un atout paysager majeur pour la commune.

Organisation parcellaire :

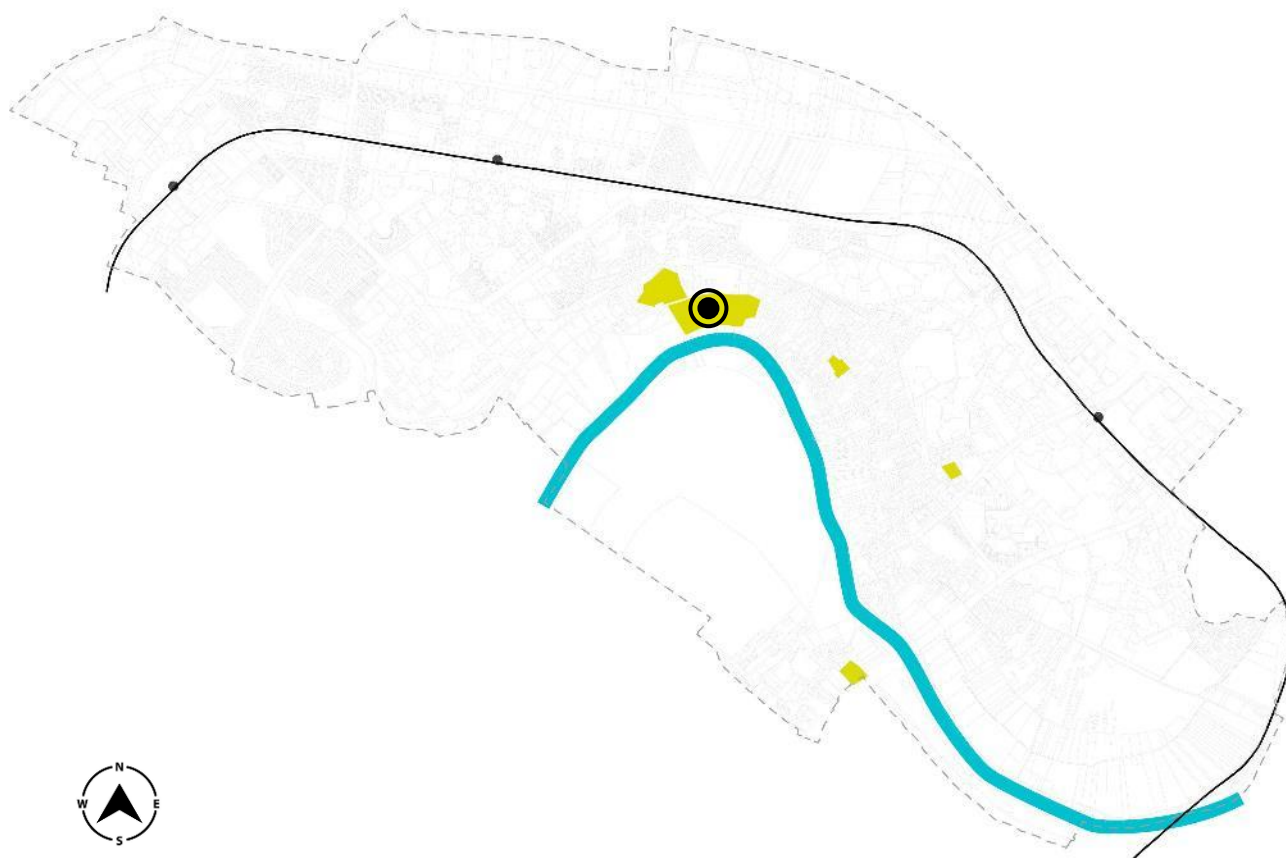


Les parcelles sont de très grandes tailles (plus de 1000m²) et majoritairement occupées par des parcs boisés.

Organisation bâtie :



Le bâti se compose de maisons bourgeoises et de petits châteaux. Généralement peu haut et implanté très en retrait des limites du terrain, il n'en occupe qu'une petite partie.



Carte des formes urbaines : grandes propriétés. Espace Ville – 2022

1 Les formes urbaines

Secteurs de bureaux

On les retrouve principalement sur trois secteurs : Grand-Centre, qui abrite les seules « tours » de bureaux de la ville, le parc de l'Horloge, situé au nord du quartier Axe Majeur Horloge, de part et d'autre du boulevard de la Paix, et sur le technopôle Parc Saint-Christophe. Ils ont été implantés de manière à bénéficier d'une bonne desserte, que ce soit en voiture ou en transports en commun.

Organisation urbaine :



Ces secteurs occupent généralement de vastes espaces disposant d'une voirie de desserte dédiée. Ils sont connectés à un axe structurant de la commune qui assure leur desserte.

Organisation parcellaire :

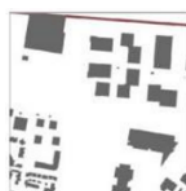


Le parcellaire est constitué de vastes parcelles, souvent paysagées, de formes très géométriques.

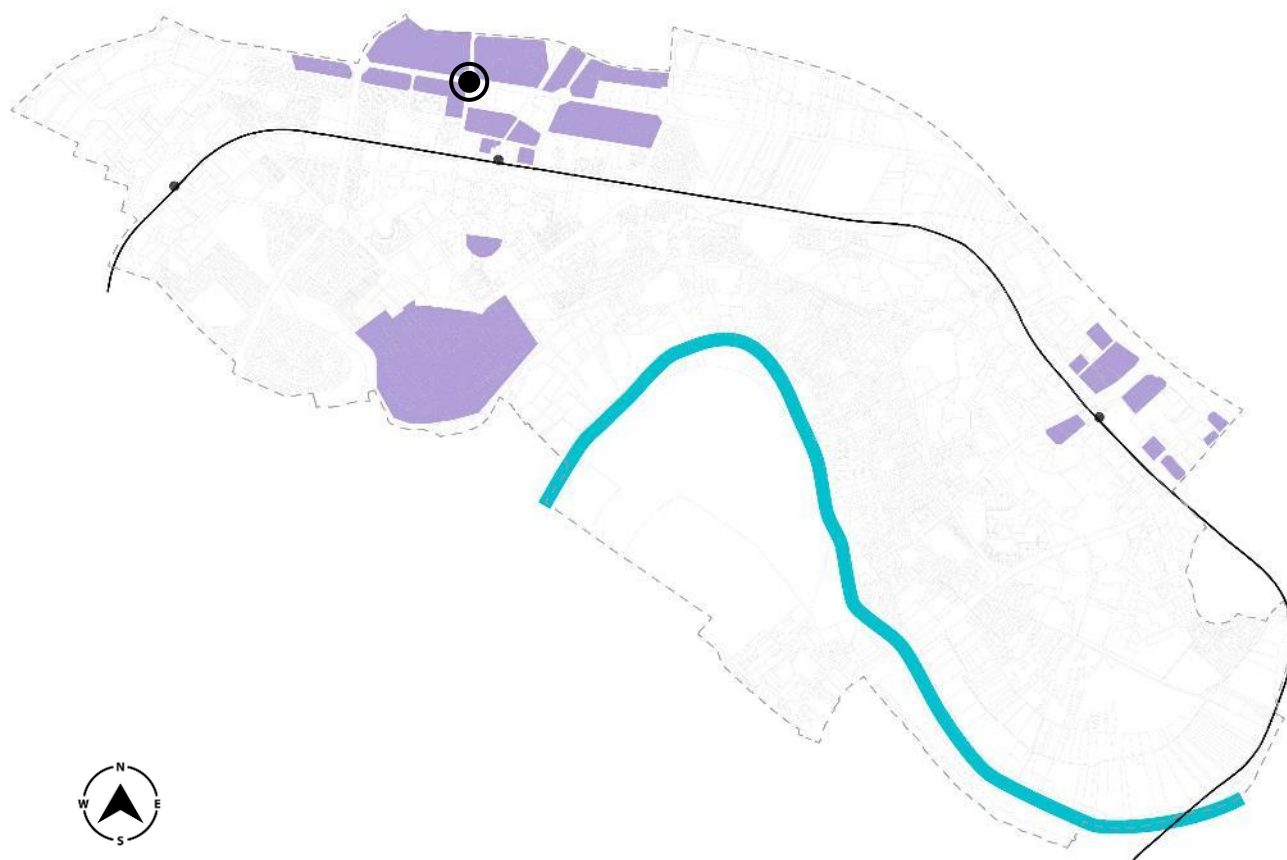


Bureaux ZA Francis Combes (haut) et Dalle Préfecture (bas).
Espace Ville – 2021

Organisation bâtie :



Si l'on trouve des constructions dépassant les 10 étages dans le quartier Grand Centre, la plupart des immeubles de bureaux ne dépassent pas le R+4 R+5. Ils occupent une emprise au sol importante.



Carte des formes urbaines : secteurs de bureaux. Espace Ville – 2022

2 Le patrimoine bâti

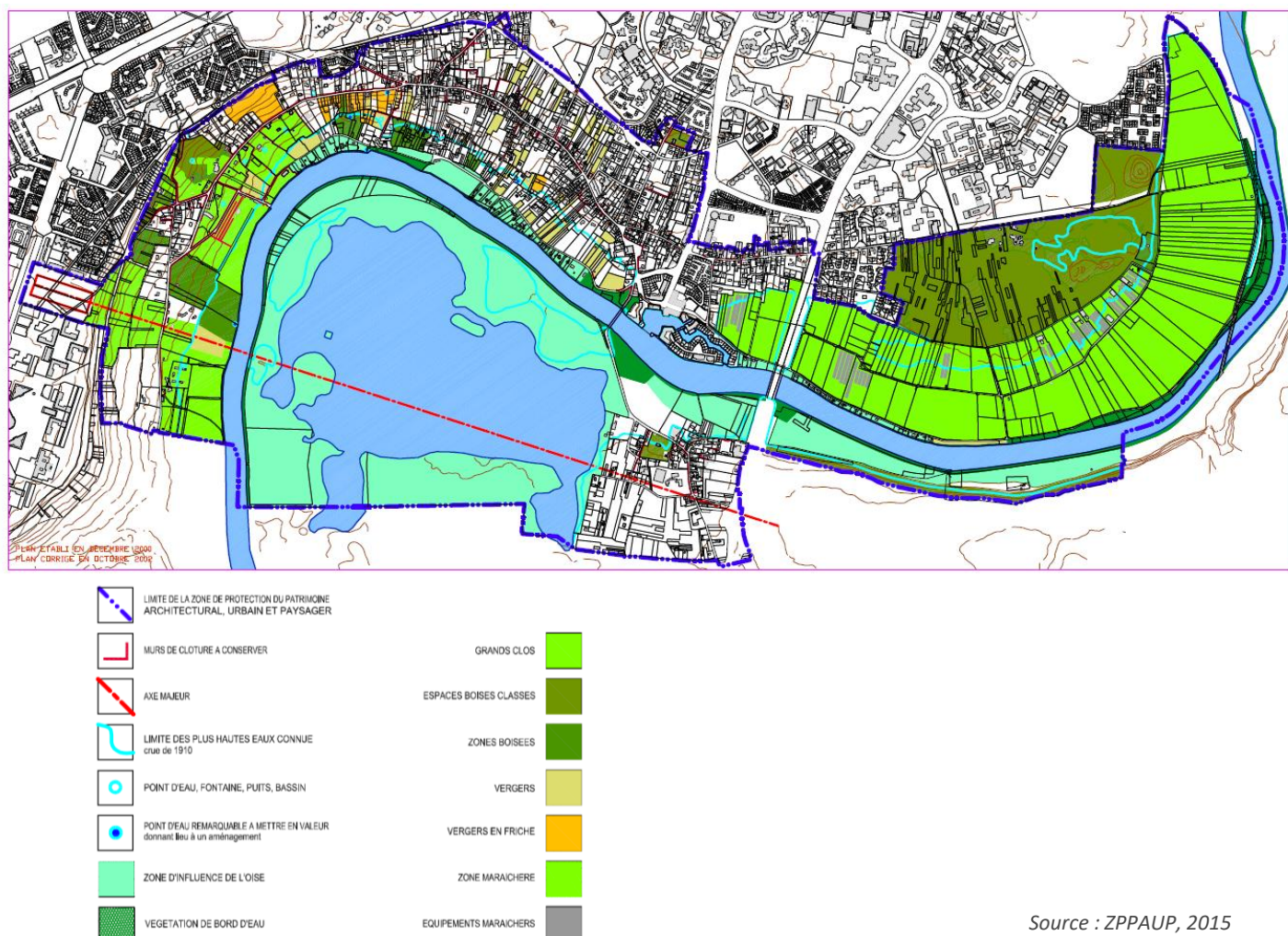
La ZPPAUP

Les ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ont été créées par les lois de décentralisation de 1979. Elles visent à définir en accord entre l'État et les collectivités les modalités de gestion d'un secteur urbain d'intérêt patrimonial.

La transformation de la ZPPAUP en AVAP a été prescrite, par délibération du Conseil municipal du 13 avril 2012, pour :

- Poursuivre l'objectif initial de protection des paysages urbains, architecturaux et paysagers ;
- Repenser un règlement qui se révèle imprécis et parfois trop contraignant après sept années d'application ;
- Mettre en conformité la servitude avec les nouvelles dispositions du 12 juillet 2010 ; Elaborer un cahier de recommandations architecturales et paysagères ainsi qu'une palette de couleurs pour le bâti existant et à venir.

COMPOSANTS DU SITE (Planche n°1) – ZPPAUP



Source : ZPPAUP, 2015

2 Le patrimoine bâti

L'analyse du patrimoine bâti

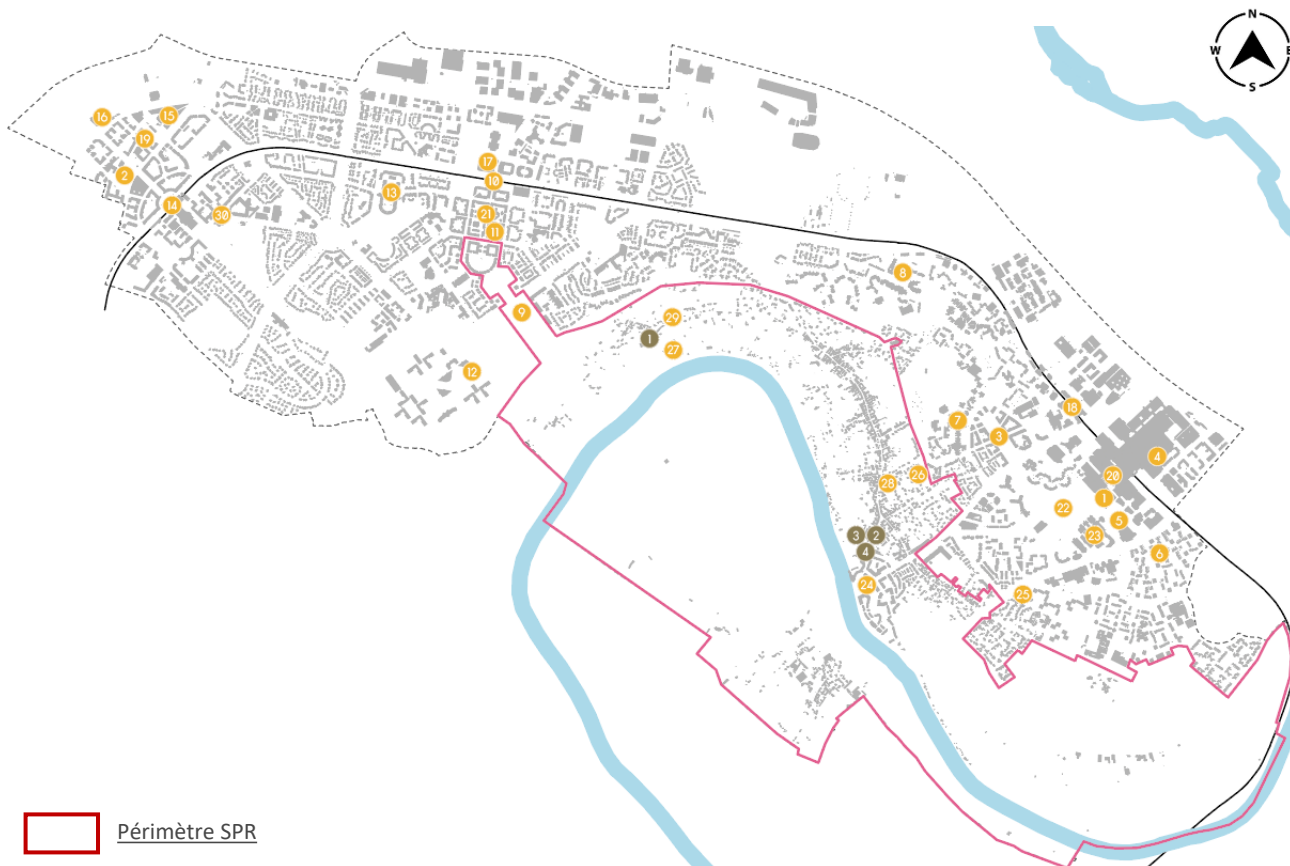
La Ville Nouvelle s'est construite à partir du début des années 70. Son patrimoine bâti ancien est peu important et ne compte que peu de monuments protégés. La ville de Cergy ne compte que trois monuments classés : le menhir, l'église, l'ancien prieuré et l'amorce de façade place de l'église.

La constitution du patrimoine architectural et urbain de Cergy, s'est développée à partir du 18ème siècle, en fonction des époques de formation de la ville et en rapport avec son histoire. Les éléments de patrimoine identifiés au sein de l'actuel PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme comme sont :

- La préfecture : édifice construit par l'architecte Henri Bernard en 1969
- Visages du Monde : Conçu par l'Atelier d'Architecture Badia Berger, cet équipement culturel et administratif a été inauguré en 2013.
- Le parc de la Croix Petit : jardin paysagé réalisé en 2013 et conçu par l'agence Paulet.
- La tour bleue : tour construite par les architectes M. & P. Deslandes en 1974.
- La tour EDF : Immeuble construit par les architectes Moro et Lagneau Seifert en 1974.
- L'école des Plants : école construite par l'architecte Jean Renaudie en 1973.
- Le Ponceau : quartier conçu avec une architecture de dalles superposées par les architectes Bernard-Simonet, Dubosc, Lemeur, Lescoat, Vilette en 1978.
- La Justice Mauve : immeubles construits par les architectes Maneval, Robert et Raymond en 1977.
- L'Axe Majeur : œuvre de 3 km de long conçue par Dani Karavan et réalisée par étapes par la Communauté d'Agglomération de Cergy- Pontoise, des années 1980 à nos jours.
- La gare de Cergy Saint-Christophe : conçue par Commarteau (gare) et Deslandes (passage couvert) en 1985.
- Le Douze : salle de spectacles conçue par l'architecte Venencie en 1985.
- La tour des Clos-Billes : moulin du XVIIème siècle.
- Le square de l'Echiquier : place construite selon les dimensions exactes de la place Navone de Rome entourée de bâtiments conçus par les architectes Montes et Maurios.
- La place des 3 Gares : place construite sur dalle accueillant la gare ferroviaire conçue par l'architecte Duthilleul et la gare routière conçue par l'architecte Ducharme.
- Le lycée Jules Verne : bâtiment conçu par Architecture Studio en 1993.
- Le collège des Explorateurs : conçu par les architectes Porro et De la Noue en 1997.
- Bibliothèque de l'Horloge : conçue par les architectes Y.Collet et D.Burger en 1985.
- L'Université des Chênes : bâtiment conçu par l'architecte Michel Rémon en 1993.
- L'Eglise du bienheureux Frédéric Ozanam : Eglise moderne de l'architecte Henri Grison inauguré en 2003.
- L'Hôtel d'Agglomération : bâtiment de 1979 de G. Pencreac'h et C. Vasconi.
- La Bastide : quartier conçu en 1985 par les architectes GGK, P.Céleste, N.Soulier et C. Franck.
- Le parc Préfecture : parc réalisé en 1974 par les architectes-paysagistes D. Lovejoy, S. Provost et J. Waley.
- L'ESSEC : bâtiment principal conçu par l'architecte Yvan Seifert en 1973
- Port Cergy : port fluvial conçu en 1989 par les architectes François & Bernard Spoerry.
- Résidence Universitaire Ricardo Porro : bâtiment de 1996 de Ricardo Porro.
- L'Eglise Saint-Christophe : église du 12ème siècle classée Monument Historique.
- Le prieuré : ensemble bâti du 12ème siècle, classé Monument Historique.
- L'ancienne gare : bâtiment en meulière datant de la fin du 19ème siècle.
- Le domaine d'Anne et Gérard Philippe : Parc arboré accueillant une maison bourgeoise du 19ème siècle.
- L'ancienne mairie : ensemble mairie-école, inauguré en 1912.
- Le château de Gency : demeure du 19ème siècle, construite par la famille des Laroque-Montillet, au sein d'un parc arboré.
- La Mosquée : achevée en 2012 et œuvre de l'architecte Jimmy Skalli. Son minaret culmine à près de 20 mètres à proximité de la gare de Cergy-le-Haut.

2 Le patrimoine bâti

Localisation des éléments de patrimoine identifiés au PLU actuel



 Périmètre SPR



Monuments historiques (classés ou inscrits) :

1. Le menhir dit de la Pierre Fouret classé en 1887,
2. L'église Saint Christophe, classée en 1913,
3. L'ancien Prieuré (porte fortifiée et tour), inscrit en 1926,
4. L'amorce de la façade Renaissance, classée en 1947 »



Autre patrimoine identifié au PLU :

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. La préfecture | 13. Square de l'Echiquier |
| 2. Visages du Monde | 14. Place des 3 gares |
| 3. Parc de la Croix Petit | 15. Lycée Jules Verne |
| 4. La tour Bleue | 16. Collège des explorateurs |
| 5. La tour EDF | 17. Bibliothèque de l'Horloge |
| 6. L'école des Plants | 18. L'université des Chênes |
| 7. Le Ponceau | 19. L'église du Bienheureux Frédéric Ozanam |
| 8. La justice Mauve | 20. Hôtel d'Agglomération |
| 9. Axe Majeur | 21. La Bastide |
| 10. Gare de Cergy-St-Christophe | 22. Parc de la Préfecture |
| 11. Le Douze | 23. ESSEC |
| 12. Tour des Clos-Billes | 24. Port Cergy |
| | 25. Résidence Universitaire Les Châteaux Saint Sylvere |
| | 26. L'ancienne gare de Cergy |
| | 27. Domaine Anne et Gérard Philipe |
| | 28. Ancienne Mairie |
| | 29. Château de Gency |
| | 30. Mosquée |

2 Le patrimoine bâti

La labellisation Architecture Contemporaine Remarquable

Doté d'un important patrimoine du XX^{ème} 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.

Le processus de labellisation est le suivant : la DRAC sollicite et propose la labellisation à chacun des propriétaires, que ceux-ci peuvent accepter. L'officialisation aura lieu dans un second temps par la commune et l'agglomération. Ce label apparaît peu contraignant au regard de la valorisation qu'il offre. Il permet notamment de procéder à des évolutions du bâti.

Les arrêtés préfectoraux d'officialisation définitive ont été en 2022.

Les sites labellisés par la DRAC sont les suivants :

1. Groupe scolaire des Plants.
2. Groupe scolaire des Châteaux.
3. Actuelle Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise.
4. Résidence Cergy 7, Maisons en bande.
5. Ancien centre administratif et culturel, parvis de la Préfecture. Hôtel d'agglomération
6. L'Axe Majeur
7. Les logements « Belvédère »
8. Ancien groupe scolaire la Lanterne
9. Groupe scolaire les Terrasses.
10. Groupe scolaire la Chanterelle.
11. Lycée polyvalent Jules Verne
12. Groupe scolaire la Belle Epine
13. Lycée Alfred Kasler

Carte de localisation des sites ciblés par la DRAC pour la labellisation Architecture Contemporaine Remarquable



3 Le diagnostic foncier

La capacité de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le diagnostic foncier, ou « analyse des capacités de mutation des espaces bâtis » suit une méthodologie ayant pour but de mettre en évidence de manière différenciée les espaces pouvant potentiellement accueillir de nouveaux logements, et ceux où ce potentiel est nul ou très faible.

Pour ce faire, l'analyse fine des formes urbaines (et du potentiel de mutation y étant lié) a été associée à :

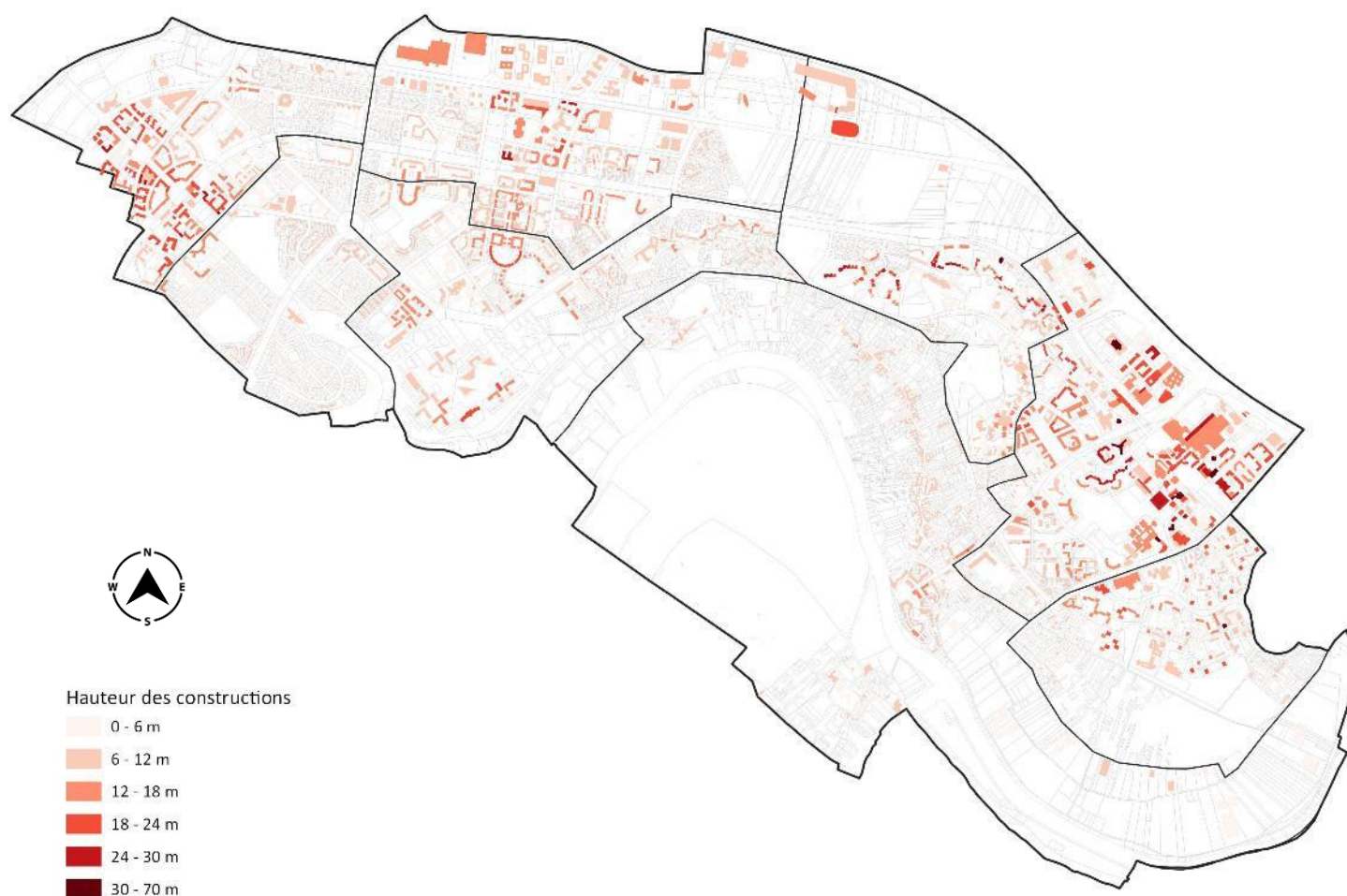
- une analyse de l'emprise au sol (la proportion de terrain occupée par des constructions),
- la taille des parcelles bâties,
- la hauteur du bâti.

Les contraintes locales spécifiques connues (dégradation du bâti, présence de nuisances, ...) ont également été associées afin de rendre compte de la manière la plus précise et complète possible du potentiel de constructions nouvelles sur les différents espaces composant la ville.

Suite à cette analyse technique visant à une certaine forme d'exhaustivité par un travail « à la parcelle » (mais présentant le désavantage de ne prendre en compte que partiellement l'environnement urbain et la situation des espaces analysés), l'échelle a été élargie pour s'intéresser aux différentes typologies identifiées précédemment dans l'analyse des formes urbaines.

Le potentiel foncier *a priori*, en fonction de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions

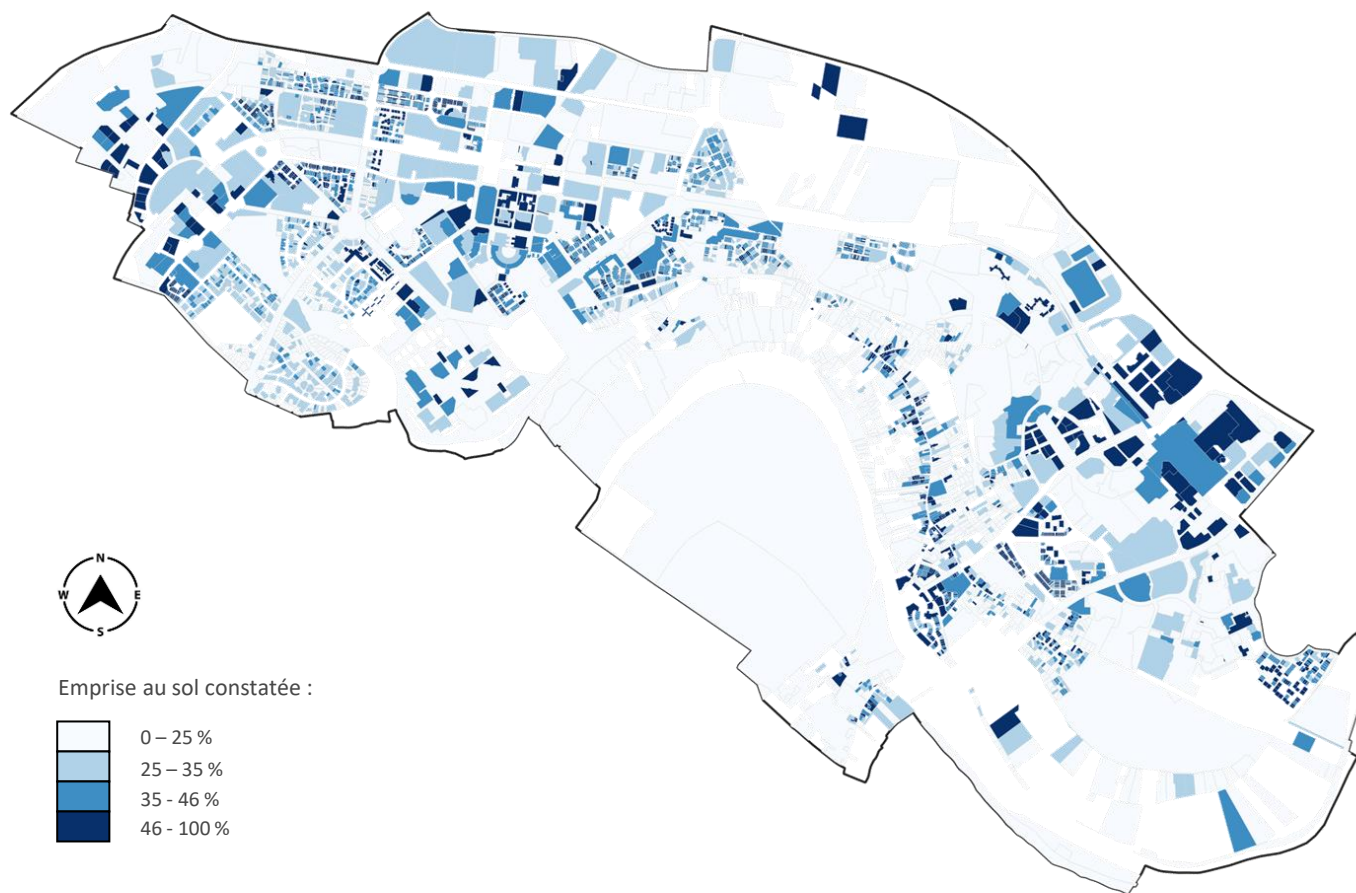
Carte de la hauteur du bâti



Source : BDTOPO (IGN)

3 Le diagnostic foncier

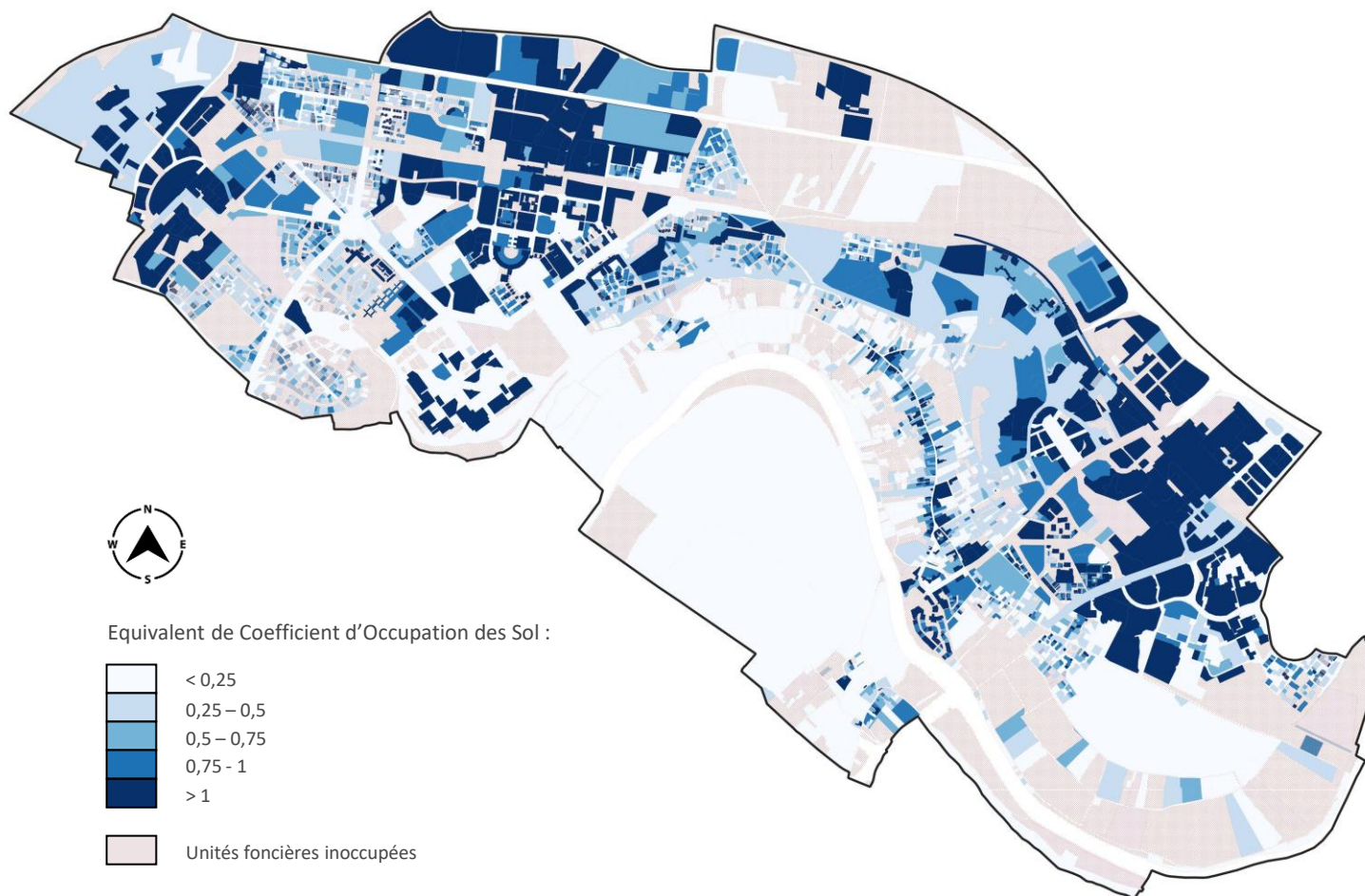
Carte des emprises au sol des bâtis par unité foncière



Source : BDTOPO (IGN) et Fichiers Fonciers (DGFIP)

3 Le diagnostic foncier

Carte de synthèse du diagnostic foncier en fonction des hauteurs et emprises au sol constatées



Méthodologie mise en œuvre pour la carte de synthèse du diagnostic foncier a priori

Le diagnostic foncier *a priori* est développé à partir de l'emprise bâtie et de la hauteur maximale du bâti constatée sur l'unité foncière : il est effectué une confrontation de ces deux caractéristiques pour identifier un potentiel de mutation *a priori*. Celle-ci est exprimée avec un équivalent de Coefficient d'Occupation des Sols (COS), qui conjugue la hauteur maximale constatée (exprimée en nombre de niveaux) et l'emprise au sol constatée. Ainsi, le calcul effectué est le suivant : emprise au sol constatée x hauteur maximale constatée en nombre de niveaux (avec 1 niveau = 3 mètres).

Ainsi, une emprise au sol élevée conjuguée à une hauteur maximale élevée induit un faible potentiel de densification, tandis qu'une faible emprise au sol associée à une faible hauteur maximale induit un potentiel de densification important.

