

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 2.1 : Diagnostic et État initial de l'environnement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 10 avril 2025





Introduction.....	p. 3
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	<u>p. 14</u>
1. L'évolution urbaine.....	p. 15
2. L'analyse urbaine.....	p. 28
3. Le diagnostic foncier.....	p. 35
4. Le fonctionnement urbain.....	p. 48
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	p. 83
1. Les habitants.....	p. 84
2. Les logements.....	p. 97
3. Les activités économiques.....	p. 107
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	p. 119
1. Les caractéristiques générales.....	p. 120
2. Les paysages et les espaces verts.....	p. 126
3. La faune et la flore.....	p. 137
4. Les risques et nuisances.....	p. 140
5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique.....	p. 157

INTRODUCTION



Cormeilles
en-Parisis



INTRODUCTION

1. Présentation du contexte

A. Cormeilles-en-Parisis

Cormeilles-en-Parisis est située au sud du département du Val d'Oise et partage sa limite communale Sud avec le département des Yvelines (78).

Inscrite dans la grande couronne Parisienne, à quinze kilomètres au nord-ouest de la capitale, la commune appartient à la Communauté d'agglomération Val Parisis, créée le 28 octobre 2005, modifiée le 1^{er} janvier 2011, puis le 1^{er} janvier 2016.

La commune de Cormeilles-en-Parisis s'étend des Buttes du Paris à la Seine : son territoire est situé sur la rive droite du fleuve, sur le bord extérieur du méandre de Saint-Germain-en-Laye. Elle constitue le bourg le plus ancien de la Communauté d'agglomération du Parisis.

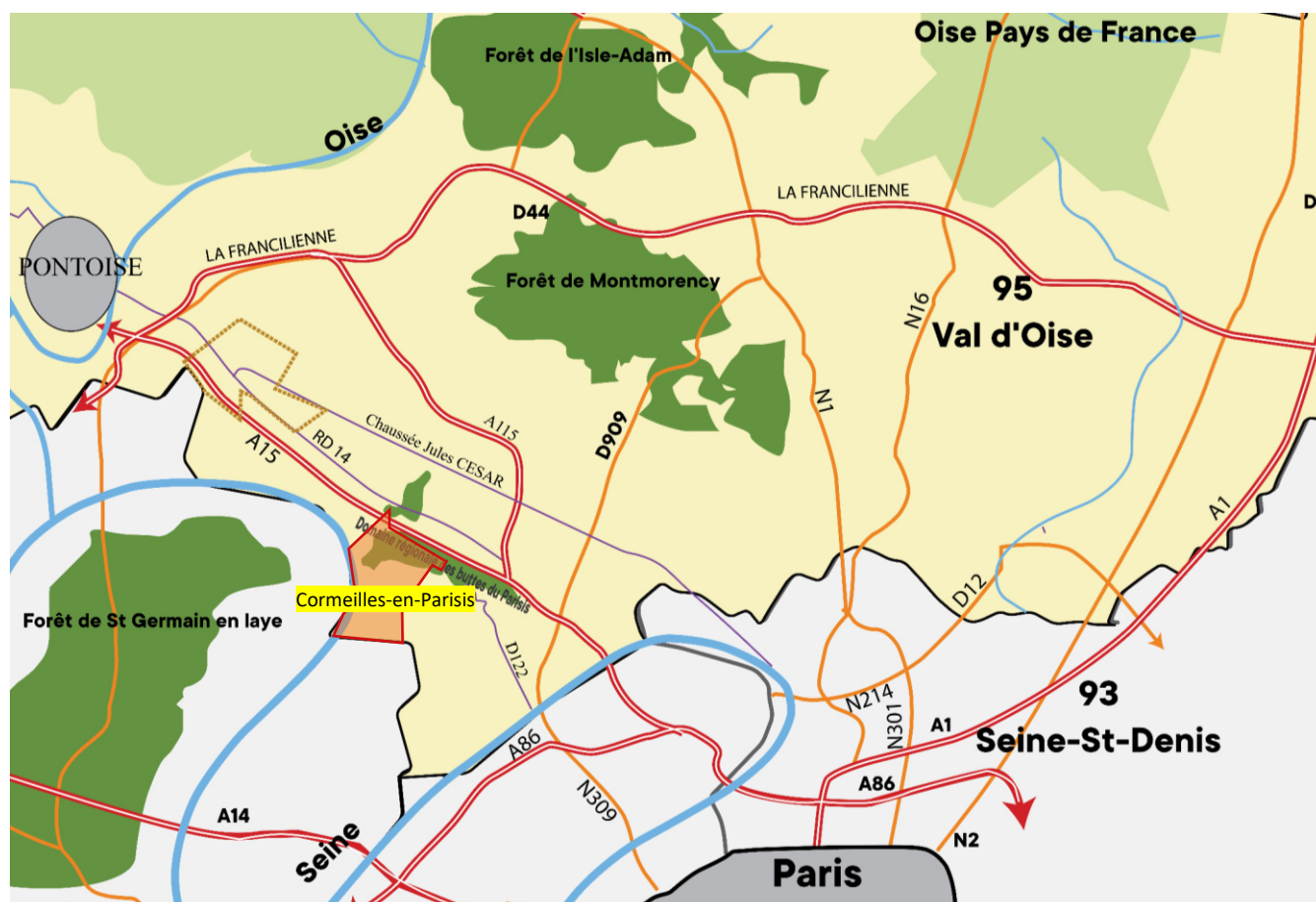
Son organisation est structurée par :

- deux voies est-ouest qui permettent la liaison avec Paris, la voie ferrée Paris-Mantes et la RD 392,
- une voie nord-sud qui lie les buttes à la ville de Sartrouville : la rue Saint-Germain ou RD 121.

La commune compte 25 406 habitants en 2019 (dernier recensement INSEE) et 26 297 habitants au 1^{er} janvier 2023 (donnée communale).

Pour une superficie de 844 hectares et une densité d'environ 2 818 habitants au kilomètre carré, les 112 hectares d'espaces boisés confèrent à Cormeilles, dans un contexte urbain dense, une image de ville verte.

Le territoire est coupé en deux par la RD 392 et la voie ferrée Paris-Mantes. Les communes limitrophes sont : Argenteuil, Franconville, La Frette-sur-Seine, Herblay, Maisons-Laffitte, Montigny-lès-Cormeilles, Sannois et Sartrouville.

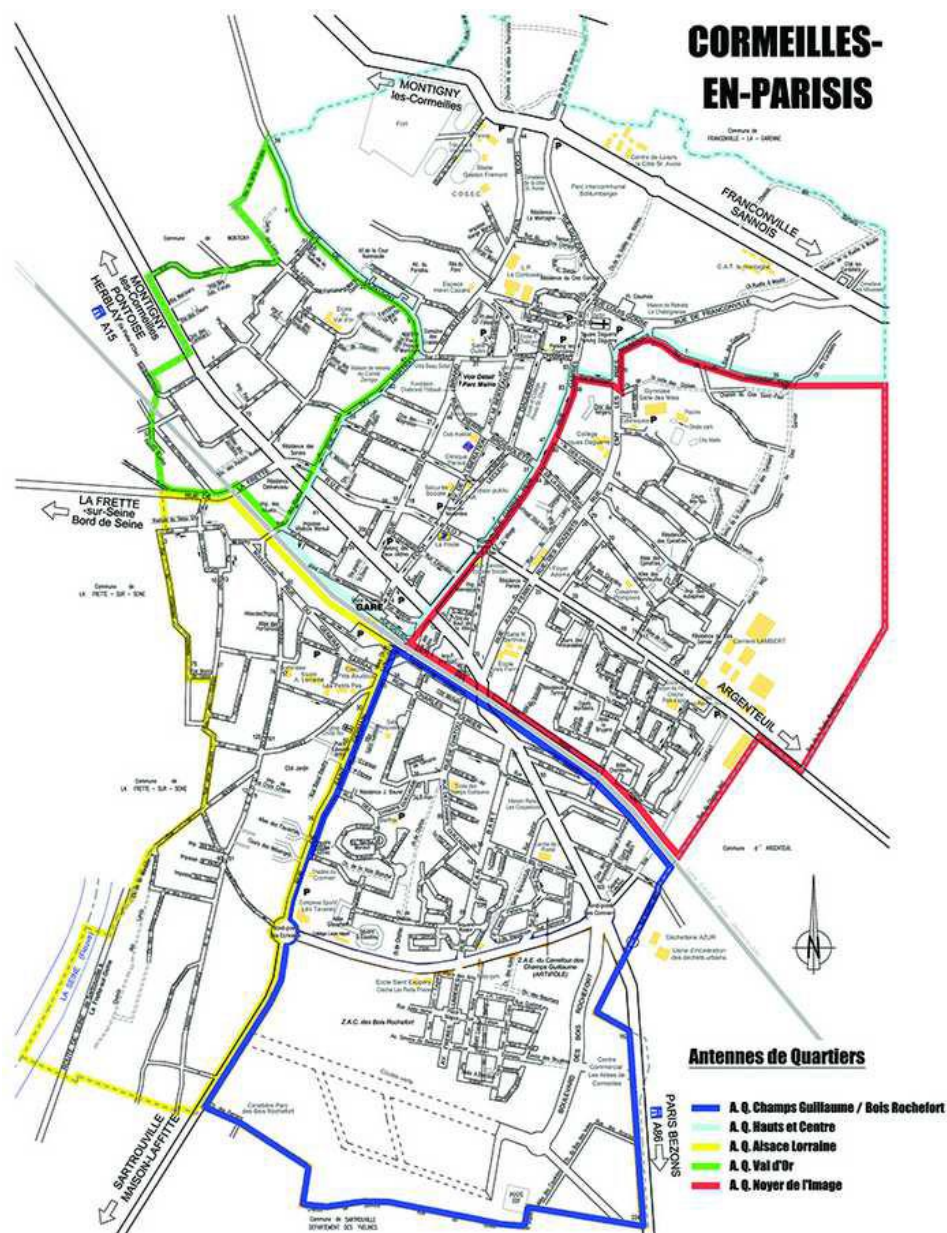




INTRODUCTION

1. Localisation et principales caractéristiques du territoire

Le territoire est organisé en cinq quartiers :





INTRODUCTION

1. Présentation du contexte

B. La Communauté d'agglomération Val Parisis

Créée le 1er janvier 2016 par la fusion des Communautés d'agglomération du Parisis et de Val et Forêt, la **Communauté d'agglomération Val Parisis** compte quinze communes : Beauchamp, Bessancourt, Herblay-sur-Seine, Cormeilles-en-Parisis, Franconville, La Frette-sur-Seine, Montigny-lès-Cormeilles, Pierrelaye, Sannois, Taverny, Ermont, Eaubonne, Le Plessis-Bouchard, Saint-Leu-La-Forêt et Frépillon.

La Communauté d'agglomération dispose d'un large spectre de compétences. Ainsi, elle exerce :

Les compétences obligatoires

- Développement économique
- Aménagement du territoire
- Équilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Accueil des gens du voyage

Les compétences optionnelles

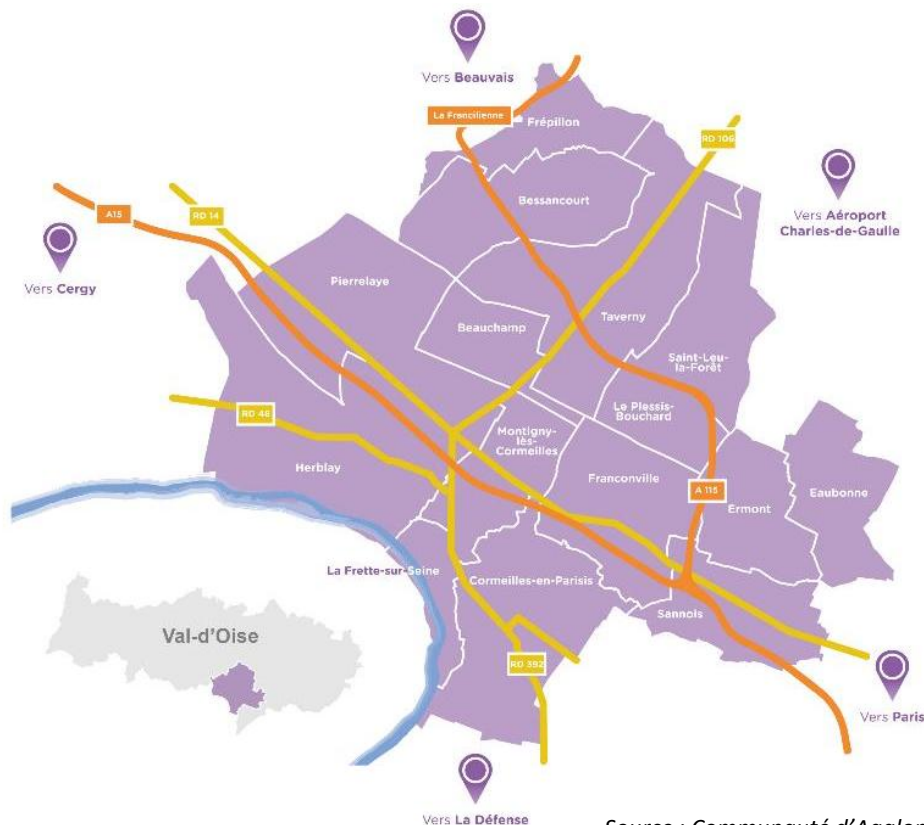
- Voirie et stationnement
- Eau
- Équipements sportifs d'intérêt communautaire
- Accès aux pratiques de musique, danse et théâtre

Les compétences facultatives

- Assainissement
- Qualité de vie
- Parcs et massifs forestiers
- Offre numérique
- Règlement local de publicité
- Éclairage public
- Espaces verts
- Activités culturelles et sportives
- Parcs de stationnement payant à proximité des gares et en centre-ville
- Police municipale intercommunale.