Exemples :

Exemple pour un terrain accueillant une construction de 15 mètres de haut et ayant une emprise au sol de 60 % :

- Hauteur : $15\text{m} / 3 = 5$ niveaux
- Emprise au sol : 60%
- Equivalent COS : $0,6 \times 5 = 3$

Exemple pour un terrain accueillant une construction de 27 mètres de haut et ayant une emprise au sol de 20 % :

- Hauteur : $27\text{m} / 3 = 9$ niveaux
- Emprise au sol : 20%
- Equivalent COS : $0,2 \times 9 = 1,8$

Exemple pour un terrain accueillant une construction de 6 mètres de haut et ayant une emprise au sol de 30 % :

- Hauteur : $6\text{m} / 3 = 2$ niveaux
- Emprise au sol : 30%
- Equivalent COS : $0,3 \times 2 = 0,6$

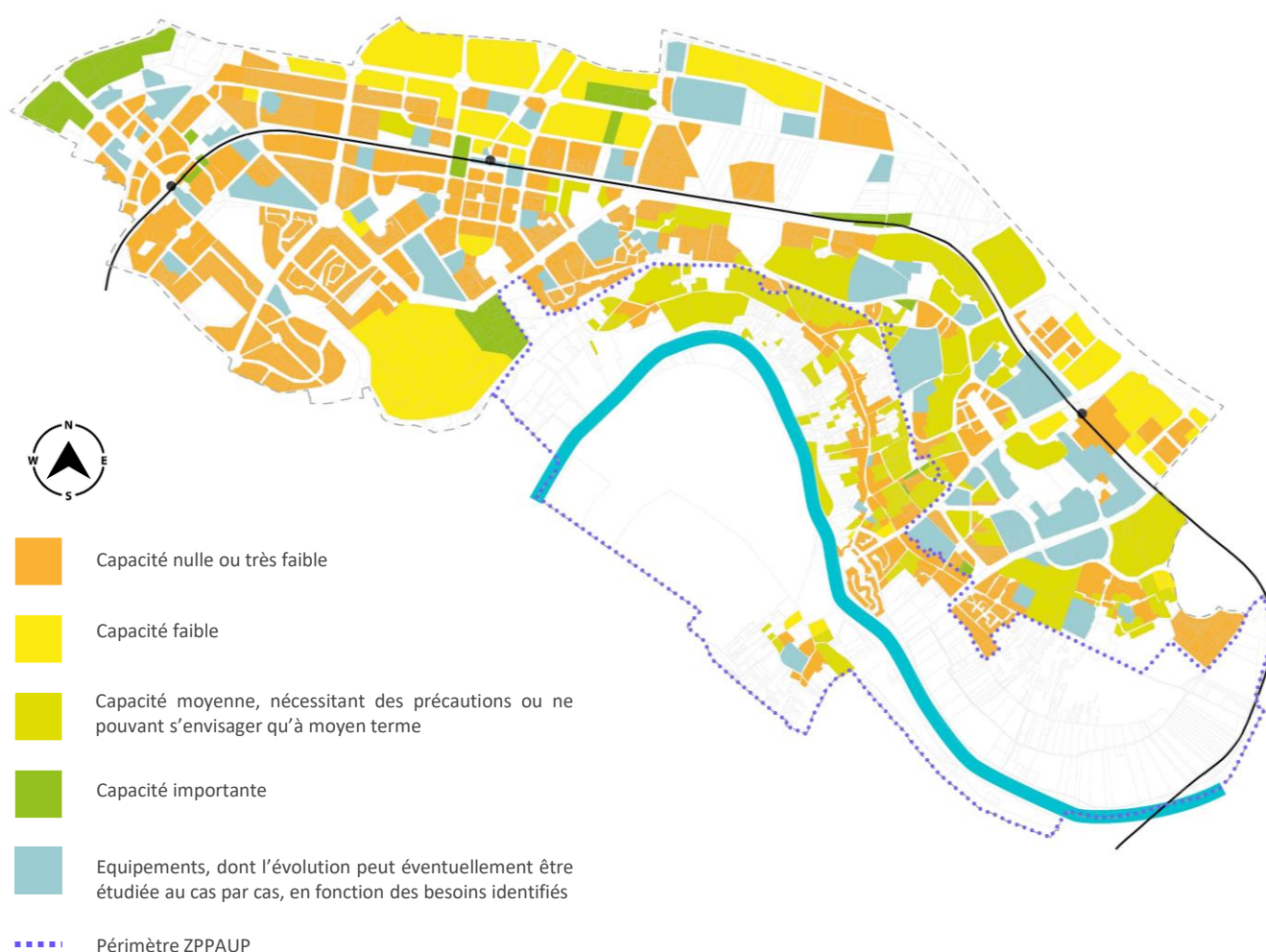
3 Le diagnostic foncier

Le potentiel de mutation au regard des formes urbaines

Au-delà des possibilités de mutation offertes *a priori* par la densité bâtie constatée suite à une analyse des hauteurs et emprises au sol, le diagnostic foncier s'appuie également sur une analyse des formes urbaines de la ville et de leur potentiel d'évolution. La formation de Cergy comme Ville Nouvelle s'est faite avec des formes urbaines très organisées et peu évolutives. Ainsi, l'analyse en suivant les formes urbaines nuance largement les potentiels fonciers identifiés par l'analyse géomatique des hauteurs et emprises effectuée ci-avant.

Au-delà du potentiel de densification, l'analyse suivante s'intéresse au **potentiel de mutation**. En effet, le potentiel de mutation révèle les possibilités d'évolution d'un site, bâti ou non, *via* un renouvellement des activités existantes. La structure de la ville constituée sous la forme de Ville Nouvelle et largement structurée implique aujourd'hui un renouvellement urbain sur des espaces déjà bâtis. Ainsi, il ne s'agit pas tant de « combler » des espaces libres au sein des espaces urbains (densification), que d'accompagner la mutation des espaces bâtis et de leurs abords. Dès lors, la mutation d'une parcelle peut impliquer une densification.

Carte de synthèse du diagnostic foncier en fonction des formes urbaines



3 Le diagnostic foncier

Les espaces à capacité de mutation nulle ou très faible :

Le village historique

Déjà dense, le village porte en outre une valeur patrimoniale et historique très importante pour la ville. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes de stationnement ne permettent pas d'envisager une véritable mutation. Le potentiel se limite à quelques constructions et extensions de bâtiments existants.

Les quartiers d'habitat individuel organisés ou groupés

Ces quartiers présentent la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Par ailleurs ils sont déjà denses, et c'est encore plus vrai pour les quartiers de maisons groupées. A moins d'une opération d'ensemble peu probable, il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles.

Les quartiers d'habitat collectif de cœur de ville

Ces quartiers très constitués et très bâtis, situés à proximité des gares, ont été pensés avec un plan d'ensemble. De la même manière que pour les quartiers d'habitat individuel denses, ils ne présentent pas de réelles capacités de mutation à moyen terme.

Les grands collectifs urbains

Ces immeubles, récents et très denses, ne sont évidemment pas amenés à muter à l'horizon du PLU.

Les petits collectifs de type village

Opérations organisées et relativement denses (notamment Port Cergy), cette forme urbaine ne présente pas de véritable potentiel d'évolution.

Les espaces à capacité de mutation faible :

Les zones de bureaux

Ces espaces sont soit très denses (autour de la gare de Cergy-Préfecture), soit très récents (parc de l'Horloge). Cependant, ponctuellement, certains immeubles pourraient faire l'objet d'une restructuration voire d'une démolition reconstruction, ne répondant plus aux normes actuelles pour constituer une offre attractive économiquement.

Les secteurs commerciaux

Ces secteurs recouvrent des réalités diverses, du centre commercial régional des 3 Fontaines aux petites centralités de quartier comme les Touleuses. Si un projet de requalification et d'extension du centre commercial est programmé, certaines autres centralités commerciales devraient également faire l'objet d'un réaménagement afin de favoriser leur attractivité.

Le bâti agricole

Faisant 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.



3 Le diagnostic foncier

Espaces à capacité de mutation moyenne, nécessitant des précautions ou ne pouvant s'envisager qu'à moyen terme :

Les collectifs implantés en cœur d'îlots

Ces espaces sont très nombreux sur la ville de Cergy. Ils recouvrent cependant des réalités diverses. Il est évidemment possible d'envisager une restructuration de certains de ces bâtiments, dont certains vieillissent mal. Par ailleurs, les vastes espaces verts privés sur lesquels ils sont implantés pèsent sur les charges. Une mutation de certains de ces espaces libres peut être une solution. Cependant il convient de bien réfléchir à ce type de projet. Les habitants sont attachés au cadre de verdure dans lequel ils vivent. Par ailleurs l'organisation urbaine risque d'être modifiée, ce qui nécessite des études poussées en termes de stationnement et de privatisation ou non de certains espaces.

L'individuel spontané

Situés entre le quartier Grand Centre et le village historique, ces espaces présentent un potentiel de mutation. Cependant ils participent également à la couverture végétalisée des coteaux, et forment une transition « douce » entre les deux quartiers. Enfin ils participent à la diversité des modes d'habitat présents sur le territoire. Une mutation sur ces secteurs ne peut être envisagée que par un projet d'ensemble ayant fait l'objet d'études poussées. En effet, aujourd'hui le secteur évolue essentiellement au gré de divisions parcellaires souvent réalisées « en drapeau » qui participent à une fragmentation du maillage viaire local.

Les grandes propriétés

Peu nombreuses, elles constituent une partie non négligeable du foncier encore non bâti de la commune. Cependant, il est important de prendre en compte leur rôle majeur sur le grand paysage de la commune et sur la stabilité des coteaux. Si une mutation a lieu, elle ne pourra être envisagée qu'à proximité des voies de desserte, sur une petite du terrain et dans le respect des formes urbaines environnantes.

Les espaces à capacité de mutation a priori importante :

Les espaces libres

De plus en plus rares sur la commune, on les retrouve principalement sur le quartier des Hauts-de-Cergy. Ils constituent un potentiel foncier intéressant, mais la plupart font déjà l'objet de projets avancés ou d'études, certains sous la forme de ZAC.

Les zones d'activités

Ces espaces vieillissants répondent moins aujourd'hui aux besoins des entreprises et ont tendance à se vider. Il est possible d'envisager leur réaménagement et par là même de mieux les intégrer à la ville, tout en favorisant une certaine mutation économique et une mixité des fonctions.

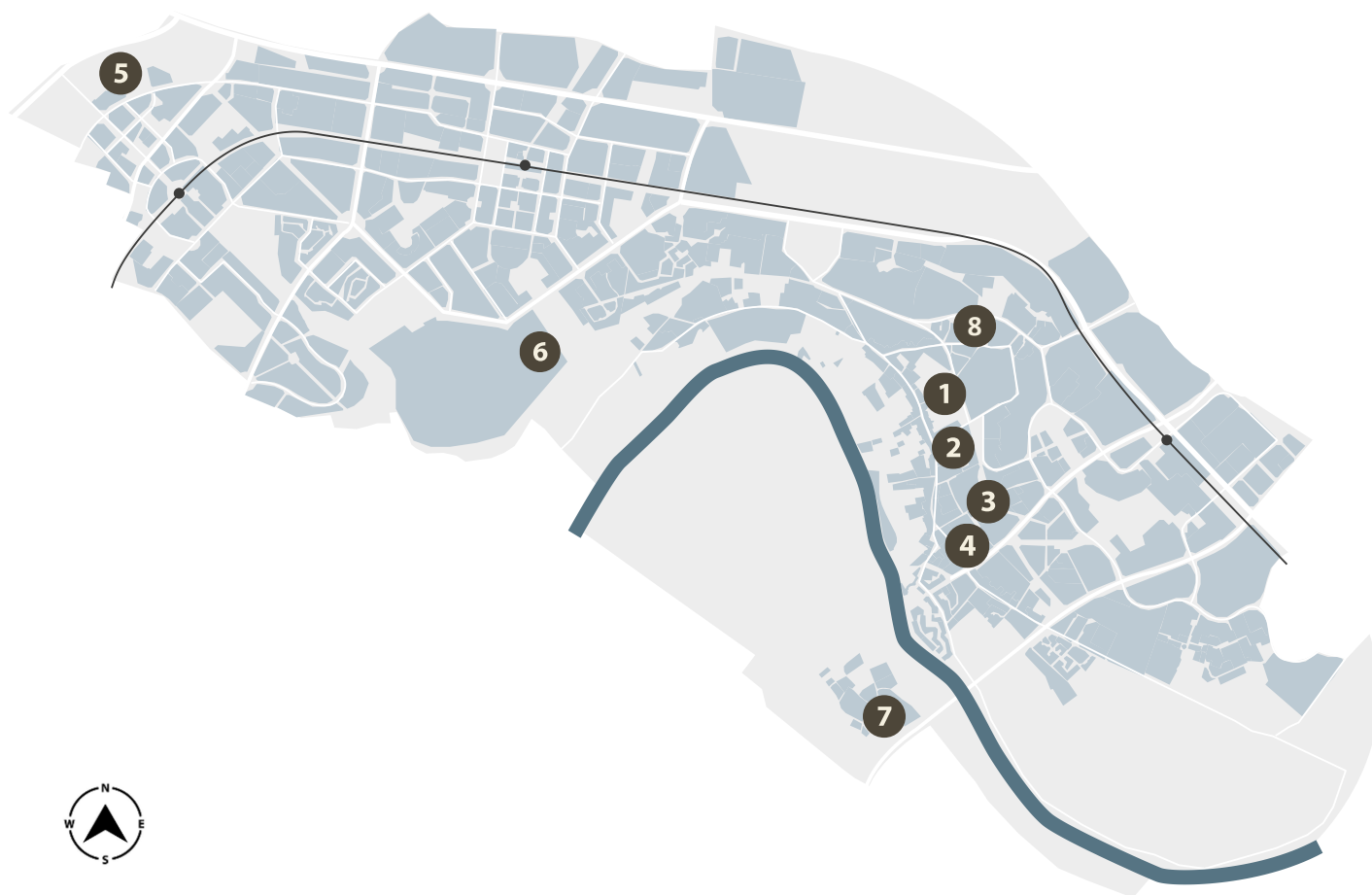


3 Le diagnostic foncier

Les espaces libres

Le repérage des sites suivants a été réalisé à partir de photos aériennes et de visites de terrain. Les sites ont été sélectionnés selon leur potentiel en croisant plusieurs facteurs : relief du terrain, accessibilité, nature de l'occupation actuelle, localisation, superficie. Cependant il ne s'agit que d'un repérage technique qui demande à être affiné avec les projets et données de la ville de Cergy.

Ces sites représentent, selon une estimation technique, environ 24 ha de foncier mobilisable à terme. Néanmoins, le potentiel opérationnel de ces sites n'est pas forcément garanti (potentielle dépollution des sites, rétention foncière...)



3 Le diagnostic foncier

SITE 1 : Cœur d'îlot allée de Bellevue

Superficie : 2,1 ha

Occupation du sol : cultures et resserres

Accessibilité : Possible par la rue du Repos et le chemin latéral

Environnement bâti : Individuel spontané, corps de ferme, maisons de village

Périmètre ZPPAUP



SITE 2 : Cœur d'îlot rue du Tertre

Superficie : 1,5 ha

Occupation du sol : cultures et resserres

Accessibilité : Possible par la rue du Tertre et l'allée de Bellevue

Environnement bâti : Individuel spontané, corps de ferme, maisons de village

Périmètre ZPPAUP



SITE 3 : Parcelles rue Saint-Martin

Superficie : environ 2 500 m²

Occupation du sol : friche

Accessibilité : rue Saint Martin

Environnement bâti : quartier pavillonnaire

Périmètre ZPPAUP



SITE 4 : Cœur d'îlot rue du Brûloir

Superficie : environ 2 300 m²

Occupation du sol : cultures maraîchères

Accessibilité : Rue du Brûloir ou rue du clos brûloir

Environnement bâti : Individuel spontané, corps de ferme, maisons de village

Périmètre ZPPAUP



3 Le diagnostic foncier

SITE 5 : Friche avenue des Navigateurs

Superficie : environ 2 ha

Occupation du sol : Friche

Accessibilité : depuis le cours des Merveilles et l'avenue des Navigateurs

Environnement bâti : Collège des Explorateurs et quartier de Cergy-le-Haut au sud-est, taillis boisé au nord-ouest



SITE 6 : Parcelle boulevard de l'Oise

Superficie : environ 6,5 ha

Occupation du sol : Parking en friche et friche

Accessibilité : Possible depuis le rond-point du Tilleul

Environnement bâti : Axe Majeur, Parc Saint-Christophe



SITE 7 : Parcelles rue Lucien Briard

Superficie : environ 2,5 ha

Occupation du sol : friche, anciennes cultures agricoles

Accessibilité : Possible par la rue de Neuville et la rue Lucien Briard

Environnement bâti : quartier de Ham, ferme, bâti ancien

Périmètre ZPPAUP



SITE 8 : 33 rue de Pontoise

Superficie : environ 0,6 ha

Occupation du sol : pavillon et hangar

Accessibilité : Depuis la rue de Pontoise et le Chemin d'Osny

Environnement bâti : Tissu pavillonnaire diffus



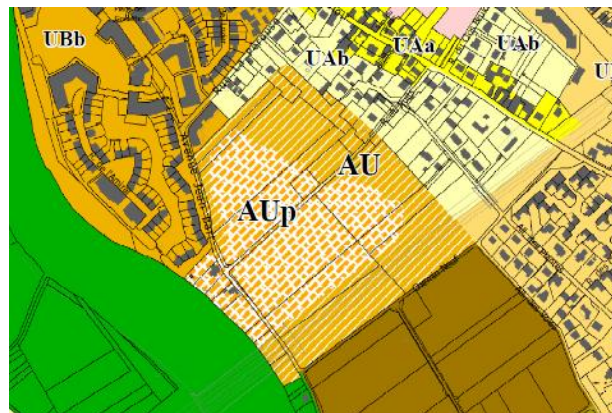
3 Le diagnostic foncier

L'analyse des zones AU du PLU

Le PLU actuel compte une zone AU fermée à l'urbanisation (dont un sous-secteur) et une zone AU ouverte à l'urbanisation :

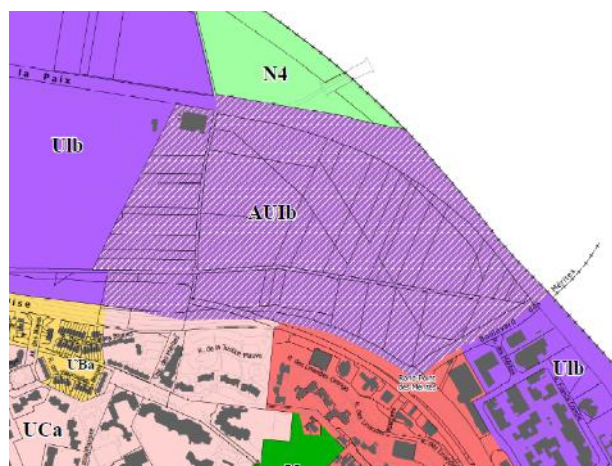
La zone AU et sous-secteur AUp : Zone fermée à l'urbanisation.

La zone AU, d'une superficie d'environ 8 ha, correspondait à une partie du site de projet Port Cergy 2. **Ce projet est aujourd'hui abandonné.**



Zone AUIb :

La zone AUIb, d'une superficie d'environ 27 ha, correspond au secteur d'extension de la zone d'activités des Linandes. L'aménagement de cette zone est en cours, suivant un projet d'ensemble tel que le prévoit le dispositif réglementaire.



4 Les enjeux

Cergy forge son identité autour des nombreuses formes urbaines qui composent ses différents quartiers. Dans la mesure où Cergy sera amenée à se réinventer sur elle-même dans les années à venir pour poursuivre son développement, il est essentiel de comprendre ces composantes et de les intégrer afin de cibler les espaces les plus susceptibles d'évoluer tout en apportant une plus-value au quartier ainsi transformé.

- **Prendre en compte l'identité architecturale de chaque quartier et les caractéristiques urbaines qui lui sont propres pour assurer une bonne insertion des nouvelles opérations.**

L'identification de nombreux éléments de patrimoine bâtis 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 :

- **Conserver et renforcer la richesse et l'harmonie du patrimoine existant en valorisant ces éléments et leur contexte paysager le cas échéant.**

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 bâtis et non 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 cergyssois sont aujourd'hui denses et peu mutables.** Enfin, le village historique de Cergy est concerné par un SPR, qui module son potentiel de densification.

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.

- **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.**
- **Prendre en compte le contexte paysager et patrimonial spécifique du vieux village, et ses liens avec la Ville Nouvelle.**
- **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...).**

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

LE FONCTIONNEMENT URBAIN



1 Les déplacements

Les grands objectifs du PDU Île-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), élaboré par le Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF), fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'échelle de la région à horizon 2020. Un PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014. Il définit trois grands objectifs et fixe neuf défis à relever pour y arriver :

Les trois grands objectifs définis par le PDUIF :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo)
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les neuf défis à relever fixés par le PDUIF :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défi 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le Plan Local des Déplacements

Le contenu du Plan Local de Déplacements (PLD) en vigueur décline les actions du PDUIF, et en particulier celles relevant de la responsabilité des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et des communes. Le PLD à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise (CACP) a été approuvé en 2016. Il poursuit, grâce à 38 actions, les objectifs suivants :

- Mieux intégrer Cergy-Pontoise dans les échanges métropolitains,
- Promouvoir une mobilité préservant santé et cadre de vie,
- Garantir l'accessibilité des centres urbains et des gares,
- Mieux desservir les Zones d'Activités,
- Favoriser la mobilité des personnes à besoin spécifique,
- Organiser la mobilité dans les secteurs de projet urbain et depuis/vers les équipements structurants de l'Agglomération,

Les actions du PLD sont réparties de la manière suivante :

- Partage de la voirie et sécurité routière : 5 actions,
- Transports en commun et intermodalité : 13 actions,
- Modes actifs : 7 actions,
- Stationnement des véhicules motorisés : 5 actions,
- Ecomobilité : 6 actions,
- Transport de marchandises : 2 actions.

En 2022, la révision du document sera prescrite avec notamment l'ambition d'orienter l'agglomération vers des circulations apaisées sur les principaux axes. Ceux-ci constituent un foncier mobilisable intéressant à prendre en compte dans le cadre de l'application de la Loi Climat et Résilience via l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Compatibilité avec les documents supra-communaux concernant le stationnement :

Le PLU devra être compatible avec le PLD et le PDUIF, en particulier avec les mesures concernant le stationnement des véhicules motorisés. Ainsi, pour les espaces résidentiels et en compatibilité avec le PDUIF, il ne pourra être exigé plus d'1,5 fois le taux de motorisation des ménages, qui peut être estimé (selon les données INSEE), à 0,87 voiture par ménage en 2019. Ainsi, il ne pourra être exigé plus de 1,3 place de stationnement par logement.

De même, concernant les constructions à destination de bureaux, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'une des gares et plus d'une place pour 500 m au-delà.

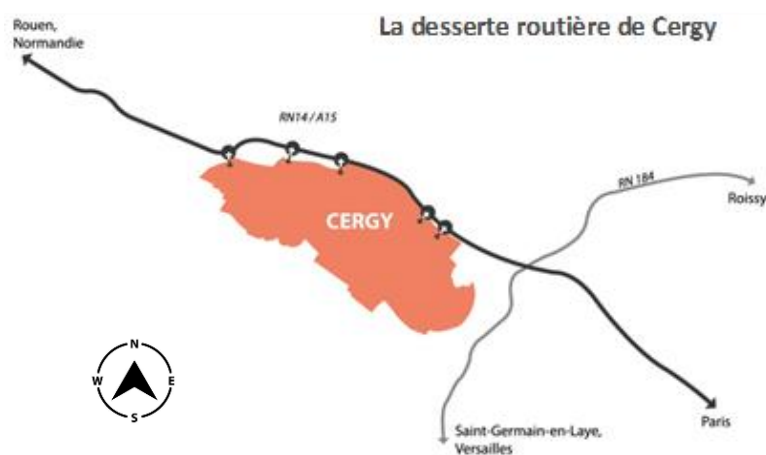
1 Les déplacements

Les déplacements routiers

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.

En effet, la commune est accessible depuis :

- l'autoroute A15 / Route Nationale RN 14, qui longe la commune au Nord et qui permet de rejoindre Paris, au Sud/Est, ou Rouen et la Normandie, au Nord/Ouest. 5 échangeurs permettent de desservir les différents quartiers de Cergy depuis l'A 15 / RN 14.
- la RN 184 qui borde Cergy au Sud-Est et qui dessert notamment les communes de Saint-Germain-en-Laye ou Versailles, au Sud, via la RN 186, ainsi que Roissy, via la RN 104, ou encore Beauvais, via l'A16, au Nord.



Des axes routiers très végétalisés, ici le boulevard de l'Hautil

Un taux de motorisation des ménages en forte baisse à Cergy par rapport à son agglomération

Entre 2008 et 2018, la part des ménages Cergyssois non motorisés est passée de 26,3 à 30,8 %.

Le taux de motorisation de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise est également en baisse mais dans une moindre mesure.

Forte de son offre en transport en commun et de son attrait auprès des étudiants (population moins motorisée), Cergy suit comme d'autres villes-centres de leur agglomération, une tendance à la baisse de la part du taux de motorisation des ménages.

Le réseau de voirie de la commune, qui s'organise autour de grands boulevards structurants, facilite les déplacements routiers. Il se compose :

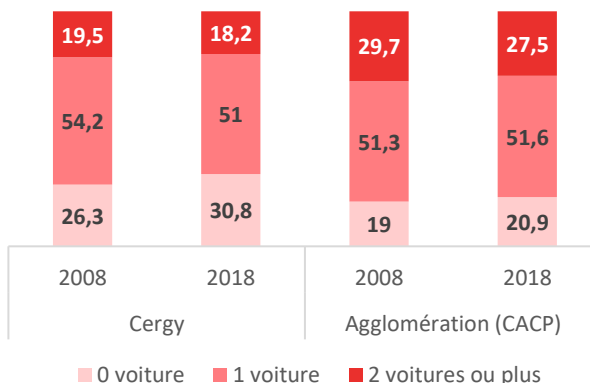
- de grands boulevards, formant une rocade Nord, composés de deux fois deux voies : RD 14, boulevard de l'Oise
- de grands boulevards pénétrants, qui desservent les différents quartiers : boulevard de l'Hautil, boulevard du Port, boulevard de l'Oise, boulevard du Moulin à Vent
- d'un maillage de voies secondaires desservant les îlots d'habitation, d'activités ou d'équipements
- de plusieurs voies privées ou en impasse qui desservent les habitations mais également des équipements et des zones d'activités.

Comptages routiers sur les principaux axes
(source : CD95 - 2018)

Axe	Localisation	Nombre de véhicules (part des camions)
D 14	Boulevard d'Osny - A 15	5 650 (2 %)
	Boulevard du Moulin à vent - rue du Petit Albi	9 350 (3 %)
	Boulevard du Moulin à vent - D 88	11 600 (3 %)
D 88	D 14 - boulevard des Merveilles	17 350 (3 %)
D 203	Boulevard de l'Hautil – rue du Bruloir	20 000 (7 %)
D 915	Boulevard de l'Oise Cergy - D 14 Pontoise	26 900 (5 %)
A 15	N184 (sortie n° 8) Saint-Ouen-L'Aumône - D14 Osny	155 791 (6 %)
N 14	A15 Cergy- Sortie n°12 Puiseux-Pontoise	72 500 (6 %)

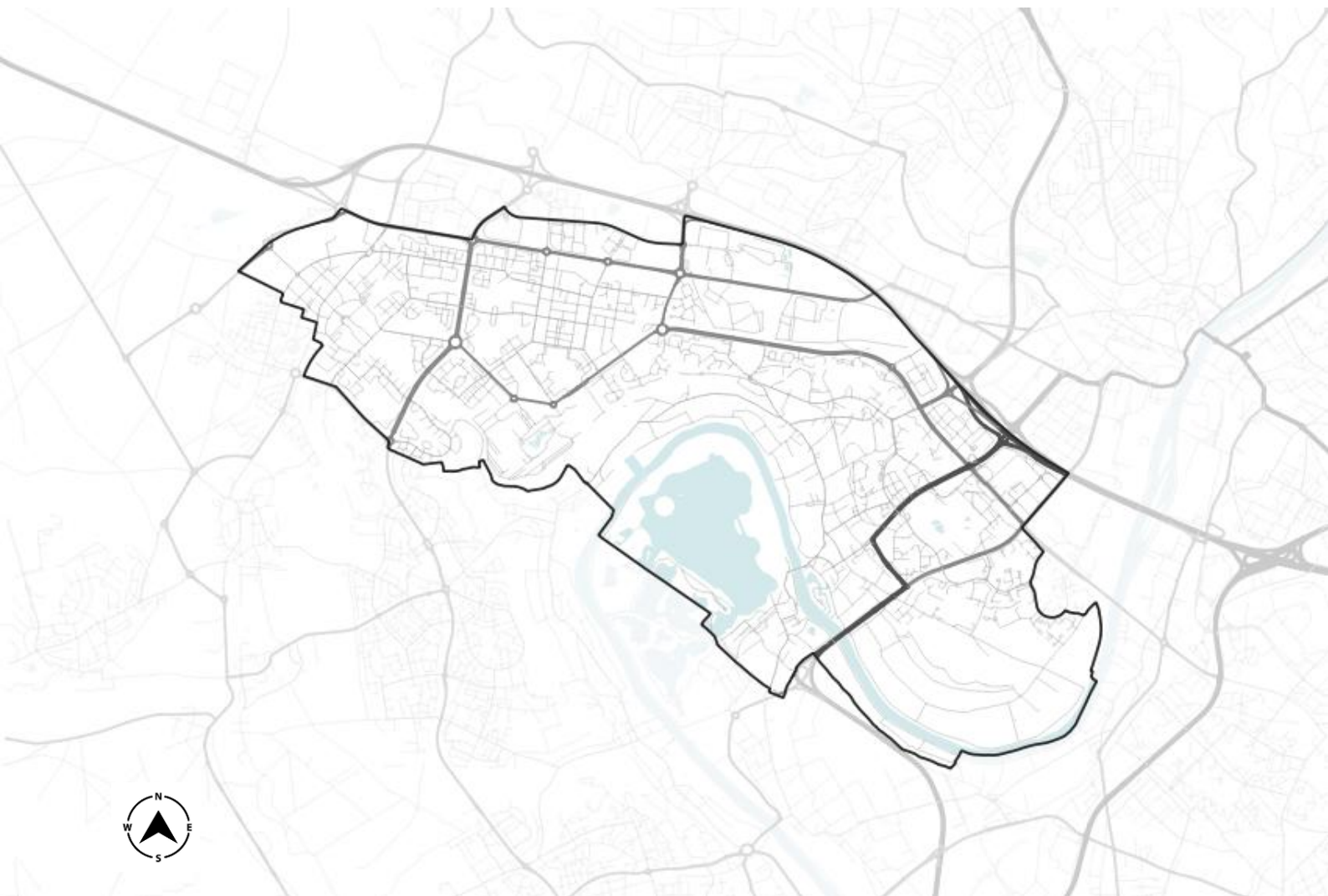
Taux de motorisation des ménages (INSEE, 2008, 2018) en % :

Source Insee, 2018



1 Les déplacements

Carte de la hiérarchie du réseau de voirie



- Le réseau primaire (A15, RN14 Boulevard de l'Hautil et Boulevard du Port)
- Les grands boulevards pénétrants et formant une rocade (Boulevard de l'Hautil, Boulevard du Port, Boulevard de la Paix, Boulevard de l'Oise, Boulevard d'Osny)
- Les principales rues du réseau secondaire
- Les voies de desserte

1 Les déplacements

Les déplacements routiers

Les dispositifs mis en œuvre pour limiter l'usage de la voiture individuelle

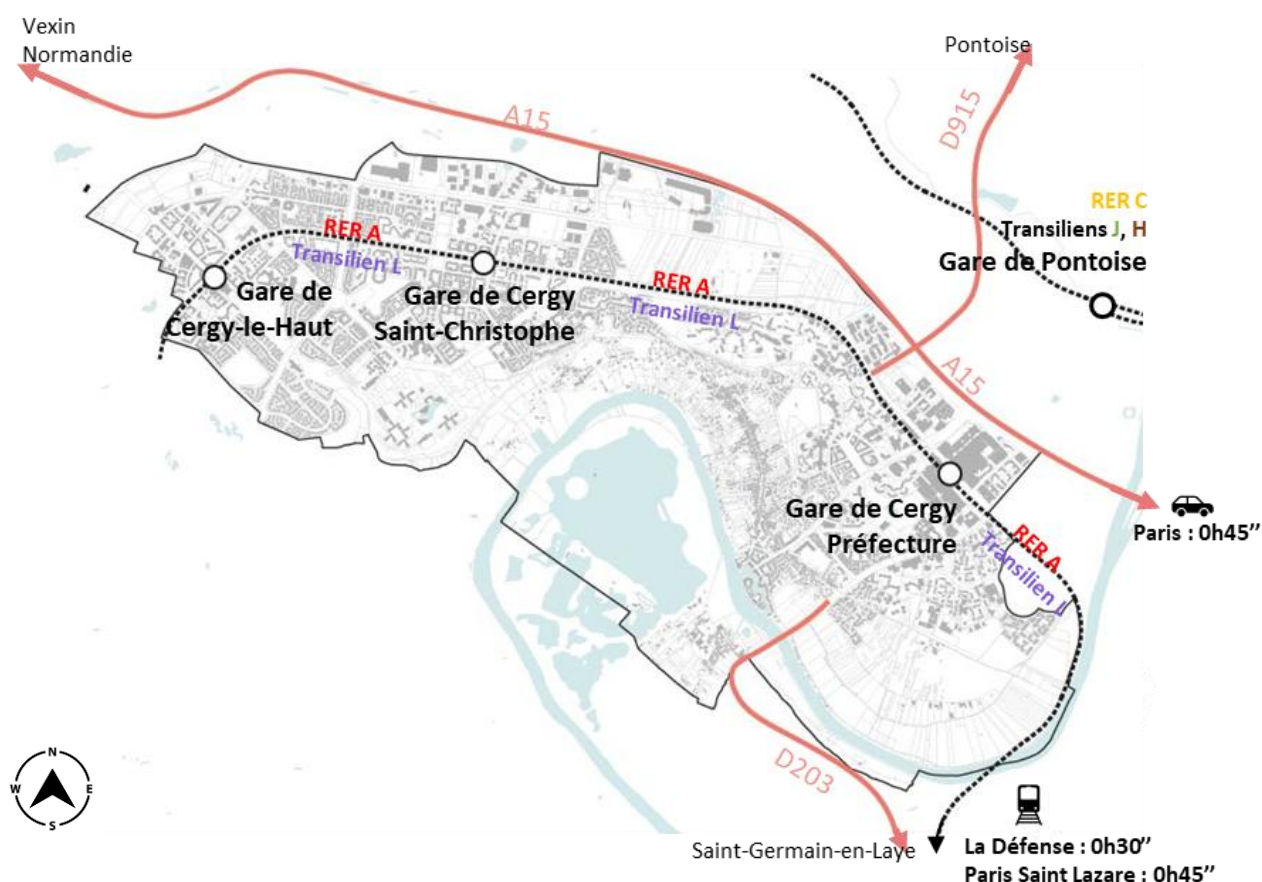
Plusieurs dispositifs ont été mis en place, à l'échelle de la CACP, concernant la mobilité automobile. Il s'agit de :

- l'autopartage, service sur abonnement permettant d'emprunter une voiture pour des déplacements courts ou occasionnels.
- Auto2, système de libre-service qui proposait aux habitants d'emprunter des voitures disponibles dans différents points de l'agglomération. Ce système a depuis été abandonné.

Le PDIE/PMIEE

A compléter si des données complémentaires étaient disponibles.

Carte des principaux axes de transport routiers et en transports en commun



1 Les déplacements

Le stationnement

L'offre de stationnement, au sein de la commune, prend plusieurs formes. Il existe des parkings publics liés aux transports en commun (autour des gares), des parkings publics et des poches de stationnement liées aux commerces, équipements, services, etc. ainsi que du stationnement sur voirie.

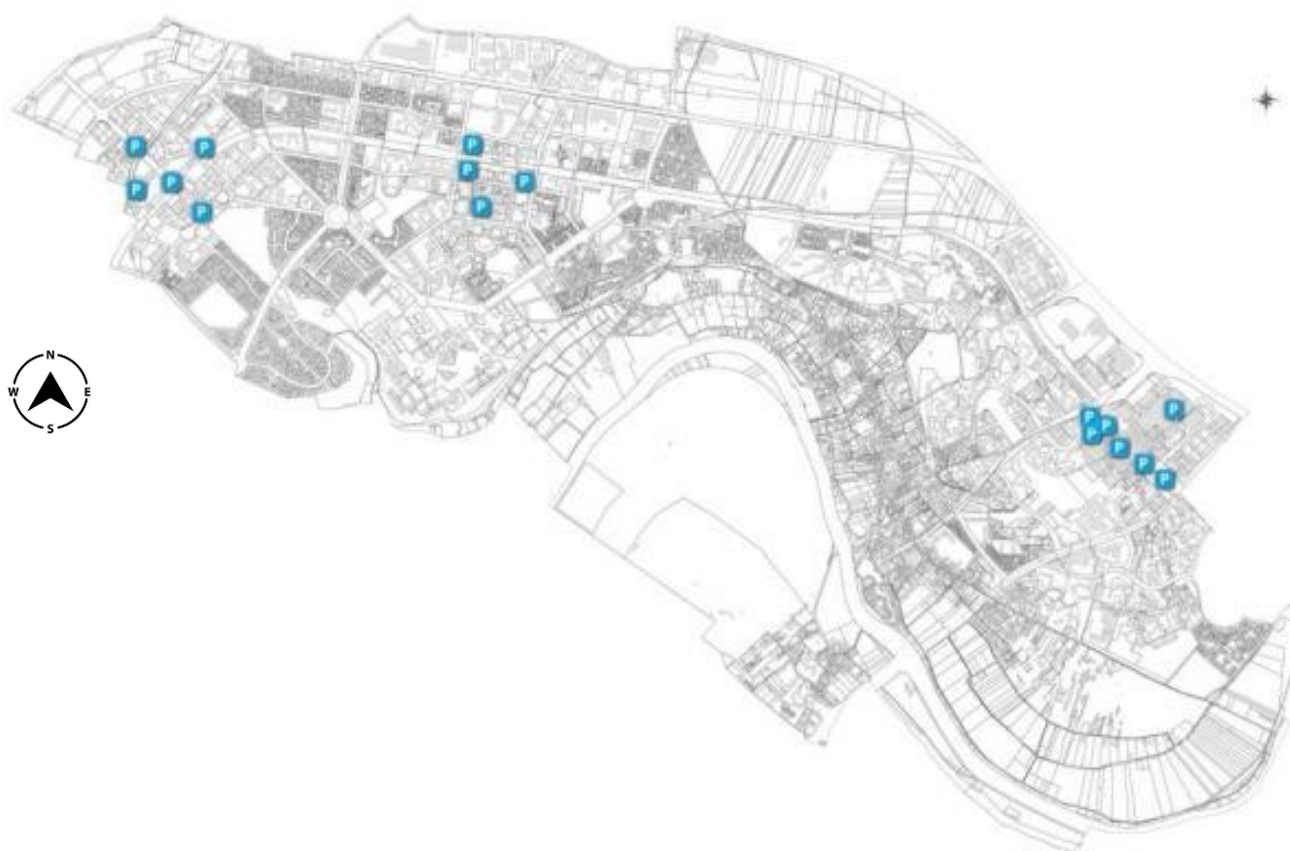
Cergy dispose de nombreux parcs de stationnement destinés aux usagers des transports en commun (RER, trains, bus), avec notamment la présence de parc relais au niveau des trois gares de Cergy, mais aussi du centre commercial et des services et équipements de rayonnement intercommunal du Grand Centre notamment.

- Axe Majeur – Horloge :
- Parking des Genottes : 618 places couvertes (payant), 107 places en surface (1h gratuite)
- Parking Bastide : 300 places (payant avec 1 h gratuite)
- Parking Constellation : 304 places (payant avec 1 h gratuite)
- Parking Halette (payant avec 1 h gratuite)

- Grand Centre :
- Parking des Galeries : 287 places (payant avec 1 h 30 gratuite)
- Parking Relais de l'Oise : 295 places (payant)
- Parking de l'Etoile : 135 places (payant)
- Parking du Verger : 230 places (payant)
- Parking Relais des Arts : 328 places (payant)
- Parking des Arcades (payant avec 1 h 30 gratuite)
- Parking du Marché Neuf (payant avec 1 h 30 gratuite)

- Hauts-de-Cergy :
- Parking Relais des 3 Gares : 716 places (payant)
- Parking Relais Nautilus : 450 places (payant) - Ouvert depuis le 1er octobre 2012.
- Parking de l'Evasion : 136 places (payant avec 1 h 30 gratuite)
- Parking des Brumes Lactées : 132 places
- Parking du Hazay : 57 places (payant avec 1 h 30 gratuite)

Plusieurs parkings ou poches de stationnement public ont été aménagés, notamment à destination des usagers des équipements, services et commerces.



Localisation des principaux parkings publics

1 Les déplacements

Le stationnement

L'offre en stationnement de la commune est complétée par du stationnement linéaire.

Plusieurs zones de stationnement limité ont été mises en place à Cergy. Les zones de stationnement limité reposent sur le nouveau disque de stationnement européen qui permet de déterminer des temps de stationnement différents en fonction du lieu. Cergy s'est saisie de cette nouvelle réglementation pour choisir des durées de stationnement adaptées aux usages des Cergyssois, à savoir :

- Vert : Stationnement limité à 10 minutes (aux abords des crèches, garderies et centres de loisirs, du lundi au vendredi de 8h à 19h).
- Jaune : limité à 30 minutes (autour des grands axes commerciaux, du lundi au samedi de 8h à 19h).
- Bleu : limité à 2 h (Du lundi au samedi de 8 h à 19 h).

Le stationnement du parc locatif peut également être mobilisé. À Cergy, les bailleurs louent environ 20 % de leur parc à des prestataires tels que ZenPark.

Les zones de stationnement limité au sein des différents quartiers

Axe Majeur Horloge



Hauts-de-Cergy



Grand Centre



Bords d'Oise



Orée du Bois



Source : Ville de Cergy

1 Les déplacements

Les déplacements doux

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.

En 2014, la ville totalise 46 km de linéaire de liaisons douces (chemins piétons et/ou vélos) dont 11,1 km sont composés par le Fil d'Ariane (source : SIG ville).

Les cheminements piétons :

Les cheminements piétons se matérialisent sous différentes formes, à savoir :

- Les chemins au sein des espaces boisés ainsi que sur les berges d'Oise (bois de Cergy, promenades des Deux bois et du Val Maurois qui traversent et relient les bois de Hazay, Lapelote et Lieu, le chemin de halage, chemin du Bord de l'eau, etc.). Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée (PDIPR) concerne 27,6 km sur le territoire de Cergy.
- Les mails imposants traversant des parties de la ville. Il s'agit de cheminements indépendants des voies de circulation automobile, à l'image du Fil d'Ariane qui traverse Cergy d'Est en Ouest sur légèrement plus de 11 km ou encore du mail reliant l'Axe Mineur à l'Axe Majeur.
- Les aménagements de « promenades plantées » le long des voies de circulation. Il s'agit d'espaces piétons qui longent les voies de circulation mais qui sont séparés de la route, généralement par de la végétation (haies, alignements d'arbres, etc.)
- Les jeux de passerelles ou de passages souterrains qui permettent de franchir les grands boulevards ou la voie ferrée.
- La dalle du Grand Centre, qui représente un espace important accessible uniquement aux piétons et desservant de nombreux commerces, services, activités et équipements.

Chemins au sein des berges ou d'espaces boisés



Passerelles



Mails piétons



La dalle du Grand Centre

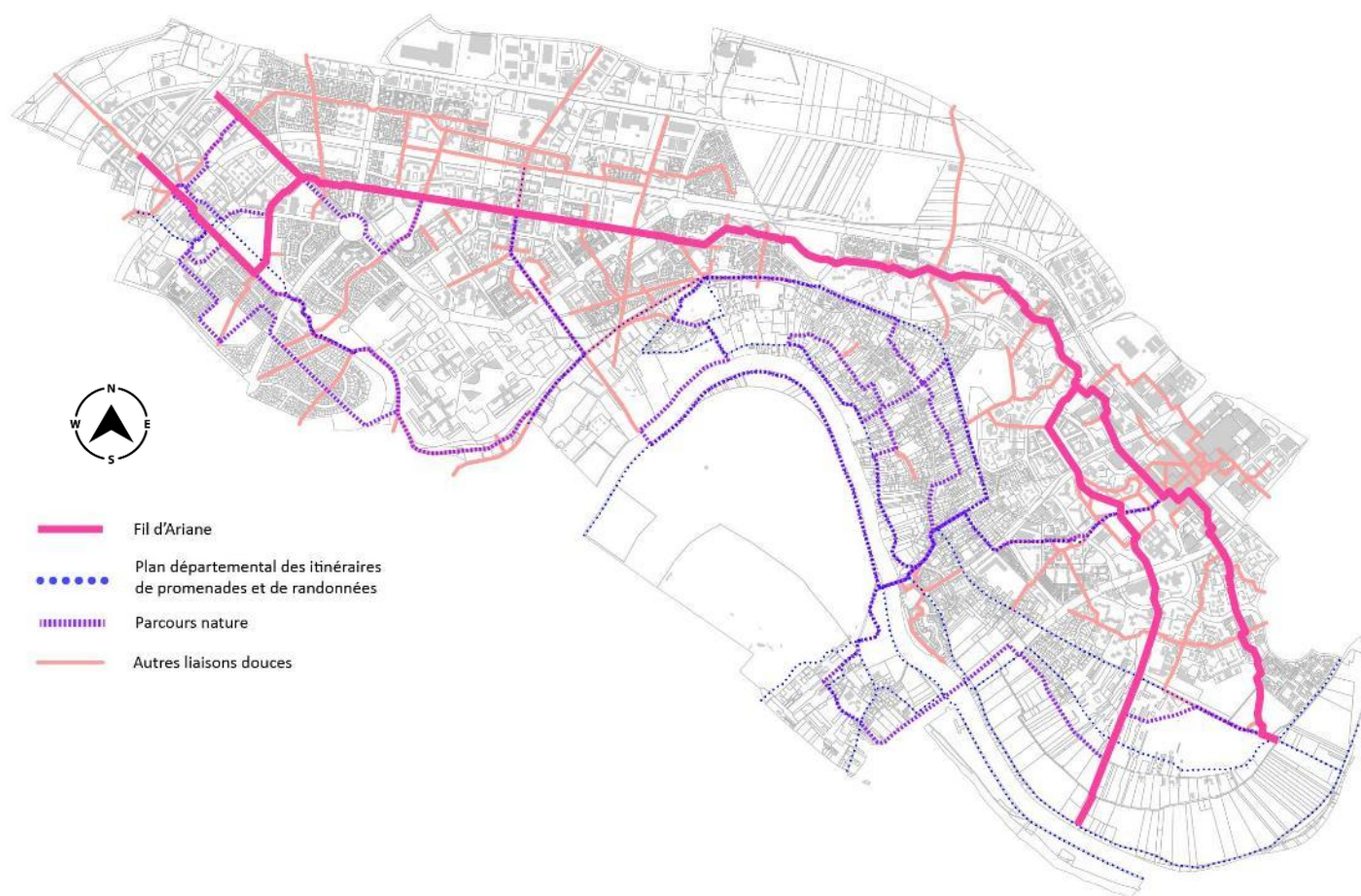


Espaces piétons le long des voies



1 Les déplacements

Carte des liaisons douces



Espace Ville (2016)

Le Plan Vélo du Val d'Oise :

Le Plan Vélo du département planifie la création d'un réseau structurant d'aménagements cyclables.

En effet, une étude sur les grands axes cyclables a été menée pour préciser l'opportunité et le tracé de liaisons entre les pôles de déplacement majeurs. Pour la réalisation de ces itinéraires, des études plus approfondies doivent être menées pour préciser les aménagements à réaliser et leur maîtrise d'ouvrage (en fonction du réseau viaire emprunté). Le programme d'actions 2024-2026 prévoit ainsi deux liaisons sur la commune de Cergy, qui ne sont pas de compétence départementale :

- Le Grand Axe n°7 « Cergy-L'Isle-Adam », passant par le Boulevard de l'Hautil et l'Avenue de Verdun ;
- Le Grand Axe n°10 « Sagy-Cergy », passant par le Boulevard de l'Oise.

Ce programme prévoit également la réalisation du second tronçon d'une piste cyclable à haut niveau de service, entre la rue d'Eragny à Neuville et la rue du Brûloir à Cergy (RD 203). Les largeurs de voirie, ainsi que les accotements disponibles ne nécessitent pas d'emplacements réservés.

1 Les déplacements

Les cheminements vélo :

Le réseau de cheminements vélos est développé à Cergy formant un maillage qui se compose de plusieurs types de voies, représentant actuellement environ 83 km aménagés :

- Des pistes cyclables le long des voies (Av. du Nord, Av. du Terroir, etc.)
- Un nombre important de cheminements mixtes vélo/piéton
- Des bandes cyclables sur la voirie le long des axes importants (boulevard de la Paix, boulevard de l'Oise, boulevard du Moulin à vent)

Le réseau de cheminements vélos connaît actuellement d'importantes évolutions, avec la réalisation de nombreux aménagements nouveaux, de gestion communale ou communautaire (voir plans ci-dessous).

Un système de vélos en libre-service a été mis en place à l'échelle de l'agglomération. Celui se compose de :

- 360 vélos
- 43 stations dont 27 à Cergy



Piste cyclable

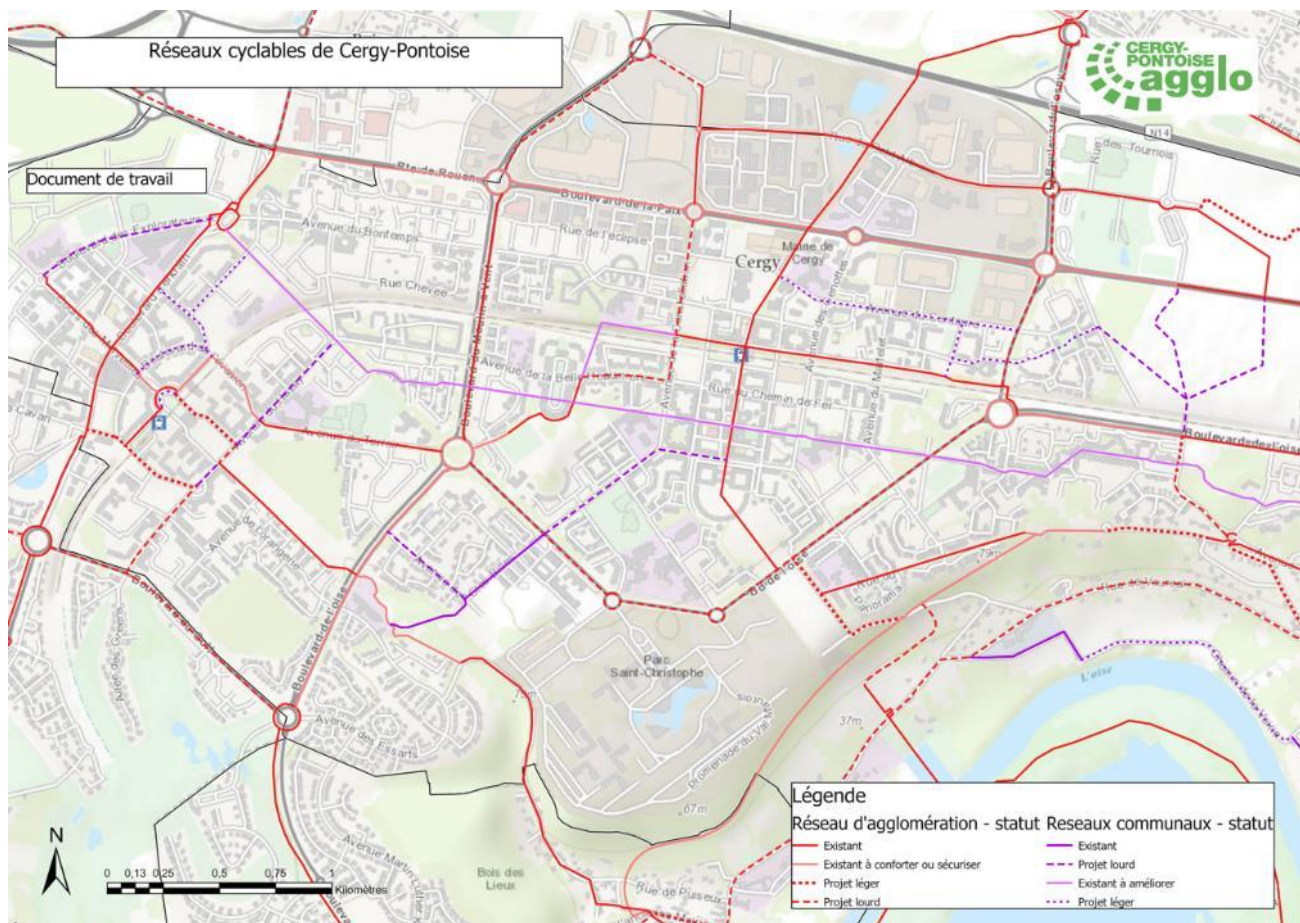
Cheminement mixte
vélo / piéton

Bande cyclable



Stations de Vélo2 à Cergy

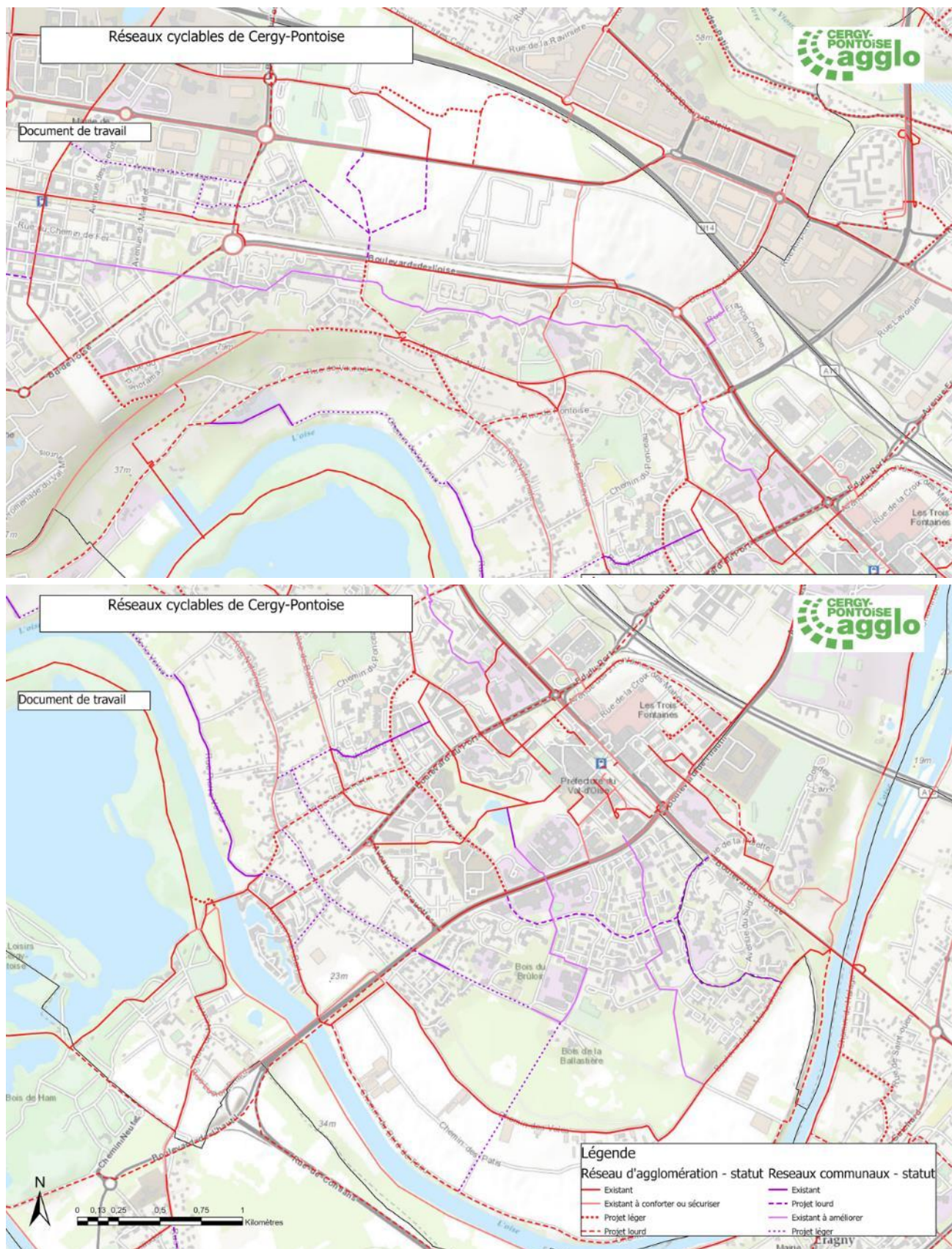
Plan du réseau cyclable actuel et en projet



Source : CACP

1

Plan du réseau cyclable actuel et en projet

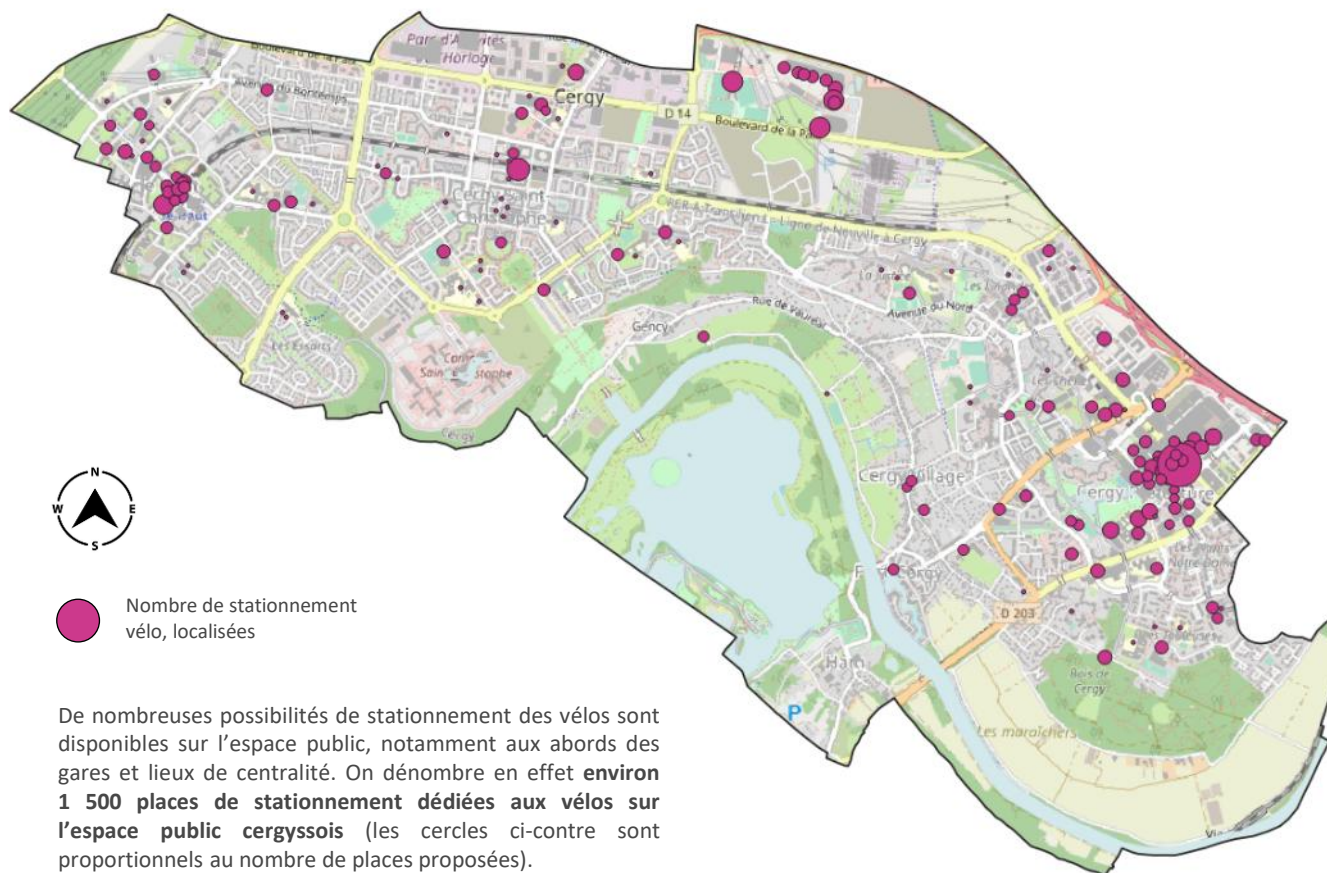


Source : CACP

1 Les déplacements

Les stationnement vélo :

Les 1 500 stationnements vélos à Cergy

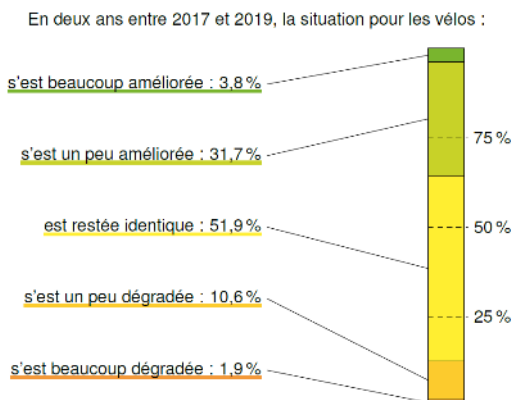


De nombreuses possibilités de stationnement des vélos sont disponibles sur l'espace public, notamment aux abords des gares et lieux de centralité. On dénombre en effet **environ 1 500 places de stationnement dédiées aux vélos sur l'espace public cergyssois** (les cercles ci-contre sont proportionnels au nombre de places proposées).

Données : Villes de Cergy, traitement Espace Ville

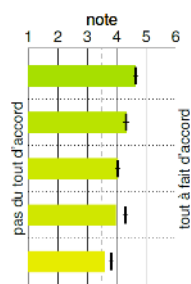
Résultats du Baromètre des villes cyclables :

Le Baromètre des villes cyclables, développé par la Fédération des Usagers de la Bicyclette, est une enquête menée auprès des usagers pour mesurer la qualité des aménagements et de la politique cyclable de la ville. Cergy y affiche un score de 3,2 sur 5, ce qui est nettement au-dessus de la moyenne nationale des communes de taille comparable (2,71). Il est par ailleurs à noter que la situation semble s'être améliorée entre 2017 et 2019 selon les usagers.



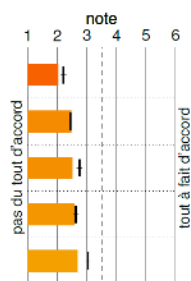
Points les plus forts

- Louer un vélo pour quelques heures ou pour plusieurs mois est facile
- Trouver un magasin/atelier de réparation vélo est facile
- Selon moi les conflits entre les cyclistes et les piétons sont rares
- Je peux circuler à vélo en sécurité dans les rues résidentielles
- Se déplacer à vélo dans votre ville est agréable



Points les plus faibles

- Lors de travaux sur les itinéraires cyclables, une solution alternative sûre est proposée
- Selon moi, traverser un carrefour ou un rond-point n'est pas dangereux
- Pour les enfants et les personnes âgées, circuler à vélo dans ma ville est sûr
- Selon moi, les vols de vélos sont rares
- Je peux circuler à vélo en sécurité sur les grands axes



1 Les déplacements

Les transports en commun

La commune de Cergy est bien desservie par les transports collectifs et bénéficie, de par sa position de ville centre et de pôle à l'échelle régionale, de la convergence de plusieurs transports en commun (réseau ferré, réseau de bus).

Le réseau ferré :

Plusieurs grandes infrastructures de transport en commun desservent la commune via les trois gares qui sont implantées au sein du territoire :

- Cergy-Préfecture
- Cergy Saint-Christophe
- Cergy-le-Haut

Ces trois gares sont desservies par le réseau SNCF (Transilien ligne L) et RATP (RER A) et permettent de rejoindre notamment La Défense ou Saint-Lazare. La fréquence des trains est importante aux heures de pointe (toutes les 10 minutes en moyenne).

Fréquences et tranche horaire des lignes desservants Cergy :

	Fréquence moyenne en heure de pointe	Gare de Cergy Saint-Christophe Tranche horaire
Transilien, ligne L, direction Paris Saint-Lazare	Toutes les 12 minutes	4h41 - 23h34
Transilien, ligne L, direction Cergy	Toutes les 5 à 10 minutes	5h21 - 0h19
RER A direction Boissy Saint-Léger, Marne-la-Vallée	Toutes les 10 minutes	4h41 - 0h05
RER A direction Cergy	Toutes les 10 minutes	5h09 - 0h15

La desserte du RER A a connu des améliorations au cours de ces dernières années avec :

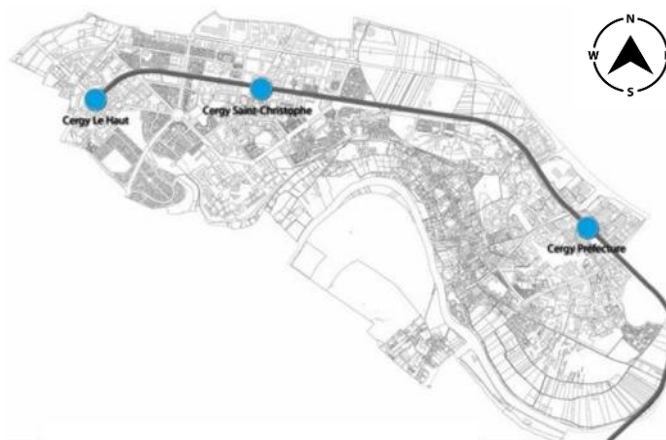
- La mise en place de rames à double étage
- L'augmentation de la fréquence

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.). La fréquentation des gares mesurée en 2018 en heure de pointe d'un jour ouvrable (comptages SNCF) est la suivante :

- Cergy-Préfecture (5 461 personnes sur le RER A et 2 483 sur la ligne L)
- Cergy Saint-Christophe (2 027 personnes sur le RER A et 1 421 sur la ligne L)
- Cergy-le-Haut (1 005 personnes sur le RER A et 729 sur la ligne L)

Il est à noter que l'offre en transports en commun ferroviaires est également complétée par la proximité de la gare de Pontoise. Celle-ci, facilement accessible en bus, est desservie par le Transilien et le RER C, lignes permettant notamment de rejoindre Paris Austerlitz, la gare du Nord, Versailles Rive Gauche, Dourdan ou encore Etampes.

Localisation des trois gares



Gare de Cergy Préfecture



Gare de Cergy Saint-Christophe



Gare de Cergy-le-Haut



Chaque jour 47 000 voyageurs transitent sur le réseau de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) répartis sur :

- RER A : 34 000 dont la moitié à la gare de Cergy-Préfecture
- Autres lignes SNCF : 13 000 dont la moitié à la gare de Pontoise

Les voyageurs proviennent à 70 % de CACP et à 30 % de communes extérieures. 60 % des déplacements sur le réseau ferré concernent des trajets domicile-travail.

1 Les déplacements

Le réseau de bus :

Cergy bénéficie également d'un réseau de bus développé. La commune constitue un des pôles du réseau de la CACP et plus généralement pour tout le Val d'Oise. Aussi, 19 des 21 lignes du réseau STIVO desservent la commune et permettent notamment le rabattement vers les gares, via les trois gares routières de Cergy Grand Centre, Cergy-Saint-Christophe et Cergy-le-Haut. Seules les lignes 43 et 47 du réseau STIVO ne desservent pas Cergy.

Les services d'autobus (tranche horaire, tracé, fréquence) sont globalement bien adaptés et bien utilisés pour desservir le centre de l'agglomération et les gares en heures de pointe. Il existe néanmoins différents niveaux de satisfaction suivant les lignes :

Niveau de service des lignes :

Bon niveau de service	34 S, 42, 45 et 49 Ces lignes assurent un bon niveau de service grâce à des tranches horaires amples, des fréquences de passage d'un bus toutes les 10 minutes en moyenne qui passent à un bus toutes les 20 minutes en heures creuses. La ligne 45 maintient même une fréquence d'un bus toutes les 10 minutes y compris en heures creuses.
Niveau de service moyen	29 (ligne estivale), 30, 34N, 38, 39, 40, 44, 48, 56, 57, 58 et 60 Ces lignes assurent un niveau de service moyen avec des fréquences de passage en heure de pointe allant de 15 à 30 minutes et de 20 à 60 minutes en heures creuses.
Faible niveau de service	36 et 59 Ces lignes offrent un niveau de service plus faible. La ligne 36 n'assure que 2 départs matin et 2 départs soir alors que la ligne 59 n'assure que peu de passage en heures creuses.

Au total, ce sont près de 78 000 voyageurs par jour (comptage STIF, 2021) qui empruntent les 121 bus STIVO.

Par ailleurs, des bus de nuit Paris/Cergy ont été mis en place afin de répondre à une demande importante de cergysois.

Les quartiers des Hauts-de-Cergy, de l'Axe Majeur Horloge et de Grand Centre sont particulièrement bien desservis par le réseau de bus, ce qui est lié à la présence d'une gare routière au sein de chacun de ces trois quartiers, en lien avec les gares ferroviaires, et la présence de nombreuses lignes de bus qui convergent vers ces gares.

FRÉQUENCES ET AMPLITUDES HORAIRES

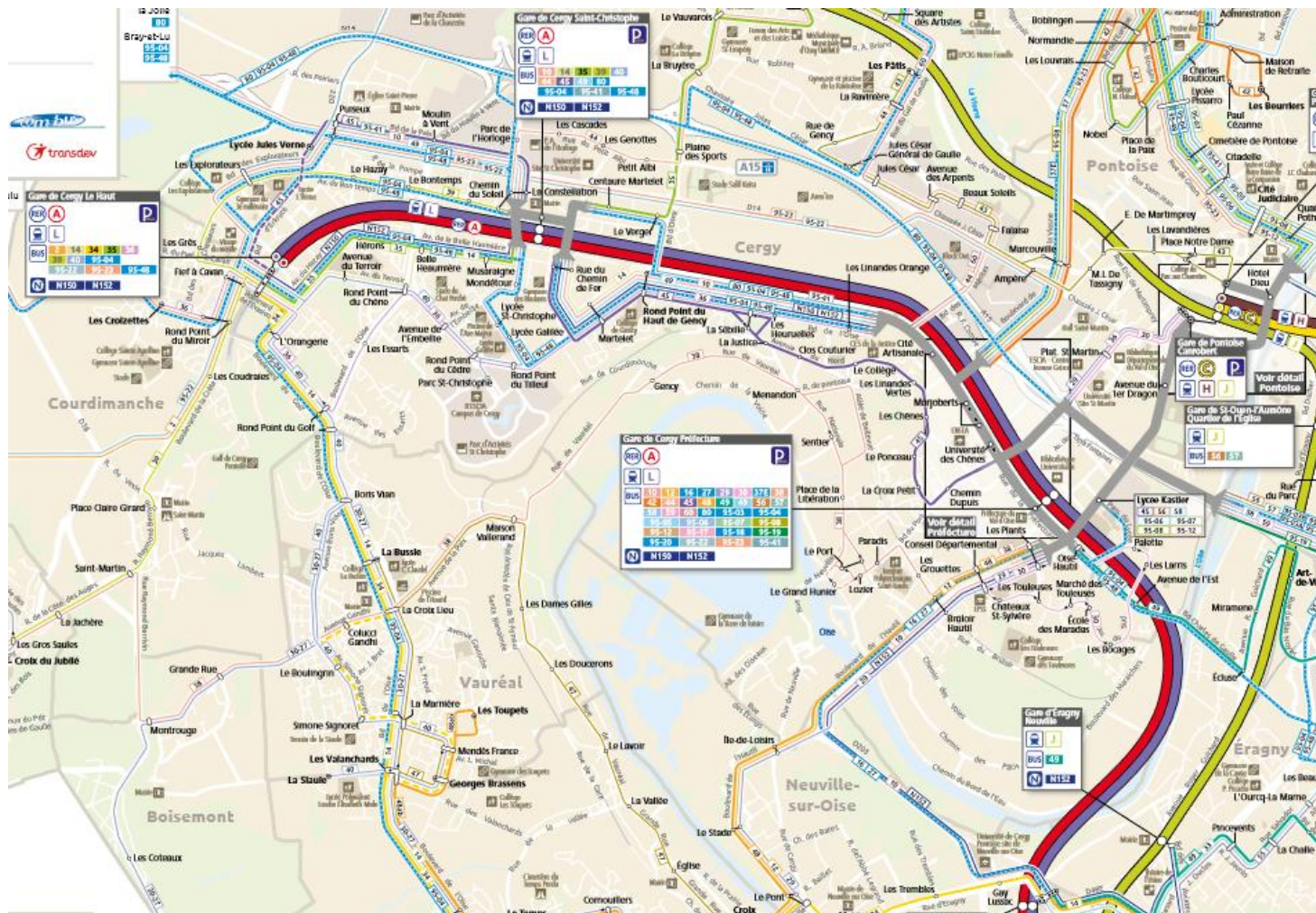


LIGNE	FREQUENCE		AMPLITUDE (en semaine)	
	Heures de pointe	Heures creuses	1 ^{er} départ	Dernier départ
30	20 '	20 '	5h22	21h37
34N	15 '	20 '	5h21	21h50
34S	10 '	20 '	5h17	22h20
36	2 départs matin, 2 départs fin de journée		7h11	16h42
38	15 '	45 '	5h38	20h58
39	15 '	30 '	5h27	22h44
40	10 à 20 '	30 '	5h34	22h42
42	10 '	20 '	5h37	22h14
43	20 '	45 '	5h36	20h38
44	20 '	40 '	5h18	21h15
45	10 '	10 '	5h15	0h36
47	60 '	60 '	6h06	19h15
48	10 à 20 '	30 '	5h35	23h15
49	10 '	20 '	5h33	21h44
56	30 '	60 '	5h21	20h53
57	20 '	30 '	5h10	22h19
58	20 '	60 '	5h59	20h01
59	20 '	Peu de départs en heures creuses	5h39	21h11
60	20 '	40 '	5h40	21h13

Source : STIVO - 2016

1

Plan général des lignes de bus et transports en commun



Transdev - 2021

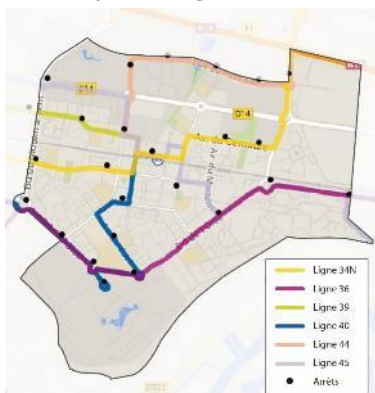
1 Les déplacements

Plan des lignes au sein des différents quartiers

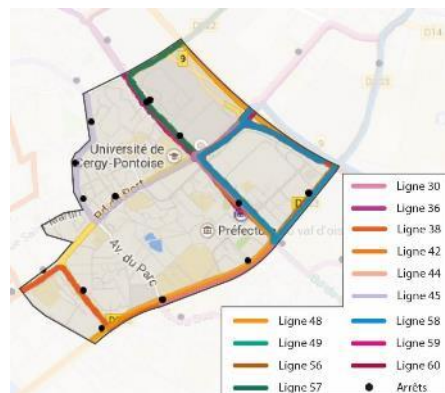
Hauts-de-Cergy :



Axe Majeur Horloge :



Grand Centre :



Source : STIVO

Les quartiers des Coteaux, Orée du Bois et des Bords de l'Oise disposent d'une offre en transports en commun moins importante.

Le quartier les Coteaux est traversé par la ligne 36 (boulevard de l'Oise) et la ligne 45 (Avenue du Nord). En revanche, seule la ligne 45 dispose d'un niveau de service satisfaisant. Les lignes 44 et 60 sont relativement éloignées de la plupart des habitations du quartier.

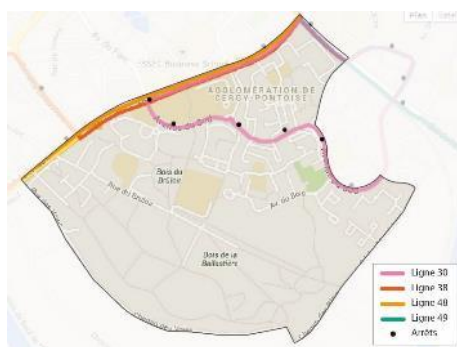
Le quartier Orée du Bois est bordé par plusieurs lignes de bus (lignes 38, 48 et 49 boulevard de l'Oise et boulevard de l'Hautil). En revanche, seule la ligne 30 dessert l'intérieur du quartier.

Enfin, le quartier des Bords de l'Oise est bordé par la ligne 45, sur sa partie Nord, le long de l'avenue du Nord, avec un bon niveau de service. Le village et les habitations des coteaux sont uniquement desservis par la ligne 38.