La Communauté d'agglomération compte 286 517 habitants (population INSEE 2023, recensement 2020) et environ 63 000 emplois pour 31 000 sociétés sur les 87 km² de sa superficie. Le nombre de ses habitants en fait la plus importante des Communautés d'agglomération du Val-d'Oise, à la 7ème place à l'échelle régionale.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val Parisis



Source : Communauté d'Agglomération Val Parisis



INTRODUCTION

2. Les documents supra-communaux

A. Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF)

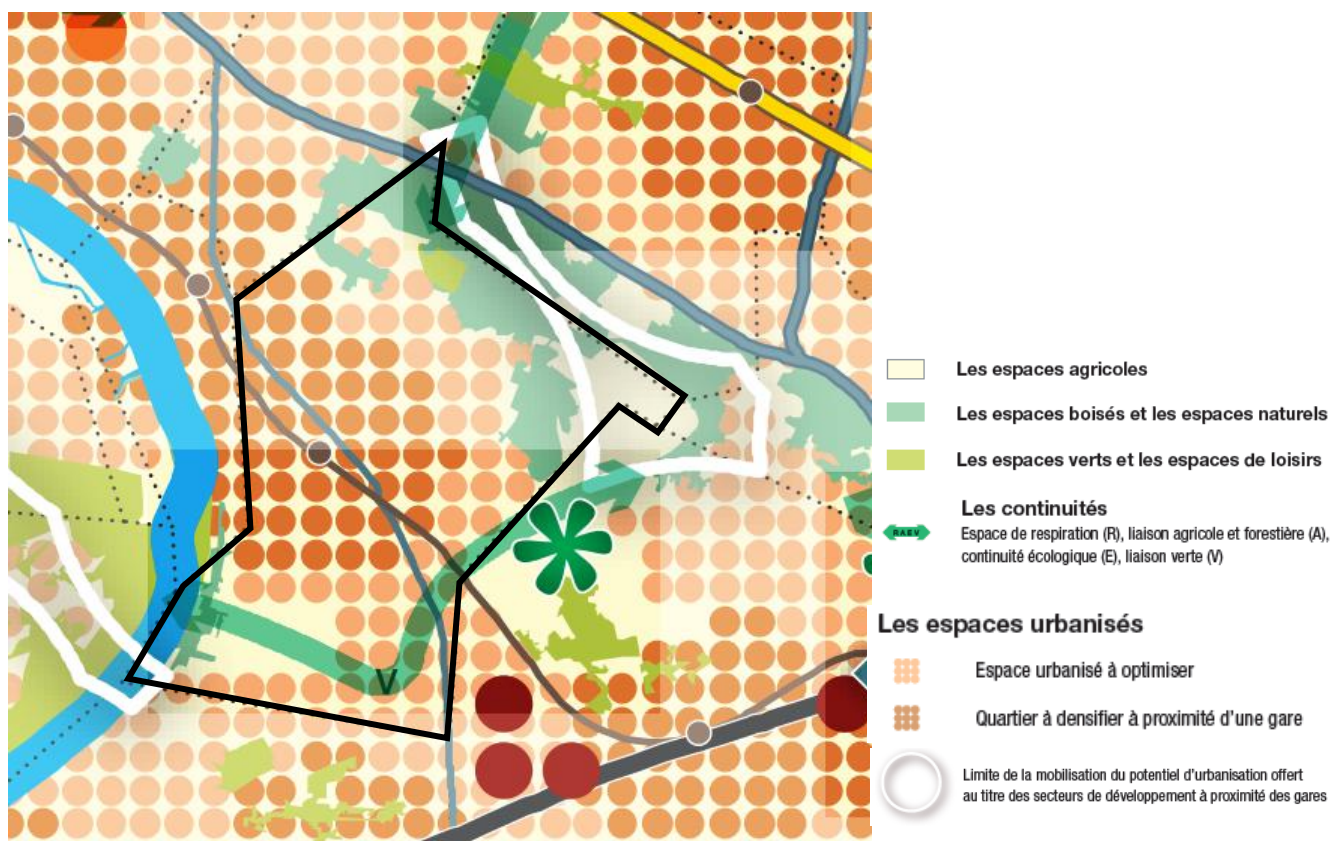
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) fixe des orientations générales sur les espaces urbanisés, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs. Il a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

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.

En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le SDRIF.

Extrait du SDRIF sur la commune de Cormeilles-en-Parisis



Source : SDRIF



INTRODUCTION

2. Les documents supra-communaux

A. Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF)

Sur le territoire de Cormeilles-en-Parisis, le SDRIF préconise :

▣ Les quartiers à densifier à proximité d'une gare :

Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à horizon 2030.

Cette orientation concerne l'ensemble du territoire de Cormeilles-en-Parisis.

Objectif chiffré à atteindre pour les espaces d'habitat:

En 2013, le territoire comptait environ 9 606 logements sur une superficie des espaces d'habitat totale de 373 ha, soit environ 26 logements par hectare (DDT95).

Pour être conforme aux objectifs de densification de 15% des espaces d'habitat du SDRIF, le PLU doit rendre possible la réalisation d'un peu plus de 1 440 logements au sein des secteurs d'habitat à horizon 2030 pour atteindre au total :

- 11 050 logements
- Une densité des espaces d'habitat de 29,6 logements par hectare

En 2019, la DDT indiquait que l'effort de production de logements nécessaire par rapport au chiffre INSEE de 2019 s'élève à 170 logements d'ici 2030.

En 2020, le dernier recensement INSEE indique un parc total de logements de 11 238 unités. Selon le MOS 2021, la superficie des espaces d'habitat pour la commune est de 383,66 ha. La densité des espaces d'habitat est de 29,3 logements par ha.

Selon les données SITADEL, sur la base des permis de construire, depuis 2020 il a été construit un total d'environ 1400 logements. Le parc de logements au 1^{er} janvier 2024 serait d'environ 12 640 logements soit au-delà des objectifs du SDRIF.

La densité des espaces d'habitat serait donc à 32,9 logements par ha.

Les objectifs du SDRIF sont donc atteints.

Objectif chiffré de densité humaine à atteindre :

Le SDRIF fixe également un objectif de densité humaine de +15% à atteindre à horizon 2030. La densité humaine du territoire (habitants + emplois par hectare d'espace urbanisé) en 2013 est estimée à 59,2 habitants + emplois par hectare (source DDT 95).

L'objectif est d'atteindre 68,1 habitants + emplois par hectare urbanisé à horizon 2030 (source DDT 95). Cela correspond à une augmentation d'environ 4 251 habitants + emplois.

Cormeilles-en-Parisis	2013	2020	Objectif à horizon 2030
Nombre d'emplois (INSEE)	4 944	5 576	-
Population (INSEE)	23 419	26 074	32 614
Total population + emplois	28 363	31 650	-
Superficie des espaces urbanisés au sens strict (MOS 2021)	479	518	-
Densité humaine	59,2	61,1	68,08

En 2020, le chiffre a augmenté d'environ 3 290 habitants + emplois par rapport à 2013.

L'augmentation du nombre de logements est de 1400 unités depuis 2020. Selon l'évolution de la taille des ménages, il est estimé pour 2024 une taille moyenne des ménages à environ 2,44 occupants.

L'estimation de la croissance démographiques par rapport à la production de logements depuis 2020 est de 3 415 nouveaux habitants. Avec un nombre d'emplois stable, le total serait donc de 35 100 habitants + emplois soit une densité humaine d'environ 67,8 habitants + emplois par ha.

Les objectifs du SDRIF en densité humaine sont presque atteints. La finalisation de la ZAC (partie économique) n'est pas comptabilisée dans le dernier chiffre INSEE. Le PLU devra permettre d'atteindre les objectifs du SDRIF.

A. Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF)

Les espaces naturels identifiés dans le SDRIF à préserver et à valoriser:

➡ Les continuités :

En outre, le SDRIF distingue deux continuités écologiques à préserver et valoriser : les buttes du Parisii et la coulée verte de la ZAC Bois Rochefort.

■ Les espaces boisés et les espaces naturels :

Les espaces boisés et espaces naturels constituant la continuité écologique identifiée seront à préserver et valoriser (les Buttes du Parisii).

■ Les espaces verts et les espaces de loisirs:

Les espaces verts et les espaces de loisirs naturels identifiés sont le Parc Schlumberger dans les buttes du Parisii.

Extrait du SDRIF sur la commune de Corneilles-en-Parisis



- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- ➡ **Les continuités**
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A),
continuité écologique (E), liaison verte (V)

La Région Île-de-France a, par délibération du 17 novembre 2021, initié la **révision du SDRIF** avec l'ambition d'en renforcer la dimension environnementale. Le nouveau **SDRIF-E** est donc en cours d'élaboration. Il se décline en :

- Un projet d'aménagement en 5 grands axes
- 149 orientations réglementaires
- 3 cartes opposables

B. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Créé par les lois Grenelle, le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** d'Île-de-France, adopté le 21 octobre 2013, est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels).

Les principaux éléments qui ressortent du SRCE sont les suivants :

Une concentration des composantes de la trame verte et bleue localisée au sud de la commune.

— Les lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

La carte des composantes du SRCE identifie des lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha.

De fait, le SDRIF impose aux nouvelles constructions de respecter une marge de retrait de 50 mètres par rapport aux espaces boisés supérieurs à 100 ha.

Cette orientation concerne la forêt régionale des Buttes du Paris au sud de l'A15.

..... Les corridors de la sous-trame herbacée :

La carte des composantes du SRCE identifie un corridor de la sous-trame herbacée traversant à l'extrémité sud-est de la commune. Il est identifié comme corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes.

Les objectifs identifiés dans le SRCE :

Le SRCE n'identifie aucun objectif en particulier, cependant, le PLU doit respecter, *a minima*, la préservation des bois, la marge de recul de 50 mètres par rapport aux lisières d'un massif boisé de plus de 100 ha, et les espaces paysagers.



Source : SRCE



INTRODUCTION

2. Les documents supra-communaux

C. Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), document approuvé le 19 juin 2014, définit des préconisations et prescriptions en termes de normes de stationnement véhicules et vélos.

Le PDUIF permet de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacement (transports collectifs, marche, vélo, voiture particulière, deux-roues motorisés...) ainsi que le stationnement ou encore l'exploitation routière.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part.



Le stationnement véhicule

Pour les constructions à destination d'habitation

À moins de 500 mètres d'une gare :

Il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (Code de l'urbanisme, article L151-36).

De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 0,5 place par logement social.

À plus de 500 mètres d'une gare :

Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Pour la commune de Corneilles-en-Parisis, les données Insee de 2019 sont les suivantes :

Nombre total des ménages	10 067
Nombre de ménages ayant 1 voiture	5 188
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus	3 426

Le nombre moyen de voitures des ménages multi motorisés dans une commune de l'agglomération centrale est de 2,2 (source : EGT 2010 / Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,26 voiture par ménage [soit $(5188+2,2*3426)/10067$].

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Corneilles-en-Parisis **est donc de 1,90 place par logement (soit 1,26*1,5).**

La commune peut également si elle le souhaite inclure une disposition pour les places visiteurs. De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 1 place par logement social.

Pour les constructions à destination de bureaux

À moins de 500 mètres d'une gare :

A moins de 500 mètres des gares de Corneilles-en-Parisis et de La Frette-Montigny et des futurs arrêts du TCSP Argenteuil-Bezons-Sartrouville-Corneilles, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher

À plus de 500 mètres d'une gare :

Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour des gares et des futurs arrêts cités ci-dessus, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher



Le stationnement vélo

Pour l'habitat :

A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² [pour l'ensemble de l'opération]

Pour les bureaux :

A minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Pour les activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics :

A minima une place pour 10 employés

Pour les établissements scolaires :

Une place pour 8 à 12 élèves

Toutefois, il est recommandé d'adapter l'offre :

Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves

Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants



C. Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air énergie climat sur leur territoire. Le PCAET s'impose notamment à certains documents de planification : plans locaux d'urbanisme (PLU), documents tenant lieu de PLU

Obligatoire pour certaines métropoles et intercommunalités, le plan climat air énergie territorial définit sur le territoire en question :

- Les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité en vue d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter
- Le programme d'actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'anticiper les impacts du changement climatique

Suivant les compétences de la collectivité qui l'élabore et le contexte local (collectivité concernée ou non par un plan de protection de l'atmosphère le programme d'action du PCAET peut aussi, selon les cas :

- Concerner la prévention et la réduction des émissions de polluants atmosphériques
- Comporter un volet spécifique à la maîtrise de la consommation énergétique de l'éclairage public et de ses nuisances lumineuses, etc

La communauté d'agglomération Val Parisis s'est engagée dans une démarche d'élaboration de son PCAET qui a pour objet de décliner à l'échelle locale une stratégie de lutte face au dérèglement climatique global. Adopté définitivement en 2023, le PCAET suit plusieurs objectifs à long terme :

- Réduire à l'horizon 2050 de 47 % les consommations énergétiques du territoire
- Augmenter la part d'énergies renouvelables de 7 à 38% de la consommation énergétique globale
- Diminuer la part d'énergies fossiles de 68 à 23% de la consommation énergétique globale
- Tendre vers une réduction de 77% d'ici 2050 des émissions de gaz à effet de serre par rapport aux niveaux de 2015 (de 749 à 175 kt)



D. Le Plan Local de Déplacement (PLD)

Le Plan Local de Déplacement (PLD)

Ce document a pour objectif de décliner les objectifs du PDU en actions applicables au niveau local. Réalisé à l'échelle intercommunale, le PLD détaille et précise le contenu du PDU en prenant en compte les spécificités du territoire.

La communauté d'agglomération Val Parisis dispose d'un PLD. Celui-ci propose une série d'actions directement inscrites dans les défis énoncés par le PDUIF à mettre en place sur le territoire intercommunal. Au nombre de 13, ces actions sont organisées autour de différents enjeux.

Les actions à mener sur le réseau viaire :

1. Établir une hiérarchisation fonctionnelle du réseau viaire et adapter la configuration des voies en fonction des besoins
2. Utiliser l'outil stationnement pour favoriser l'usage des modes alternatifs

Les actions à mener sur les transports collectifs et l'intermodalité :

3. Mieux adapter l'offre de transports collectifs aux déplacements quotidiens sur Val Parisis en développant un réseau de bus hiérarchisé sur le territoire
4. Un réseau lisible et compréhensible par tous
5. Améliorer le rabattement tous modes au niveau des pôles d'échanges Val Parisis.

Les actions à mener sur les modes doux :

6. Faire de Val Parisis un territoire marchable pour favoriser un report important de l'automobilité vers les modes alternatifs notamment pour les déplacements courts.
7. Favoriser une cohabitation modale dans les secteurs les plus fréquentés de Val Parisis.
8. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement de Val Parisis.
9. Développer la pratique cyclable par des aménagements adaptés sur Val Parisis.
10. Améliorer l'offre de stationnement des cycles sur Val Parisis.

Les actions transversales

11. Les plans de déplacement des pôles pendulaires pour favoriser l'application du PLD.
12. Lier politique d'urbanisme et alternatives à l'automobilité en prévoyant des aménagements favorables aux modes alternatifs pour les nouveaux projets.
13. Mettre en place une commission de suivi des actions du PLD.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL



1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de Cormeilles-en-Parisis

Les premières traces écrites prouvant l'existence de Cormeilles-en-Parisis

Le premier document connu indiquant le toponyme « Cormeilles » remonte à 697, date à laquelle le roi de France Chilbert III fait don au monastère d'Argenteuil de la forêt royale appelée Cormoletus. Moins d'un siècle et demi plus tard, l'existence d'un village est attestée et le nom de Cormeilles-en-Parisis apparaît pour la première fois. Il en est fait mention en 832 dans une charte de l'abbé de Saint-Denis Hilduin (Cormeliae in Parisiaco). La majeure partie de la seigneurie de Cormeilles appartient alors aux abbés de Saint-Denis, situation qui durera jusqu'à la Révolution.

Cormeilles et le pouvoir royal au Moyen Âge

A cette époque, le roi de France a pour coutume d'user du droit de gîte. Ce droit lui permet de passer trois jours et trois nuits dans un village avec sa cour aux frais de la population locale. En 1158, Louis VII décide d'abandonner son droit de gîte et l'impôt qui l'accompagne sur le village de Cormeilles, dans lequel il s'est déjà rendu deux fois. Au siècle suivant, en 1256, Saint Louis confirme la charte de 1158 prise par son prédécesseur, supprimant définitivement le droit de gîte dans le village de Cormeilles. Enfin, la dernière mention écrite du nom du village dans un document émanant du pouvoir royal date de 1327. Cette année-là, Charles IV fait don au chapitre de l'église Notre Dame de Paris des récoltes faites sur le finage de Cormeilles.