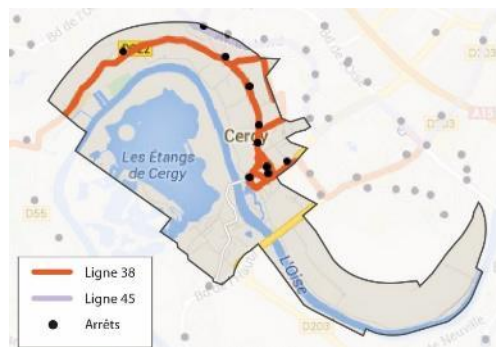
Les Coteaux :



L'Orée du Bois :



Les Bords de l'Oise :



Source : STIVO

2 Les équipements

Cergy, commune centre de plus de 60 000 habitants, préfecture du département du Val d'Oise, dispose de nombreux équipements au sein de son territoire, dont des équipements à vocation intercommunale, au rayonnement départemental voire régional.

Les équipements administratifs

Centre urbain principal du département, Cergy accueille de nombreux équipements administratifs d'échelle supra communale, à savoir :

- **La préfecture du Val d'Oise** et les nombreux services qui y sont rattachés,
- **Le Conseil Général du Val-d'Oise,**
- **Le tribunal administratif du Val-d'Oise** : Cergy fait partie de la juridiction d'instance, de grande instance, ainsi que de commerce, de Pontoise. Le tribunal administratif se trouve lui à Cergy,
- **Une maison de la Justice et du Droit** qui dépend du tribunal de grande instance de Pontoise,
- **Le siège de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (CACP).**

L'ensemble de ces équipements se situe dans le quartier Grand Centre hormis la maison de la justice et du droit qui se situe dans le quartier Axe Majeur Horloge.

Plusieurs services et équipements d'échelle supra communale concernant la santé, la famille, l'emploi sont également implantés à Cergy, à savoir :

- **La Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM),** rue des Chauffours
- **La Caisse d'Allocations Familiales du Val D'Oise (CAF),** située place Pergola
- **Pôle Emploi** Cergy-Préfecture, 2 boulevard de l'Oise

L'offre en équipements administratifs d'échelle communale ou de quartier se compose de :

- **Une mairie centrale,**
- **Trois mairies de quartier.**

La mairie centrale, située place de l'Hôtel de Ville au sein du quartier Axe Majeur Horloge, regroupe l'ensemble des services municipaux permettant ainsi aux habitants d'effectuer en un même lieu toutes les démarches administratives. Les trois mairies de quartier qui offrent un service de proximité se trouvent :

- place de la Libération, quartier Bords d'Oise (Mairie du Village)
- square Columbia, quartier Grand Centre (Mairie Grand'Place)
- place du Nautilus, quartier Hauts-de-Cergy (Mairie Visages du Monde)

La commune est dotée de **quatre bureaux de postes et d'une agence communale**, répartis dans les différents quartiers de la ville :

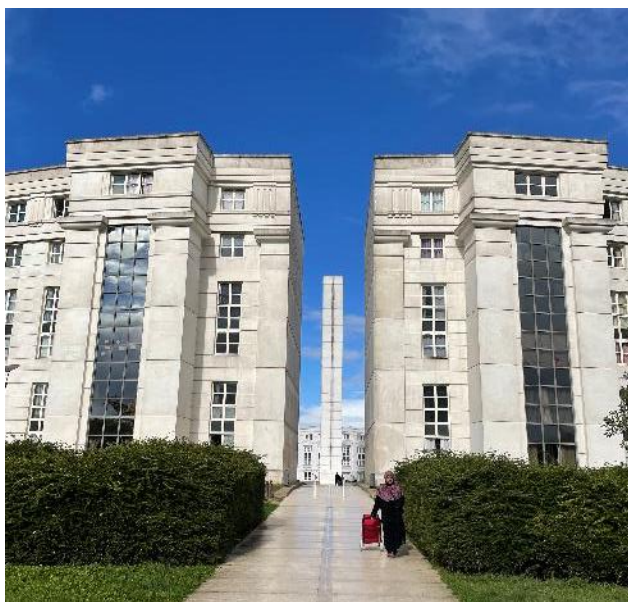
- bureau de Cergy Grand-Centre, situé rue de la Croix des Maheux (au sein du centre-commercial des 3 Fontaines),

- bureau de Cergy agglo Ouest rue des Voyageurs,
- bureau de Cergy Linandes situé place Linandes,
- bureau de Cergy Les Hauts-de-Cergy situé cours des Merveilles,
- agence communale à la Mairie, place de la Libération.

La commune accueille également au sein de son territoire un **commissariat de Police et un bureau de police** :

- Hôtel de Police, rue de la Croix des Maheux, quartier Grand Centre.
- Bureau de police, quartier Axe Majeur.

La ville est dotée d'une **police municipale** de proximité composée d'une quarantaine d'agents municipaux. Celle-ci dispose d'un service Prévention et Tranquillité Publique, ainsi que d'un Centre de Supervision Urbain. Une équipe de **médiation urbaine** est mise en place sur des horaires semi-nocturnes dans les quartiers Axe Majeur, Horloge et Hauts-de-Cergy. Enfin la ville est dotée de brigades nocturnes et brigades vertes.



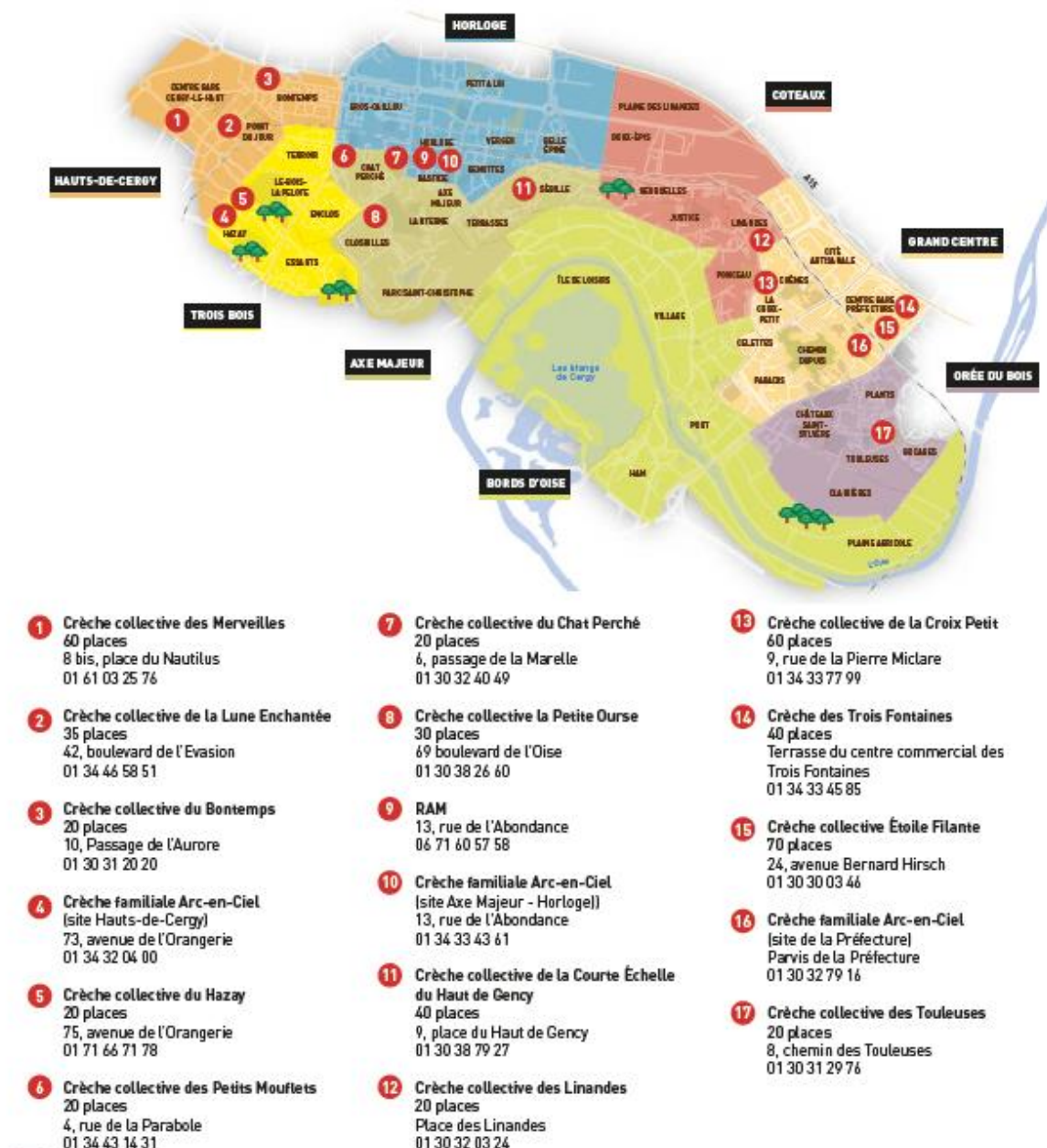
Source photos : Espace Ville 2021

2 Les équipements

Les équipements de petite enfance

Un niveau d'équipements petite enfance important, avec une capacité d'accueil totale de près de 600 places réparties sur l'ensemble du territoire. L'offre en équipement petite enfance se compose de :

- 16 crèches
- 1 Relai Petite Enfance (RAM)



Les données « CAF Imaje » de 2019 montre que l'offre municipale est exploitée au maximum de ses capacités.

En revanche, l'offre indépendante gérée par le conseil départemental du Val d'Oise et composée de 400 assistantes maternelles serait « largement sous-exploitée » avec un potentiel de 1 200 berceaux contre 460 enfants en réalité en 2019.

L'offre privée est composée de 4 crèches et d'une micro-crèche. Elle n'offre qu'une centaine de berceaux et ne s'adresse qu'aux employés des entreprises concernées.

L'offre à Cergy est donc en théorie suffisante mais c'est l'offre municipale qui est plébiscitée par les parents car jugée plus sûre et moins chère.

2 Les équipements

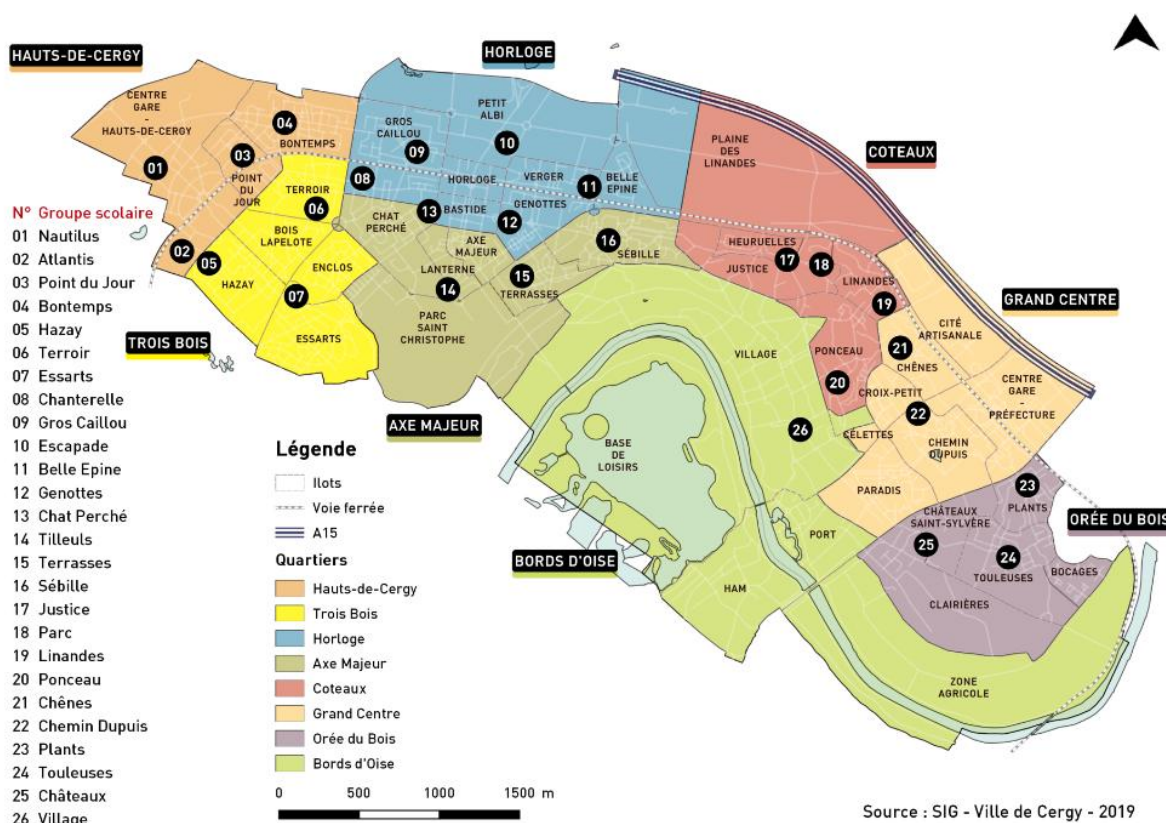
Les équipements scolaires

Les équipements scolaires sont nombreux et répartis dans les différents quartiers de la ville. Au total, Cergy compte :

26 groupes scolaires,

5 collèges,

2 lycées.

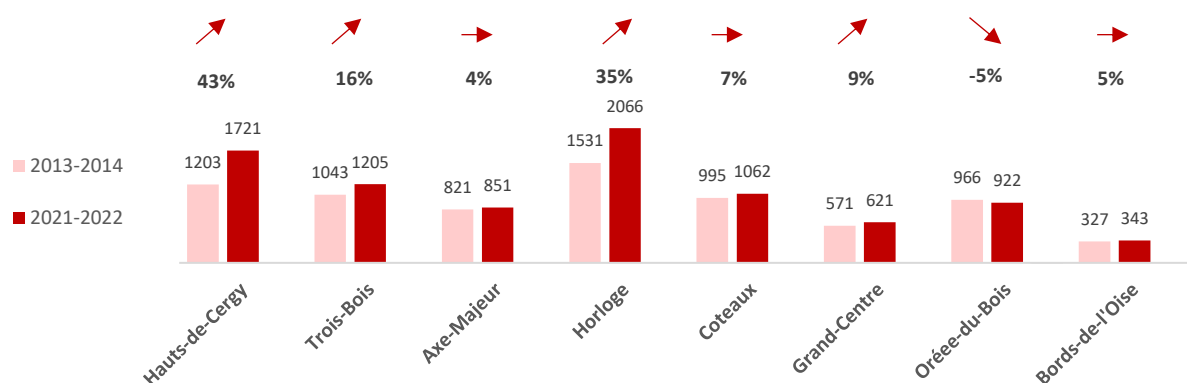


En 2021/2022, les 26 groupes scolaires accueillent 8 794 élèves (3 584 en maternelle et 5 210 en élémentaire). Les effectifs scolaires ont augmenté de 18 % depuis 2014 en passant de 7 750 élèves inscrits pour l'année scolaire 2013/2014 à 8 794 en 2021/2022.

L'évolution la plus significative concerne les groupes scolaires du quartier des Hauts-de-Cergy, avec des effectifs en augmentation de 43 % depuis 2014. Seul le quartier de l'Orée du Bois a vu ses effectifs scolaires diminuer de 5 % sur la période.

Il est à noter que le groupe scolaire de l'Atlantis a ouvert très récemment, à la rentrée de septembre 2019, afin d'accueillir une partie des enfants issus des nouvelles opérations des Hauts-de-Cergy. Par ailleurs, plusieurs travaux ont été menés de manière plus globale sur l'ensemble des équipements scolaires de la ville au cours des dernières années.

Évolution des effectifs scolaires (maternelles et élémentaires) entre les rentrées 2013-2014 et 2021-2022 par quartier



2 Les équipements

Les établissements scolaires se répartissent de la manière suivante :

- **4 groupes scolaires quartier des Hauts-de-Cergy, 1 collège et 1 lycée :**
 - Groupe scolaire du Nautilus (205 maternels, 248 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire de l'Atlantis (215 maternels, 112 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire du Point du jour (188 maternels, 345 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire du Bontemps (170 maternels, 238 élémentaires, 2021/2022) ,
 - Collège des explorateurs,
 - Lycée Jules Verne.
- **3 groupes scolaires quartier de Trois Bois et 1 collège :**
 - Groupe scolaire du Terroir (142 maternels, 234 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire du Hazay (170 maternels, 258 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire des Essarts (174 maternels, 227 élémentaires, 2021/2022)
 - Collège du Moulin à Vent
- **3 groupes scolaires quartier Axe Majeur, 1 collège et 1 lycée :**
 - Groupe scolaire des Tilleuls (93 maternels, 152 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire des Terrasses (119 maternels, 164 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire de la Sébille (121 maternels, 202 élémentaires, 2021/2022)
 - Collège Gérard Philippe,
 - Lycée Galilée.
- **6 groupes scolaires quartier Horloge**
 - Groupe scolaire de La Chanterelle (136 maternels, 203 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire du Gros Caillou (124 maternels, 179 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire du Chat perché (115 maternels, 202 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire de l'Escapade (205 maternels, 250 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire des Genottes (167 maternels, 214 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire de la Belle Epine (100 maternels, 171 élémentaires, 2021/2022)
- **4 groupes scolaires quartier Coteaux et 1 collège**
 - Groupe scolaire du Parc (218 maternels, 2021/2022)
 - Groupe scolaire de la Justice (291 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire des Linandes (103 maternels, 148 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire du Ponceau (98 maternels, 204 élémentaires, 2021/2022)
 - Collège de la Justice.
- **2 groupes scolaires quartier Grand Centre**
 - Groupe scolaire des Chênes (138 maternels, 194 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire du Chemin Dupuis (104 maternels, 185 élémentaires, 2021/2022)
- **3 groupes scolaires quartier Orée du Bois et 1 collège :**
 - Groupe scolaire des Plants (129 maternels, 201 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire des Touleuses (113 maternels, 180 élémentaires, 2021/2022)
 - Groupe scolaire des Châteaux (106 maternels, 193 élémentaires, 2021/2022)
 - Collège des Touleuses
- **1 groupe scolaire quartier Bords de l'Oise**
 - Groupe scolaire du Village (128 maternels, 215 élémentaires, 2021/2022)



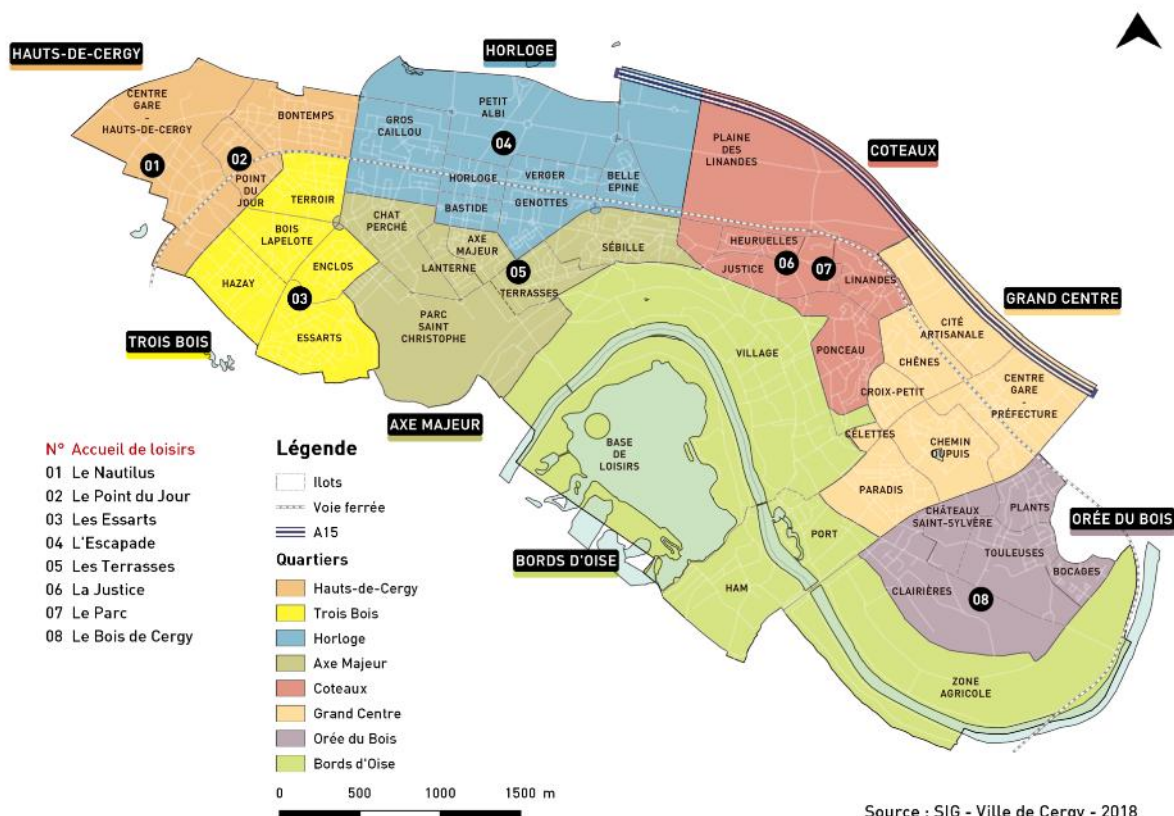
Groupe scolaire de l'Atlantis, source : Ville de Cergy

2 Les équipements

Les équipements périscolaires

L'accueil périscolaire s'effectue au sein des différents groupes scolaires de la ville avant et après la classe ainsi que, les mercredis et vacances scolaires, au sein des centres de loisirs suivants :

- Accueil de loisirs du Nautilus
- Accueil de loisirs du Point du Jour
- Accueil de loisirs des Essarts
- Accueil de loisirs de l'Escapade
- Accueil de loisirs des Terrasses
- Accueil de loisirs du Bois de Cergy
- Accueil de loisirs du Parc (maternelle uniquement)
- Accueil de loisirs de la Justice (élémentaire uniquement)



2 Les équipements

Les établissements universitaires

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.

L'Université de Cergy Pontoise a été créée en 1991 à la suite d'une première implantation universitaire obtenue en 1989 (ouverture d'une antenne de l'Institut Universitaire de Technologie (IUT) de Ville-d'Avray). Elle est aujourd'hui implantée sur plusieurs sites entre Cergy (site des Chênes, site des Cerclades, site de l'Institut d'Education Université de Cergy Pontoise), Pontoise (site de Saint-Martin) et Neuville (site de Neuville-sur-Oise). Par ailleurs, plusieurs sites, implantés dans d'autres communes (Gennevilliers, Argenteuil, Saint-Germain-en-Laye, Antony, Evry, etc.) dépendent également de l'Université.

Celle-ci offre aujourd'hui, aux 25 000 étudiants inscrits en 2020, plus de 200 diplômes et formations, réparties en 7 grandes composantes :

- CY Faculté de Droit,
- CY Langues et études internationales,
- CY Lettres et sciences humaines,
- CY Tech – ingénierie et design,
- CY Tech – sciences et techniques,
- CY Tech – économie et gestion,
- CY IUT de Cergy-Pontoise.

L'Université accueille également des étudiants venus de l'étranger, qui représentent plus de 10% des inscrits.

D'autre part, Cergy accueille plusieurs grandes écoles au sein de son territoire, dont, entre autres :

- L'ESSEC (École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales)
- L'ENSEA (École Nationale Supérieure de l'Électronique et de ses Applications)
- L'EBI (École de Biologie Industrielle)
- L'ECAM-EPMI (École catholique des arts et métiers)
- L'ESIEE-IT (École d'expertise numérique)
- L'ILEPS (École Supérieure des Métiers du Sports et de l'Enseignement)
- L'EPSS (École Pratique du Service Social)
- L'ITESCIA (École de i-management)
- L'ENSA-PC (École nationale supérieure d'arts de Paris-Cergy)
- HOLISTÉA, ex-Collège ostéopathique européen
- L'Institut de Formation aux Soins Infirmiers (IFSI)
- L'ECOTEC (École Supérieure d'Économie et des Techniques de construction)

Le Campus de Cergy devrait, à horizon 2030, accueillir environ 40 000 étudiants (il en accueille aujourd'hui environ 30 000). Ce campus d'envergure internationale accueille 1500 chercheurs au sein de 23 laboratoires.

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.

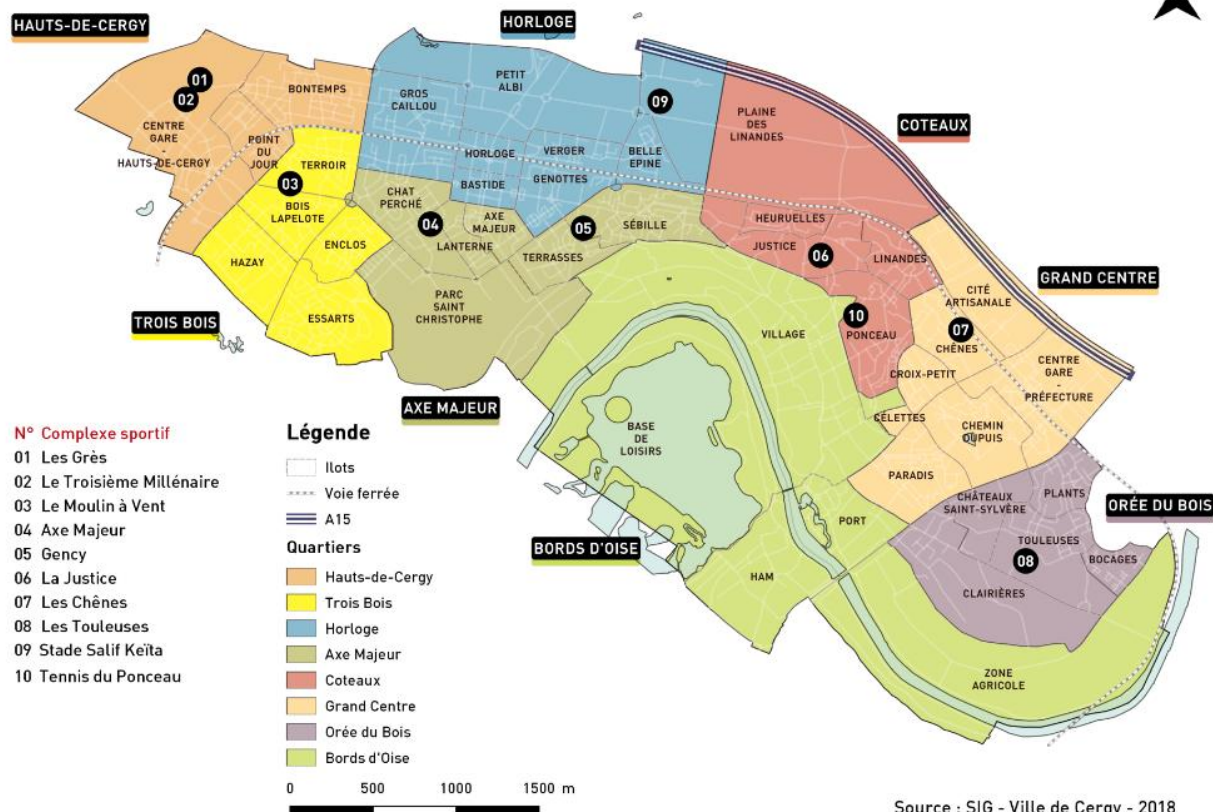


2 Les équipements

Les équipements sportifs

La ville de Cergy dispose de structures permettant la pratique de nombreuses activités sportives ou de loisirs. Les équipements sportifs sont répartis de la manière suivante au sein des différents quartiers de la ville, avec 10 complexes sportifs :

- 2 dans le quartier Hauts-de-Cergy :
 - Les Grès :
 - Salle multisports
 - Salle de gymnastique
 - Le Troisième Millénaire :
 - Salle multisports avec une tribune de plus de 500 places
- 1 dans le quartier Trois Bois :
 - Le Moulin à Vent
 - Salle multisports avec des tribunes de 175 places
 - Dojo du Moulin à Vent
 - Dojo double aire de combat (tatamis judo)
 - Salle Pieds/Poings
- 1 dans le quartier Horloge :
 - Pôle foot Salif Keita :
 - 4 terrains synthétiques éclairés, le terrain central comporte une tribune d'une capacité de 1000 places
 - 1 club house
- 2 dans le quartier Axe Majeur :
 - Axe Majeur :
 - Salle multisports
- 3 dans le quartier des Coteaux :
 - La Justice :
 - Salle multisports avec une tribune de 105 places
 - Tennis du Ponceau :
 - 2 courts couverts en terre battue et 6 courts extérieurs éclairés en résine
 - Gymnase ZAC des Linandes
- 1 dans le quartier Grand Centre :
 - Les Chênes :
 - Salle multisports - tribunes 120 places
 - Salle de boxe « Khalid Rahilou »
 - Salle de danse
 - Dojo
- 1 dans le quartier de l'Orée du Bois :
 - Les Touleuses :
 - Salle multisport avec mur d'escalade et tribunes de 100 places
 - Salle d'expression corporelle
 - Salle roller / hockey



2 Les équipements

De plus, la commune dispose de deux piscines, avec :

- la piscine de l'Axe Majeur :
 - 500 m² d'espace aquatique et de jeux répartis en un bassin classique de 25 m
 - Un bassin ludique avec douche déferlante, toboggan, canon à eau, geyser, nage à contre-courant, un bassin à bulles, une pataugeoire avec fontaine
 - Un espace remise en forme de plus de 300 m² comprenant sauna, hammam, salle de musculation, solarium (certificat médical indispensable).
- la piscine du Parvis :
 - Un bassin nordique de 8 couloirs
 - Un bassin sportif de 6 couloirs
 - Un toboggan
 - Un plongeon
 - Un bassin ludique
 - Deux saunas

La commune a développé récemment un pôle sportif d'ampleur intercommunale sur la Plaine des Linandes, avec en particulier le pôle foot Salif Keita et l'Aren'Ice. Ce dernier est une patinoire (2 patinoires) et une salle de spectacle de 15 000 m² pouvant accueillir 4 500 personnes. Cet équipement accueille le siège de la fédération française de hockey sur glace.

Avec également une offre commerciale orientée vers le sport, la Plaine des Linandes constitue un pôle sportif d'ampleur régionale.

De nombreux équipements sont en accès libre pour les cergysois :

- 6 pistes d'athlétisme,
- 6 terrains de football (dont 5 en synthétique),
- 1 court de tennis en extérieur,
- 1 boulodrome comprenant 8 terrains en stabilisé,
- 1 terrain de baseball,
- 1 terrain de softball et ultimate en synthétique.



La quasi-totalité des établissements scolaires possède un plateau EPS réservé aux élèves des écoles et collèges. Ces derniers demeurent ouverts aux habitants et aux associations de 17h à 22h en semaine et les samedis et dimanches de 8h30 à 22h.

L'Île de loisirs, implantée sur les communes de Cergy et Neuville-sur-Oise, constitue un espace dédié aux sports et aux loisirs. Deux équipements sportifs phares caractérisent cet espace de loisirs : le stade d'eau vive (kayak, raft, hydrospeed...) et le téléski nautique.

Parmi ces équipements, l'Île de loisirs, les deux piscines (Axe Majeur Horloge et du Parvis), l'Aren'Ice ou encore le Pôle foot Salif Keita, ont une vocation intercommunale, les autres équipements répondant à une demande locale.

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.



2 Les équipements

Les équipements culturels

La ville de Cergy accueille un nombre important d'équipements culturels, dont des équipements au rayonnement intercommunal. L'offre en équipements culturels de Cergy se compose de :

- **Un nouvel équipement socio-culturel avec la plus grande salle de spectacles du Val-d'Oise** (800 personnes assises ou 1500 personnes debout) : le Douze, au cœur des quartiers Horloge et Axe Majeur. Il accueille notamment une grande salle de spectacle, l'École municipale de musique, des studios de musique ainsi qu'une maison de quartier et de la vie associative.
- **Un équipement dédié aux arts numériques et aux danses actuelles** : « Visages du monde » dans le quartier des Hauts-de-Cergy, à vocation multifonctionnelle, qui comprend médiathèque, salle de spectacle, salle de danse, etc. Il accueille notamment le Centre de formation danse.

- **Trois médiathèques et une Maison des Arts à Cergy** :
 - Visages du Monde, dans le quartier des Hauts de Cergy,
 - La médiathèque de l'Horloge dans le quartier de l'Horloge,
 - La médiathèque de l'Astrolabe dans le quartier de Grand Centre,
 - La médiathèque de la Maison des Arts dans le quartier de Grand Centre.
- **Une scène nationale** : « l'Apostrophe, théâtre des arts »,
- **Le Théâtre 95,**
- **Plusieurs lieux d'exposition** :
 - « Le Carreau » : auditorium et salle d'exposition.
 - **La maison Anne et Gérard Philipe** et son parc en bords d'Oise.
 - **L'amphithéâtre**, en bords d'Oise.
 - **Une Maison du patrimoine** : lieu de ressource et d'exposition (2 salles d'exposition).
- **Le cinéma des Hauts-de-Cergy**, établissement privé.



Les équipements culturels de Cergy, source : Ville de Cergy

2 Les équipements

Les équipements sociaux et santé

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 :

- **Le centre hospitalier René Dubos**, situé à Pontoise.
- **Deux cliniques** : la clinique Sainte-Marie à Osny et la clinique du Parc, à Saint-Ouen-l'Aumône

A Cergy même, plusieurs structures médicalisées sont implantées, à savoir :

- **Le Centre Départemental de Dépistages et de Soins (CDDS)**. Y sont organisés des consultations médicales par des médecins pneumologues, des tests tuberculiniques, vaccinations BCG, dépistages radiologiques, prises en charge et suivi médico-social.
- **La maison hospitalière (SPASM)**. Ouvert depuis Juillet 2011, ce centre destiné à l'accueil de patients présentant des troubles psychiques comporte 60 lits mais également des lieux ouverts vers la ville et des animations socioculturelles (salles pour associations, formations, etc.).
- **La Maison Prévention Santé**. Cet équipement est un centre de ressources des cergyssois sur les différentes thématiques santé (animations sur des thématiques santé, permanences d'associations, bilans de santé, bilans seniors, etc.).

Par ailleurs, plusieurs services et équipements sociaux-médicaux, sont répartis sur le territoire :

- **Le centre communal d'action sociale (CCAS)**, établissement public géré par un conseil d'administration et présidé par le Maire. Le CCAS gère plusieurs secteurs en relation avec l'aide aux personnes.
- **Les maisons de quartier**. Bénéficiant de l'agrément CAF, les 4 maisons de quartier de Cergy jouent le rôle de centre social. Il s'agit des maisons de quartier de :
 - Axe Majeur-Horloge
 - Hauts-de-Cergy
 - Linandes
 - Toulouse
- **Cinq équipements à destination des jeunes** :
 - Le Bureau Information Jeunesse,
 - Le Centre d'Information Jeunesse,
 - Le Centre d'Information et d'Orientation,
 - La Maison des Jeunes et de la Culture du Village,
 - La Mission Locale de Cergy-Pontoise.
- **Le Point Information Médiation Multiservices (Pimms)** qui vise à accompagner les Cergyssois dans leurs démarches administratives et faciliter les relations entre les usagers et les services publics.
- **La Maison de la Justice et du Droit**, qui propose des permanences d'information et des consultations juridiques gratuites et ouvertes à tous afin que chacun

puisse mieux connaître et faire valoir ses droits.

- **Les différents centres Protection Maternelle et Infantile (PMI)**, dont certains regroupent centre de planification et d'éducation familiale, planning familial ou encore dispensaire, répartis sur l'ensemble du territoire. Ils sont au nombre de 6 :
 - 1, quartier Hauts-de-Cergy, PMI de l'Enclos
 - 2, quartier Axe Majeur Horloge, PMI de la Bastide et de la Sébille
 - 1, quartier Les Coteaux, PMI des Linandes
 - 1, quartier Grand Centre, PMI du Parvis
 - 1, quartier Orée du Bois, PMI des Toulouse
- **La Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)** qui exerce une mission d'accueil, d'information, d'accompagnement et de conseil des personnes handicapées et de leur famille ainsi que de sensibilisation de tous les citoyens aux handicaps.
- **L'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT)**. L'ESAT des Hauts de Cergy offre des activités professionnelles protégées, accompagnées d'un soutien médical et social, visant la réinsertion sociale et professionnelle des adultes handicapés.
- **La Maison départementale de l'enfance**, située rue du clos brûloir, d'une capacité de 50 places.

Enfin, **des structures d'accueil des personnes âgées** sont implantées au sein du territoire :

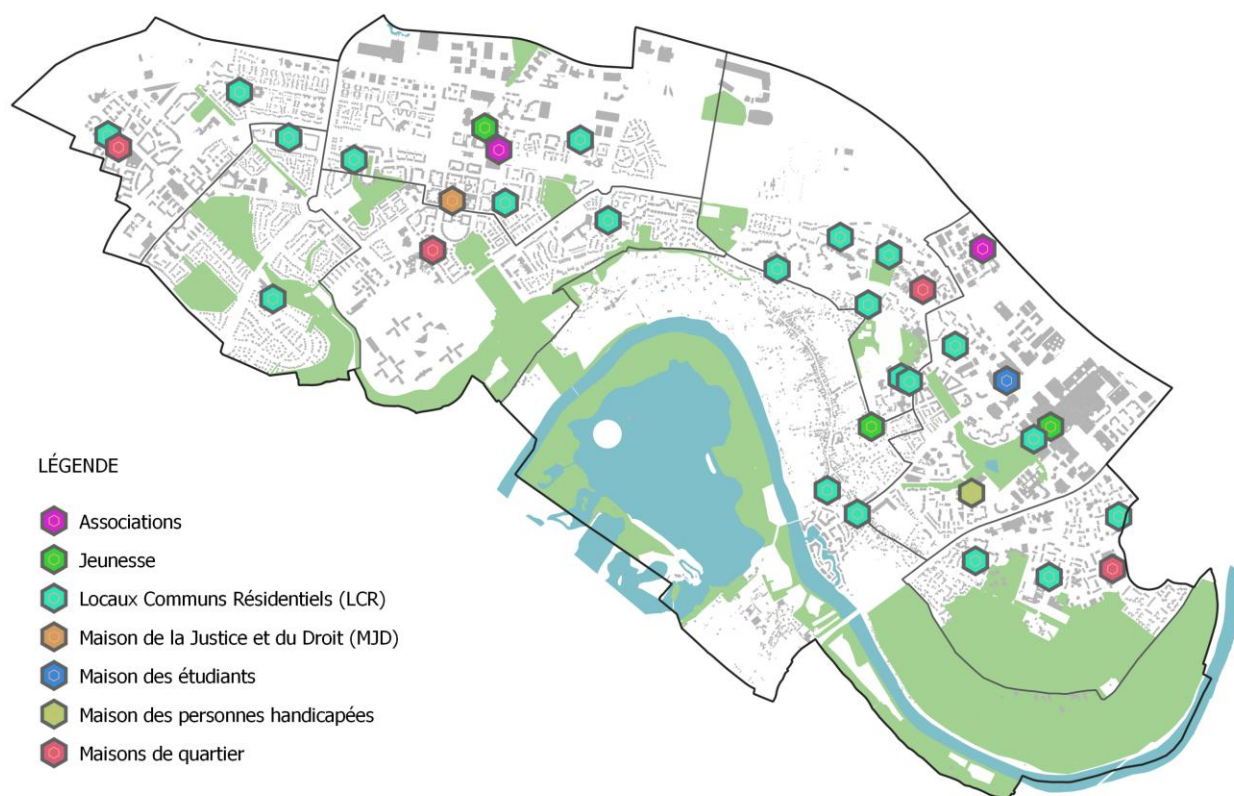
- La Maison de retraite du Menhir. Situé quartier Les Bords de l'Oise, rue de Vauréal, l'établissement de Résidence Le Menhir est un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) privé à but non lucratif qui a une capacité totale d'accueil de 80 places.
- La Résidence pour personnes Agées des Toulouse (AREPA), située quartier Orée du Bois, chemin des Toulouse, est composée de 77 logements.
- La Résidence pour personnes Agées Saint-Christophe, située place du marché, quartier Axe Majeur Horloge, est composée de 47 logements.
- La résidence seniors des Hauts-de-Cergy
- La résidence seniors des Marjoberts

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. Dans ce centre de 715 m² sera proposée une offre polyvalente de soins :

- Un centre de soins pluridisciplinaire :
 - 3 cabinets de médecine générale ;
 - 3 cabinets de médecine spécialisée ;
 - 3 cabinets dentaires ;
 - 1 service infirmier.
- Une maison de prévention de santé, dédiée à :
 - des bilans de santé conventionnés ;
 - des permanences associatives ;
 - des actions de prévention.