Le centre spirituel du village : l'église

Le chœur et la crypte de l'église sont commencés vers 1145 sur l'ordre de Suger, abbé de Saint-Denis. Mais c'est au cours du XIV^e siècle que l'église se développe puisqu'un acte fait mention de la création d'un cimetière à côté de l'église en 1348. Néanmoins, dans cette période qui connaît une poussée de la mortalité, le cimetière présente aussi un aspect fonctionnel puisqu'il évite au cortège de traverser tout le village afin de rejoindre l'ancien lieu d'inhumation. Ce cimetière proche de l'église sera utilisé jusqu'en 1874, date de création d'un nouveau cimetière.

Cormeilles-en-Parisis et la Guerre de Cent Ans

En 1359, il est décidé sur ordre royal d'abattre les fortifications des villes pour qu'elles ne puissent pas servir de refuge aux anglais. C'est ce qui se produit cette année-là à Cormeilles où sont détruites les fortifications ainsi que la tour de l'église qui était, elle aussi, fortifiée. Ce texte nous apprend donc, indirectement, la présence de fortifications autour de la ville à cette période.

L'agriculture cormeillaise

La principale culture que l'on peut trouver sur le territoire de Cormeilles à cette époque est la vigne. Dès 862, il est fait mention de l'existence de vignes à Cormeilles (les paysans donnent une partie de leur récolte aux moines de l'abbaye de Saint-Denis). Le vignoble cormeillais était d'ailleurs réputé dans tout le royaume et au quinzième siècle le vin produit à Cormeilles était vendu et exporté principalement en Normandie, Picardie et Artois. Il s'agissait d'un vin blanc sec, comme dans la majeure partie de l'Ile-de-France. Cependant la vigne n'était pas l'unique culture réalisée à Cormeilles. Il y était également développée une culture céréalière nécessitant une infrastructure particulière. Ainsi, un document de 1414 atteste l'existence de plusieurs moulins à eau en bordure de Seine. Un autre document de 1518 montre qu'il existe à Cormeilles un moulin à vent (à la révolution française, il en existe deux). L'agriculture est donc prédominante à Cormeilles et à la fin de l'Ancien Régime 55% des terres sont occupées par la vigne et 15 % par le labour.



1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de Cormeilles-en-Parisis



La population cormeillaise et son implantation jusqu'au XVIII^e siècle

De ses origines au XII^e siècle, l'implantation principale de la population se situe dans le quartier du Martray. Les guerres privées de la période féodale et l'implantation de la nouvelle église vont amener les Cormeillais à s'éloigner de ce centre primitif et se regrouper autour de l'église. Au XV^e siècle, Cormeilles est alors un village-rue implanté le long de la voie principale qui passe devant l'église (nommé successivement rue du Moustier, rue Chef de ville et aujourd'hui rue Gabriel Péri). A l'aide d'un document fiscal de 1404, il est possible de se faire une idée de l'importance du village qui compte alors 132 à 142 foyers. Au siècle suivant, la population cormeillaise s'implante derrière ses remparts puisqu'en 1577, Henri III autorise les habitants du village à reconstruire les anciennes fortifications pour se défendre contre les pillages.

Une congrégation religieuse à Cormeilles-en-Parisis

C'est le 17 février 1667 qu'est créée à Cormeilles la « Confrérie de la Charité ». Elle a pour but principal d'assurer une assistance aux malades et aux indigents de la commune en leur permettant de se nourrir et de se reposer. Cette congrégation va rapidement prendre de l'importance et le 6 janvier 1711 les sœurs sont au nombre de 112 dans l'établissement. Au XIX^e siècle, elle devient « Les filles de la charité de Saint Vincent de Paul ».

Cormeilles-en-Parisis pendant la Révolution

Les documents de 1789 montrent que cette année-là, le village compte 405 foyers. L'année suivante, on dénombre 1450 habitants dans la commune. Mais en 1791, le pouvoir redessine les contours de la commune et Cormeilles est amputée d'une partie de ses terres qui sont attribuées aux communes de La Frette et Franconville. Du fait de ces démembrements et des guerres révolutionnaires qui mobilisent des Cormeillais, la population du village se réduit à 1395 habitants en 1793. Cormeilles va, durant cette période, contribuer à approvisionner les troupes en leur versant la majeure partie des récoltes effectuées sur le territoire de la commune. En 1794, ce sont 150 quintaux de foin qui sont réquisitionnés par l'armée. Enfin, la Révolution voit la transformation de l'église paroissiale en Temple de la Raison et la majeure partie de ses biens est vendue comme biens nationaux.

Les occupations militaires de 1814 et 1815

A la suite de l'abdication de Napoléon, le territoire français est occupé par les troupes coalisées. Ainsi, en 1814, des troupes prussiennes s'installent à Cormeilles et se livrent aux pillages et aux réquisitions en tout genre. En 1815, suite à la seconde abdication de Napoléon, la commune est une nouvelle fois occupée militairement par les troupes coalisées qui pillent de nouveau la commune, causant pour une valeur de 52 820 francs de dommages.





1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de Cormeilles-en-Parisis

L'industrie cormeillaise

Depuis le Moyen Âge, la principale industrie implantée à Cormeilles est l'activité liée à l'extraction du gypse, à partir duquel on fabrique le plâtre. Dès 1366, une carrière est en activité dans le quartier du Martray. Un autre document, datant de 1518, donne une liste de noms de plusieurs exploitants plâtriers. Mais la véritable impulsion donnée à l'exploitation des carrières remonte à 1773 lorsque la famille Lambert achète une parcelle de terre et obtient l'autorisation d'ouvrir une carrière à plâtre. C'est Pierre Etienne Lambert qui donne une véritable impulsion à cette exploitation à partir de 1822. Dès lors, la vie ouvrière de la commune est rythmée par l'activité liée à l'extraction du plâtre dans les carrières Lambert. L'entreprise prend rapidement de l'essor et, en 1882, la carrière s'étend sur six hectares. En 1899, les usines et la carrière emploient 300 ouvriers.

Sécurité et hygiène

Le XIXe siècle marque un tournant décisif dans l'histoire de la commune. C'est à cette époque que sont prises les premières mesures assurant la salubrité, l'hygiène publique et la sécurité. Ainsi, en 1841, la ville se dote d'une compagnie de Sapeurs Pompiers afin d'assurer une meilleure sécurité pour la population en cas d'incendie. Puis, sous le Second Empire, des mesures sont prises afin que toute la population puisse bénéficier d'eau potable. On réalise alors la construction de six bornes fontaines qui sont implantées le long de la rue Chef de ville. Enfin, en 1868, Jean-Victor Thibault fait don de sa maison de campagne à Cormeilles afin que celle-ci soit transformée en hospice. Ce mécène fait également construire spécialement pour la commune un bâtiment, en 1869, afin de servir de mairie-école. On trouve également dans ce bâtiment le bureau de poste (jusqu'en 1880) et une cellule de détention. Il est, aujourd'hui encore, l'hôtel de ville (agrandi en 1983).



La guerre franco-prussienne de 1870-1871

La Guerre de 1870-1871 est un véritable calvaire pour les habitants de Cormeilles. Dès le 19 septembre 1870, la commune est occupée par les Uhlans prussiens qui vont tout de suite s'adonner aux pillages à deux reprises (le 22 septembre et le 4 octobre 1870) et vont procéder à des réquisitions. Le montant total des réquisitions est estimé à une valeur allant de 115 à 150 mille francs. Dans la nuit du 10 au 11 octobre 1870, les Prussiens découvrent les archives communales dont ils jettent une partie dans un puits. Un conseiller municipal y descend peu de temps après et en sauve la plus grande partie. Un registre de délibérations du Conseil Municipal (1848-1853) est toutefois perdu. Après guerre, pour réparation de ses dommages, la municipalité recevra 123 445 francs de l'Etat à répartir entre les Cormeillais ayant subi des préjudices.

Le fort de Cormeilles-en-Parisis

Suite à la défaite de l'armée française en 1871, le gouvernement décide de construire une barrière de défense, constitué de forts, autour de Paris. Un fort est donc construit à Cormeilles pour assurer la défense de la capitale, par le général Séré de Rivières. Le fort est construit entre 1874 et 1877 (dates gravées à l'entrée du fort). Cependant, même s'il est occupé par les militaires, le fort n'a jamais eu à jouer le rôle pour lequel il avait été construit.



1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de Cormeilles-en-Parisis

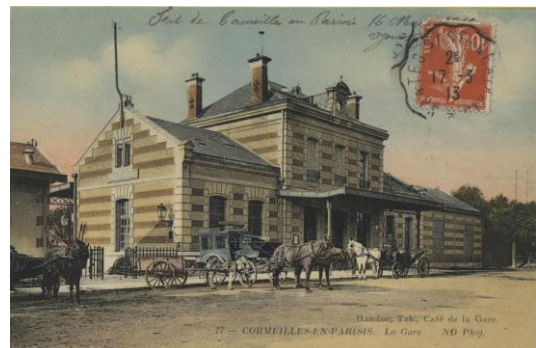
Les aménagements de la fin du XIX^{ème} siècle et début du XX^e siècle

Cette période voit de profonds bouleversements dans la commune. Dès 1875, on réalise des canalisations afin de mettre en place le réseau de gaz destiné aux habitants et à l'éclairage des rues. Cette même année sont réalisées d'autres canalisations pour permettre la distribution d'eau potable dans toute la ville. Mais le véritable bouleversement survient en 1892, lorsque la ligne de chemin de fer reliant Argenteuil à Mantes est réalisée. Une gare est construite à Cormeilles, ce qui va provoquer un véritable accroissement de la population. Le quartier de la gare va devenir, de ce fait, un nouveau centre névralgique de la commune. Parallèlement, la voie de chemin de fer coupe la commune en deux moitiés égales, créant une véritable scission dans le paysage municipal. Le sud reste agricole, alors que le nord, comprenant le vieux village, se développe et s'urbanise. Enfin, pour achever ce bond en avant, Cormeilles se dote d'un réseau d'électricité qui est installé dans les années 1913-1914.



Du monde rural au monde urbain : la poussée du XX^e siècle

Pour bien comprendre le phénomène d'urbanisation qu'a connu Cormeilles, il est bon de retenir deux chiffres tout à fait significatifs : Le premier montre le recul de l'espace agricole de la commune au profit d'un espace urbain provoqué par l'industrialisation de la banlieue et un exode rural massif. Ainsi, en 1900, la vigne occupe une surface de 215 hectares. A peine un quart de siècle plus tard, en 1924, elle n'en occupe plus que 2. Le second montre l'accroissement de la population qui s'est installée en banlieue pour profiter de l'essor industriel de la capitale. Au début du siècle, en 1901, Cormeilles ne compte que 2654 habitants. En 1999, elle en compte 19 800, soit une augmentation de la population d'environ sept fois et demi en à peine un siècle.



1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de Corneilles-en-Parisis

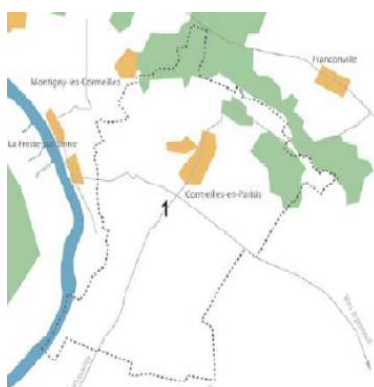
Corneilles s'installe entre deux barrières naturelles, au pied des Buttes du Parisis, sur le versant exposé plein Sud et s'étend le long de la route vers Sartrouville dans un axe Nord-Sud.

La mutation du bourg agricole est déterminée par l'arrivée en 1822 de l'exploitation de la pierre à plâtre, dans la carrière à ciel ouvert qui devient la principale richesse de la ville. Cette industrie plâtrière, modernisée par la famille Lambert à la fin du XIX^{ème} siècle, ainsi que la construction du Fort et l'arrivée du chemin de fer (1892) bouleversent la vie du village. La population augmente et les terrains, vendus, se couvrent de petites propriétés.

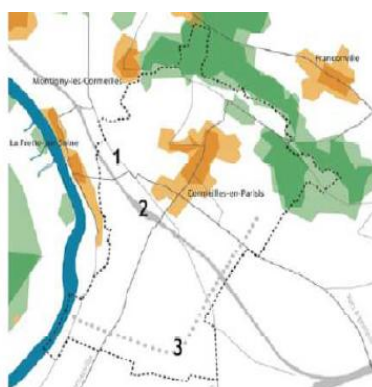
Une coupure de l'entité géographique par les infrastructures, comme la N192, la gare en 1892, et l'exploitation de la carrière Lambert.

Le XIX^{ème} siècle marque véritablement la densification de l'urbanisation. L'industrialisation de la couronne parisienne, l'exode rural massif et la proximité de la capitale favorisent l'extension de la commune.

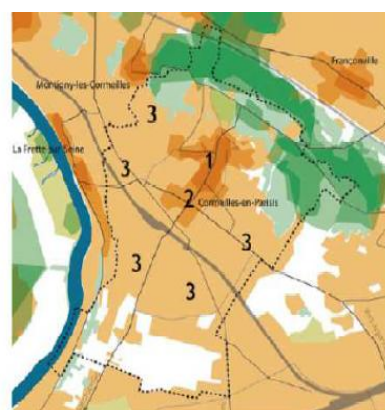
A partir des années 1950, et jusqu'à aujourd'hui, un important tissu pavillonnaire diffus prend place sur les terrains agricoles de la commune et couvre majoritairement le territoire des deux côtés de la voie ferrée, de la plaine jusqu'à la Butte de Corneilles.



Cassini, carte établie de 1798 à 1812



XIX – 1^{ère} moitié du XX siècle



2^{ème} moitié XX siècle – XXI siècle

L'extension urbaine de la commune s'est essentiellement construite autour d'un tissu pavillonnaire individuel diffus à partir des années 1950. Ce maillage diffère de la trame compacte et extrêmement dense du bourg ancien. De plus, cette expansion urbaine minimise la place de l'espace public, le réduisant à l'espace de la rue. Plusieurs phases sont lisibles sur la commune, du bourg ancien, du pavillonnaire diffus aux zones d'aménagement concertée.

Le territoire urbain de Corneilles reste cependant assez concentré entre les deux entités des Buttes et de la Plaine. La construction de la ZAC des Bois Rochefort est l'opération la plus expansive de la ville (110 hectares) s'opérant sur les derniers espaces agricoles.