2 Les équipements

Les équipements sociaux de Cergy - source : Ville de Cergy



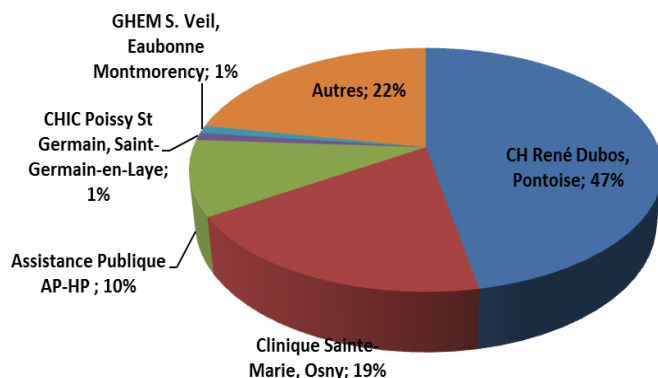
Les équipements de santé de Cergy - source : Ville de Cergy



2 Les équipements

État des lieux de l'offre de soins

Cergy ne dispose pas d'un hôpital public. Les patients cergyssois se rendent ainsi majoritairement à Pontoise et Osny :

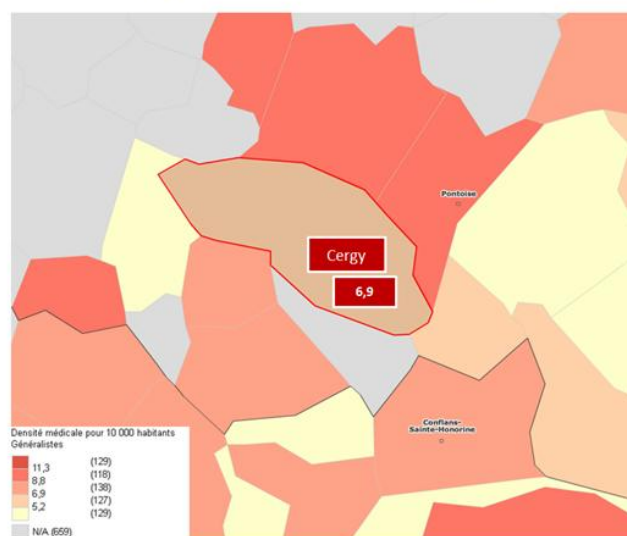


La densité de médecins généralistes (6,9 pour 10 000 habitants) est assez faible à Cergy, notamment en comparaison à l'échelle départementale (7,2 pour 10 000 habitants) et à l'échelle régionale (7,8 pour 10 000 habitants). On recense 90 médecins libéraux sur la ville, dont 40 médecins généralistes, 4 médecins à exercice particulier et 46 médecins spécialisés.

Ainsi, il est à noter que la commune compte :

- 24 infirmiers libéraux,
- 32 masseurs-kinésithérapeutes,
- 12 orthophonistes,
- 44 chirurgiens dentistes,
- 6 sage-femmes,
- 9 pédicures podologues, âgés en moyenne de 43 ans
- 5 orthoptistes, âgés en moyenne de 49 ans
- 13 pharmacies d'officine
- 5 laboratoires d'analyses médicales

Densité de médecins généralistes pour 10 000 habitants sur Cergy et villes alentours :



La moyenne communale du nombre de praticiens pour 10 000 habitants est systématiquement nettement inférieure à la moyenne régionale, hormis pour les chirurgiens-dentistes (7 contre 6,6 en moyenne à l'échelle régionale) et les infirmières libérales (3,9 contre 4 en moyenne à l'échelle régionale).

Par ailleurs, une des particularités de la structure de soins de Cergy est de présenter un nombre important de cabinets regroupant plusieurs professionnels (5 cabinets de plus de 10 professionnels de santé). Le nouveau Centre de santé du quartier de l'Horloge s'ajoutera à ceux-ci, confortant l'offre de soins à l'échelle de la commune.

Enfin, la ville de Cergy entend améliorer l'offre de santé pour les habitants. C'est ainsi qu'un Contrat Local de Santé a été renouvelé en 2020, avec pour objectif de réduire les inégalités sociales territoriales de santé. Il est développé autour de 4 axes de réflexion :

- L'accès aux soins
- La prévention et promotion de la santé
- Les coordinations territoriales de santé
- La santé mentale.

Les enjeux du fonctionnement urbain

Carte de synthèse du fonctionnement urbain



Source : Espace Ville – 2022



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



Le quartier de l'Horloge et les Hauts-de-Cergy, polarités secondaires (équipements, commerces) autour des gares



Les principaux espaces naturels et boisés de la ville



Les principaux parcs urbains de la ville, permettant un accès de proximité à la nature pour les Cergysois



L'île de Loisirs, une base de loisirs structurante d'échelle régionale



L'Oise



Deux perméabilités par-delà l'Oise, des difficultés pour passer au-delà



Le fil d'Ariane, une liaison douce est-ouest structurante à travers la Ville



Les Trois Fontaines et l'Aren'Park, deux polarités commerciales d'ampleur régionale



Des zones d'activités économiques principalement tertiaires (grandes emprises à destination de bureaux)



Le village historique de Cergy, une forme urbaine linéaire de centre-bourg situé à flanc de coteaux



Les espaces urbains de la ville



L'autoroute A15 et la RN14, axe routier principal



Les axes routiers secondaires principaux



Les voies de chemin de fer et les gares

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

LES HABITANTS



1 L'évolution de la population

LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CERGYSSOISE

Avec une population municipale¹ de **66 322 habitants** au 1^{er} janvier 2018 (dernier chiffre officiel du recensement² de la population – source INSEE), la commune de Cergy se situe dans la strate démographique des villes dites moyennes ou intermédiaires. Sa nature administrative de ville chef-lieu de département et son importance démographique lui confèrent une place prépondérante dans l'armature urbaine de la moitié Ouest du Val d'Oise.

Ces dernières décennies, Cergy a toujours connu une évolution démographique positive. Cette croissance démographique s'est néanmoins produite de façon inégale selon les décennies.

Cergy avant les années 1970 : un village présentant une évolution démographique classique

Cergy comptait moins de 3 000 habitants avant les années 1970, et présentait une croissance démographique mesurée. Ce n'est qu'à partir des années 1950 que la commune a enregistré une croissance démographique ascendante. Entre 1954 et 1968, la population communale a doublé, passant de 1 447 à 2 895 habitants.

La création et le développement de la « ville nouvelle » : le moteur d'une croissance démographique extraordinaire

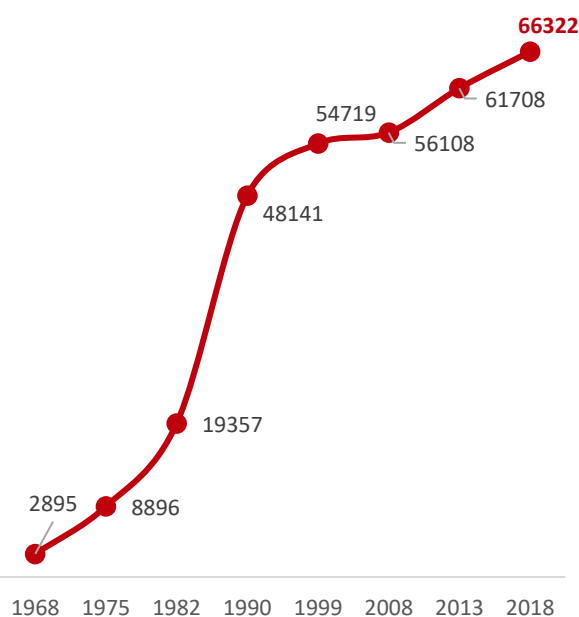
Entre 1975 et 1990, Cergy a connu une croissance démographique significative, liée au développement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Durant cette période, la population municipale a été multipliée par six, passant de près de 9 000 habitants à 1975 à plus de 48 000 habitants à 1990.

Sur la période récente (1990-2018), le développement de la ville nouvelle s'est poursuivi mais de façon moins soutenue. Par conséquent, la croissance démographique a été plus modérée, avec un rythme de progression comparable à celui des années 1970. Cergy a gagné plus de 6 500 habitants au cours des années 1990 (+730 habitants par an) et près de 6 000 habitants dans la décennie 2000 (+450 habitants par an environ).

Il est constaté depuis 2008 un regain de la croissance démographique. En dix ans, la population a augmenté de plus de 10 000 habitants, soit +1 000 habitants par an environ.

Le ralentissement de la croissance démographique de ces vingt dernières années n'est pas commun à l'ensemble des quartiers cergysois. On constate effectivement que ce tassement de la population correspond aux évolutions constatées sur les quartiers des Bords de l'Oise, des Coteaux, de l'Axe Majeur-Horloge et de l'Orée du Bois. En revanche, il ne reflète pas l'évolution démographique des Hauts-de-Cergy et du Grand Centre, qui connaissent un développement urbain significatif favorisant l'installation de nombreux habitants.

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2018



Sources Insee

¹ La population municipale selon la définition de l'INSEE, comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. La population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule. Associée à la population comptée à part (516 habitants en 2018), cela donne la population totale de la commune qui, pour Cergy, s'élève à 66 838 habitants.

² Depuis 2004, pour les communes de plus de 10 000 habitants telles que Cergy, un échantillon de 8% de la population communale est recensé chaque année. L'actualisation du chiffre officiel de population communale a lieu tous les 5 ans (2007, 2012, 2017), le dernier en date étant donc de 2017. Il s'agit du dernier chiffre officiel de population disponible à ce jour pour Cergy, ce chiffre de population ayant été diffusé au grand public le 1er janvier 2021.

LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CERGYSSOISE

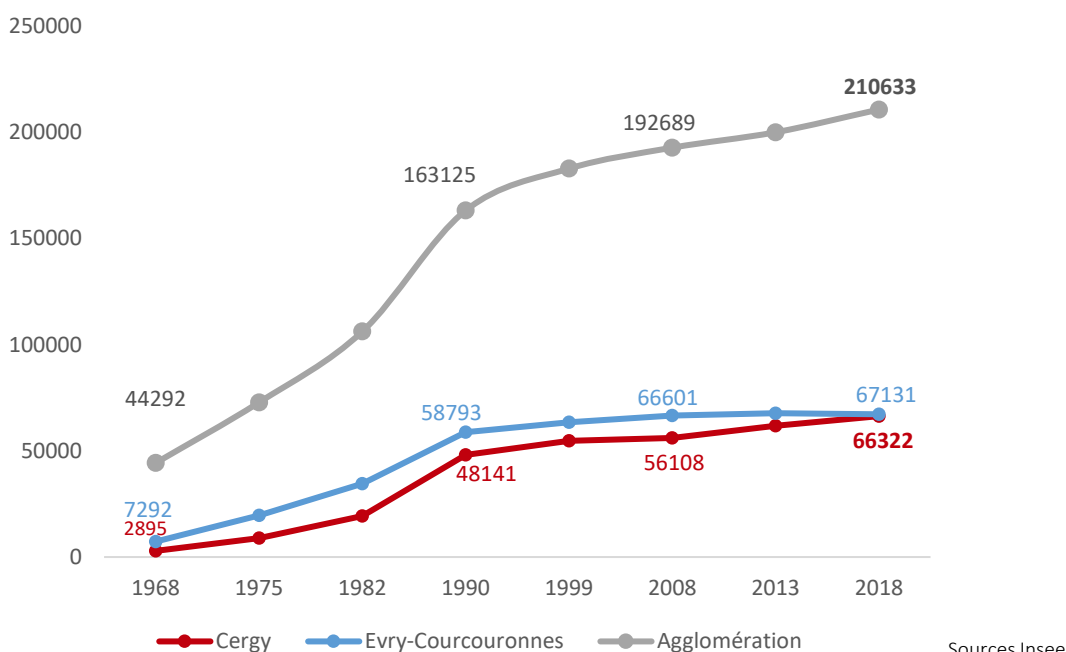
A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), l'évolution démographique depuis les années 1960 est comparable à celle de Cergy. Un pic de croissance démographique est effectivement observé durant la période de développement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, dont le périmètre englobe l'ensemble des communes de la CACP à l'exception de Maurecourt. Depuis 1990, la croissance de la population est devenue plus modérée.

En comparaison avec la commune d'Evry-Courcouronnes³, l'évolution démographique depuis les années 1960 présente de fortes similitudes par rapport à Cergy, en raison essentiellement de la création et du développement de la

ville nouvelle d'Evry à partir de la moitié des années 1960. Depuis, les deux villes suivent des trajectoires démographiques similaires, avec toutefois un recul de population pour Cergy. Aujourd'hui, Cergy a rattrapé son écart de population avec Evry-Courcouronnes, leurs populations s'égalisent autour de 67 000 habitants.

En revanche, la variation annuelle de la population dans les deux communes a évolué de façon très différente. Alors qu'Evry-Courcouronnes connaît depuis 2008 une évolution démographique proche de zéro, voire négative entre 2013 et 2018, Cergy poursuit une évolution comprise entre 1,5 % et 2 % par an. La population de Cergy devrait donc dépasser, à court terme, celle d'Evry-Courcouronnes.

Comparaison de l'évolution démographique de Cergy avec la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) et la commune d'Evry-Courcouronnes :



³ La comparaison de la situation socio-économique de Cergy avec une autre commune de strate démographique et urbaine similaire permet de mieux appréhender les atouts ou les besoins éventuels que ce diagnostic peut mettre en exergue. Notre choix de comparaison s'est porté sur la commune d'Evry-Courcouronnes, en raison de ses nombreuses similitudes avec Cergy : une ville-préfecture qui constitue l'un des « pôles d'équilibre » de l'Île-de-France, une ville nouvelle de la fin des années 1960 – début des années 1970, une composition urbaine semblable, un niveau démographique comparable.

En 2019, les communes d'Evry et de Courcouronnes fusionnent pour former la commune nouvelle d'Evry-Courcouronnes. Les données historiques présentées prennent en compte les contours de la commune nouvelle actuelle.

LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CERGYSSOISE

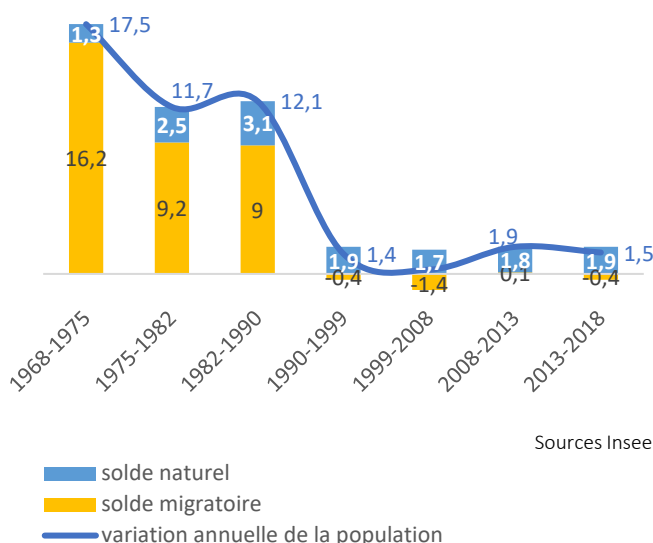
Nature des variations de population

L'augmentation de la population peut être liée à deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde migratoire caractérise l'écart entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de la période.

Lors du développement de la ville nouvelle, le taux de croissance annuel du solde migratoire était très important avec l'arrivée massive de nouveaux habitants dans un territoire autrefois peu peuplé. Puis à partir de 1990, le solde migratoire est devenu progressivement négatif en raison notamment d'une perte d'attractivité résidentielle de la ville associée à un départ croissant de jeunes de leur domicile familial.

Depuis 2000, le solde migratoire s'est stabilisé ce qui a permis un regain de croissance démographique sur la période.



Année	Nombre de naissance
2012	1 339
2013	1 351
2014	1 417
2015	1 343
2016	1 396
2017	1 495
2018	1 357
2019	1 424
2020	1 400
2021	1 325

Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés pendant une période donnée.

On constate un accroissement très important du solde naturel dû au développement de la ville nouvelle atteignant 3,1 % sur la période 1982-1990. Ce solde reste aujourd'hui très supérieur aux moyennes des autres échelles de territoire.

Cependant en 2021, le nombre de naissances était de 1 325, soit son chiffre le plus bas depuis 10 ans. Rapporté au nombre annuel moyen de naissances sur la période 2012 – 2021 qui est de 1 385, ce chiffre montre un léger recul des naissances à Cergy sans pour autant affirmer de tendance marquée.

Ainsi, malgré une légère baisse de la natalité ces dernières années, la croissance démographique de Cergy demeure essentiellement portée par son solde naturel important.

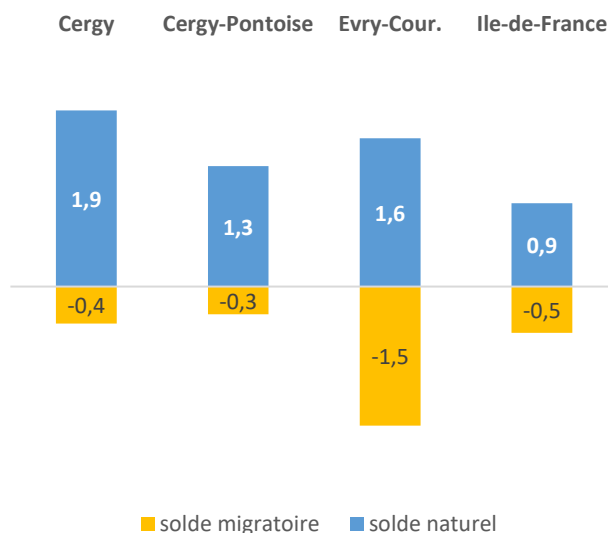
Comparaison aux autres échelles de territoire

Le solde naturel de Cergy en 2018 était de 1,9 %, portant la variation de la population à +1,5% malgré un solde migratoire négatif (-4%). Ce solde est supérieur de 0,6 point à celui de l'agglomération Cergy-Pontoise et de 1 point supérieur à la moyenne de l'Ile-de-France.

A titre de comparaison, la ville nouvelle d'Evry-Courcouronnes connaît un solde naturel également élevé de 1,6% mais celui-ci est contrebalancé par un solde des sorties très important résultant à une croissance démographique bien plus faible qu'à Cergy.

L'importance du solde naturel de Cergy tient donc en partie à l'héritage des fortes migrations issues de la création de la Ville Nouvelle générant une population jeune en âge de faire des enfants.

Le solde migratoire maîtrisé et faible en comparaison avec Evry-Courcouronnes traduit une population qui reste sur le territoire Cergysois.



Sources Insee

La répartition de la population municipale par quartier

Il apparaît que la répartition de la population cergysoise par quartier est assez hétérogène. Les disparités constatées en termes démographiques sont principalement expliquées par la mixité des composantes urbaines et environnementales existante selon les quartiers :

- fonction d'habitat plus ou moins marquée ;
- typologies diverses des formes bâties ;
- présence plus ou moins affirmée d'espaces naturels....

Ainsi les quartiers comprenant la population la plus importante sont Les Hauts de Cergy et l'Axe Majeur, ils comptabilisent plus de 10,000 habitants chacun. Le quartier des Bords de l'Oise, caractérisé par un habitat traditionnel et pavillonnaire et par une part importante d'espaces naturels, ne compte que 3 596 habitants.

Ensuite, l'évolution de la population par quartier montre que ceux ayant connu la plus importante progression

démographique (plus de 30 %) entre 2012 et 2017 sont Les Hauts-de-Cergy et Grand-Centre.

Les Hauts-de-Cergy est un quartier en plein développement où s'est concentrée une grande partie de l'urbanisation à Cergy de ces dernières années.

La croissance de population du quartier Grand-Centre peut s'expliquer par un redéveloppement au sein du tissu existant, notamment dans le cadre de la rénovation urbaine de la Croix Petit, ainsi que par une forte attractivité pour la proximité avec les équipements du centre.

Trois quartiers de Cergy n'ont pas gagné de population ou en ont perdu durant cette période : il s'agit de Trois Bois, Les Coteaux et l'Orée du Bois. Cette évolution peut s'expliquer par un plus faible renouvellement de la population, avec un phénomène de réduction de la taille des ménages qui n'est pas compensé par de nouvelles constructions.

Population par quartier en 2017 – source Profils Croisés 2021



2 La structure par âge

La démographie de Cergy est marquée par une population jeune : un habitant sur deux a moins de 30 ans.

La classe d'âge des 15 à 29 ans est la plus représentée, avec plus de 26% de la population. Malgré une baisse de 15% en dix ans, elle demeure la classe d'âge la plus représentée à Cergy.

Cette surreprésentation peut s'expliquer d'une part, par une offre importante en grandes écoles d'enseignement supérieur localisées à Cergy et d'autre part via un solde naturel dynamique.

Les moins de 30 ans constituent ainsi les deux classes d'âge les plus représentées à Cergy, soit un habitant sur deux.

Les 30-44 ans représentent 23,3 % de la population Cergyssoise en 2018, soit une progression de près de deux points en dix ans. La progression de cette génération, associée à un solde naturel dynamique explique ainsi en grande partie la progression des 0-14 ans de 2 points sur la même période.

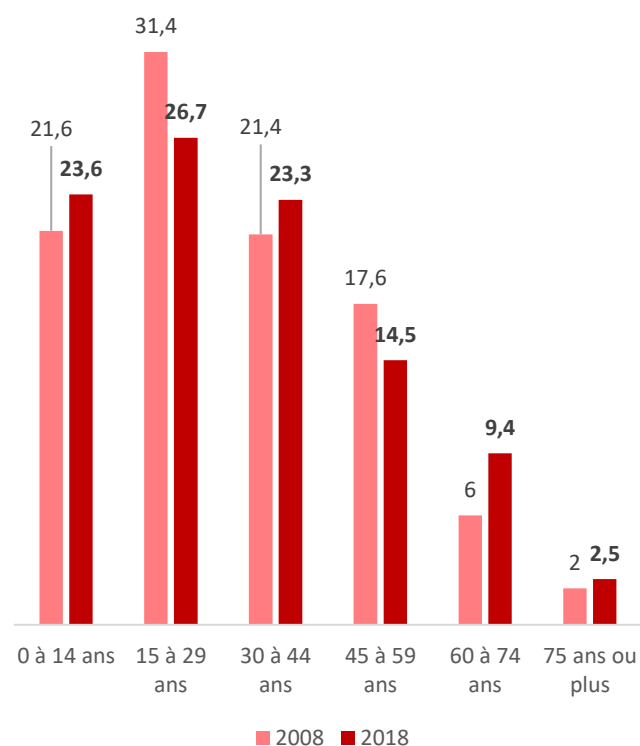
Les 60 ans et plus représentent près de 12% de la population Cergyssoise (+4 points par rapport à 2008).

Ce vieillissement est assez commun dans la démographie des Villes Nouvelles. Les jeunes actifs arrivés au moment de la création de la Ville Nouvelle dans les années 1970 sont aujourd'hui retraités. La part de cette population toujours installée à Cergy vient donc contribuer à ce vieillissement. Le solde migratoire que connaît Cergy depuis les années 1990, plus faible, ne permet pas de compenser ce phénomène. Le renouvellement urbain actuel et la dynamique de construction actuelle permettent toutefois de limiter le vieillissement de la population cergyssoise.

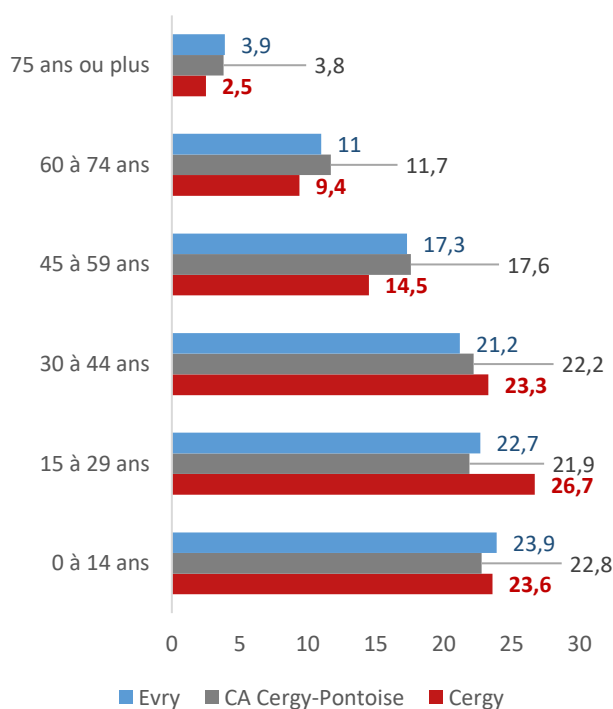
Cergy est ainsi caractérisée par une pyramide des âges très équilibrée marquée par une base démographique importante et jeune. Toutefois la population connaît un vieillissement depuis une dizaine d'années.

A titre de comparaison, la pyramide des âges de Cergy se démarque de celle d'Evry-Courcouronnes. Si Evry-Courcouronnes est également caractérisée par une importante population jeune (46,6%), elle connaît un vieillissement nettement plus important que Cergy avec une part des 60 ans et plus environ égale à 15% liée à un solde migratoire négatif.

Evolution de la population par classe d'âge en %



Comparaison de la structure par âge aux autres échelles territoriales

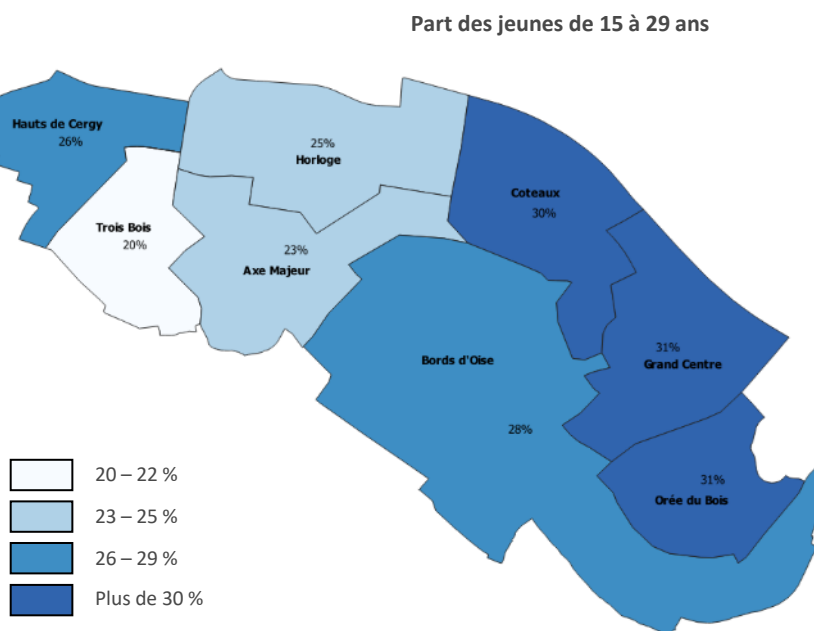


LA STRUCTURE PAR ÂGE ET PAR QUARTIER

Le nombre moyen de jeunes de 15 à 29 ans à Cergy est de 26,7 %. Ce chiffre est de 22 % à l'échelle de l'agglomération de Cergy-Pontoise et de 20 % en Ile-de-France.

La part des jeunes de 15 à 29 ans dépasse les 30 % de la population du quartier dans trois d'entre eux : Grand Centre, l'Orée du Bois et les Coteaux. Cette situation est influencée par la proximité de ces trois quartiers avec des établissements et résidences universitaires ainsi qu'avec la gare RER Cergy-Préfecture.

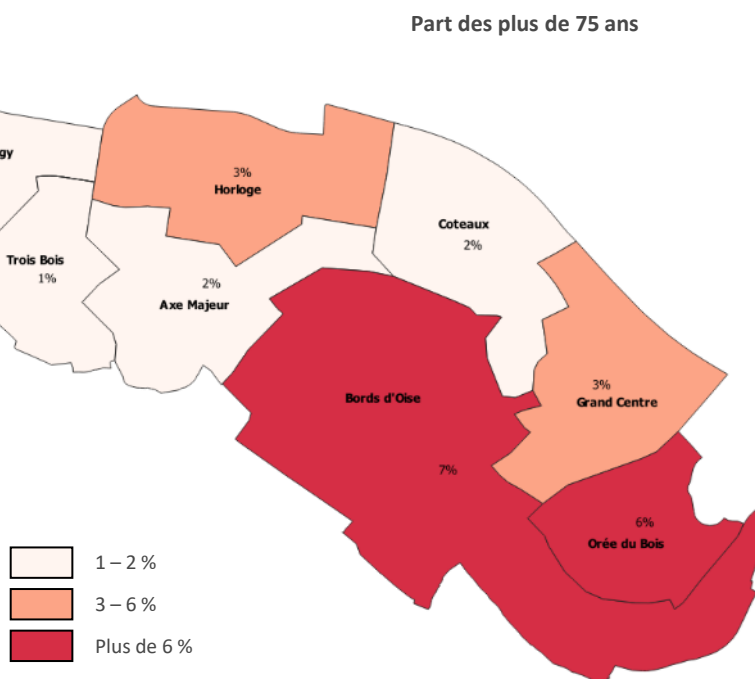
A l'inverse, le quartier où la part de jeunes est la plus faible est « Trois Bois » avec 20 % d'habitants âgés de 15 à 29 ans. Cette plus faible proportion peut s'expliquer par le caractère plus pavillonnaire et familial du quartier.



Dans l'ensemble de la commune, le nombre de jeune de 15 à 29 ans est supérieur ou égal à la moyenne régionale. Cette surreprésentation est influencée en grande partie par la présence d'étudiants. Les jeunes représentent dans certains quartiers près d'un tiers des habitants.

Les personnes âgées de 75 ans et plus à Cergy représentent moins de 3 % de la population totale. Cette proportion n'est que de 3,8 % à l'échelle de l'agglomération de Cergy-Pontoise alors qu'elle atteint presque 7 % pour l'Ile-de-France.

Toutefois celle-ci est inégalement répartie sur le territoire communal. Les quartiers de l'Orée du bois et des Bords d'Oise totalisent entre 6 et 7 % de personnes âgées de plus de 75 ans. Ces quartiers sont avec Grand-Centre les plus anciennement urbanisés de Cergy et illustrent localement le vieillissement amorcé à Cergy lié à la finalisation de la Ville Nouvelle. Ces quartiers connaissent également une moins importante rotation du marché immobilier et un coût de l'immobilier plus important que dans d'autres parties de la ville, limitant la venue de jeunes ménages.



Les proportions importantes d'étudiants et de personnes âgées dans le quartier de l'Orée du Bois met en évidence la problématique de l'adaptation du quartier aux fonctions actuelles de la ville et notamment de la cohabitation entre ces différentes populations.

3 La composition des ménages

Une structure familiale stable et équilibrée

En 2018, Cergy est composée de 26 523 ménages, un chiffre en hausse de 15 % en dix ans.

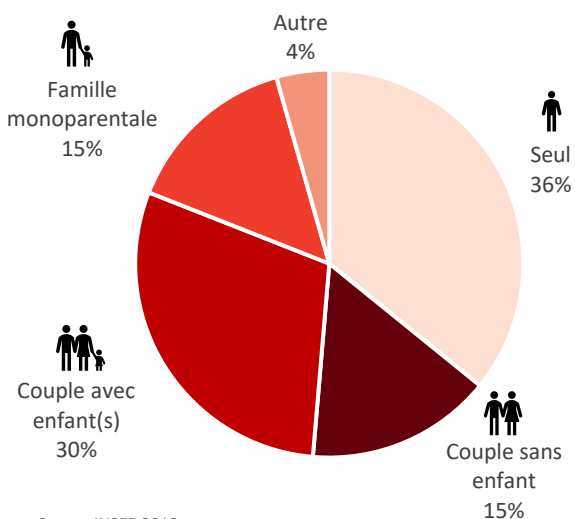
Parmi ces ménages, les familles (Couples avec enfant(s) et famille monoparentale) représentent près de la moitié des ménages, soit 44,2%. Cette proportion est stable depuis dix ans et s'inscrit dans les moyennes de son agglomération (46,2%), du Val d'Oise (47,6 %) et d'Evry-Courcouronnes (48%). Cette forte représentation de familles explique le dynamisme du solde naturel de Cergy.

La proportion des couples sans enfants représente 15,5 % des ménages en 2018, soit une légère baisse par rapport à 2008 : -1,5 %.

Sur la même période, la proportion de personnes seules a légèrement augmenté en passant de 34 à 36 %. La comparaison aux autres échelles de territoire montre que cette représentation est supérieure aux moyennes de l'agglomération de Cergy-Pontoise (31,8 %) et du Val d'Oise (29,3 %). La position de Cergy comme l'un des principaux pôles économiques et académiques du département joue un rôle dans cette surreprésentation en attirant de nombreux étudiants et jeunes actifs.

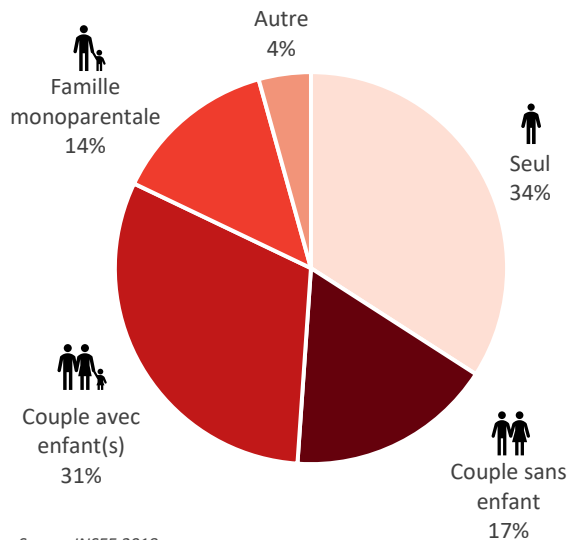
Ce taux est comparable à celui d'Evry-Courcouronnes, qui dispose également de son pôle universitaire, et est légèrement inférieur à la moyenne de l'Ile-de-France.

Structure des ménages en 2018



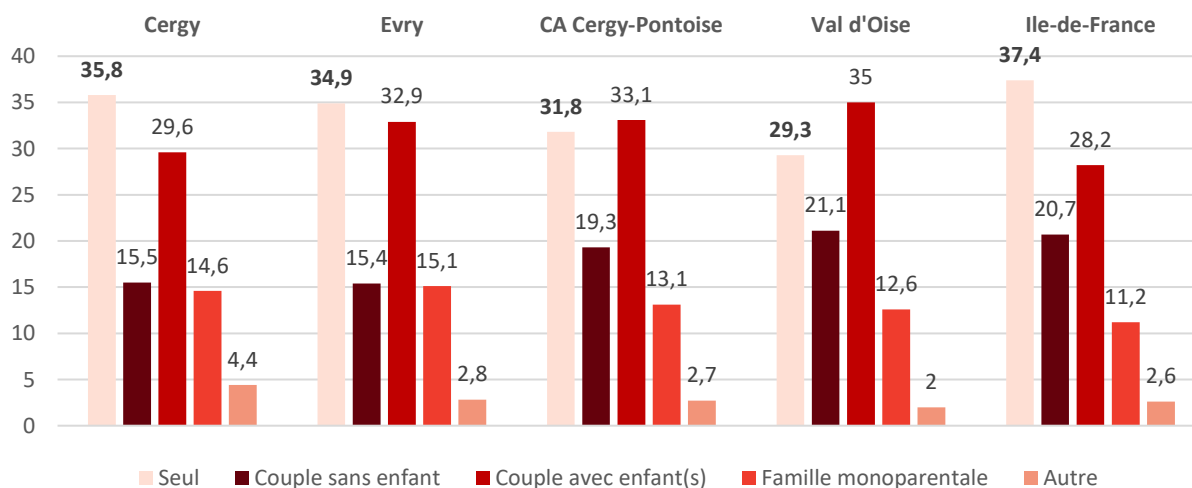
Source INSEE 2018

Structure des ménages en 2008



Source INSEE 2018

Comparaison de la structure des ménages en 2018



Source INSEE 2018

Une majorité de ménages de petite taille au poids contrebalancé par une structure familiale encore très marquée à Cergy.

A Cergy, les ménages d'une et deux personnes (personnes seules et couples) représentent la moitié des ménages. La proportion de ces ménages de petite taille est stable depuis 10 ans.

La proportion des ménages de petite taille à Cergy est semblable à celle de l'Agglomération de Cergy-Pontoise (51,1 %), du département du Val-d'Oise (50,4 %) et à celle d'Evry-Courcouronnes (50,3 %).

La moyenne régionale porte le nombre de petits ménages de deux personnes ou moins à 58,1 %.

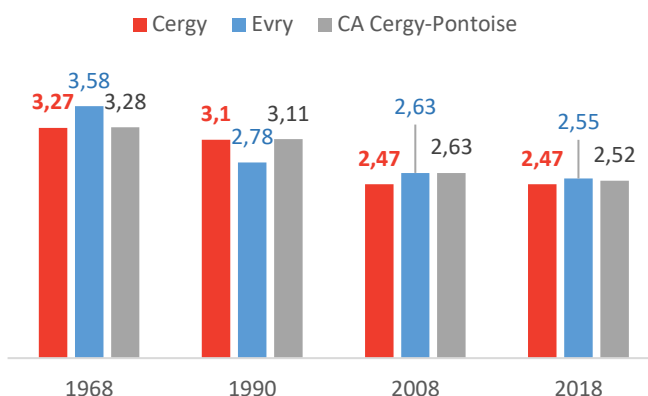
Cergy est donc caractérisée par une part relativement importante de petits ménages en raison d'une forte attractivité de son pôle académique et d'une population jeune. Ce type de ménage est ainsi le plus représenté à Cergy.

De manière générale, le nombre de personnes par ménage suit une baisse constante depuis 1968. Il est ainsi passé à Cergy de 3,27 personnes en moyenne en 1968 à 2,47 aujourd'hui.

Cette évolution suit une tendance nationale de desserrement des ménages avec en moyenne un habitant en moins par ménage en France entre 1968 et aujourd'hui.

A Cergy, le nombre moyen d'habitants par ménage (2,47) est similaire aux moyennes de son agglomération (2,52) et légèrement inférieur à celui d'Evry-Courcouronnes (2,55). Il reste nettement supérieur à la taille moyenne des ménages d'Ile-de-France égale à 2,3 personnes en 2018.

Nombre moyen de personnes par ménage



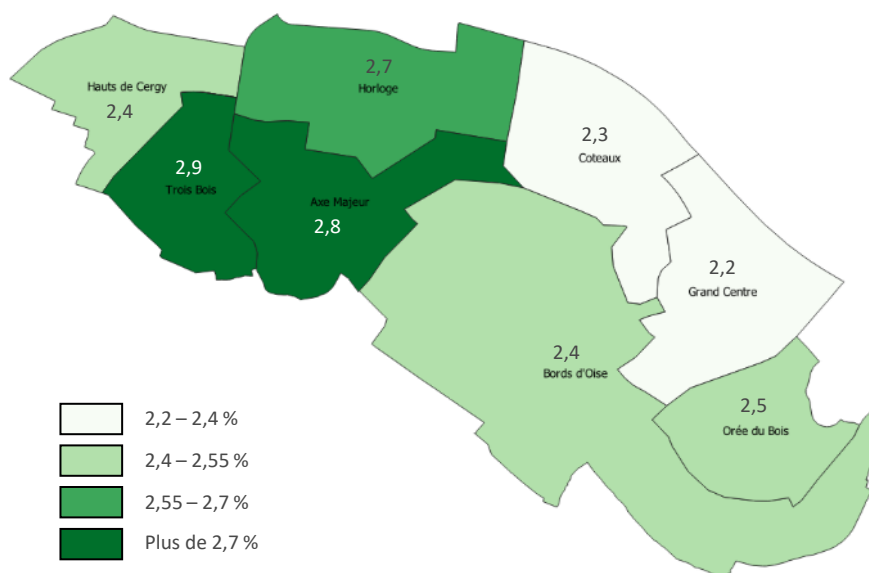
Source INSEE 2018

Le nombre d'habitants par résidence principale varie en 2018 entre 2,2 et 2,9 personnes selon le quartier de résidence.

Les quartiers qui comprennent le nombre de personnes par ménage (résidence principale) le plus important correspondent à des quartiers récents à l'échelle de l'urbanisation de la Ville Nouvelle, et où la part de l'habitat individuel est conséquente.

A l'inverse, les ménages les plus petits sont localisés dans les quartiers de Grand-Centre et Les Coteaux où la destination résidentielle est moins marquée que dans d'autres quartiers et où les logements sont quasi exclusivement collectifs.

Nombre moyen de personnes par ménage et par quartier



Source INSEE 2018

4 Les caractéristiques socio-économiques des habitants

Les catégories socio-professionnelles (CSP)

La catégorie formée par « les autres personnes sans activité professionnelle » concerne 26,6 % des habitants, soit plus du quart de la population de 15 ans et plus à Cergy. Il s'agit ainsi de la première catégorie socio-professionnelle de la ville et sa proportion a progressé de 11% en dix ans.

Ce chiffre est supérieur de 5 % à la moyenne de la communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et supérieur de 8 % à celle de la région Ile-de-France. Il est également légèrement supérieur à celui d'Evry-Courcouronnes qui est de 25,6 %. Le nombre important d'étudiants à Cergy explique en grande partie la surreprésentation des personnes sans activité professionnelle ainsi que leur progression ces dernières années.

Concernant les personnes disposant d'un emploi, la catégorie socio-professionnelle la plus répandue est formée par les employés qui représentent 20,8 % de la population en 2018.

Les professions intermédiaires (enseignement, santé, social etc.) constituent la deuxième catégorie socio-professionnelle et représentent 16,2 % des Cergyssois.

Les fonctions de cadre et d'ouvriers représentent respectivement 11,7 % et 10,7 % des fonctions occupées par les Cergyssois en 2018. Les fonctions d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise occupent 2,3% de la population de Cergy.

En dix ans, la part des professions intermédiaires dans la population a baissé de 16 %, celle des employés de 9 %. Sur la même période, la proportion d'ouvriers a baissé dans une moindre mesure tandis que celle des cadres a stagné.

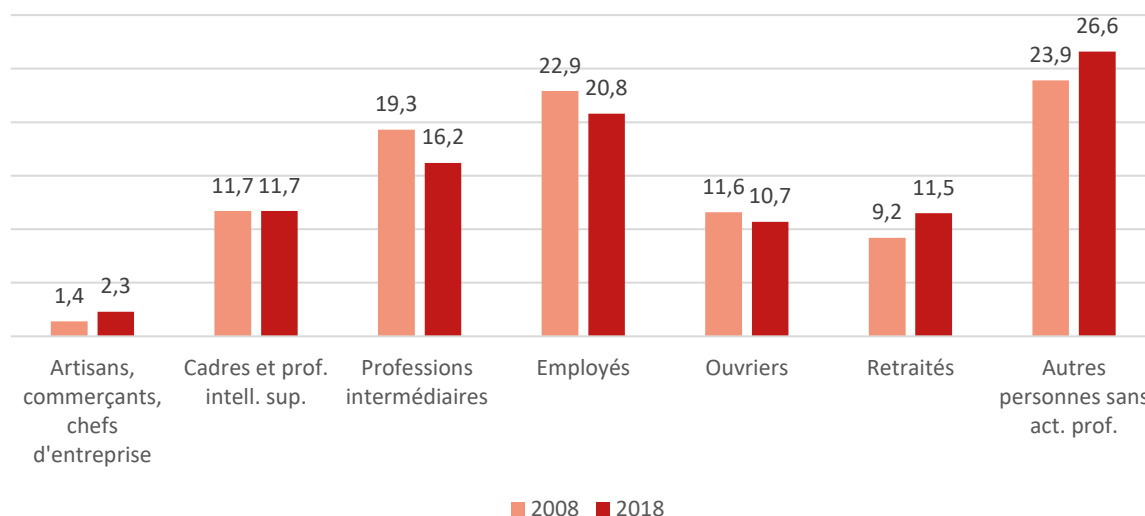
A l'inverse entre 2008 et 2018, le nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises a presque doublé en passant de 616 à 1 171, celui des agriculteurs exploitants est passé de 9 à 28.

La part des retraités dans la population a quant à elle augmenté de 2,3 points, soit une variation de 25%. Cette évolution confirme la tendance au vieillissement de la population de Cergy.

La population de Cergy étant en augmentation, ces évolutions sont toutefois à nuancer au regard du nombre de personnes concernées par chacune des catégories.

En effet, si le pourcentage de cadres a stagné sur la période, en absolu leur nombre a progressé de 15% en passant de 5 149 à 5 947. Il en va de même pour le nombre d'employés et d'ouvriers qui a respectivement progressé d'environ 500 et 350 individus.

Répartition de la population par catégories socio-professionnelles (CSP) en 2008 et 2018



Source INSEE 2018

Le taux d'activité

Un taux d'activité en baisse depuis 10 ans mais au taux de chômage stabilisé depuis 2013. Une proportion d'inactifs importante essentiellement portée par un nombre élevé d'étudiants.

Le taux d'activité correspond à la différence entre le nombre d'actifs (personnes en emploi et au chômage) et l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans.

A Cergy, 31 995 personnes sont actives soit un taux d'activité de 70,4 %. Ce chiffre comprend 59,1 % d'actifs ayant un emploi et 11,4 % de personnes en situation de chômage. Les 29,6 % restants concernent les inactifs : il s'agit d'étudiants pour 16,8 %, de retraités pour 2,9 % ou d'autres personnes sans activités professionnelles et ne recherchant pas un emploi pour 9,9 %.

Entre 2008 et 2018, le pourcentage d'actifs dans la population a baissé de 1,4 point. Le taux de chômage actuel est donc égal à 11,4 % de la population, contre 9 % en 2008. Le taux de chômage à Cergy est supérieur aux moyennes de son agglomération et de l'Île-de-France mais reste cependant stable depuis 2013.

Sur la même période, le taux d'inactivité passe de 28,2 % à 29,6 %. Cette variation se traduit par une hausse de la catégorie des « autres inactifs » qui augmente de 3,6 points. La part des retraités de moins de 64 ans baisse quant à elle de 1,3 points. Cette baisse peut s'expliquer par un âge de départ à la retraite plus tardif.

Le taux d'emploi

Le taux d'emploi correspond au rapport entre le nombre de personnes en emploi et le nombre total de personnes en âge de travailler (15-64 ans).

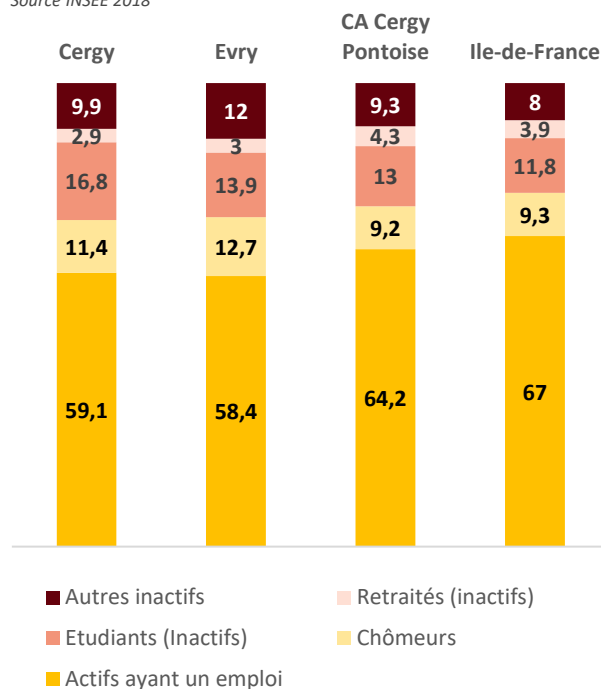
A Cergy, 26 524 personnes ont un emploi en 2018 soit un taux d'emploi de 59,1%. A titre de comparaison, le taux d'emploi de l'agglomération de Cergy-Pontoise est de 64,2 % et de 58,4 % à Evry-Courcouronnes.

En fonction de la tranche d'âge, on observe que près des trois quarts des actifs âgés de 25 à 54 ans ont un emploi et près de 60 % des personnes âgées de 55 à 64 ans.

En revanche, seulement un quart des jeunes actifs de moins de 24 ans ont un emploi, cette tranche d'âge étant en grande partie scolarisée.

La population par type d'activité

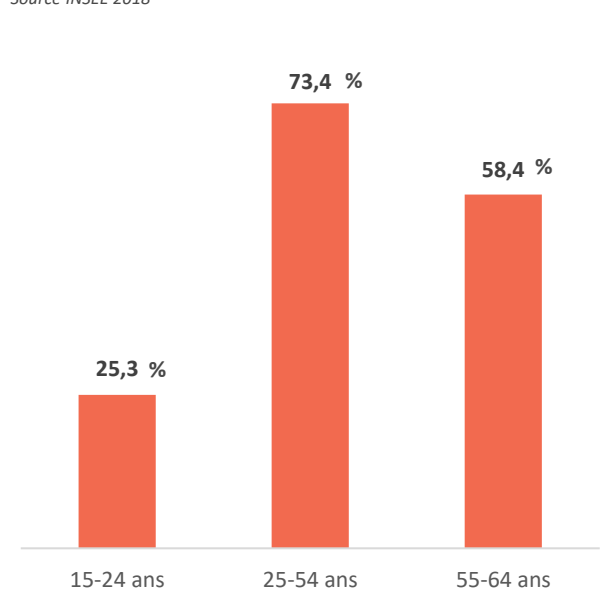
Source INSEE 2018



A Cergy la part des inactifs est supérieure aux moyennes de l'agglomération de Cergy-Pontoise (26,6%) et de l'Île-de-France (23,7%). Cette différence est essentiellement liée à un nombre important d'étudiants sur la commune du fait de l'offre importante en enseignement supérieur.

Taux d'emploi par tranche d'âge à Cergy en 2018

Source INSEE 2018



Le niveau de diplôme

En 2021, le nombre d'étudiants à Cergy était d'environ 30 000, un chiffre en progression.

Le tableau ci-contre compare l'évolution de la scolarisation des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans en 2006 et 2018.

La scolarisation des 15-17 ans diminue légèrement sur la période, à l'instar de la tendance observée à l'échelle de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

La tranche des Cergyssois âgés de 18 à 24 ans connaît en revanche une hausse de 2 points sur la période. Cette variation traduit une augmentation de la part des jeunes en études supérieures ainsi que le résultat d'une diversification importante de l'offre en enseignement supérieur à Cergy dans le cadre du Campus CY.

Parmi l'ensemble de la population de Cergy, 81,4 % des habitants disposent d'au moins un diplôme.

En 2018, 38,2 % de la population de Cergy était détentrice d'un diplôme de l'enseignement supérieur, faisant de ce niveau de diplôme le plus répandu. Ce chiffre est en augmentation depuis 2008, le nombre de diplômés de l'enseignement supérieur a ainsi progressé de plus de 13 % en dix ans.

A titre de comparaison, 36,6% de la population de l'agglomération est diplômée de l'enseignement supérieur, 43,5 % de la population en Ile-de-France et 31,5% de celle d'Evry-Courcouronnes. Le niveau académique à Cergy se situe donc dans la médiane régionale.

En dix ans, la proportion de détenteurs du baccalauréat a augmenté d'1 point tandis que les détenteurs d'un niveau CAP ou BEP comme niveau d'étude maximal a baissé de 1,5 point.

18,6 % de la population de Cergy demeure sans diplômes. Cette proportion est en baisse depuis 2008 et s'inscrit dans la moyenne de l'Ile-de-France (18,7).

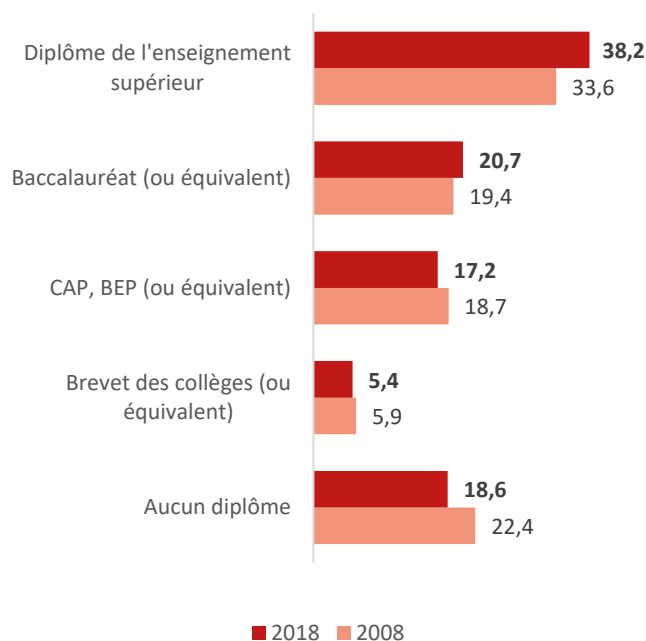
Taux de scolarisation en 2006 et 2018

Source INSEE 2018

		Cergy	CA Cergy-Pontoise	Val d'Oise
15 à 17 ans	2006	95,7	96,3	96,2
	2018	94,8	95,8	96,2
18 à 24 ans	2006	67,5	59	53,6
	2018	69,6	60	55,3

Le diplôme le plus élevé obtenu (%)

Source INSEE 2018



Les modes de déplacement domicile-travail

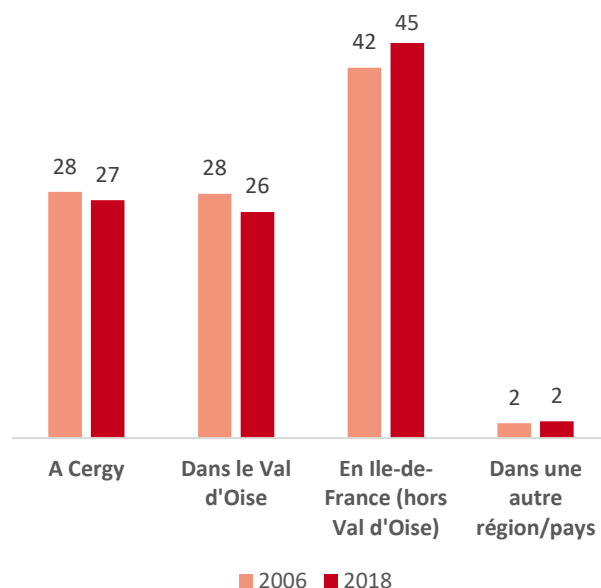
Une part d'actifs résidents faible pour une ville-centre

En 2018, 27 % des actifs cergysois disposant d'un emploi travaillaient à Cergy. La proportion d'actifs résidents est peu élevée pour une ville-centre d'agglomération d'autant plus que Cergy, en tant que préfecture du Val d'Oise, constitue un pôle d'emplois important notamment en matière de services (administration publique et enseignement en particulier). Si cette proportion baisse légèrement entre 2006 et 2018, elle s'est stabilisée depuis 2011.

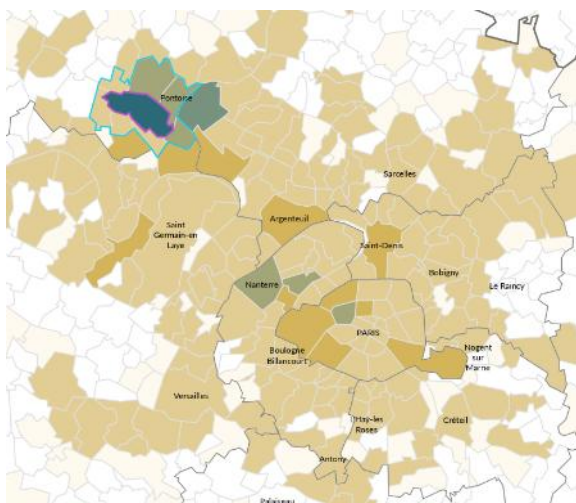
Près des trois quart des Cergysois, se déplacent donc en dehors de Cergy pour se rendre à leur travail dont 45% quittent le Val d'Oise pour un autre département d'Ile-de-France. La part des salariés travaillant hors du Val d'Oise s'est accentuée depuis 2006, plus 3 points. Les pôles d'emploi de La Défense et de Paris sont attractifs et facilement accessibles depuis Cergy, notamment via la ligne de RER A.

Lieu de travail des résidents de Cergy

Source INSEE 2018



Destination des actifs résidant à Cergy

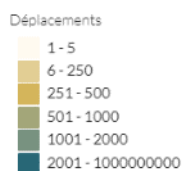
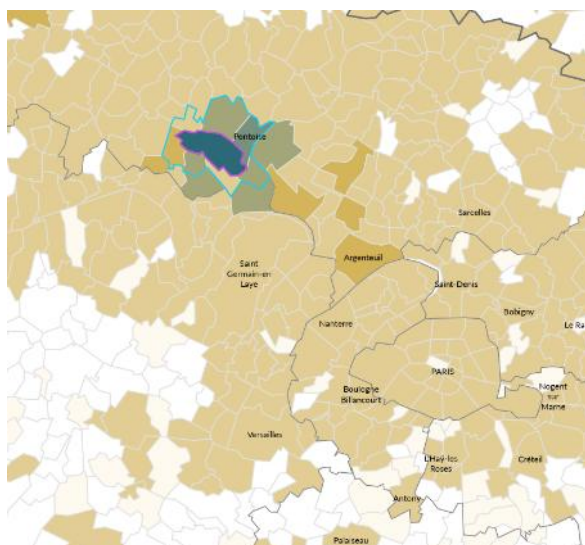


La destination quotidienne de 26 % des actifs se situe dans les communes voisines de Cergy telles que Pontoise, Osny ou Saint-Ouen-l'Aumône. Le nombre de déplacements vers ces communes excède 500.

Parmi les 45 % d'actifs Cergysois travaillant dans un autre département d'Ile-de-France, les destinations sont multiples mais des secteurs forts d'emplois tertiaires se distinguent : La Défense et le 8ème arrondissement de Paris. Ces deux zones d'emploi sont desservies par la ligne A du RER en moins d'une heure en conditions normales de fonctionnement.

La provenance des actifs travaillant à Cergy et résidant dans une autre commune est également multiple. Si les communes voisines, et notamment de l'agglomération de Cergy-Pontoise sont particulièrement bien représentées, d'autres communes situées sur le tracé de la ligne de transilien J constituent la commune de résidence de nombreux actifs travaillant à Cergy (Herblay, Argenteuil).

Provenance des actifs travaillant à Cergy



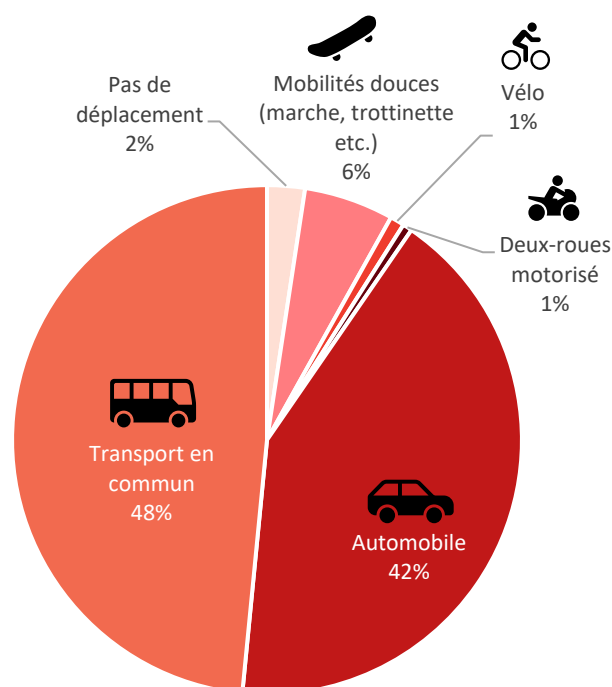
Sources :
Institut Paris-Région - 2016

Les modes de déplacement domicile-travail

Les transports en commun représentent la moitié des trajets domicile-travail.

Le principal transport utilisé par les Cergyssois pour se rendre à leur travail est le transport en commun. La commune est bien desservie et est dotée de trois gares ferroviaires ainsi que de nombreuses lignes d'autobus. Le transport en commun représente ainsi 48 % des déplacements domicile-travail. Cette proportion est nettement plus importante que la moyenne de l'agglomération de Cergy-Pontoise notamment en raison de la proximité de Cergy à de nombreuses lignes de transport ferroviaire.

L'automobile occupe le second rang des modes de transport les plus utilisés avec 42 % de Cergyssois l'utilisant pour leurs trajets domicile-travail. Si son utilisation est moindre qu'à l'échelle de son agglomération, la voiture demeure un moyen de déplacement privilégié pour les déplacements domicile-travail. La morphologie urbaine de Cergy, bien que bénéficiant d'une proximité aux transports en commun, favorise l'utilisation de l'automobile grâce à la présence de grands axes de circulation routiers et à un zonage territorial en partie fonctionnaliste hérité de la conception de la Ville Nouvelle.



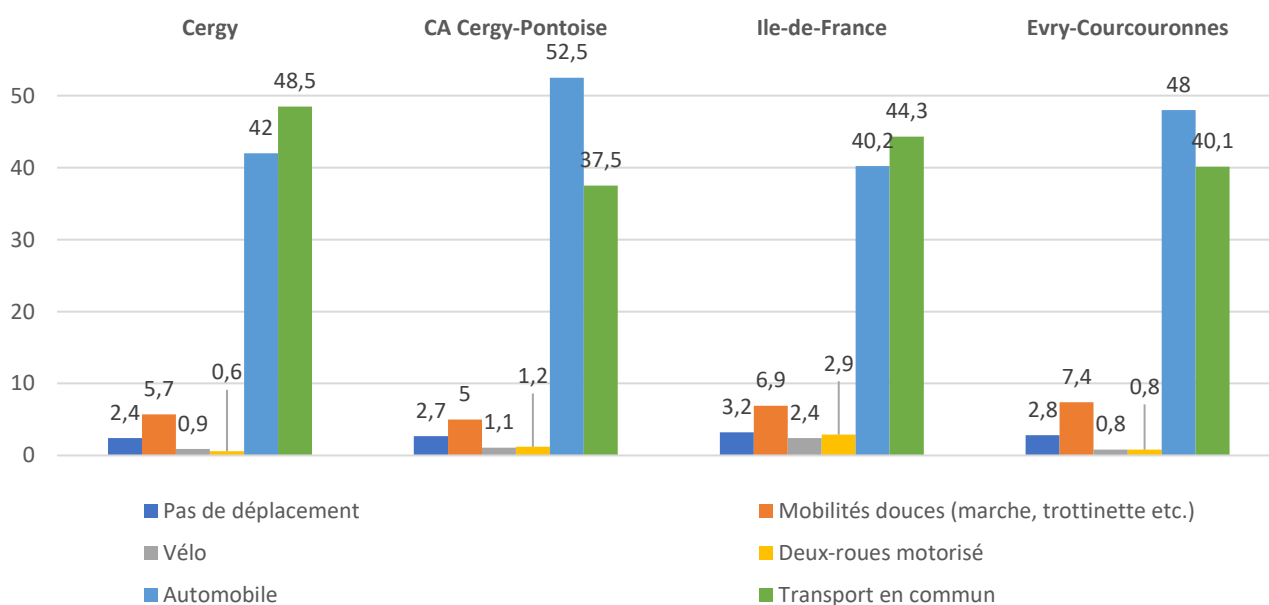
Type de transport utilisé pour se rendre au travail

Source INSEE 2018

De plus, la part importante d'actifs se rendant chaque jour hors de Cergy pour rejoindre leur travail traduit la nécessité de parcourir de longues distances et explique de fait la prédominance de ces deux types de transport.

La part modale de la voiture à Cergy n'a pas évolué de manière significative entre 2011 et 2018. L'utilisation de la voiture reste importante et celle du vélo relativement marginale en comparaison à une commune comme Evry-Courcouronnes.

Comparaison des modes de déplacement domicile-travail



Source INSEE 2018

L'évolution démographique de Cergy et de son agglomération sont corrélées du fait du poids démographique de Cergy dans son agglomération. La nature du solde naturel montre que Cergy conserve plus que jamais cette position de ville-centre.

Pour autant, l'évolution démographique de Cergy varie fortement d'un quartier à l'autre : les quartiers les plus récemment urbanisés ou requalifiés portant de fait la croissance démographique.

Cergy dispose d'une population très jeune, un habitant sur deux a moins de 30 ans, ce qui n'empêche pas un vieillissement de la démographie avec une augmentation importante des plus de 60 ans depuis 10 ans. Cette situation se distingue par quartier. De manière générale, les quartiers proches du centre et ceux nouvellement urbanisés (Les hauts-de-Cergy) connaissent de plus fortes proportions de personnes jeunes. À l'inverse, les quartiers plus anciennement urbanisés (Bords de l'Oise) connaissent la proportion de jeunes la plus faible.

Le quartier de l'Orée du Bois, proche de Grand-Centre et de ses grandes écoles connaît une population mixte où se mêlent à la fois parmi les plus importantes proportions de jeunes et de personnes âgées. Cette situation favorise la mixité générationnelle mais aussi les conflits d'usage de l'espace public et les nuisances de voisinage.

→ **Une composition démographique singulière à chaque quartier qui doit être prise en compte pour favoriser la mixité générationnelle et la cohésion sociale.**

La structure des ménages de Cergy est caractérisée par 45 % de familles (couples avec enfants et familles monoparentales), dans des proportions stables depuis 10 ans. À l'échelle intra communale, les quartiers les plus familiaux sont aussi les plus pavillonnaires comme Trois Bois et Axe Majeur où le nombre d'habitants par ménage est le plus élevé (2,8 et 2,9).

Pour autant, les personnes seules représentent 36 % de la population municipale, soit près de 7 points de plus que la moyenne du département du Val d'Oise. La proportion la plus importante de petits ménages est située dans le quartier de Grand-Centre.

→ **Une composition des ménages hétéroclite qui reflète la diversité démographique de Cergy et qui doit être représentée dans l'offre en nouveaux logements.**

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.

De plus, Cergy est desservie par un réseau ferroviaire structurant contribuant à porter la part modale des déplacements domicile-travail à 50 %. Pour autant, les

déplacements doux restent marginaux et n'ont pas progressé significativement depuis 10 ans.

→ **L'inadéquation entre les actifs et les emplois proposés induit des déplacements domicile-travail de longue distance qui favorisent l'usage de la voiture et des transports en commun mais limite celui des modes doux.**

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

LE LOGEMENT

Cette partie du diagnostic pourrait potentiellement être ajustée en fonction de la réception et de l'analyse de données complémentaires développée par l'étude de diagnostic liée à la révision du PLH, actuellement en cours.



1 L'évolution du parc de logements

Cergy compte près de **30 000 logements en 2018** selon l'INSEE, dont près de 27 000 résidences principales (2021).

Ce parc a vu son nombre quadrupler entre 1975 (3 778 logements) et 1990 (16 407), période correspondant au développement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Durant cette période, le rythme de création de nouveaux logements était de 842 par an.

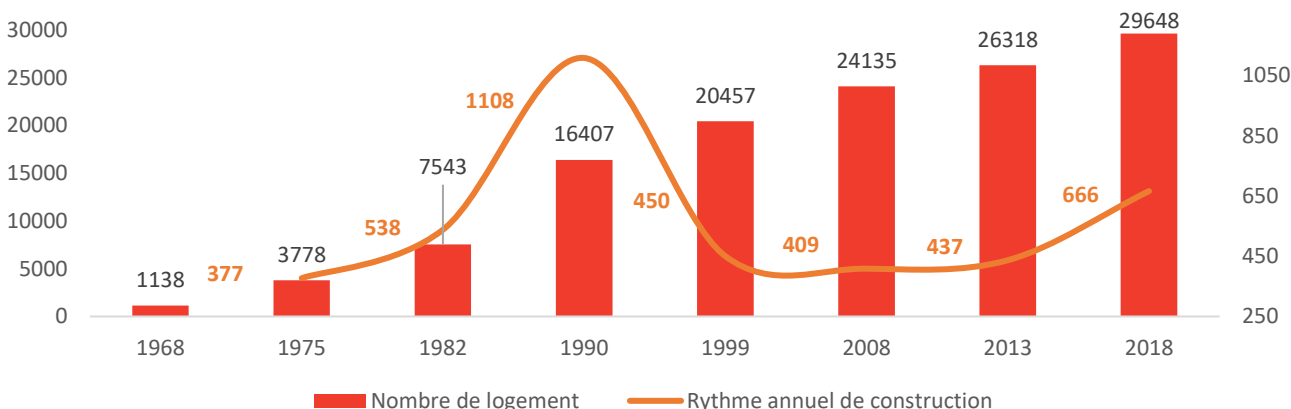
Il a ensuite progressé de façon plus modérée, entre les années 1990 et la fin des années 2000, avec une création annuelle moyenne de 450 logements.

Depuis les années 2010, le rythme de création de logements connaît une nouvelle progression avec une moyenne annuelle de 666 nouveaux logements créés sur la période 2013-2018.

Le regain de croissance démographique observé depuis la fin des années 2000, essentiellement lié à un solde naturel important est ainsi corrélé par une augmentation de la création de nouveaux logements sur la période. **À partir de 2009, le PLH instaure des objectifs de création de logements, et notamment un rythme annuel minimal de création de logements fixé à 573 pour la période 2016-2021 à Cergy.** Cet objectif est aujourd'hui dépassé avec un rythme de construction de logements supérieur à 660.

La programmation de logements en date du 18 novembre 2021 prévoit la construction d'environ 5 800 logements à l'horizon 2028, soit un rythme annuel de construction estimé de plus de 950 logements. Ces chiffres sont une estimation basée à partir des permis de construire autorisés et à l'étude mais montrent une poursuite de la tendance à l'augmentation du rythme de la production de logements à Cergy.

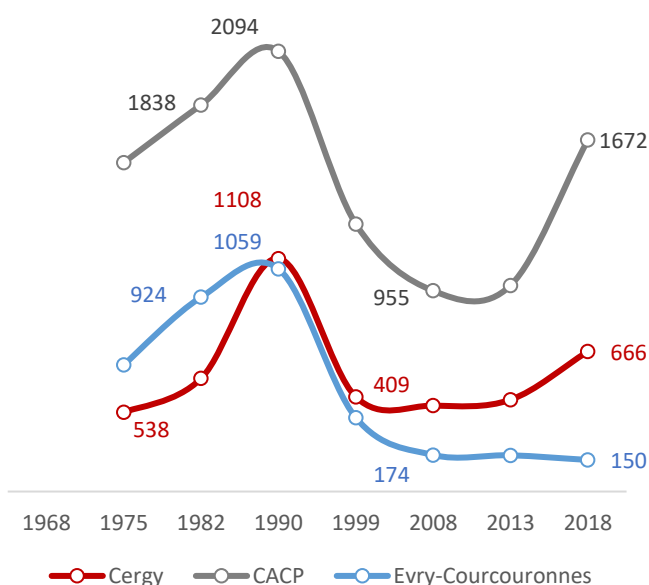
Évolution du nombre de logements



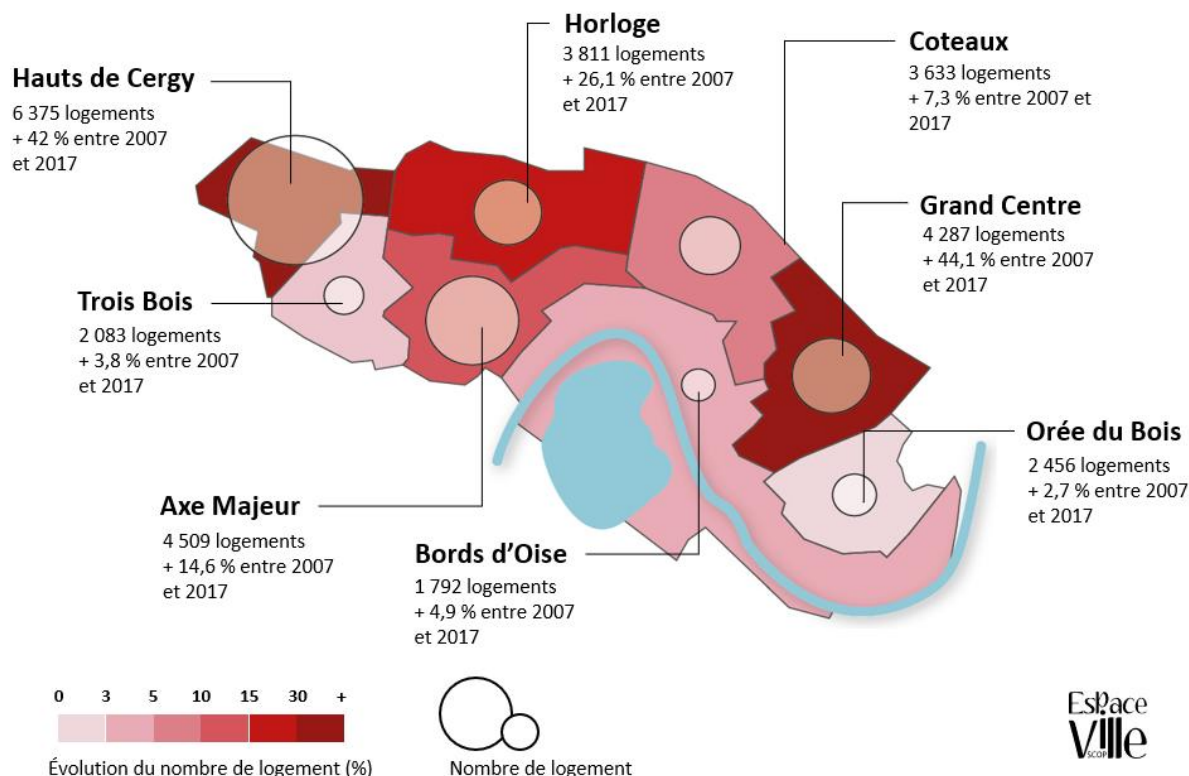
La courbe du rythme de construction de logements de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise est semblable à celle de Cergy et illustre le poids démographique très important de la ville de Cergy au sein de son agglomération. En effet, **les constructions réalisées entre 2013 à 2018 à Cergy représentent plus du tiers des logements construits sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.** Ces proportions coïncident avec les objectifs du PLH (2016-2021) prévoyait que sur les 9 936 logements à construire à l'horizon 2021, 3 439 seraient construits à Cergy soit plus du tiers.

A titre de comparaison, l'évolution du nombre de logements à Evry-Courcouronnes présente de fortes similitudes avec Cergy. La ville d'Evry s'est particulièrement développée au cours de la même période que Cergy (années 1970-1980, avec près de 15 000 logements nouveaux), dans le cadre de la création de la ville nouvelle en 1965. Toutefois, depuis 1990, l'évolution du parc à Evry est devenue modérée à faible (4 100 logements nouveaux entre 1999 et 2011), contrairement à Cergy où le parc a continué de progresser (+8 600 logements sur la même période). Ce contraste sur la période récente peut expliquer les différences de dynamique démographique entre Cergy et Evry depuis 1999.