1. L'évolution urbaine

B. L'occupation des sols

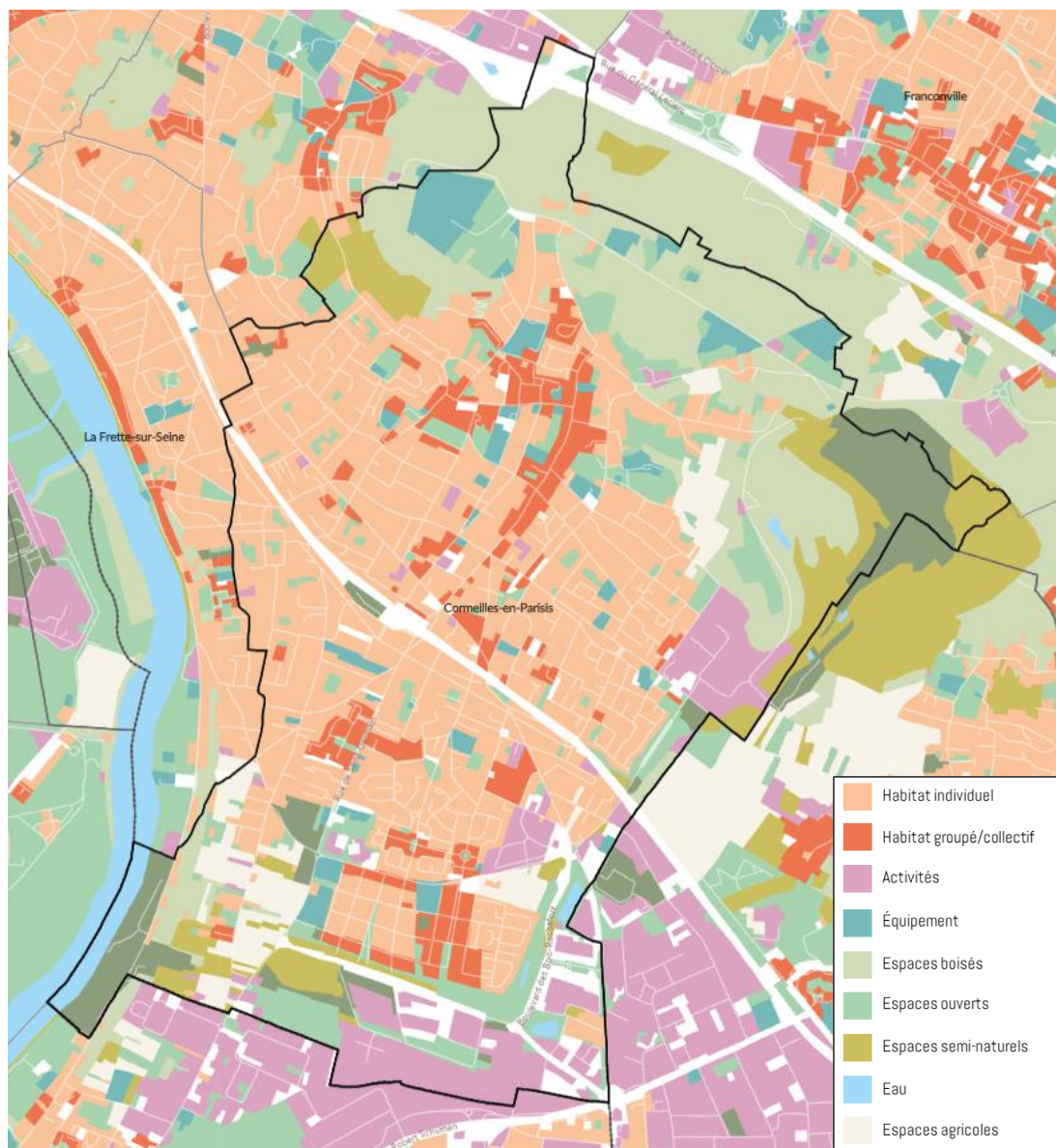
La superficie totale de la commune est de 844 hectares.

Le MOS (Mode d'occupation du sol) est l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Réalisé par l'Institut Paris Région, à partir de photos aériennes, le MOS distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi les espaces urbains. Toutefois, la technique de la photo-interprétation peut donner lieu à quelques approximations dans l'identification de certains bâtiments. Une analyse urbaine a été réalisée dans le cadre du diagnostic pour distinguer plus finement les formes urbaines.

Le territoire de Cormeilles-en-Parisis est largement urbanisé mais dispose d'espaces naturels :

- Plus de la moitié de la superficie communale (62 %) est occupée par des espaces construits,
- les espaces forestiers et naturels, représentent 20% de la superficie communale,
- 10 % de la superficie sont occupés par des espaces ouverts artificialisés (jardins, parcs, etc.).
- 4% de la superficie sont occupés par des espaces agricoles

Extrait du MOS 2021 sur la commune de Cormeilles-en-Parisis



Source : IPR, 2021



1. L'évolution urbaine

B. L'occupation des sols

Bilan de l'occupation du sol

Corneilles-en-Parisis		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol		2012	2017	2021
Bois et forêts		115.75	115.61	115.09
Milieux semi-naturels		76.04	54.64	47.43
Espaces agricoles		35.09	33.82	31.15
Eau		7.52	7.52	7.52
Total espaces naturels agricoles et forestiers		234.4	211.59	201.19
Espace ouverts artificialisés		92.95	94.49	83.79
Habitat individuel		313.9	319.14	325.33
Habitat collectif		48.16	51.35	58.33
Activités		47.61	54.88	60.62
Équipements		30.16	32.46	34.12
Transport		32.73	39.61	39.73
Carrières, décharges et chantiers		43.74	40.13	40.55
Total espaces artificialisés		609.25	632.06	642.46
Total communal		843.65	843.65	843.65

La carte et les fiches des modes d'occupation des sols (MOS) publiées par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France (IAU-IdF) montrent que sur la commune de Corneilles-en-Parisis :

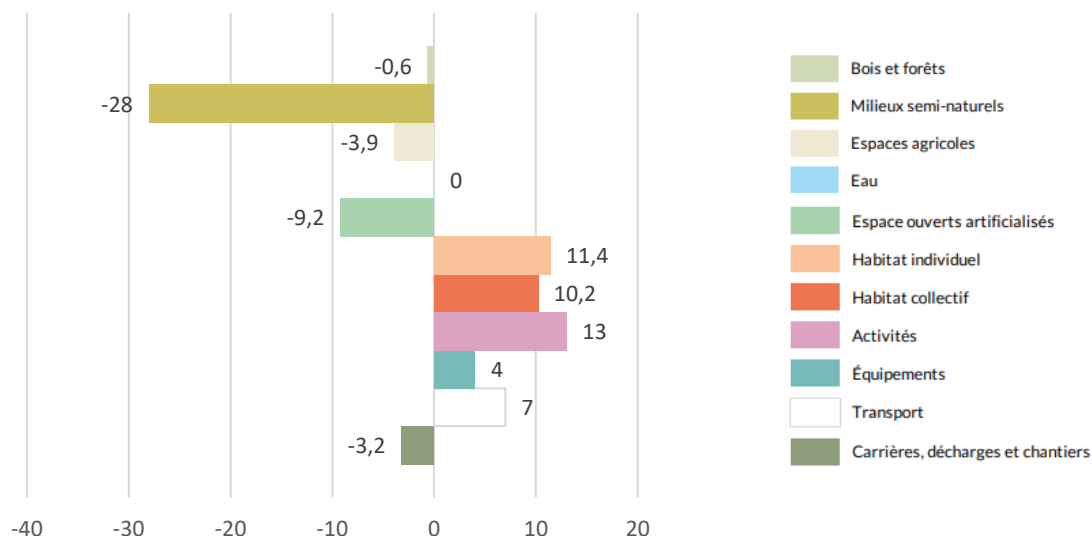
- 61,3% de la surface communale sont classés en "espaces construits artificialisés". Parmi ceux-ci prédomine largement l'habitat individuel (60,8%). Viennent ensuite l'habitat collectif (8,6%), et les carrières, décharges et chantiers (8,4%). Il s'agit principalement de la carrière de gypse, située au nord-est de la commune.
- Plus de 27,7% des sols de Corneilles-en-Parisis sont occupés par des espaces agricoles, forestiers et naturels. Il s'agit notamment de forêts (49,4%), les cultures représentant 12,8% de ces espaces. Les surfaces agricoles ont diminué de près de 56 ha entre 2008 et 2012.
- Le reste des emprises communales est occupé par des espaces ouverts artificialisés qui représentent 10,9 % de la surface totale de la commune. Ces espaces ont augmenté de 10,3 ha entre 2008 et 2012. Corneilles-en-Parisis est en 2012 une commune occupée principalement par de l'habitat individuel, l'habitat collectif représentant environ 5% de la surface communale. Il est à noter que la ZAC des Bois Rochefort, en cours de construction, modifie progressivement ces proportions. Corneilles-en-Parisis est également une commune assez verte, puisque les espaces naturels et agricoles et notamment les forêts représentent presque 30% de l'occupation des sols en 2012.



1. L'évolution urbaine

B. L'occupation des sols

Evolution en hectares 2012-2021



Source : IPR, 2021

Entre 2012 et 2017, des permis de construire ont été délivrés pour 2 172 logements, et des permis de démolir pour 162 logements soit une progression nette de 335 logements par an. Près de la moitié de ces permis accordés le sont pour la ZAC des Bois Rochefort et principalement de 2015 à 2017 pour 1 081 logements. Parmi ces 1 081 logements de la ZAC, 900 seront livrés de 2018 à 2020 (période de 2 à 3 ans entre la délivrance du permis de construire et la livraison).

Dans la ZAC des Bois Rochefort sur la période de 2012 à 2017, 85% des constructions concernent des logements collectifs, dont 76% de 2 et 3 pièces. Parmi les logements individuels, près de 60% sont des 4 pièces. Le reste se répartit de manière équilibrée entre des 3 pièces et 5 pièces.

La construction de logements de petite et moyenne taille équilibre la taille des logements sur la commune, permettant de répondre aux besoins et au desserrement démographique. Toutefois, elle entraîne une diminution de la taille moyenne des ménages.

L'application du PLU de 2013 a permis une évolution du fonctionnement urbain, dont la réorganisation des lignes de bus, le développement du pôle multimodal, le rééquilibrage de la répartition des équipements publics, l'évolution de la carte scolaire, l'augmentation du taux de logement locatif social, afin que la population continue de bénéficier d'un bon niveau de service.

Seule la partie Sud de la commune est concernée par la consommation d'espaces naturels pendant cette période. En considérant les cartes du MOS 2012 et 2017, l'extension urbaine réalisée représente une consommation d'espace de 20,4 ha sur la période 2012-2017. En prenant en compte les espaces en cours de mutation pour l'achèvement de la ZAC des Bois Rochefort (chantier), 18 ha supplémentaires sont en cours de mutation au moment de l'élaboration du PLU. Les surfaces totales des espaces non urbanisés représentent 339 ha en 2017.

Depuis la mise en œuvre du PLU suite à son approbation en 2013, l'évolution a été la suivante :

- 15,5 ha de densification du tissu existant par division de parcelles et mutation permettant un renouvellement urbain
- 20,4 ha correspondant à l'extension urbaine pour le logement, l'activité économique, et les équipements comme vu en page précédente.



1. L'évolution urbaine

B. L'occupation des sols

Capacité résiduelle théorique du tissu urbain en 2018 :

Au total, la capacité résiduelle, ou réceptivité du tissu urbain constitué est estimée à 27 hectares (7,4 ha de dents creuses et 19,7 ha de mutation). Toutefois, la capacité résiduelle est à considérer avec précaution car la réalisation de nouveaux logements dépendra surtout de l'initiative des propriétaires du foncier, et de la capacité à créer des accès aux parcelles.

La partie encore non construite de la ZAC des Bois Rochefort offrent 35 ha dont 10 ha à vocation résidentielle et 26,5 ha à vocation d'activités. Le secteur des Picardes en limite de La Frette-sur-Seine a une superficie de 2,6 ha.

Les équipements publics programmés totalisent une superficie de 8,6 ha comprenant un lycée et un complexe sportif (secteur des Battiers Ouest), ainsi qu'un collège (ZAC des Bois Rochefort).

La capacité théorique totale était donc estimée à 73,7 ha, dont 38,6 ha pour un développement résidentiel, 8,6 ha pour des équipements publics et 26,5 ha pour l'activité économique.

Evolutions de 2017 à 2021 :

Nous constatons une évolution notable de l'occupation des sols de la commune.

Les milieux naturels tels les bois et forêts sont restés au même niveau qu'en 2017. Par contre, les milieux semi-naturels et les espaces ont continué leur recul, avec respectivement -7ha et -2ha.

Les espaces ouverts artificialisés ont eux aussi vu une baisse assez importante de leur surface, passant de 94,49 à 83,79ha sur la période.

Toutes ces pertes se font au profit des habitats individuels +6ha, des habitats collectifs +7ha, des activités +6ha, et des équipements +2ha.

L'artificialisation continue donc sur la commune sur la période avec 10 hectares consommés.



1. L'évolution urbaine

C. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

Analyse de la consommation des ENAF :

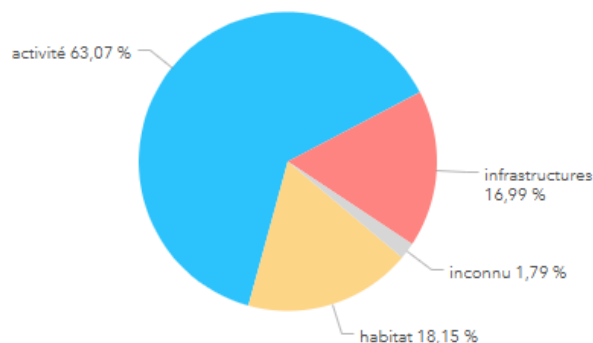
D'après l'Observatoire de l'artificialisation, entre 2011 et 2023, 61,6 hectares de nouvelles surfaces naturelles ont été consommées à Cormeilles – en – Parisis, soit 7,3% de la surface communale, soit une moyenne de 5,13 ha consommé par an pendant cette période de 12 ans.

Entre 2018 et 2023, 13,7 ha ont été artificialisés, soit 2,74 ha en moyenne par an.

La majeure partie de cette consommation est à destination des activités (38,8 ha soit 63%) ; le reste se partage entre les destinations d'habitat (11 ha soit 18,15%) et destinations d'infrastructures (10,5 ha soit 17 %). Enfin 1,1 ha (soit 1,79%) ont été consommés pour des raisons non connues par l'Observatoire de l'artificialisation.