Comparaison du rythme annuel de construction de logements



Dynamique de création de logements par quartier entre 2007 et 2017



Dans un premier temps, la répartition du nombre de logements par quartier montre de fortes disparités.

Le quartier comportant le plus de logements est le quartier des Hauts-de-Cergy (6 375), il comprend 3,5 fois plus de logements que le quartier des Bords de l'Oise (1 792) pourtant quatre fois plus étendu.

Ces disparités s'expliquent par la géographie particulière du territoire Cergysois caractérisée par une plaine très urbanisée et les boucles de l'Oise qui forment des Coteaux et étangs à la couverture végétale importante. Elles s'expliquent également par la stratégie de développement de la ville nouvelle depuis sa création, orientée le long d'un gradient est-ouest contournant la rivière.

Dans un second temps, la création de logements à Cergy entre 2007 et 2017 est ciblée et marquée par deux phénomènes distincts : l'urbanisation en extension et le renouvellement urbain.

Le nombre de logements dans les quartiers des Hauts-de-Cergy et de Grand-Centre a progressé de plus de 40% en dix ans. Cependant ces quartiers se distinguent l'un de l'autre par une évolution très différente.

Le quartier des Hauts-de-Cergy forme le dernier front d'urbanisation de Cergy dans le cadre de l'achèvement de la Ville Nouvelle. La progression du nombre de logement y est donc essentiellement liée à une urbanisation par extension.

Dans le quartier du Grand-Centre, l'urbanisation date des années 1970. La création de logements de ces dernières années est alors essentiellement le fruit d'opérations de renouvellement urbain comme dans le secteur de La Croix-Petit.

On observe le même phénomène dans le quartier de l'Horloge mais dans une moindre mesure. Urbanisé en grande partie, la création de logements s'y est essentiellement réalisée via de petites opérations de renouvellement urbain.

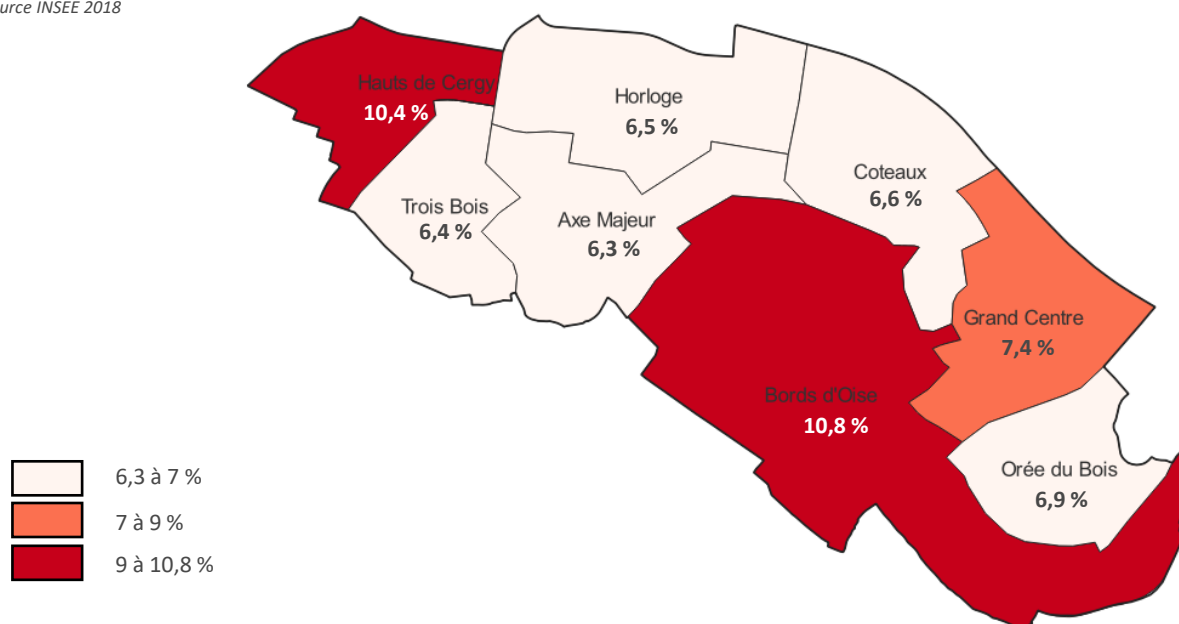
Les quartiers s'étant le moins développés en nouveaux logements sur la période, avec moins de 5% de progression sont L'Orée du Bois (2,7%), Trois Bois (3,8 %) et Les Bords de l'Oise (4,9 %).

Les quartiers de Trois Bois et de L'Orée du Bois sont urbanisés en totalité et ont une fonction principalement résidentielle. Ces caractéristiques peuvent expliquer la plus faible progression de création de logements dans ces deux quartiers où les interstices urbains sont plus rares.

2 Les logements vacants et résidences secondaires

Les logements vacants

Source INSEE 2018



Le taux de logements vacants pour la commune de Cergy est de 8 % en 2018. Ce taux a progressé de 1,7 point en dix ans, soit une augmentation de 30 %. Ce chiffre s'inscrit dans la moyenne nationale de 8,2 % en 2018 mais se trouve nettement supérieur à la moyenne de son agglomération qui était de 5,9 % en 2018.

La répartition par quartier de ce taux montre que les taux les plus élevés (supérieurs à 10 %) concernent essentiellement les quartiers des Hauts-de-Cergy et des bords d'Oise.

Les raisons liées à la vacance du logement sont multiples et propres à chaque territoire. Le quartier des Hauts-de-Cergy est caractérisé par une urbanisation récente dont de nombreux programmes de logements neufs en cours de livraison.

Dans le secteur des Hauts-de-Cergy, le taux de vacance élevé peut être pour partie engendré par une vacance frictionnelle, consécutive d'un décalage entre la livraison et son occupation effective.

Les résidences secondaires

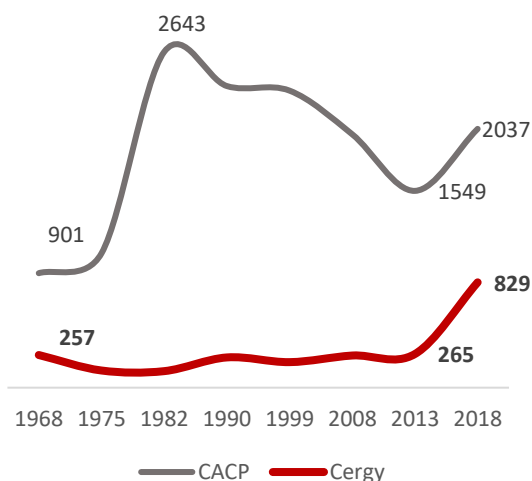
Si elles restent marginales en représentant moins de 3 % du statut d'occupation des logements de Cergy en 2018, les résidences secondaires ont connu une évolution spectaculaire entre 2013 et 2018 (+200 %).

En effet, alors que leur nombre était resté stable depuis 1990, en 2018 les résidences secondaires passent à 829 logements contre 265 en 2013, soit une évolution de 200 % sur la période.

Près de la moitié des résidences déclarées secondaires au sens de l'INSEE en 2018 sont localisées dans le quartier Grand-Centre. Le pôle tertiaire y joue donc un rôle prépondérant dans la mesure où les logements concernés font l'objet d'une occupation occasionnelle de la part des actifs y travaillant.

Evolution comparée du nombre de résidences secondaires

Source INSEE 2018



3 L'ancienneté du parc

L'ancienneté du parc

La ville de Cergy présente la particularité d'avoir été construite et de s'être développée sur une période récente : 93 % des logements y ont été construits après 1970.

Avant les années 1960, Cergy formait un village de moins de 3 000 habitants. L'habitat était alors regroupé essentiellement sur les bords de l'Oise, dans le village et les hameaux alentour tels que Ham.

A partir de la fin des années 1960, la ville a connu une période d'urbanisation sans précédent, conséquence directe de la création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Au fil des décennies s'est enchaînée la construction des quartiers qui composent aujourd'hui la ville. La commune s'est urbanisée progressivement de l'est vers l'ouest.

Dans les années 1970, ont été aménagés les quartiers pionniers du « nouveau Cergy » : le Grand Centre, l'Orée du Bois et les Coteaux. Une seconde phase d'urbanisation a eu lieu au cours des années 1980, correspondant essentiellement à la création et au développement du quartier Axe Majeur – Horloge. Depuis les années 1990, à travers l'aménagement du quartier des Hauts-de-Cergy, c'est l'ouest de la commune qui a principalement accueilli de nouveaux logements.

Aujourd'hui, le quartier des Hauts-de-Cergy poursuit son urbanisation à l'instar de la plaine des Linandes (dans le quartier des Coteaux) qui verra la construction de plus de 1 500 logements entre 2022 et 2028 dans le cadre de l'aménagement d'un écoquartier.

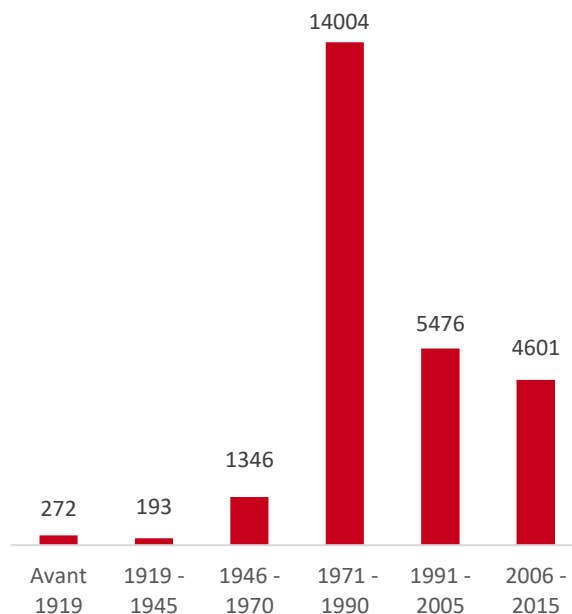
Par ailleurs, les aménagements prévus dans la ZAC des Linandes et dans les Hauts-de-Cergy représentent moins de la moitié des constructions programmées d'ici à 2028. Le secteur Grand-Centre, dans le cadre d'opérations de renouvellement est concerné par la construction de plus de 2 700 logements.

Dans le quartier de l'Horloge, la construction de plus de 700 logements est programmée en densification sur des espaces de stationnement.

Un rajeunissement du parc de logements, ainsi qu'une densification sont donc à l'œuvre à Cergy à travers une optimisation du foncier disponible et la mixité des fonctions urbaines. Le nombre de logements programmés en renouvellement excède celui des logements programmés en extension.

Période de construction des résidences principales

Source INSEE 2018



Angle des rues des Voyageurs et de la Bastide avant renouvellement (2014)



Angle des rues des Voyageurs et de la Bastide après renouvellement (2020)

4 La typologie des résidences principales

La taille des résidences principales

Cergy accueille un parc de résidences principales diversifié en termes de tailles, pouvant répondre aux besoins des Cergysois ou des personnes extérieures souhaitant s'installer à Cergy :

- 35 % de petits logements (1 ou 2 pièces) ;
- 27 % de logements de taille intermédiaires (3 pièces) ;
- 38 % de grands logements (4 pièces et plus).

Par rapport à 2015, la part des petits logements a augmenté de 6 % tandis que celle des grands logements a baissé de 7 %. Ces évolutions sont le fruit d'une adaptation de l'offre en logement à des ménages de moins en moins nombreux ainsi qu'à une augmentation de la part d'étudiants dans la ville.

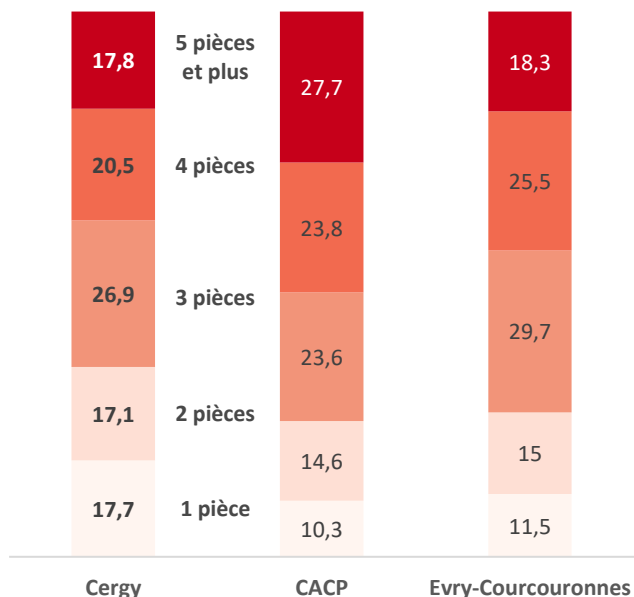
En effet, dans le quartier Grand-Centre où se concentrent de nombreux établissements universitaires, la part des petits logements représente près de 50 % des résidences principales. Il s'agit du taux le plus élevé de Cergy.

Le quartier des Hauts-de-Cergy, développé récemment, comprend un taux de petits logements d'environ 40 %. Les constructions récentes tendent vers une diminution de la taille moyenne des logements.

A l'échelle de l'agglomération, la proportion de logements de grande taille est supérieure à celle de Cergy. La part importante du logement collectif et les particularités démographiques de Cergy (étudiants) expliquent ces différences. La répartition du nombre de pièces à Evry-Courcouronnes montre de fortes similitudes à l'exception d'un nombre de studios plus faible qu'à Cergy.

Nombre de pièces par logement en 2018

Source INSEE 2018



La type de résidences principales

Le parc de résidences principales majoritairement représenté par les appartements.

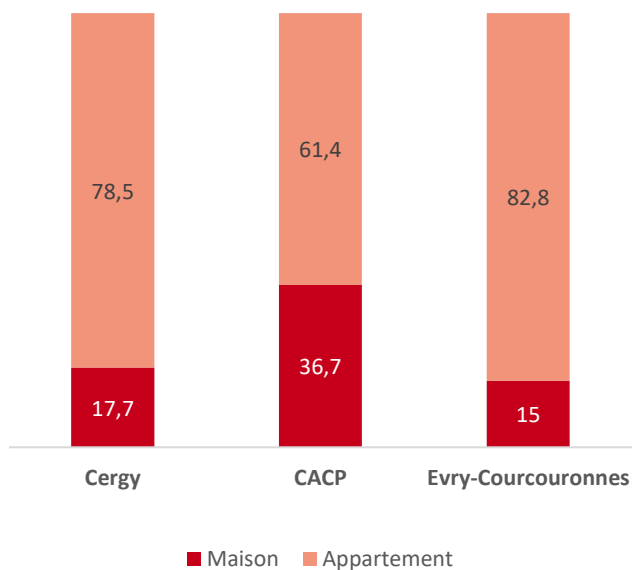
Le parc de résidences principales de la commune se compose à 78 % d'appartements et à 18 % de maisons en 2018. Cette proportion est similaire à celle d'il y a 10 ans.

A l'échelle de l'agglomération cependant, la part du collectif dans le parc de logements est nettement supérieure. Cette situation a une influence sur la taille du logement : les logements à Cergy sont en moyenne plus petits qu'à l'échelle de l'agglomération.

En comparaison avec la ville d'Evry-Courcouronnes, la répartition entre appartements et maisons y est encore plus inégale avec une part du logement collectif atteignant 83 %.

Pourcentage d'appartement et de maison en 2018

Source INSEE 2018



Les statuts d'occupation des résidences principales

Le parc de résidences principales majoritairement représenté par le statut de locataire : en augmentation de plus de 5 points en dix ans.

A l'intérieur du parc de résidences principales, les locataires représentent près de 64% contre 32,6% pour les propriétaires. La part de propriétaires est relativement limitée et s'explique, notamment, par l'importance du logement locatif social et la faible part du logement individuel privé. La proportion de logements locatifs sociaux (près de 40 %) est importante et plus de la moitié des locataires résident au sein d'un logement social (56 %).

L'importance du parc de logement social, ainsi que la faible part du logement locatif privé, n'assure pas l'existence d'un parcours résidentiel adapté notamment pour les jeunes actifs souhaitant rester sur Cergy dans un logement adapté à la fois à leur nouvelle vie et leurs ressources. Entre 2006 et 2018, la part des locataires a constamment augmenté pour passer de 58 % à 63,9 %.

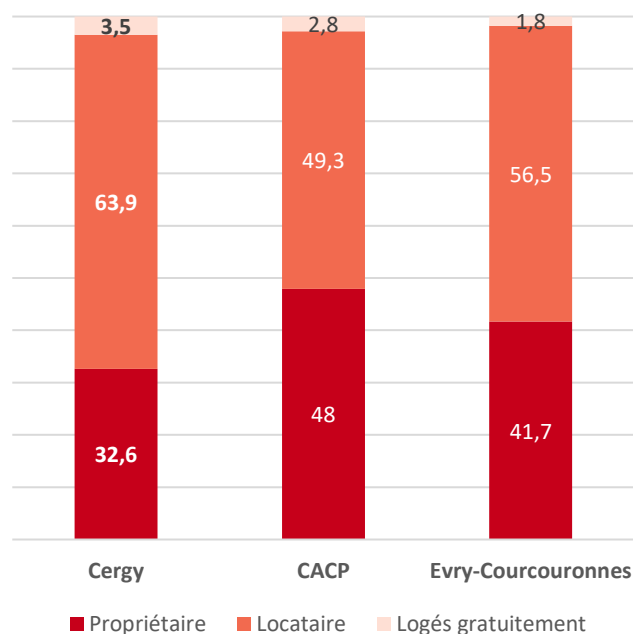
À noter également que plus de la moitié des programmes neufs sont aujourd'hui acquis par des investisseurs qui destinent ces logements à la location.

A l'échelle de l'agglomération, la répartition entre locataires et propriétaires est plus équilibrée : les locataires y représentent près de la moitié des occupants d'une résidence principale et cette proportion y est stable. La répartition du statut d'occupation est également plus équilibrée où les locataires représentent moins de 57 % des occupants.

Des propriétaires installés plus durablement que les locataires.

L'analyse de l'ancienneté moyenne d'emménagement démontre que les propriétaires restent plus longtemps dans leur habitation que les locataires. Ils y vivent en moyenne 15 ans alors que les locataires y vivent 7 ans.

L'importance du secteur locatif cergyssois se ressent à l'échelle du territoire de la CACP puisqu'en 2018, 42 % des résidences principales à usage locatif du territoire intercommunal sont localisées à Cergy, contre 22% seulement des résidences principales en propriété.

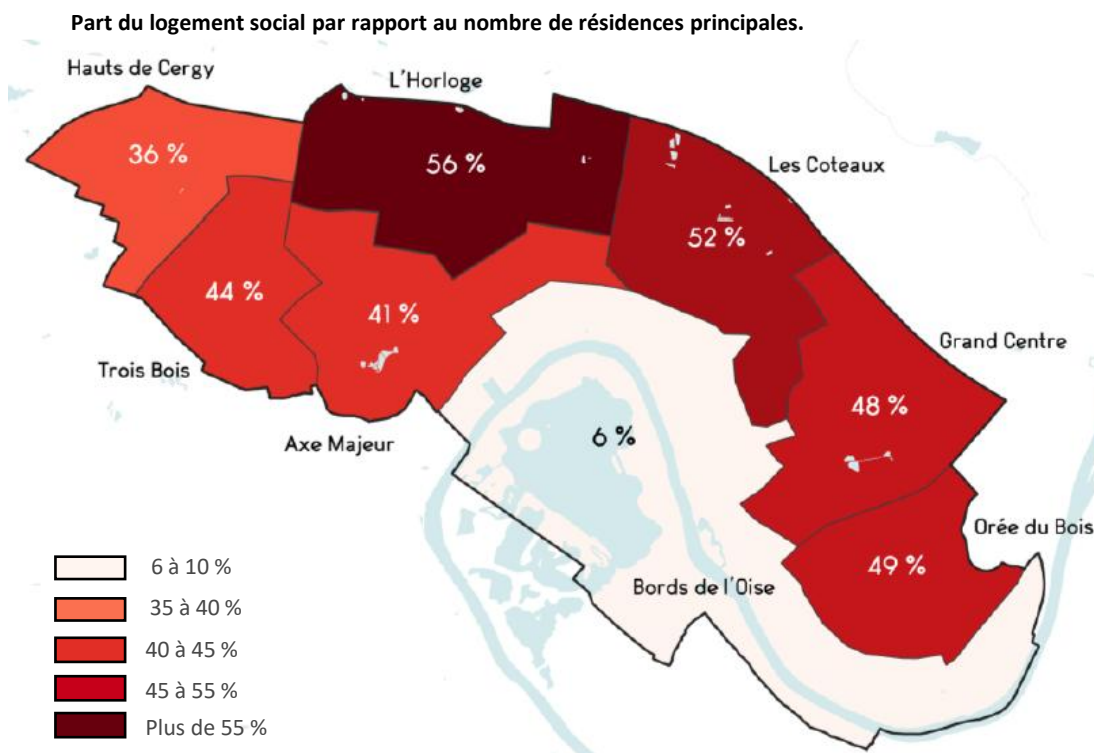


Source INSEE 2018

5 Les logements sociaux

Les logements sociaux

En 2021, la commune de Cergy comporte un parc de 11 898 logements locatifs sociaux, soit 44 % du parc de résidences principales.



Source : Profils croisés – Cergy

Ces logements sociaux sont gérés par plus d'une vingtaine de bailleurs sociaux. Six d'entre eux possèdent près de 90 % du parc social, il s'agit de :

- CDC Habitat : 26 %
- SEQUENS : 19 %
- Immobilière 3F : 12 %
- ERIGERE : 11 %
- VOH : 10 %
- 1001 Vie Habitat : 9 %

Chacun de ces six bailleurs sociaux possède au moins 1 000 logements, tous types confondus.

À l'échelle communale, les quartiers qui accueillent la plus grande part de logements sociaux sont les quartiers de l'Horloge et des Coteaux où plus de la moitié du parc de logements est détenue par un bailleur social.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 identifie différentes typologies de logements sociaux. A Cergy : 73 % des logements dits sociaux correspondent au patrimoine des organismes HLM ; 7 % à d'autres logements conventionnés et soumis à des conditions de ressources ; et près de 20 % à des logements-foyers (foyer personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.).

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.

Le NPNRU

Lancés en 2014, les NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) ont pour objectif de favoriser la mixité des territoires au sein de quartiers identifiés comme prioritaires en intervenant notamment sur l'habitat et les équipements publics.

La ville de Cergy est concernée par deux NPNRU pour les quartiers :

- Axe Majeur - Horloge (48 ha) : en bleu sur la carte
- La Sébille (5 ha) : en rouge sur la carte

La mise en œuvre du NPNRU permettra d'accompagner des projets de renouvellement urbain sur ces secteurs. On peut notamment citer récemment la confortation de l'offre en équipements et la fonction de centralité du quartier Axe Majeur-Horloge par la création de l'équipement culturel le Douze.



Source : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

6

Les logements étudiants

Pour rappel, l'Université de Cergy-Pontoise, dite « CY CAMPUS » constitue le 3^e pôle universitaire d'Ile-de-France après Paris et le Plateau de Saclay. L'ensemble du campus accueille 30 000 étudiants et 40 000 étudiants sont attendus pour 2030.

En 2017, les résidences de Cergy totalisaient une capacité de 4 200 lits répartis selon trois types de gestion :

- **38 % sous gestion des écoles au sein de 6 résidences** (4 par l'ESSEC, 1 par l'ISAB et 1 par IPSL).
- **30 % sous gestion publique au sein de 6 résidences CROUS.** Les résidences proposent des chambres de 9m² et des studios jusqu'à 25m².
- **32 % sous gestion privée au sein de 9 résidences** allant du studio au T3.

Le coût mensuel moyen d'une chambre en résidence à Cergy est de 448€ en 2017. Cependant, le coût dans les résidences privées peut atteindre 600 ou 800€ par mois.

La carte de localisation des résidences étudiantes permet d'identifier une forte concentration de celles-ci dans le quartier de Grand-Centre ainsi que dans les quartiers des Coteaux et de l'Orée du Bois.

A cela s'ajoute trois projets en cours de nouvelles résidences étudiantes. Deux seront localisées dans le quartier de Grand-Centre à proximité du centre commercial des 3 Fontaines et totaliseront 243 logements, et une sera construite dans la zone artisanale Francis Combes dans le quartier des Coteaux et totalisera 151 nouveaux logements.

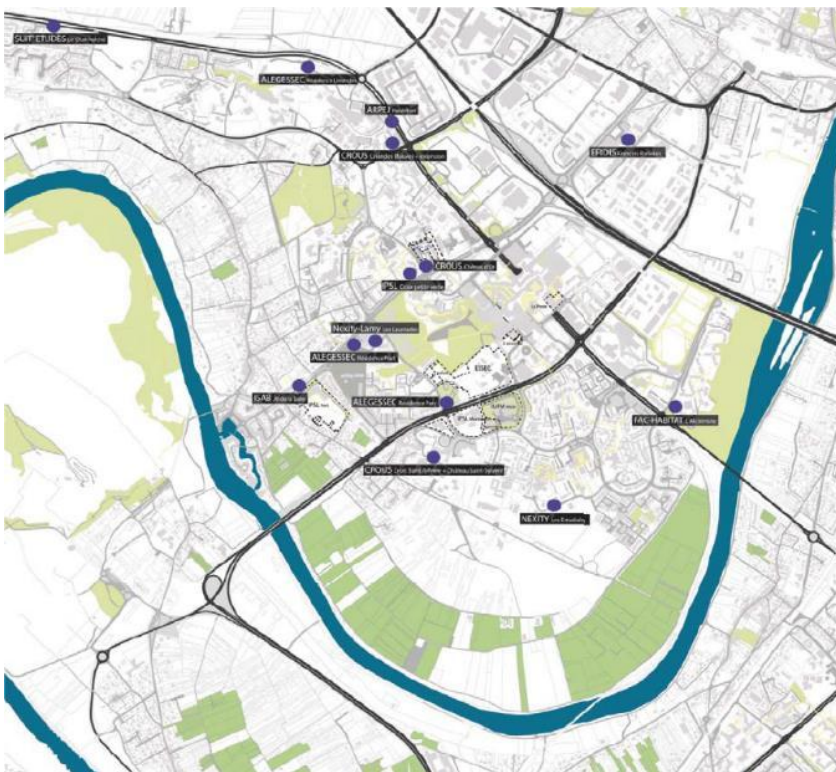
Les résidences ne couvrent donc qu'environ 15 % du logement des étudiants. Les autres étudiants résident à 62 % chez leurs parents et à 24 % dans le parc locatif privé majoritairement au sein de colocations (80 %).

Un tiers des étudiants réside au sein du territoire de l'agglomération de Cergy-Pontoise et un tiers dans le reste du département du Val d'Oise. Les autres résidents dans d'autres départements dont 16 % dans les Yvelines et près de 10 % à Paris.

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.

Des enjeux de sécurité des déplacements piétons entre les résidences et les établissements universitaires sont également à prendre en compte.

Carte de localisation des résidences à Cergy



Source : Rapport Devillers et Al.
Etude pour le développement Paris
Seine Campus International - 2017

Les résidences pour personnes âgées

Il existe sur Cergy plusieurs types d'hébergements spécialisés dans l'accueil des personnes âgées :

- l'établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) « Les Villageoises », situé rue de la Justice Mauve, comportant 32 logements ;
- l'EHPA « Résidence La Bastide », situé place du Marché, présentant 55 logements ;
- l'EHPA « Résidences Les Touleuses Mauves », situé rue des Touleuses Mauves, accueillant 77 logements ;
- l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) « Le Menhir », situé rue de Vauréal, comprend 80 places ;
- la Résidence Domithys, Les Marjoberts.

Les centres d'hébergement

La commune accueille plusieurs centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) :

- le CHRS l'Oasis, halte de jour, d'une capacité de 10 places ;
- le CHRS les Cascades, accueil de nuit ;
- le CHRS les Villageoises, situé sur le même site que le FJT et l'EHPA ;
- le CHRS Service Maison des Femmes.

Les gens du voyage

La commune dispose d'une aire permanente d'accueil de 25 places aménagée en 1995. Aucune place n'est offerte en terrains familiaux locatifs.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de 2020 prescrit les besoins suivants pour l'ensemble du territoire de l'agglomération de Cergy-Pontoise :

- 50 nouvelles places en aire d'accueil à réaliser ;
- 200 nouvelles places en Aires de grand passage à réaliser ;
- 150 nouvelles places de terrains familiaux locatifs à réaliser.

7 Le parc de logements privés

Composé d'environ 15 000 logements, le parc d'habitat privé est en grande partie récent. Le Village compte environ 1 800 logements et le reste (88%) est implanté sur la zone « ville nouvelle » construite depuis les années 1960.

Pour traduire des principes d'aménagement propres aux villes nouvelles à l'époque, et notamment la mixité sociale et urbaine, l'E.P.A. a opéré un découpage du foncier très complexe. Aujourd'hui, l'articulation ASL-copropriété reste floue pour les propriétaires et génère des conflits et des carences en entretien du patrimoine, plongeant certains ensembles immobiliers, dans une spirale de dégradation. La ville est confrontée aux difficultés de gestion résultant de ces découpages complexes.

Dans certains quartiers, on peut identifier des copropriétés dégradées marquées par des difficultés dans l'entretien des parties communes des immeubles et voiries de certains ensembles immobiliers. Ainsi, si l'inconfort des logements n'est pas constaté du fait de l'âge du bâti, leur dégradation menant à l'indignité ou à l'insalubrité l'est parfois.

Les statuts d'occupation nous aident à comprendre les processus de dégradation du bâti. En effet, on estime à un peu moins d' 1/3, le nombre de propriétés locatives privées sur l'ensemble du parc privé. On sait aussi qu'elles se concentrent notamment sur les nouveaux immeubles dont les financements encouragent l'investissement locatif. Mais le phénomène de mise en location s'accroît sur le parc plus ancien, notamment à proximité des établissements d'enseignement, par la division de logements pour en faire de la location étudiante, dont le turn over et l'occupation peu respectueuse accentue les dégradations. De plus, le vieillissement naturel du bâti de certains ensembles atteignant les 40 années, montre des signes de vétusté qui nécessitent des travaux de réhabilitation.

Dès les années 1990, la Ville de Cergy a réagi en mettant en place des procédures curatives adaptées aux pathologies sociales et de dégradations, dans certains quartiers. C'est ainsi qu'une OPAH dans le quartier St Christophe et un Plan de Sauvegarde à la Bastide ont été mis en place sur des copropriétés dégradées. Afin d'enrayer ces dysfonctionnements, la ville de Cergy a également mis en place un certain nombre d'outils de prévention pour accompagner les copropriétaires vers une meilleure gestion de leurs biens : formations, fonds d'aides, missions foncières et de redressement financier, etc.

La problématique de l'amélioration du parc privé risque de se poser plus sérieusement dans les prochaines années du fait des obligations en matière d'économies d'énergies qu'il conviendra de réaliser et qui vont alourdir les budgets des copropriétés. La Ville engage déjà des réflexions sur des dispositifs à mettre en place pour éviter de voir les ménages tomber en situation de précarité énergétique.

Le rythme de construction de logements est reparti à la hausse depuis une dizaine d'années, notamment sous l'impulsion des objectifs du PLH. 40 % des logements construits chaque année au sein de l'agglomération de Cergy-Pontoise sont localisés à Cergy. Ces logements sont essentiellement construits dans deux polarités : Les hauts-de-Cergy et Grand-Centre.

Les besoins en logements à Cergy sont importants du fait d'une croissance démographique importante, de son attractivité académique et d'un taux de vacance assez faible. Depuis une dizaine d'année, ce taux a fortement augmenté, couplé à une augmentation du nombre de résidences secondaires. Toutefois ces évolutions restent mineures et localisées dans certains quartiers (Hauts-de-Cergy, Grand-Centre et Bords-d'Oise).

Construit en grande majorité durant la seconde moitié du 20^e siècle dans le cadre de la Ville Nouvelle, le parc en logements de Cergy ne réponds pas toujours aux exigences énergétiques contemporaines. Un renouvellement du parc est à l'œuvre dans les quartiers urbanisés en premier.

Les logements se caractérisent par une majorité d'appartements aux surfaces moyennes équilibrées (autant de petits que de grands logements).

Les locataires représentent la majorité des occupants, qui habitent pour plus de la moitié dans des logements sociaux. Les logements sociaux représentent plus de 40 % du parc en logements total. Ceux-ci sont parfois concentrés en plus grande proportion dans certains secteurs notamment du quartier de l'Horloge.

Les logements spécifiques aux personnes âgées et surtout aux étudiants forment un enjeu majeur à l'accompagnement des évolutions démographiques récentes de la ville.

→ Cergy dispose donc d'un parc en logements vieillissant mais dont le renouvellement est engagé. Les nouveaux logements doivent prendre en compte de nouveaux critères notamment énergétiques, mais aussi répondre aux besoins de l'ensemble de la population en assurant une mixité et une cohésion sociale, ainsi qu'un accès aux services de proximité.

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



1 Contexte économique

À l'échelle de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise...

Cergy-Pontoise offre près de 100 000 emplois publics et privés. Trois domaines d'activité structurent le tissu économique de Cergy Pontoise regroupant laboratoires de recherche, écoles, grands comptes et PME. Ce tissu riche et diversifié doit être conforté et les liens entre l'université, les écoles et les entreprises doivent continuer d'être tissés. Au niveau spatial, les entreprises sont principalement regroupées autour de trois centres névralgiques : Cergy (environ un tiers des entreprises), Saint-Ouen l'Aumône et Pontoise (entre un quart et un cinquième des entreprises pour ces deux pôles). Cette répartition spatiale pourrait se rééquilibrer au sein de l'agglomération, notamment en raison de nouveaux projets à l'Ouest, dans les communes de Courdimanche et de Puiseux-Pontoise.

Des filières clés à conforter

La filière automobile et aéronautique représente environ 6000 emplois, 100 entreprises, 200 chercheurs dans les laboratoires universitaires et les écoles d'ingénieurs, 30 formations diplômantes dédiées aux technologies de l'automobile. La filière technologies numériques regroupe près de 11 000 emplois, 700 entreprises, 100 chercheurs dans les laboratoires universitaires, 15 formations diplômantes. La filière matériaux/biotechnologies, structurée autour des laboratoires de physique, chimie et biologie que l'Université de Cergy Pontoise souhaite regrouper dans l'Institut des Matériaux Innovants, et renforcé par l'IRCGN (Institut de Recherche Criminelle et de la Gendarmerie Nationale) implanté en limite du périmètre opérationnel du Grand Centre, à Pontoise, et les laboratoires liés au Patrimoine. L'intégration des acteurs cergyponsains dans 7 pôles de compétitivité (Medicen, Astech, System@tic, Move'O, Finances Innovations, Advancity, Cosmetic Valley) illustre parfaitement cette culture de l'innovation technologique. Depuis 2005, environ 800 nouvelles entreprises (hors dispositif autoentrepreneur) se créent par an dans l'agglomération, dont une partie trouve dans les pépinières technologiques les conditions favorables à leur développement. Plus globalement, une réelle culture de l'entrepreneuriat permet au territoire de jouir d'un indice de dynamisme économique de 1,5 : lorsque deux entreprises ferment, trois se créent.

L'appareil commercial en question

L'agglomération comptait en 2008, 1728 locaux commerciaux soit près de 236 000 m². Les 3 Fontaines et Art de Vivre et l'Oseraie regroupent plus de la moitié de l'offre commerciale de l'agglomération et constituent les locomotives indispensables pour le développement du petit commerce. Le potentiel de l'appareil commercial est fort, pour autant l'offre n'est pas satisfaisante. Le principal centre commercial de l'agglomération est vieillissant et n'atteint plus les chiffres de fréquentation d'il y a 10 ans. Par ailleurs, l'offre de proximité aux habitants doit être renforcée.

2 L'emploi

Un rebondissement du nombre d'emplois depuis 2011

En 2018, le nombre d'emplois basés à Cergy est de 31 933 selon l'INSEE. Cela représente 35 % des emplois de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP). La ville concentre donc un nombre d'emplois élevé et supérieur au nombre d'actifs Cergyssois disposant d'un emploi (27 209).

Ainsi, l'indicateur de concentration de l'emploi indique qu'en 2018, il existe à Cergy 117 emplois pour 100 actifs disposant d'un emploi et résidant dans la commune. Ce taux est élevé et représentatif du rôle de ville-centre qu'exerce Cergy au sein de l'agglomération de Cergy-Pontoise. A titre de comparaison, l'indicateur de concentration de l'emploi de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise est de 100, celui du département du Val d'Oise est de 79,4.

Le nombre d'emplois connaît depuis 2011 une évolution positive, dépassant ainsi en 2018 son niveau d'avant la crise économique de 2008.

L'indicateur de concentration de l'emploi suit la même tendance en passant de 106,2 en 2011 à 117 aujourd'hui. Il demeure toutefois légèrement inférieur à son taux en 2006 de 120,8. Le nombre d'emplois a évolué moins rapidement que l'évolution du nombre d'actifs ayant un emploi.

Evolution du nombre d'emplois basés à Cergy entre 2006 et 2018

Source INSEE 2018



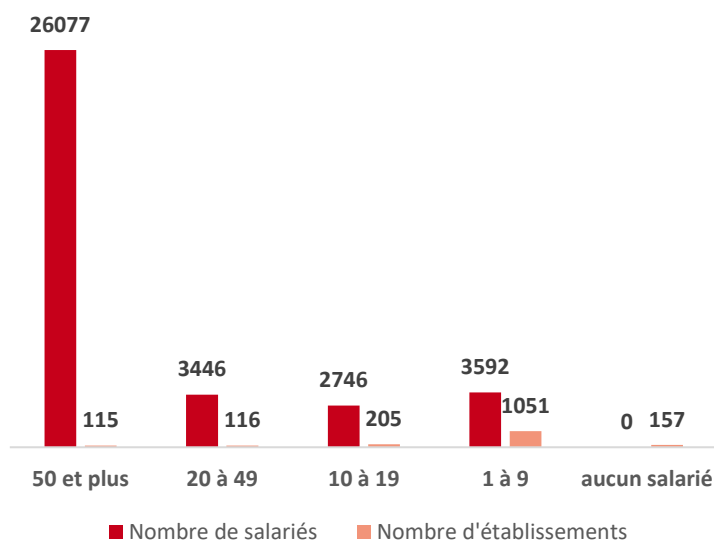
L'indicateur de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans la commune et le nombre d'actifs disposant d'un emploi et résidant dans cette même commune. Il permet ainsi de mesurer l'attraction de l'emploi qu'une commune exerce sur les autres. INSEE

L'emploi désigne un ensemble de personnes exerçant une activité rentrant dans le domaine de la production. INSEE

Une activité salariale largement dominée par de grandes entreprises : 7 % des établissements (115) de Cergy emploient plus de 70 % des salariés (26 077).