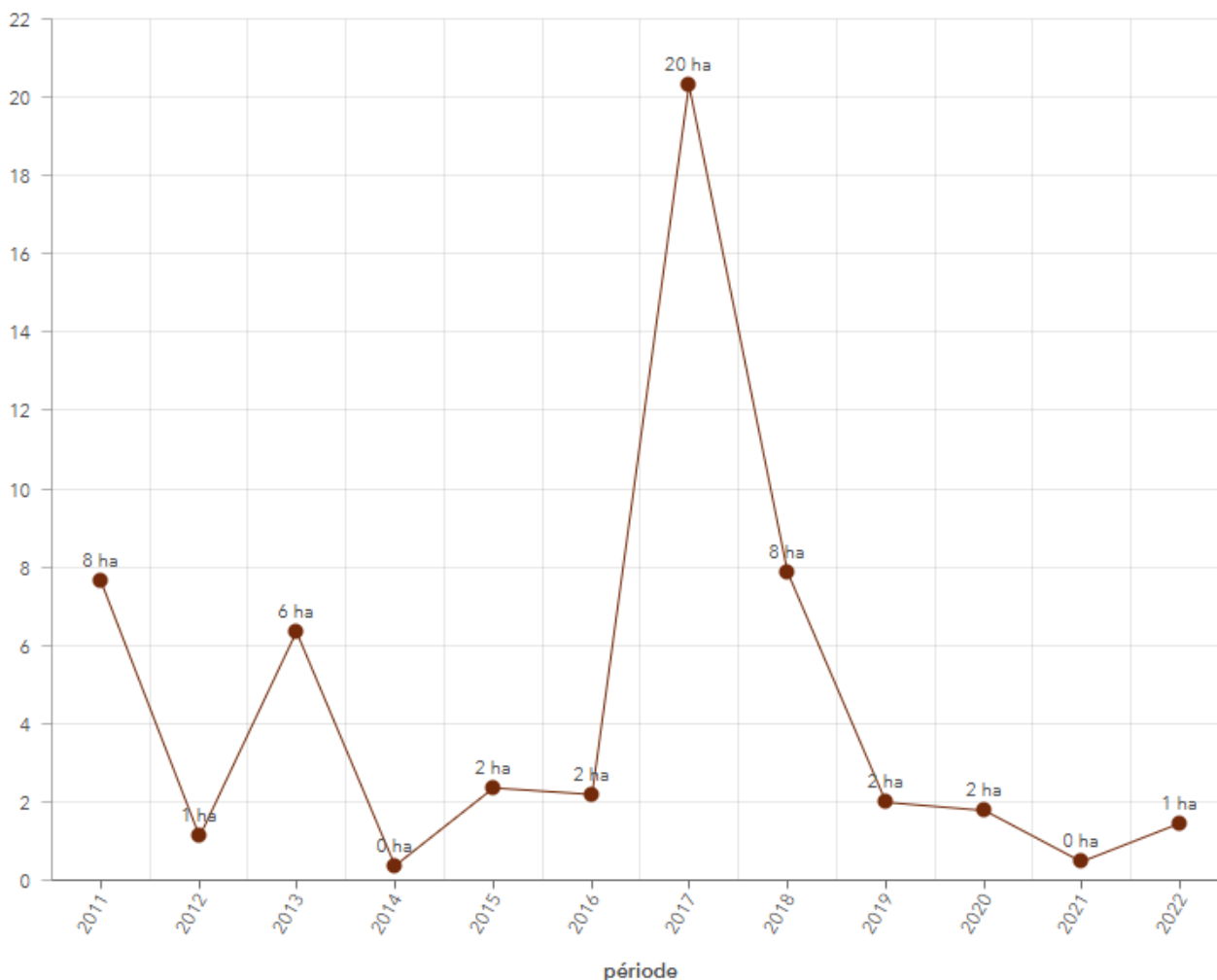
On note un pic de consommation d'ENAF en 2017 avec plus de 20 ha consommés (correspondant au développement de la ZAC des Bois Rochefort).

La consommation d'espaces par destination entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2023



Source : Observatoire de l'artificialisation, 2024

Consommation totale* (en hectares) entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2023



Source : Observatoire de l'artificialisation, 2024

1. L'évolution urbaine

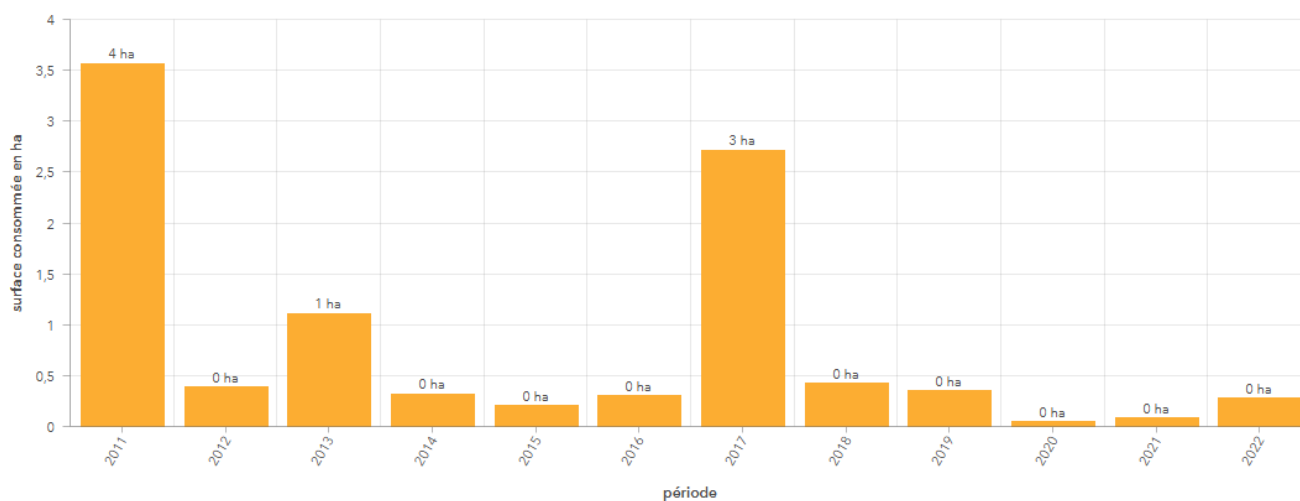
C. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

Consommations d'ENAF à destination de l'habitat :

L'habitat a connu deux pics de développement au cours des 10 dernières années avec un pic en 2011 avec 3,6 ha consommées (correspondant à la 1^{ère} tranche de la ZAC des Bois Rochefort), et un autre en 2017 avec 2,7 ha (correspondant à la 2^{ème} tranche de la ZAC des Bois

Rochefort). L'aménagement de la coulée verte traversant la ZAC a également consommé 12 ha d'ENAF durant cette période.

Globalement, la consommation est stable chaque année, ne dépassant quasiment jamais 1 ha d'ENAF consommé entre 2012/2016 et 2018/2023.



Source : Observatoire de l'artificialisation, 2024



ZAC des Bois Rochefort (habitat) 2011



ZAC des Bois Rochefort (habitat) 2024

Source : Google Earth

1. L'évolution urbaine

C. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

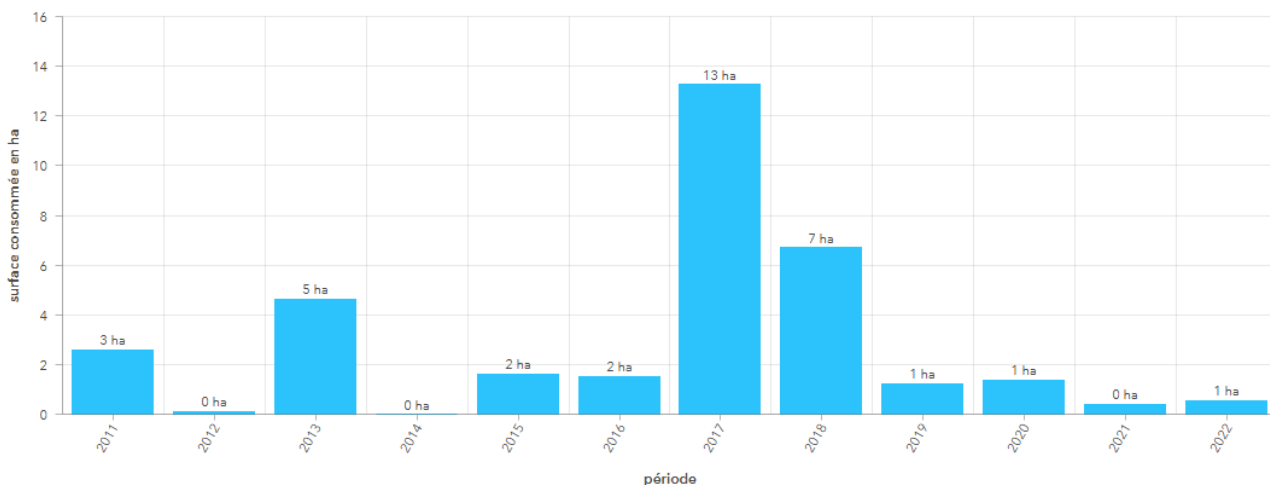
Consommations d'ENAF à destination des activités :

Les activités ont un développement continu à Cormeilles – en – Parisis avec un pic en 2017/2018 correspond à la 2^{ème} tranche de la ZAC des Bois Rochefort (soit 20 ha d'ENAF

consommés).

En moyenne les activités consomment entre 1 et 5 ha d'ENAF par an (sauf en 2012 et 2014).

Elle a néanmoins fortement ralenti à partir de 2019 et la fin de la réalisation de la ZAC des Bois Rochefort.



Source : Observatoire de l'artificialisation, 2024



ZAC des Bois Rochefort (activités) 2011



ZAC des Bois Rochefort (activités) 2024

Source : Google Earth



1. L'évolution urbaine

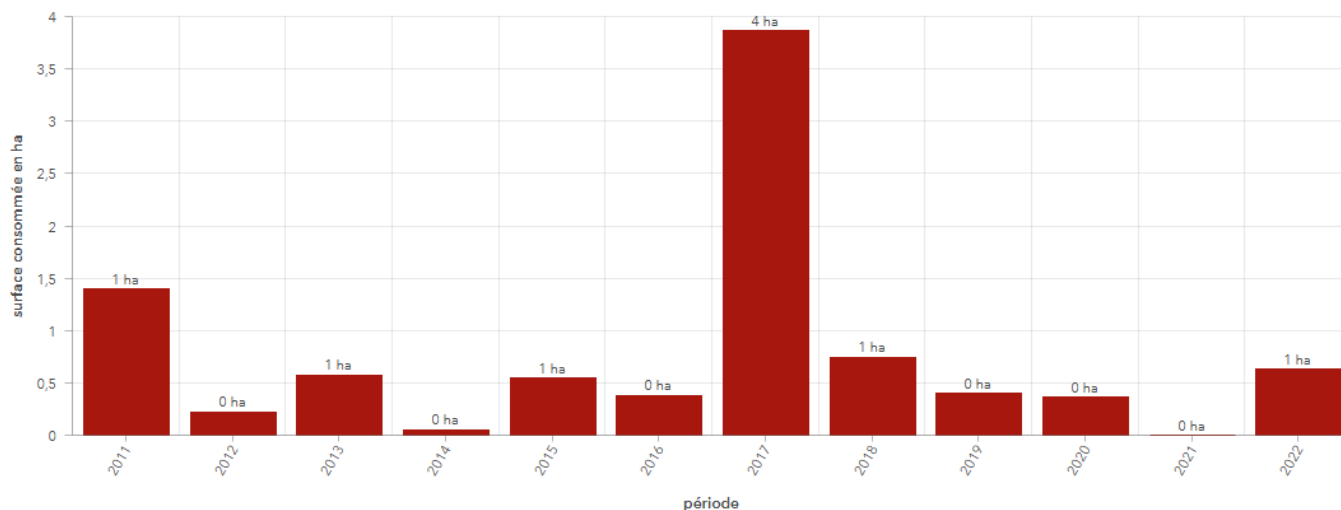
C. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

Consommations d'ENAF à destination des infrastructures :

Avec le développement de la ZAC des Bois Rochefort, les infrastructures ont connu des pics de consommation d'ENAF

durant la 1^{ère} phase (2011) et la 2^{ème} phase (2017) de la ZAC, soit une consommation de 5,3 ha en tout.

Entre 2012/2016 et 2018/2023, la consommation est stable chaque année, ne dépassant quasiment jamais 1 ha d'ENAF.



Source : Observatoire de l'artificialisation, 2024



2. L'analyse urbaine

A. Les formes urbaines

Contexte général

Le territoire communal est très largement urbanisé. Dans la partie Ouest, le tissu urbain est en prolongement avec celui des communes voisines. En revanche, la limite Nord est clairement identifiée par la présence de la forêt régionale des buttes du Parisis, et l'autoroute A15.

La ville se développe principalement aux abords de la D392 et de la voie ferrée. L'axe historique, rue Gabriel Péri, qui traverse la ville du Nord au Sud, concentre le tissu ancien et forme le centre-ville, témoignant du passé de Cormeilles-en-Parisis. La présence de la gare génère un petit pôle de centralité au cœur d'un tissu majoritairement pavillonnaire et désaxé de la rue historique. Au Sud, le renouvellement urbain induit par la construction d'habitats collectifs et individuels groupés a permis la naissance d'un secteur plus dense et urbanisé.

La déclinaison des formes urbaines principales

L'essentiel du tissu urbain se décline sous la forme de résidences d'habitat individuel.

Le bâti pavillonnaire se compose de trois grandes familles: l'habitat individuel organisé, l'habitat groupé, et l'habitat individuel diffus qui s'est implanté sur l'ancien parcellaire maraîcher.

Le bâti collectif se compose d'ensembles collectifs récents implantés principalement en cœur d'îlot et de collectifs urbains récents dans des secteurs épars du territoire, au Nord proche du centre ancien, et au Sud densifiant une zone pavillonnaire.

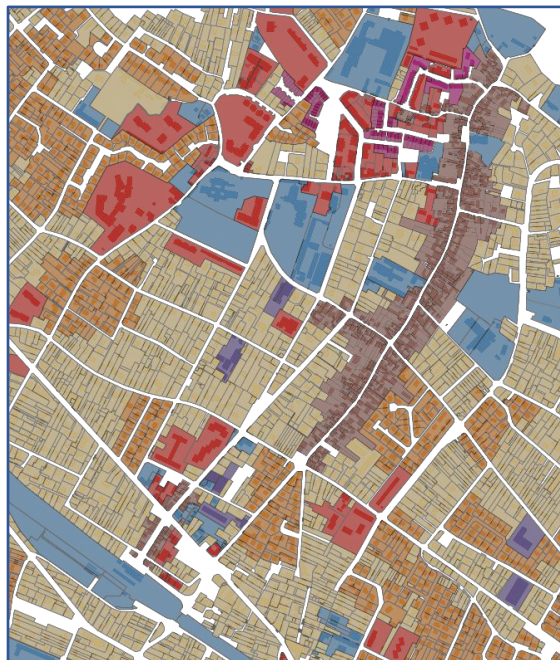
Les autres formes urbaines

Les activités économiques avec une emprise importante, sont implantées dans des ZAE (Zones d'Activités Économiques) au Sud et à l'Est de la commune, se connectant avec les activités économiques voisines.

Les équipements ont des emprises variées et sont présents sur l'ensemble du territoire, mais notamment dans les espaces les plus denses de la commune. Créant comme deux centralités de part et d'autre de la voie ferrée.

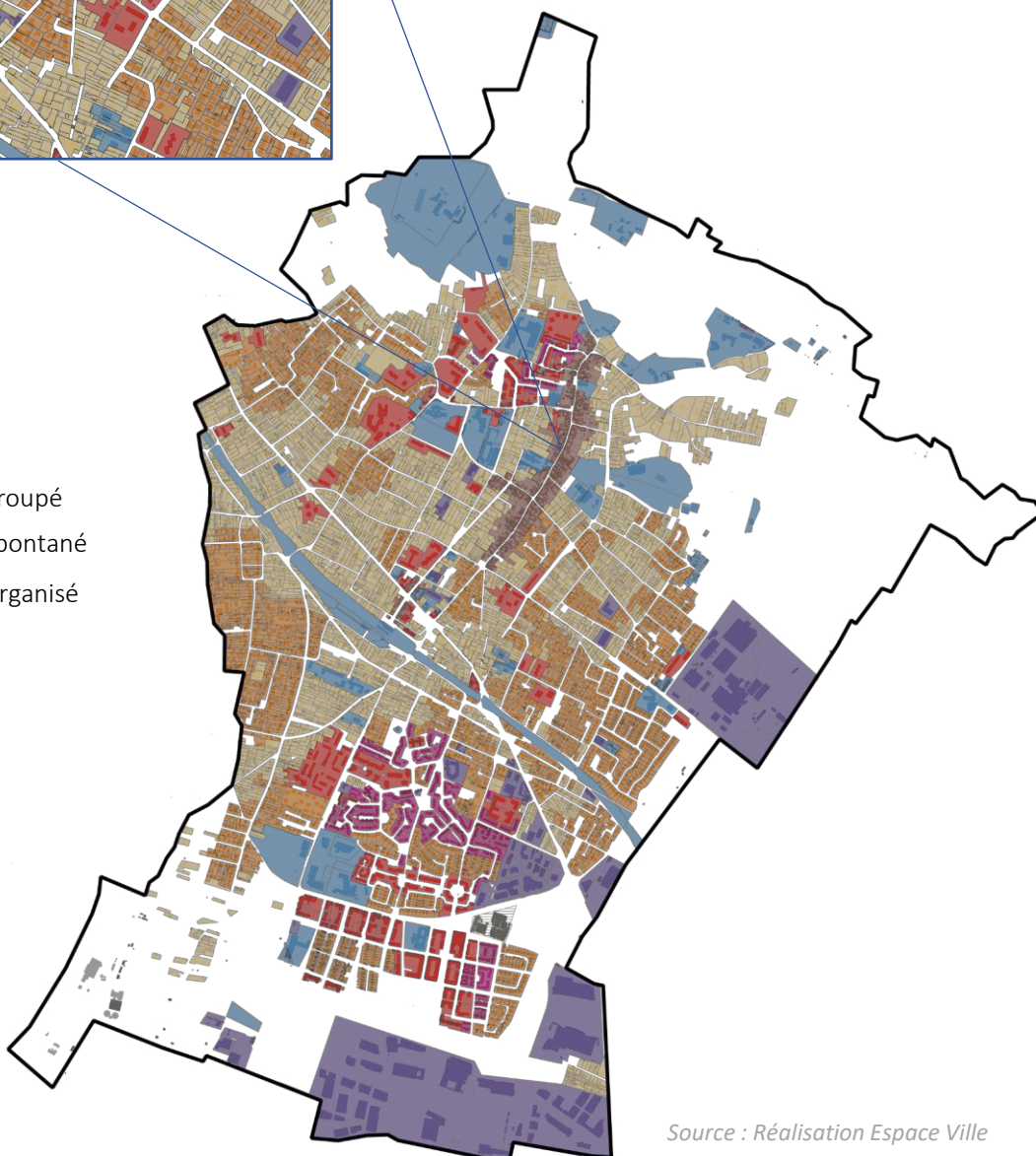
2. L'analyse urbaine

A. Les formes urbaines



Carte des formes urbaines de Cormeilles-en-Parisis

-  Tissu ancien
-  Habitat collectif
-  Habitat individuel groupé
-  Habitat individuel spontané
-  Habitat individuel organisé
-  Activité
-  Equipement
-  Serres



Source : Réalisation Espace Ville

B. Habitat individuel diffus



Source : Réalisation Espace Ville

L'habitat pavillonnaire est présent sur l'ensemble du territoire communal. Au fil des années, l'ancien parcellaire agricole a été urbanisé. Le parcellaire traditionnel en lanière a été selon les cas conservé ou recomposé créant des îlots de formes et de superficies très diverses.

Ainsi l'on trouve de vastes cœurs d'îlots occupés par des jardins qui côtoient des secteurs au parcellaire plus étroit et peu profond.

Les constructions présentent des hauteurs généralement comprises entre un rez-de-chaussée surmonté de combles (R+C) et un rez-de-chaussée, un étage et des combles (R+1+C).

Le bâti présente des formes très diverses et variées en fonction de la date de construction. Il est généralement en bon état en raison de sa construction récente, de sa qualité initiale, mais aussi d'un bon entretien ; les rénovations et les extensions sont nombreuses. Toutefois, par endroits demeurent quelques constructions vétustes.

Les îlots de grande taille

Délimités par des voies au maillage assez large, ces îlots présentent une superficie assez grande et un parcellaire globalement profond. La taille des terrains varie entre 300 à 1000m². L'emprise au sol bâtie dans ces zones oscille en général entre 15 et 30 % de la superficie des parcelles, le reste étant dédié aux jardins. Ces secteurs conservent ponctuellement de vastes cœurs d'îlots constituant un tissu peu dense. De nouvelles constructions s'implantent dans le cadre de divisions parcellaires.

Les îlots de faible profondeur

Ils se caractérisent par des parcelles peu profondes de l'ordre de 30 mètres. Cette faible profondeur induit une emprise bâtie assez importante généralement supérieure à 30 %. Contrairement aux îlots plus profonds, l'implantation des constructions est plus homogène. Le retrait par rapport à la rue est relativement peu important, les espaces dévolus aux jardins se situant à l'arrière.

2. L'analyse urbaine

C. Habitat individuel organisé et groupé



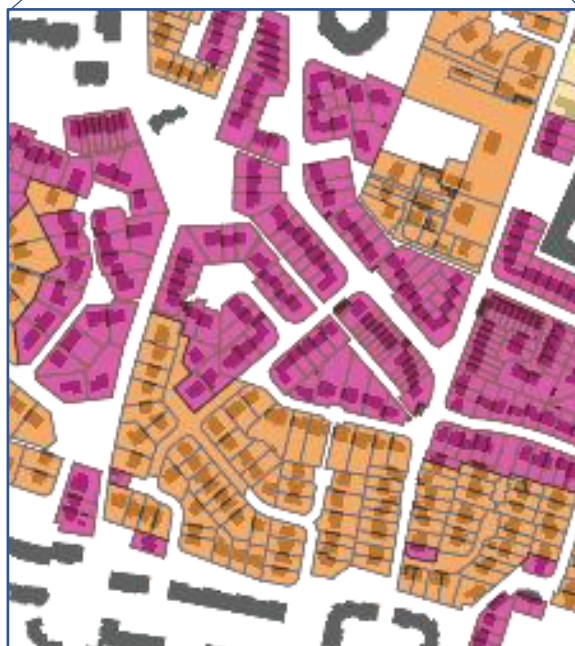
Source : Réalisation Espace Ville

L'habitat individuel organisé correspond à plusieurs opérations réparties sur le territoire communal. Les ensembles sont principalement localisés dans les quartiers Alsace Lorraine, Val d'Or et Noyer de l'Image.

Réalisées des années 70 à nos jours ces résidences présentent des caractéristiques architecturales diverses. Leurs hauteurs varient entre R+C et R+2+C. Au sein de chaque opération, les constructions ont une architecture très homogène. Peu tournés vers le reste de la ville, l'organisation de ces quartiers se fait autour de voies de desserte se terminant souvent en impasse.

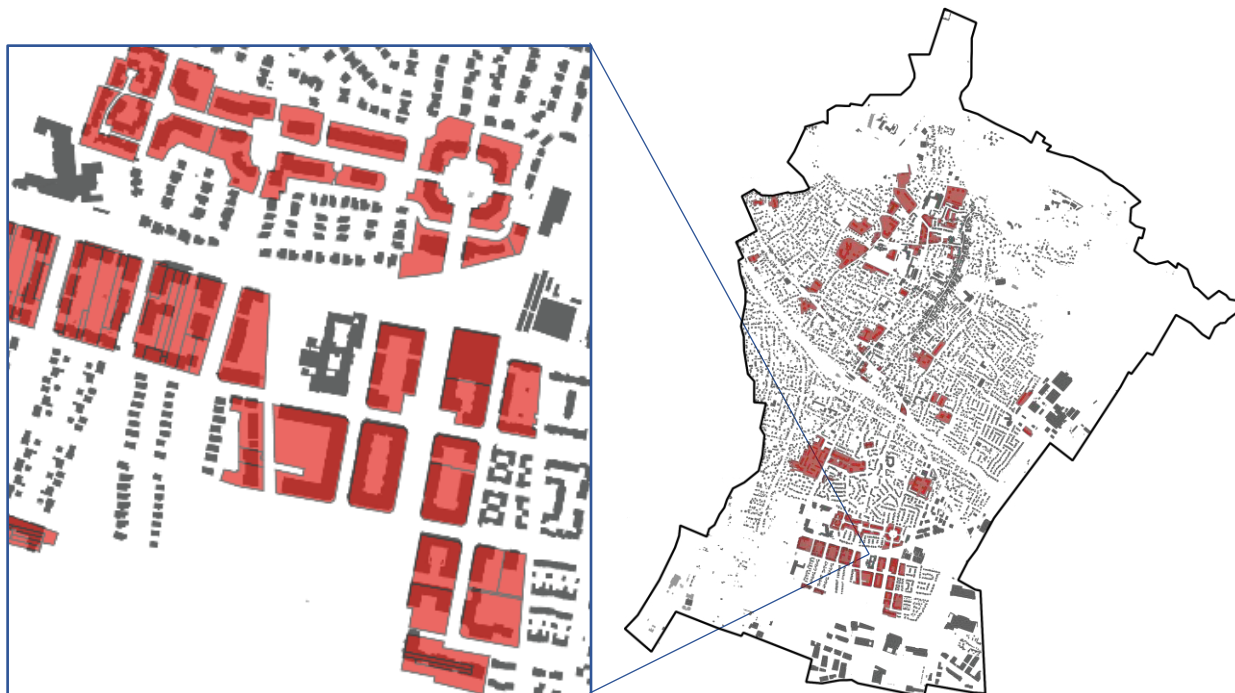
Les maisons sont implantées à l'alignement ou avec de légers retraits. La taille des parcelles varie entre 150 et 600 m² pour des emprises relatives des constructions variant entre 20 et 40%.

L'habitat individuel groupé correspond à plusieurs opérations de lotissements réparties davantage dans la partie Sud du territoire et plus particulièrement dans le quartier des Champs Guillaume. Il est composé de maisons mitoyennes au terrain plus réduit que dans les secteurs habitat individuel organisé.

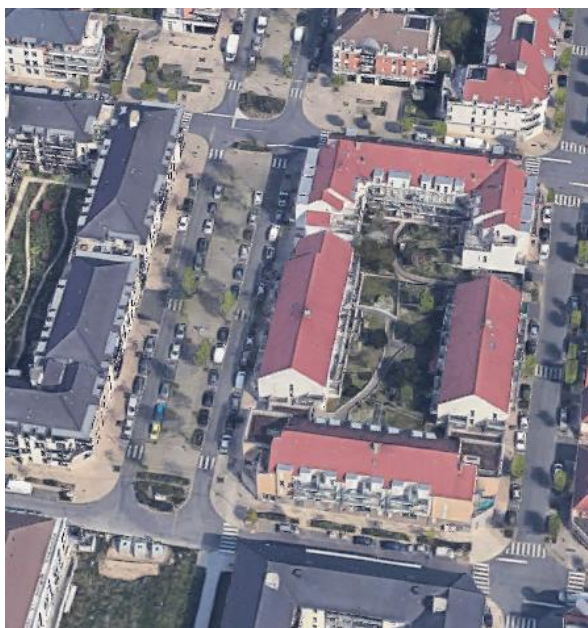


2. L'analyse urbaine

D. Habitat collectif



Source : Réalisation Espace Ville

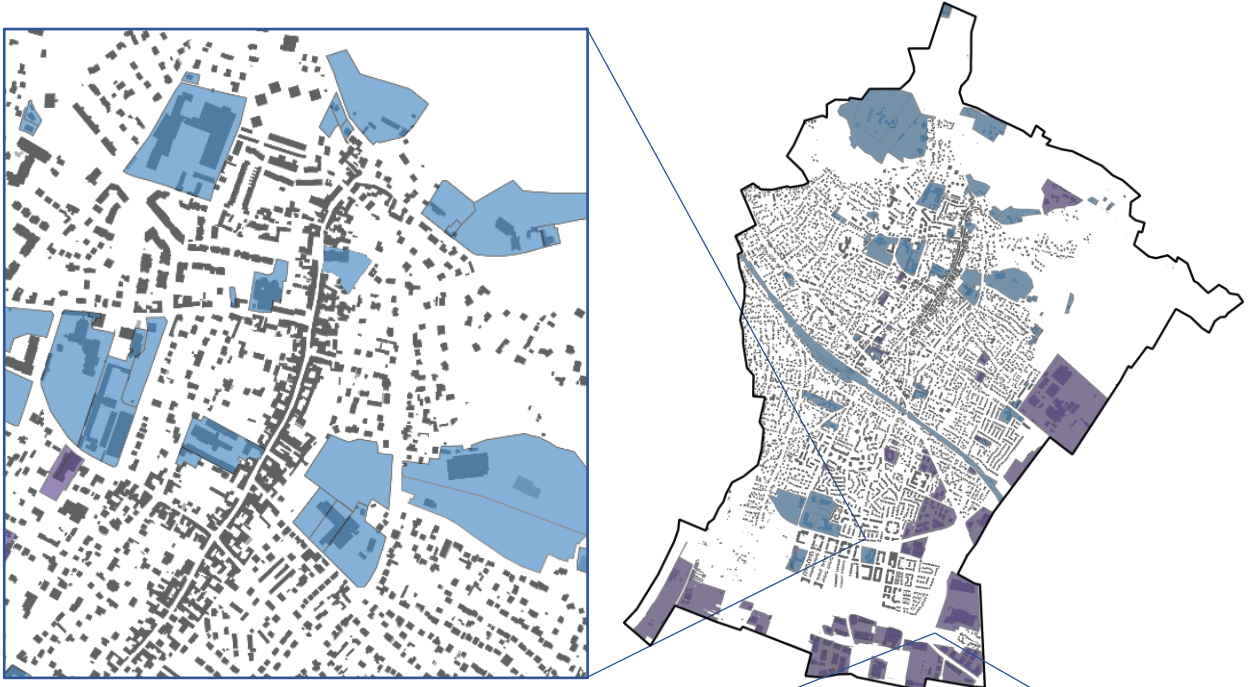


Les opérations d'habitat collectif se répartissent de façon éparse sur l'ensemble du territoire, notamment dans les quartiers Hauts et Centre et Alsace Lorraine, sous la forme de grands ensembles.

Dans la ZAC des Bois Rochefort, au sud de la commune, l'habitat collectif se distingue par des opérations en front de rue laissant place à de grands cœurs d'îlot vert. Ces habitats collectifs donnent un aspect très quadrillé au secteur, suivant la trame viaire.

2. L'analyse urbaine

D. Activité et équipement



Source : Réalisation Espace Ville

Les équipements sont localisés aussi bien dans le tissu pavillonnaire que dans le tissu collectif. Toutefois, ils sont le plus souvent en rupture avec le tissu environnant par leurs formes, leurs volumétries et leurs architectures, qui reflètent à la fois, une époque de réalisation et la fonction de ces équipements.

Ils sont principalement regroupés autour du centre-ville, au Nord de la commune. Un nouveau pôle d'équipements se constitue également au Sud de la commune en lien avec la ZAC des Bois Rochefort, au nord-ouest du secteur.

Les activités économiques sont principalement sectorisées dans 2 ZAE, dont une au Sud, commune aux autres villes voisines, et une à l'Est concentrant l'activité industrielle.