Nombre d'établissements et de salariés

selon la taille de l'entreprise. Source INSEE 2018



Cergy comptait en 2018 plus de 1 600 établissements actifs employeurs pour 35 861 postes salariés. Ces établissements représentent 30 % des entreprises de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Les petites entreprises (0 à 9 salariés) représentent plus de 73 % du total des établissements. Ils n'offrent en revanche que 10 % des postes salariés.

À l'inverse, 115 grandes entreprises de plus de 50 salariés offrent près des trois quarts des postes salariés de Cergy, soit 72 %.

Exemples de grands employeurs privés installés à Cergy :

- SPIE
- Auchan
- Valeo

Un poste de travail (ou salarié) correspond selon l'INSEE à la relation entre un salarié et un établissement pendant une période donnée. Ainsi un salarié travaillant dans deux établissements occupe deux postes salariés. INSEE

Le nombre de postes salariés est donc excédentaire au nombre d'emplois.

3 Les secteurs d'activité

Les secteurs tertiaires sont majoritaires dans l'activité économique de Cergy : ils représentent 87 % des emplois implantés sur la commune.

Le secteur du commerce, des transports et des services est le plus représenté. Il offre la moitié des emplois présents sur le territoire Cergyssois, soit plus de 15 000 emplois répartis au sein de 3 698 établissements. L'évolution des emplois ces dix dernières années dans ce secteur a augmenté de 4 %. Les emplois basés à Cergy représentent la moitié des emplois de l'agglomération de Cergy-Pontoise pour ce secteur.

L'administration publique forme le second secteur le plus pourvoyeur d'emplois avec près de 12 800 emplois répartis au sein de 549 établissements, soit 40 % des emplois présents à Cergy. Ce secteur est particulièrement dynamique à Cergy et a offert entre 2008 et 2018 près de 2 000 emplois supplémentaires, soit près de 70 % des emplois pourvus sur la période. L'activité économique de la ville est donc en grande partie portée par ce secteur où se concentrent 57 % des emplois du secteur public de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Le secteur de la construction occupe une part moins significative dans la structure de l'emploi à Cergy en offrant en 2018 environ 4 % des emplois, soit 1 471 répartis au sein de 459 entreprises.

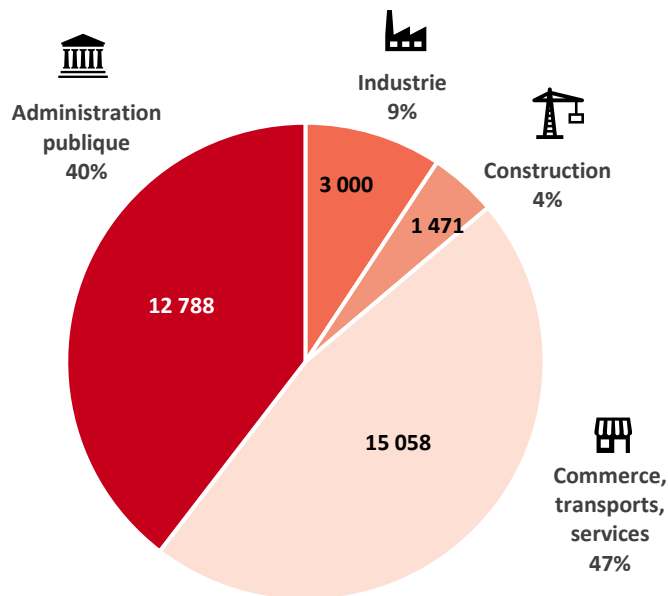
Cependant, sa progression ces dix dernières années fait du secteur de la construction le plus dynamique de Cergy en termes de création d'emplois. En effet, le nombre d'emplois dans ce secteur a progressé de 35 % en passant de 1 089 emplois en 2008 à 1 471 emplois en 2018. Cette progression reste toutefois à relativiser au regard de la faible proportion qu'occupe ce secteur d'activité.

Près de 40 % des emplois dans la construction du territoire de l'agglomération sont localisés à Cergy.

Sur la période 2008-2018, les emplois dans l'industrie ont reculé de 16 %, en perdant plus de 500 emplois pour retomber à 3 000 en 2018. Cette situation suit une tendance générale de diminution du secteur industriel (-20 % à l'échelle de l'Île de France).

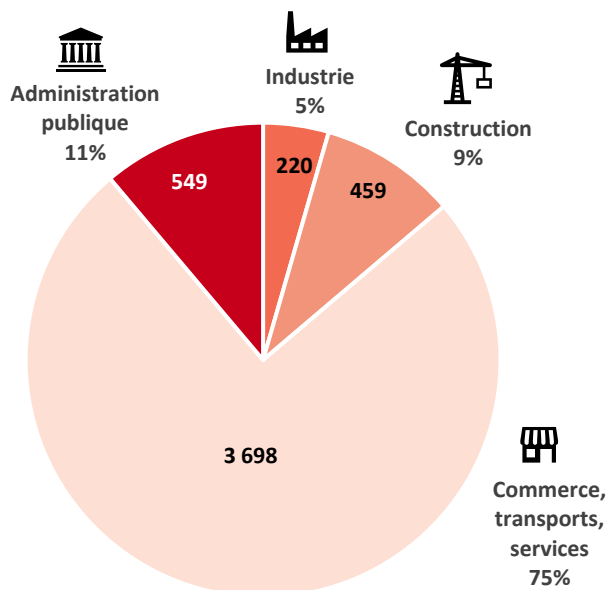
La forte proportion des emplois présents sur territoire de la communauté d'agglomération et basés à Cergy, montre la position économique centrale de Cergy notamment sur le plan administratif.

Emplois selon le secteur d'activité



Source INSEE 2018

Nombre d'entreprises par secteur d'activité



Source INSEE 2018

4 La création d'entreprises

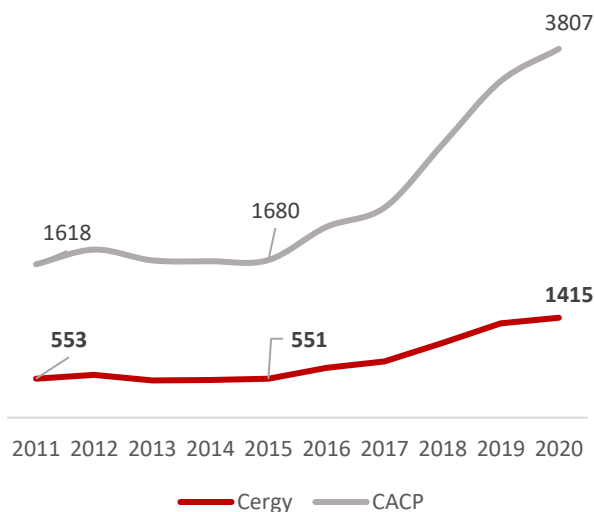
La création de nouvelles entreprises à Cergy est très dynamique et a quasiment été multipliée par trois en dix ans.

A partir de 2015, le rythme annuel de création d'entreprises s'intensifie et dépasse les 20 %. La tendance observée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) est similaire. En 2018, les entreprises créées à Cergy représentent 37 % du nombre total d'entreprises créées dans la CACP.

Avec 1 406 entreprises créées en 2020 contre 612 en 2015, la commune d'Evry-Courcouronnes suit également une tendance semblable à celle de Cergy. Le contexte économique des dix dernières années a donc été favorable à la création d'entreprises et les pôles urbains concentrent en grande partie cette dynamique. Ainsi la CACP constitue l'un des principaux territoires d'accueil pour les créations d'entreprises dans le Val d'Oise.

Evolution de la création annuelle d'entreprises

Source INSEE 2018



Malgré un dynamisme de l'emploi et de la création d'entreprises, Cergy concentre 80 % des surfaces de bureau disponibles à l'échelle de la CACP.

A Cergy, la superficie totale des locaux d'activité représente plus d'un million de m², soit un quart du parc de locaux de Cergy-Pontoise.

Cette surface est occupée à 62 % par des bureaux, 21 % par des commerces et à 17 % par des activités, ateliers ou entrepôts.

Du fait d'un secteur tertiaire très développé, le poids des espaces de bureaux est prépondérant dans les surfaces allouées aux activités économiques de Cergy. Leur superficie représente plus de la moitié des surfaces de locaux de bureaux de la Communauté d'Agglomération.

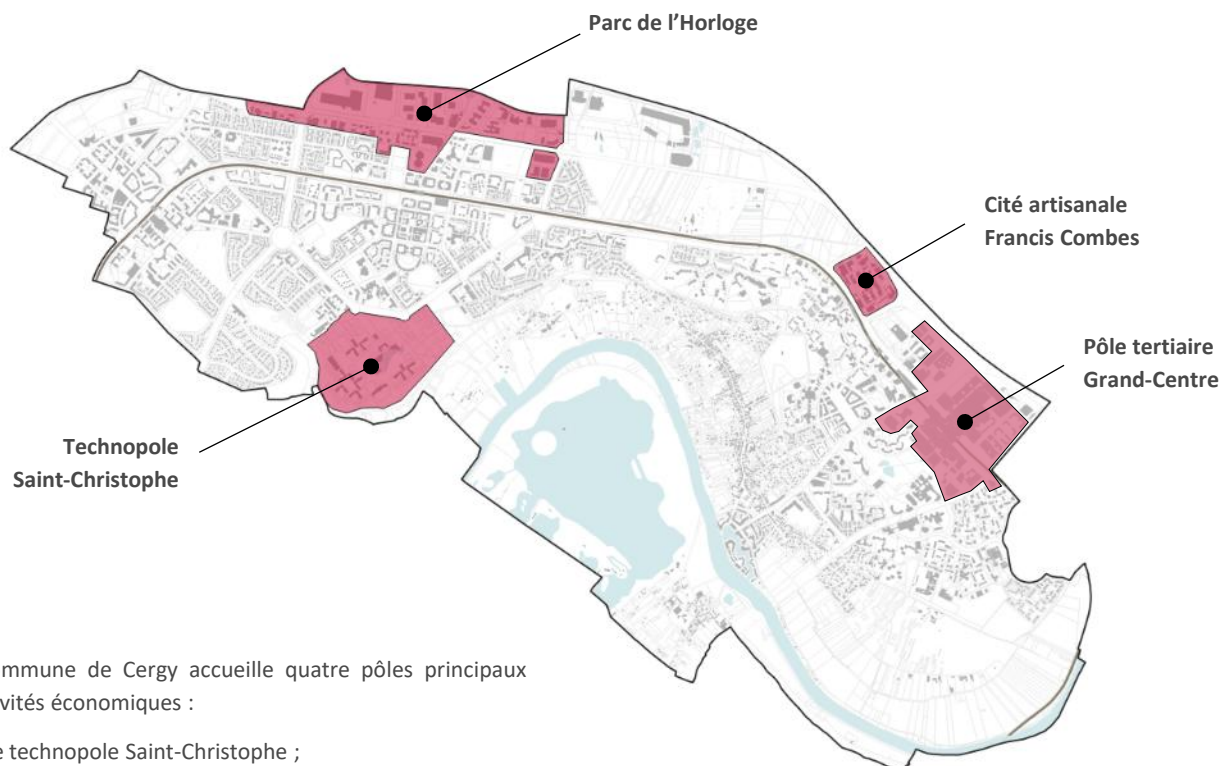
Parmi ces superficies de bureaux, environ 12 % seraient disponibles ou vacantes en 2018. Cette surface représente 83 % des disponibilités en locaux de bureaux de la CA de Cergy-Pontoise.

Les surfaces disponibles à Cergy sont pour moitié localisées dans le quartier Grand-Centre où le tertiaire forme l'activité principale.

Concernant les autres secteurs, 27 % des locaux de bureaux disponibles sont localisés dans le secteur de l'Horloge tandis que 25 % sont situés dans le secteur Saint Christophe.

Sources : Bilan Immo – CACP (2018)

5 Les zones d'activité



La commune de Cergy accueille quatre pôles principaux d'activités économiques :

- Le technopole Saint-Christophe ;
- Le parc de l'Horloge ;
- La Cité artisanale Francis Combes ;
- Le pôle de bureaux de Grand-Centre.

Le technopole parc Saint-Christophe

Créé en 1988, le parc s'étend sur une superficie de 30 ha dont la moitié est aménagée en espaces verts. En 2005, le site est labellisé « technopole » devenant ainsi le premier parc d'activités et le seul parc d'affaire de ce type à Cergy-Pontoise et ses environs. En 2018, le technopole représente près d'un sixième de la surface en bureaux disponible à Cergy.

Il comprend une trentaine d'entreprises, 3 500 emplois, 102 000 m² de bureaux et plus de 3 000 places de stationnement. Le technopole accueille notamment de grandes entreprises comme la Spie, Eiffage Energie, BP France ou encore Huawei.

Selon Eurosic, la société foncière propriétaire du site, les surfaces vacantes en 2018 seraient de 26 700m², dont 20 000 m² de bureaux.



Siège de Spie, Parc Saint Christophe – Cergy-Pontoise

Le parc de l'Horloge

Ce parc d'activités est situé sur les communes de Cergy, d'Osny et de Puteaux-Pontoise sur une surface globale de 117,5 ha (dont 74 ha environ sur la commune de Cergy).

Le parc totalise 272 entreprises et 5 700 salariés au sein d'entreprises comme Oscaro, Louis Vuitton ou Valeo.

La vacance de locaux de bureaux au sein du parc d'activités atteint 21 000 m² en 2018 selon le bilan immobilier de Cergy-Pontoise, soit près de 27 % des surfaces de bureaux vacants à Cergy.



Vue sur le parc de l'Horloge – Google Maps 2020

La cité artisanale Francis Combe

Cette zone d'activités, inaugurée en 1972, est située le long du boulevard de l'Oise et accueille des activités artisanales diverses sur une surface de 24,1 ha.

La zone fait face aujourd'hui à des problématiques de vieillissement du tissu urbain et pose la question de son renouvellement en partie ou totalité.



Vue sur la cité artisanale F. Combes – Google Maps 2020

Le pôle de bureau de Grand-Centre

Le quartier Grand-Centre aujourd'hui concentre 10 000 emplois tous secteurs confondus. Il comprend notamment 250 000 m² de bureaux, soit un quart de la surface en bureaux de Cergy.

Ce pôle tertiaire s'appuie notamment sur la présence de grandes sièges sociaux d'entreprises telles que 3M France, Nintendo France, les banques CIC et Société Générale, et Ramsay Générale de santé.

Le quartier Grand-Centre fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain porté à l'horizon 2025. En plus du réaménagement du centre commercial, le projet intègre la rénovation des abords de la gare et la diversification des activités via la construction de 260 logements par an jusqu'en 2025 et la transformation du pôle universitaire.

Dans le cadre de ce projet, 50 000m² d'espaces de bureaux seront créés d'ici à 2025. Cela représente une augmentation de 20 %. La moitié de cette offre nouvelle sera offerte au sein d'un seul projet de construction : l'immeuble « le Verger ».

Par ailleurs, le nombre de logements et d'habitants sera doublé pour atteindre 6 000 logements pour 10 000 habitants.



Photo : Terrain 09/2021
(Espace Ville)

6 Les activités commerciales

Le contexte commercial de la ville

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise dispose d'une forte armature commerciale, principalement marquée par le centre commercial régional des 3 Fontaines, par des pôles majeurs d'attraction locale et par de nombreux pôles de proximité, tels que les centres anciens de Pontoise et Saint-Ouen l'Aumône, les quartiers Axe Majeur- Horloge, Hauts-de-Cergy, l'entrée de ville de Puiseux-Pontoise...

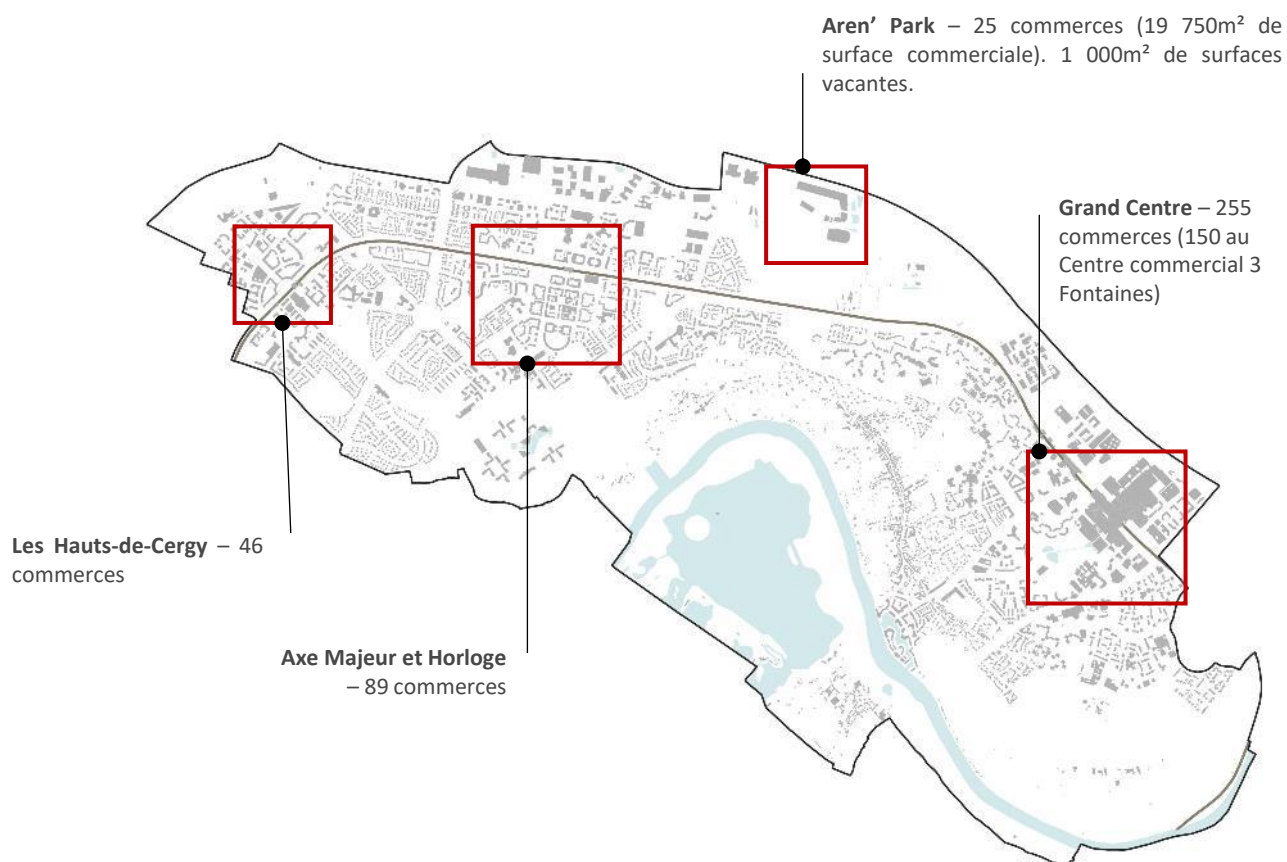
Le plus important pôle commercial est le centre commercial des Trois Fontaines, de par son attraction régionale et son offre complète. Viennent ensuite 4 pôles majeurs d'attraction locale organisés autour d'un hypermarché avec une offre commerciale diversifiée (l'Oseraie, Art de Vivre, la Croix Saint-Simon à Osny, Epluches à Saint-Ouen l'Aumône), puis des pôles importants d'attraction locale cités plus haut. Le tissu commercial de la CACP est caractérisé par un grand nombre d'établissements de plus de 300 m², résultant de l'aménagement de la ville nouvelle.

L'offre commerciale de Cergy-Pontoise est diversifiée mais assez peu qualitative ce qui limite le choix des consommateurs. Elle se caractérise en effet par du moyen – moyen bas de gamme. En dehors du niveau de gamme, les besoins des consommateurs semblent toutefois bien couverts, mais avec des situations contrastées en fonction des types de commerces.

Le contexte concurrentiel est par ailleurs très dynamique. Le pôle de la Patte d'Oie est le principal concurrent du centre commercial Art de Vivre. Les centres commerciaux des 4 Temps à La Défense, Art de Vivre à Orgeval et Aéroville au Tremblay-en-France peuvent concurrencer le territoire de la CACP à l'échelle régionale, de même que le centre commercial Parly 2 au Chesnay, plus spécifiquement pour la clientèle haut de gamme.

Le commerce à Cergy

A Cergy, 497 cellules commerciales sont disponibles au sein de 4 principaux pôles commerciaux. Le pôle de Grand Centre concentre la moitié de l'offre commerciale.



Un pôle d'attractivité régional : Le centre commercial des 3 Fontaines et le quartier Grand-Centre

Le centre commercial des 3 Fontaines est le moteur de la dynamique commerciale cergysoise. Le pôle comprend 255 commerces, dont 150 sont implantés au sein du centre-commercial. Le pôle Grand-Centre représente ainsi 50 % de l'offre commerciale Cergysoise.

Le centre commercial fait à partir de 2018 l'objet d'une revalorisation ainsi que d'une extension de 20 000m² de surface commerciale supplémentaire. 72 nouvelles boutiques sont créées ainsi que 500 nouvelles places de stationnement portant leur nombre total à 3 700. Dans le reste du pôle Grand-Centre, les nouveaux ensembles immobiliers qui intègrent des cellules commerciales viennent encore enrichir cette offre et améliorent encore l'attractivité.

En complément du centre commercial et de l'offre de commerces de proximité existante, la ville a pour projet de développer un nouveau marché aux horaires adaptés aux actifs du quartier Grand-Centre.



Centre commercial 3 Fontaines –
Google Street-view



Rue commerçante, dalle Préfecture –
Espace Ville 2021

Les Hauts-de-Cergy

Ce pôle représente 10 % de l'offre commerciale de Cergy et comprend 46 commerces.

Il s'agit d'un pôle récent qui s'est conforté entre 2000 et 2003 avec l'implantation de Franprix sur 1 000 m² (aujourd'hui remplacé par casino), en remplacement de CEDICO qui avait fragilisé l'offre en 2000. Ce pôle dispose aujourd'hui d'un bon niveau qualitatif. Il accueille également un marché d'une vingtaine de chalandes spécialisés dans le domaine alimentaire. Celui-ci se tient le dimanche matin.

La spécificité de ce pôle sur le domaine " culture-loisirs " tient à la présence du Multiplex UGC, qui cependant semble fragile en raison du contexte concurrentiel très fort lié à la proximité du pôle de loisirs – cinéma (Pathé) de Conflans-Sainte-Honorine.



Marché des Hauts-de-Cergy – Source :
Ville de Cergy

Axe Majeur-Horloge

Le pôle commercial Axe Majeur-Horloge représente près d'un quart de l'offre commerciale de Cergy et comprend 89 commerces ainsi qu'un marché bihebdomadaire de 244 commerçants. Ce marché est le troisième plus grand d'Ile-de-France.

L'appareil commercial du quartier Axe Majeur-Horloge se structure tout le long de la rue de l'Abondance, reliant l'îlot de la place des Colannes / Hubert Renaud (Avenue Mondétour) à la place de l'Horloge (gare RER et Parc d'Activités). Ce tissu commercial est fortement imbriqué dans l'organisation spatiale de l'îlot de la Bastide, correspondant moins à un « centre » proprement dit qu'à une véritable rue commerçante d'environ 1 000 mètres.

La proximité du Parc de l'Horloge où se concentrent de nombreuses activités économiques vient renforcer le potentiel de la polarité commerciale en apportant une clientèle non résidentielle.

L'investissement récent de la ville dans ce secteur pour la construction du Centre de santé du petit Albi peut également influencer sur la fréquentation de ces commerces.

Des commerces de grande surface sont également présents le long de la RD14 et sont davantage axés sur une clientèle de transit et disposant d'une voiture. Ce secteur pourrait faire l'objet d'une requalification pour améliorer son accessibilité depuis le cœur commerçant de l'Horloge et y apporter davantage de mixité des fonctions.



Photo : Terrain 09/2021 (Espace Ville)

L'Aren' Park

Aménagée très récemment sur la plaine des Linandes à proximité de l'A15, la zone commerciale de l'Aren' Park offre une superficie commerciale totale de 20 000m² répartie entre une vingtaine d'enseignes. Les surfaces commerciales proposées sont variées allant de quelques centaines de mètres carrés à plus de 2 000. Les deux plus grands magasins sont Intersport et Gifi, implantés dans des locaux d'une surface de plus de 2 400m².

A la rentrée 2022, seuls 999m² de surface commerciale étaient encore vacants.



Photo : Terrain 09/2021 (Espace Ville)

La zone commerciale fait partie intégrante d'un nouvel ensemble immobilier orienté sur les loisirs, les équipements sportifs de la patinoire Aren' Park et compte ainsi quelques restaurants.

Cette mixité apporte une clientèle supplémentaire aux cellules commerciales de la zone et participe à compenser le manque de proximité résidentielle en l'attente du développement de la partie sud de la Plaine des Linandes jouxtant le parc, et notamment de la construction de l'éco-quartier des Doux Épis.



7 pôles commerciaux de proximité et un pôle commercial de tourisme

Il s'agit de pôles de commerce de proximité ayant une aire d'influence limitée au quartier. La plupart de ces pôles disposent d'une moyenne surface alimentaire (sauf le Bontemps et les Chênes) ainsi que de quelques commerces ou services.

Le Bontemps comporte 10 commerces et représente 2 % de l'offre commerciale de Cergy. Situé dans le quartier des Hauts-de-Cergy, Le Bontemps s'articule autour du Passage de l'Aurore.

Les Closbilles se situent dans le quartier Axe Majeur à proximité du parc Saint Christophe. Développé à partir de 2014, le pôle se compose aujourd'hui de 5 commerces aménagés autour d'une place piétonne qui forme le cœur d'un quartier encore en développement.

La Sébille se compose de quatre commerces et s'articule autour de la Place du Haut de Gency. Le pôle de proximité comprend notamment la présence d'un supermarché Franprix, d'une boulangerie et d'une pharmacie.

Les Linandes comporte 13 commerces, soit 3% de l'offre commerciale de Cergy. La dynamique commerciale de ce pôle est portée par la grande surface Aldi (anciennement Leader Price). Le magasin Aldi bénéficie d'une très bonne visibilité depuis le boulevard de l'Oise, grand axe de circulation intra-urbaine.

Les chênes comporte 9 commerces.

Les Toulouses comporte 14 commerces, soit 4 % de l'offre commerciale de Cergy. Le centre de quartier, construit sur dalle et bordé d'immeubles de logements, cache cette polarité commerciale des principales voies d'accès et par conséquent nuit à l'attrait commercial du lieu.

Le village forme le pôle commercial historique de Cergy. Implantée le long de la rue Nationale, cette polarité est composée de 18 commerces (4% de l'offre commerciale).

Port Cergy forme une polarité commerciale de tourisme essentiellement axée sur la restauration. Le pôle comprend 12 commerces et s'articule autour de la place du Grand Hunier, à proximité des bords de l'Oise et du pont de Neuville menant vers la base de loisirs et le hameau de Ham.

Il s'agit d'un quartier très prisé par les habitants de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise dans son ensemble, et attractif tant en journée qu'en soirée.

7 Les activités agricoles

En 2017, la surface agricole représentait environ 140 ha, soit moins de 10 % de la surface communale.

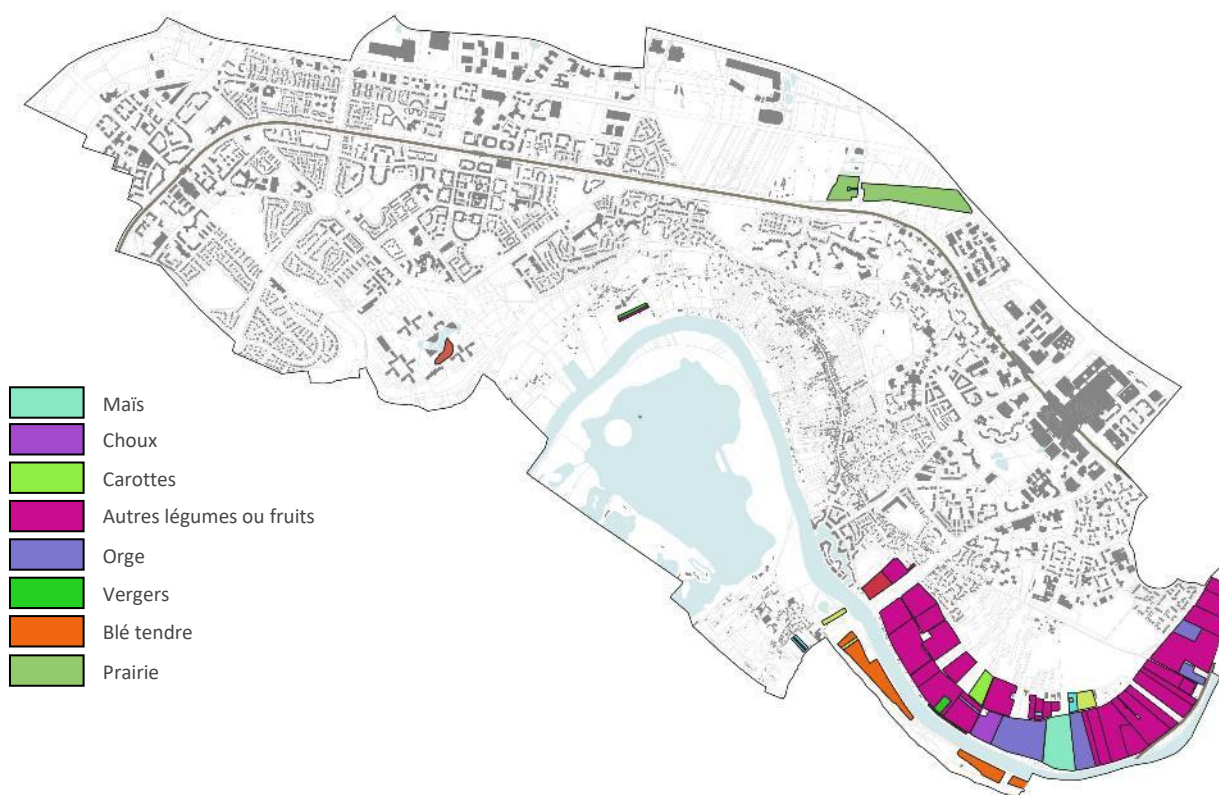
Les espaces agricoles au nord de Cergy font partie de l'unité agricole « franges agricoles du Vexin » tandis que les espaces au sud font partie du « pôle maraîcher de Cergy et Neuville-sur-Oise ».

La partie nord, en cours d'urbanisation, est en grande partie laissée en prairie. Ainsi, la majorité de l'activité agricole est désormais concentrée au sud-est de la commune, à l'intérieur d'une boucle formée par l'Oise et structurée par le chemin des Patis.



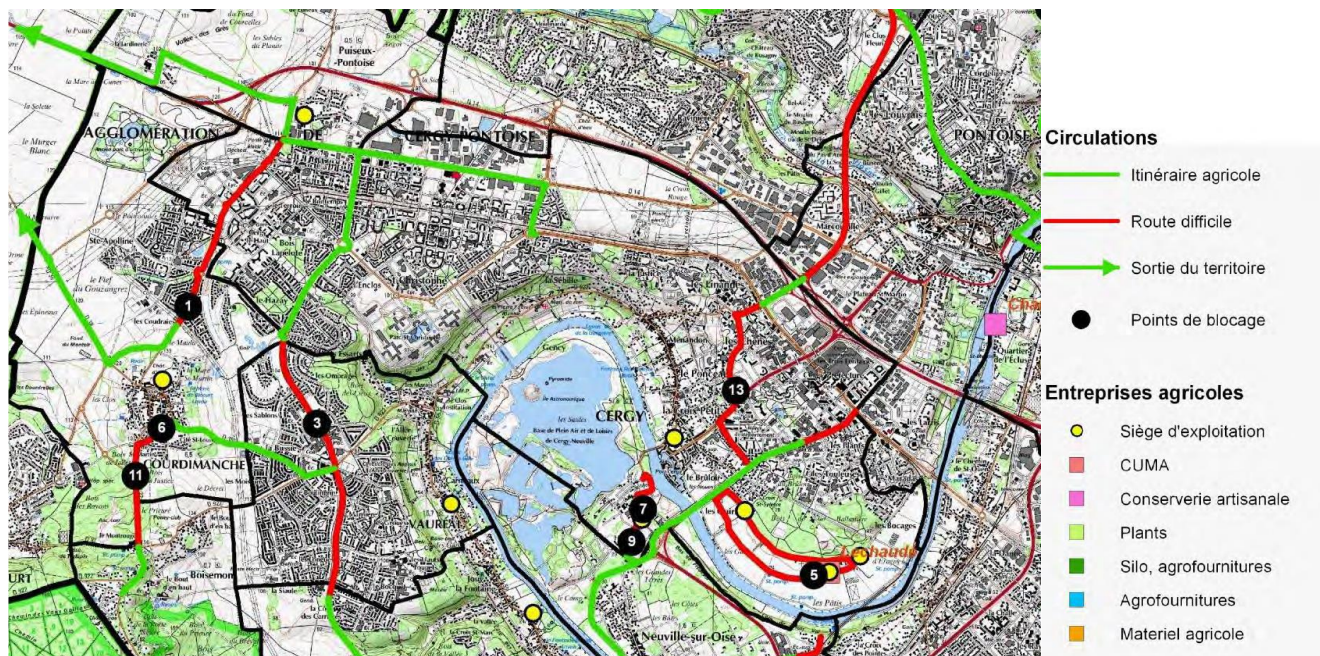
Photo : Terrain 09/2021 (Espace Ville)

Types de cultures en 2020



Source : Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020

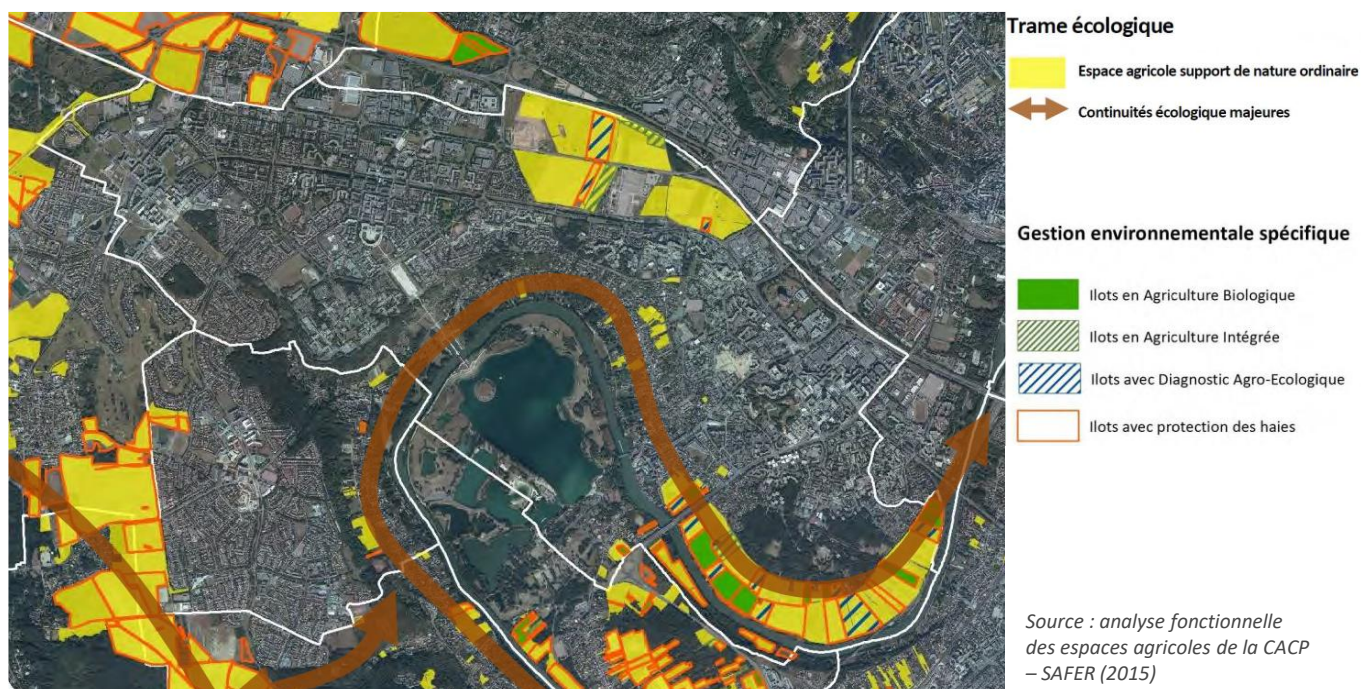
Les circulations agricoles



Source : analyse fonctionnelle des espaces agricoles de la CACP – SAFER (2015)

La carte ci-dessus indique les principaux itinéraires empruntés par les exploitants de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Les itinéraires en rouge correspondent aux routes difficiles à emprunter pour les engins agricoles. Les itinéraires verts, ceux qui sont empruntés et qui ne posent pas de problème. Sont figurés en triangle les points spécifiques où existe un obstacle. A Cergy, on recense 4 points de blocage : le chemin des Pâtis, mal entretenu et étroit, le stationnement gênant sur rue trop étroite, rue de Neuville, le rétrécissement de voie, rue de Neuville, et l'insertion difficile boulevard du Port.

Les espaces agricoles ont une fonction de production, mais aussi une fonction environnementale : agriculture biologique, agriculture intégrée, entretien du paysage, trame verte... La carte ci-après présente les fonctions environnementales assurées par les espaces agricoles de Cergy.



Source : analyse fonctionnelle des espaces agricoles de la CACP – SAFER (2015)

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.

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.

→ 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.)

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.

→ L'offre commerciale en besoins quotidien est globalement suffisante bien répartie sur le territoire mais est peu diversifiée et parfois peu qualitative.

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.

→ **Protéger et maintenir les activités agricoles de la plaine maraîchère.**