Ponctuellement des bâtiments d'activités simples et fonctionnels sont implantés dans le tissu pavillonnaire. D'autres activités, essentiellement du commerce, sont implantées dans le tissu urbain mixte.



2. L'analyse urbaine

E. Patrimoine

L'église Saint-Martin de Cormeilles-en-Parisis

La commune est concernée par un édifice protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques « l'église de Cormeilles-en-Parisis » classée le 13 février 1997. Le périmètre de protection de ce monument a été modifié par délibération du Conseil municipal le 07 janvier 2013, afin d'être plus cohérent avec les réalités de terrain.

La commune n'est pas couverte par un autre périmètre de site inscrit ou classé. En revanche, le périmètre du site classé de l'hippodrome de Maisons-Laffitte est limitrophe du territoire communal de Cormeilles-en-Parisis dans un rapport de co-visibilité de part et d'autre de la Seine. Cette situation doit être considérée dans le cadre de l'aménagement des berges de Seine.

Le Fort de Cormeilles

Le Fort de Cormeilles est reconnu Patrimoine d'intérêt régional, label décerné par la Région. Construit dans les années 1870, il a servi tour à tour d'état-major, de prison et de centre d'initiation commando. Il est aujourd'hui compté parmi les plus grands forts militaires de la région parisienne et sert notamment de décors de films.

L'église Saint-Martin



Le Fort de Cormeilles



3. Le diagnostic foncier

A. Contexte global

Le diagnostic foncier a pour objectif d'identifier les sites mutables à horizon du PLU principalement situés aux abords des grands axes et dans le secteur gare uniquement.

Pour cela, trois degrés de densification ont été définis :

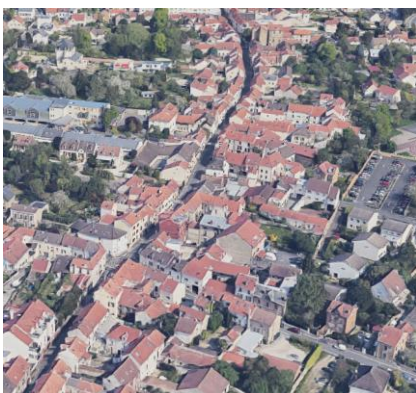
- **Potentiel très faible à nul** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées,
- **Potentiel faible à moyen** : généralement une évolution est possible sur ces espaces dans le respect des formes urbaines existantes et du patrimoine présent sur la commune. Sur certains secteurs précis, des sites peuvent faire l'objet de restructuration urbaine,
- **Potentiel moyen à important** : une mutation sur ces espaces bâtis est envisageable à moyen terme, notamment pour les terrains non bâtis en secteurs urbains ou bâtis ne présentant pas d'intérêt particulier

Espaces à capacité de densification très faible

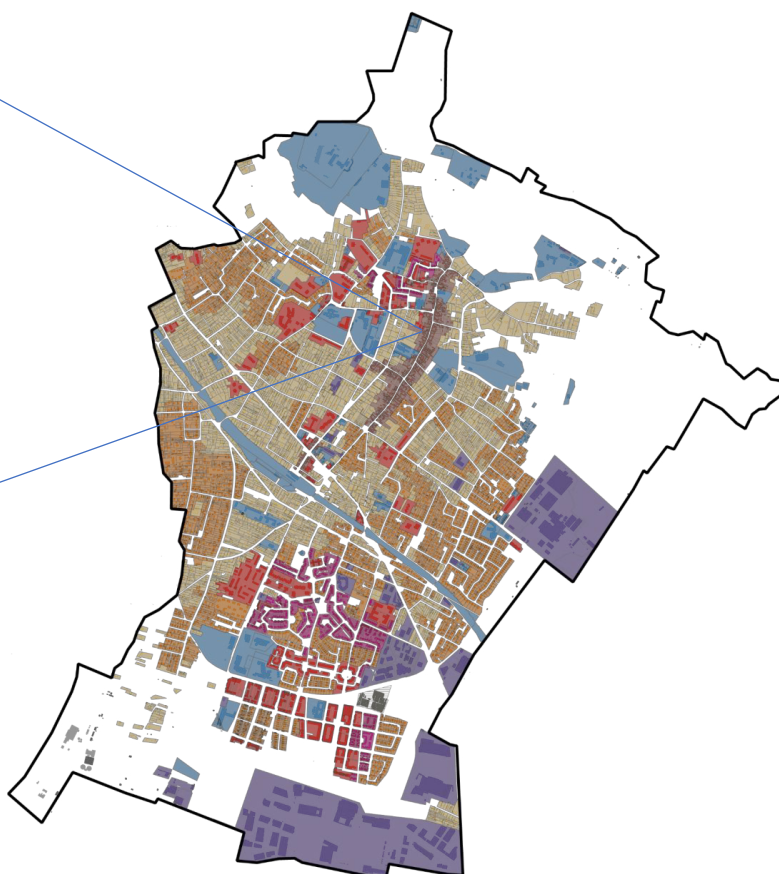
- *Le bâti ancien de village*

Déjà dense, le bâti ancien présente en outre une valeur patrimoniale et historique importante. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes de stationnement, ne permettent pas d'envisager une véritable densification. L'enjeu prioritaire de valorisation du bâti ancien de village et bâti rural conduit à identifier comme très faible le potentiel de densification de ces secteurs où la persévérance de la volumétrie et des formes urbaines existantes est à privilégier. Des opérations de renouvellement urbain ponctuelles peuvent avoir lieu dans le respect des formes urbaines traditionnelles.

Rue Gabriel Péri



 Tissu ancien



Source : Réalisation Espace Ville

3. Le diagnostic foncier

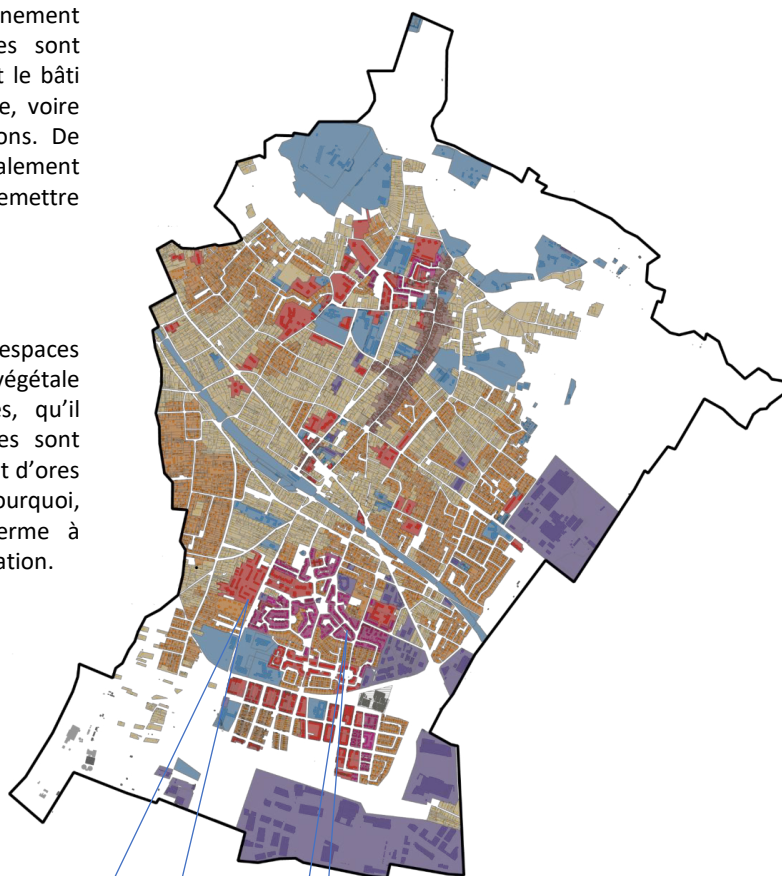
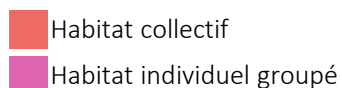
A. Contexte global

- *L'habitat individuel organisé et groupé (lotissements ou résidences constituées)*

Ces quartiers ont la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Les parcelles sont généralement de petite taille et la manière dont le bâti est implanté sur la parcelle fait qu'il est difficile, voire impossible, d'imaginer de nouvelles constructions. De plus, ces ensembles très structurants sont généralement récents. C'est pourquoi, il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles.

- *L'habitat collectif*

Ces résidences sont généralement constituées d'espaces verts importants avec une couverture végétale caractéristique de l'identité de ces ensembles, qu'il convient de préserver. De plus, ces ensembles sont relativement récents, très structurés et présentent d'ores et déjà une densité relativement élevée. C'est pourquoi, ils n'ont pas vocation à évoluer à court terme à l'exception de travaux d'amélioration et/ou d'isolation.



Source : Réalisation Espace Ville

Résidence Edouard Imbs



Quartier des Champs Guillaume



3. Le diagnostic foncier

A. Contexte global

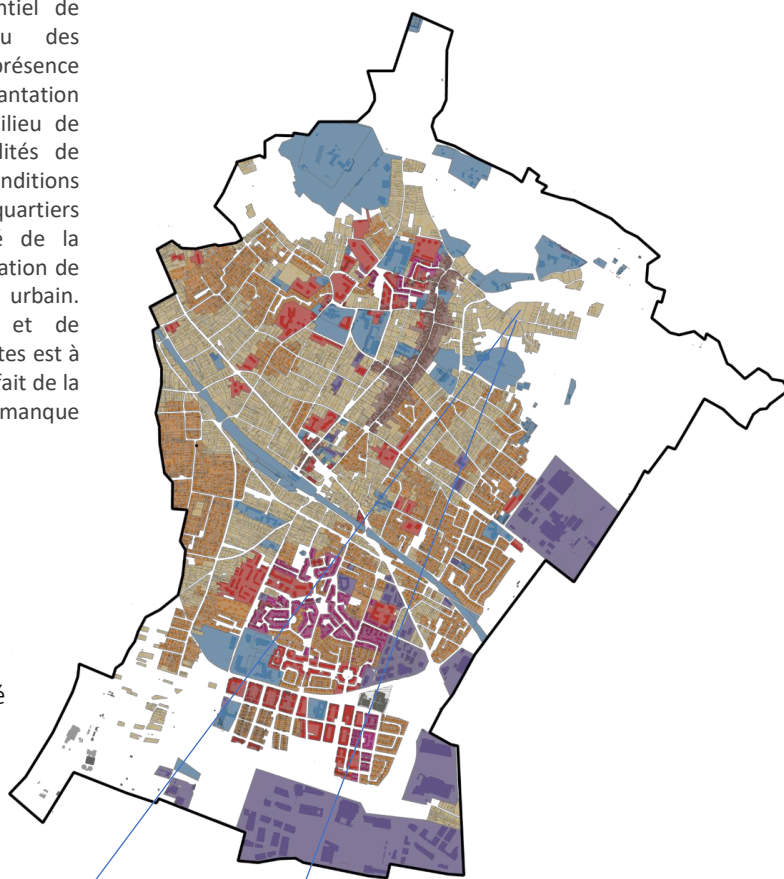
Espaces à capacité de densification faible à moyen

- *L'habitat individuel spontané*

Ce sont des quartiers qui présentent un potentiel de densification faible à moyen, compte-tenu des caractéristiques du parcellaire. Si on constate la présence d'assez grandes parcelles, dans certains cas, l'implantation des constructions en retrait de la voie et en milieu de parcelles ne permet que rarement des possibilités de construction en fonds de parcelles dans des conditions d'accès et d'intégration satisfaisantes. De plus, ces quartiers constituent un élément important de l'identité de la commune et jouent un rôle majeur dans la préservation de la nature et de la trame verte au sein du tissu urbain. Néanmoins, un potentiel de renouvellement et de densification vers des formes urbaines plus compactes est à noter; certains secteurs conservent un potentiel du fait de la faible qualité architecturale des constructions et du manque d'harmonie du tissu résidentiel.

 Habitat individuel spontané

Rue du Commandant Keffer



Source : Réalisation Espace Ville

3. Le diagnostic foncier

A. Contexte global

Le potentiel de densification à Corneilles-en-Parisis :

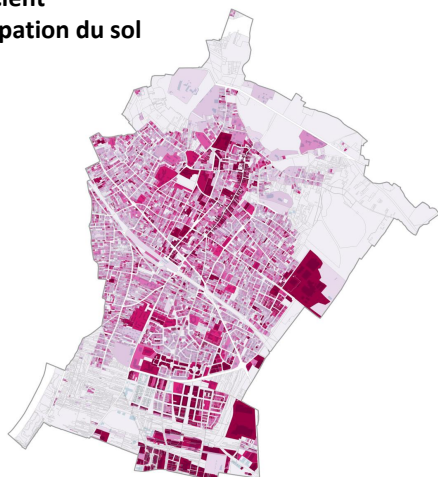
Pour réaliser l'analyse des capacités de densification des espaces urbains de Corneilles-en-Parisis, l'analyse du potentiel de densification en fonction des formes urbaines, à savoir la typologie des différentes constructions, entre le tissu ancien, le tissu d'habitat individuel, groupé, les grandes propriétés, etc... est jumelée avec une étude foncière, de la taille des parcelles, des hauteurs, des densités et de l'occupation du sol. Des vérifications sur la BDOrtho et sur le terrain ont été effectuées pour affiner cette étude.

Ces analyses menées conjointement sont croisées avec des éléments spécifiques dont l'analyse géomatique et urbaine seule ne permet pas de rendre compte. En effet, d'autres critères primordiaux entrent en compte dans l'identification des secteurs mutables, tels que :

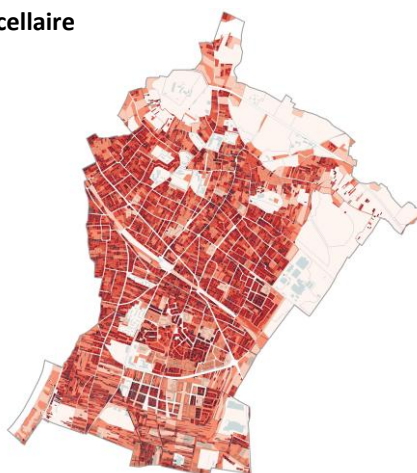
- Localisation des sites (proximité des équipements et des services, bonne accessibilité actuelle et/ou future)
- Âge et état du bâti
- Caractéristiques foncières des sites, leur vocation et occupation actuelle

Il ne s'agit donc pas d'une simple approche quantitative sectorielle mais bien d'une approche géographique et urbaine, qui vise à identifier les secteurs mutables les plus opportuns et les plus adaptés en fonction du tissu urbain existant.

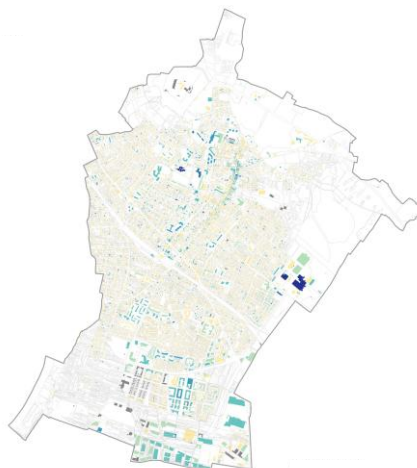
Coefficient d'occupation du sol



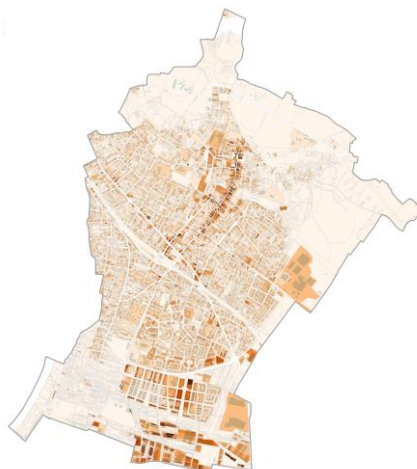
Parcellaire



Hauteur du bâti



Emprises au sol



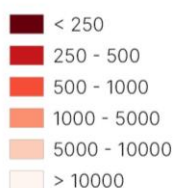
Sources : BD TOPO IGN, 2023 ;
Cadastre Etalab, 2023

3. Le diagnostic foncier

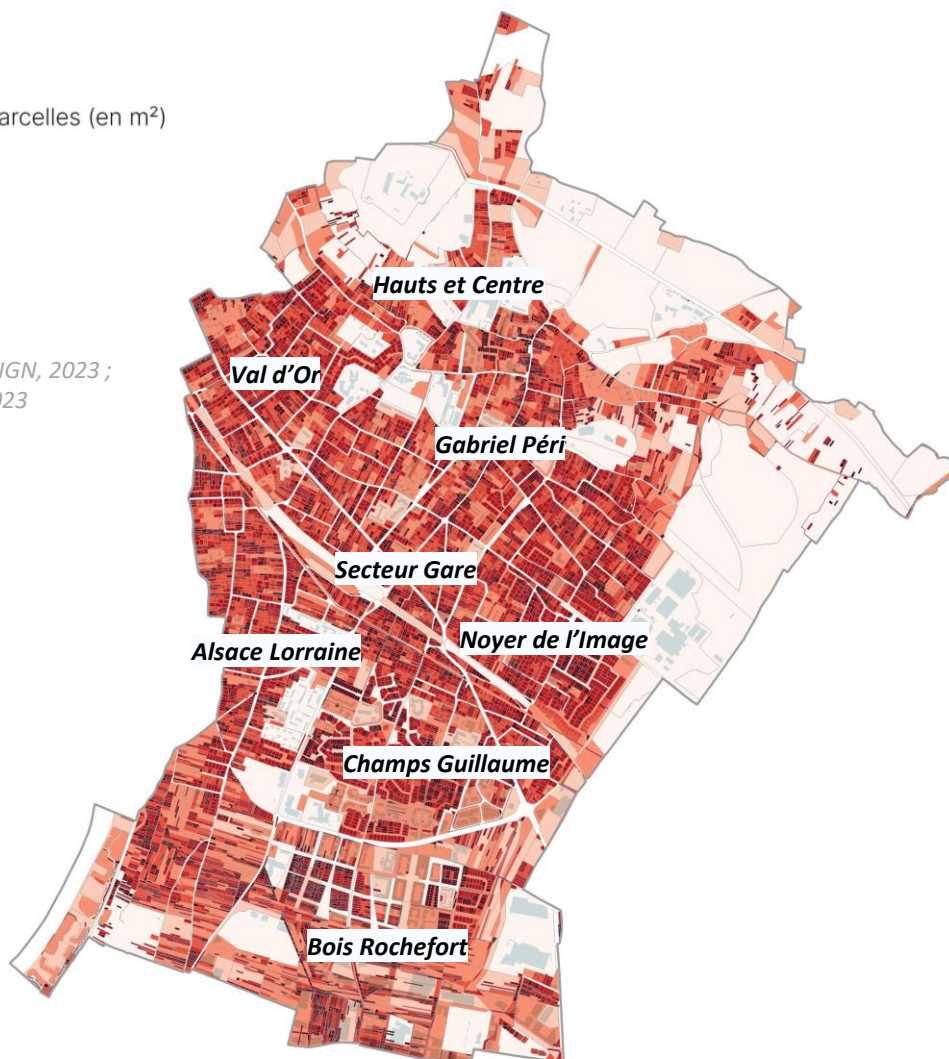
A. Contexte global

Parcellaire

Superficie des parcelles (en m²)



Sources : BD TOPO IGN, 2023 ;
Cadastre Etalab, 2023



À l'échelle de l'ensemble du territoire de Cormeilles-en-Parisis, la taille des parcelles occupées par de l'habitat varie selon le secteur et le type tissu qui s'y trouve :

- Au sein du cœur historique de la commune, le long de la rue Gabriel Péri, la taille des parcelles est assez réduite, inférieure à 250 m², mais croît dans les espaces en extension de ce linéaire bâti avec des parcelles plus vastes, de plus de 1000 m².
- On retrouve également un petit parcellaire de moins de 250 m² dans les secteurs d'habitat individuel organisé, notamment aux Bois Rochefort, aux Champs Guillaume ou dans la partie Sud du Noyer de l'Image.
- Autour du Secteur gare, les parcelles sont également de petite superficie, dépassant peu les 1000 m².
- Au sein des espaces d'habitat individuel spontané, le parcellaire est moins régulier avec des parcelles de moins de 1 000 m² mais pouvant également aller sur certains secteurs jusqu'à 5 000 m².
- Enfin, on retrouve également de très grands parcellaires de plus de 10 000 m² abritant des ensembles de logements collectifs (résidence Edouard Imbs, Alsace-Lorraine).

3. Le diagnostic foncier

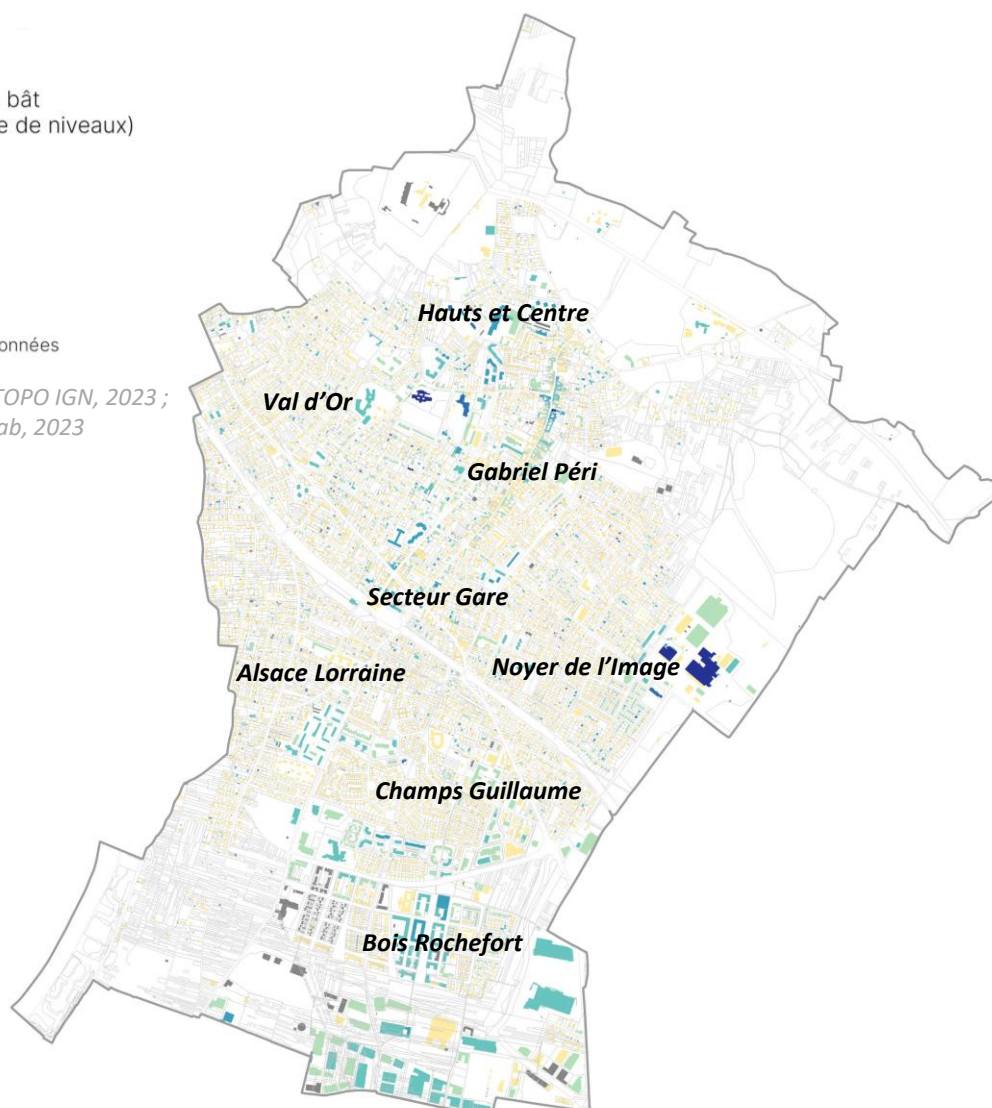
A. Contexte global

Hauteur du bâti

Hauteur du bât
(en nombre de niveaux)



Sources : BD TOPO IGN, 2023 ;
Cadastre Etalab, 2023



À l'échelle de l'ensemble des espaces bâtis à dominante d'habitat, les hauteurs des constructions s'échelonnent majoritairement de un à deux niveaux. Cela s'explique par la prédominance du tissu d'habitat individuel, s'élevant de R+1+combles à R+2+combles

Les constructions au sein du tissu ancien, le long de la rue Gabriel Péri, présentent des hauteurs plus importantes, jusqu'à 4 niveaux maximum, qu'au sein des lotissements et quartiers d'habitat individuel diffus.

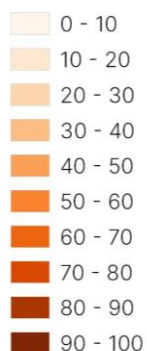
On retrouve également des immeubles d'habitat collectif plus récents et allant jusqu'à 4 étages dans les Hauts et Centre, aux bois Rochefort et dans la Résidence Edouard Imbs du quartier Alsace Lorraine, et jusqu'à 5 étages dans la résidence des Estérelles, au Nord du Secteur Gare.

3. Le diagnostic foncier

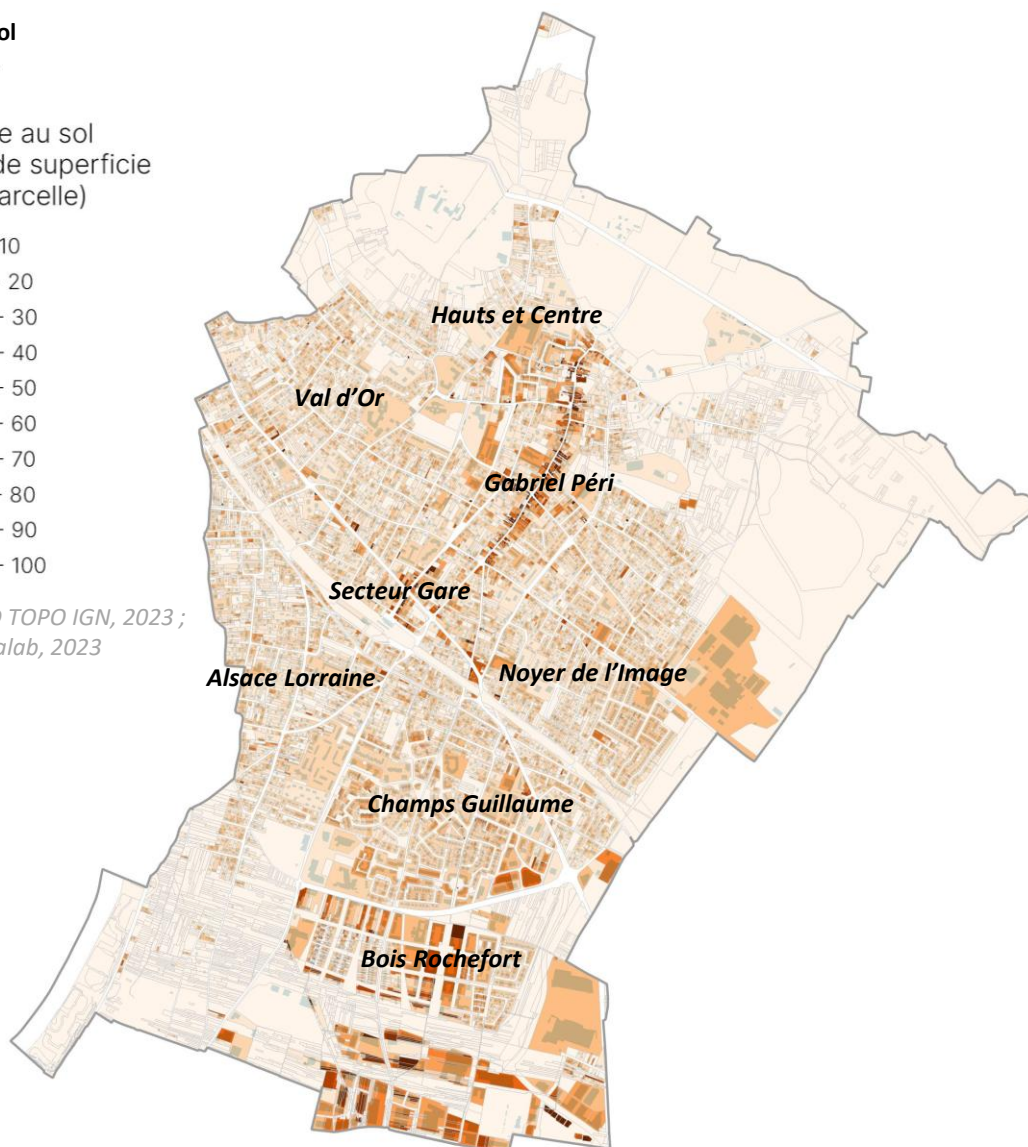
A. Contexte global

Emprise au sol

Emprise au sol
(en % de superficie
de la parcelle)



Sources : BD TOPO IGN, 2023 ;
Cadastre Etalab, 2023



À l'échelle de l'ensemble des espaces bâtis à dominante d'habitat, les emprises au sol des constructions sont relativement faibles, aux alentours de 20% de la superficie de la parcelle, notamment dans les quartiers Alsace Lorraine et Val d'Or, principalement occupés par de l'habitat individuel spontané. Néanmoins, certains secteurs se distinguent avec des emprises au sol plus importantes.

C'est le cas de la rue Gabriel Péri, le long de laquelle les emprises au sol des constructions représentent globalement 80% de la superficie des parcelles. Cela s'explique par un maillage parcellaire ancien, plus étroit, irrégulier et des formes bâties plus compactes. Les tendances sont similaires au niveau du secteur gare, et notamment autour du croisement de l'avenue Foch et du boulevard Joffre.

Aux Bois Rochefort, les opérations de logements collectifs récentes occupent une forte emprise au sol, souvent supérieure à 80% de la parcelle.

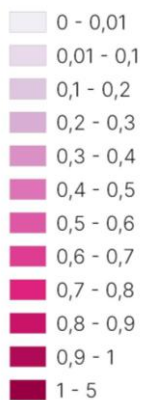


3. Le diagnostic foncier

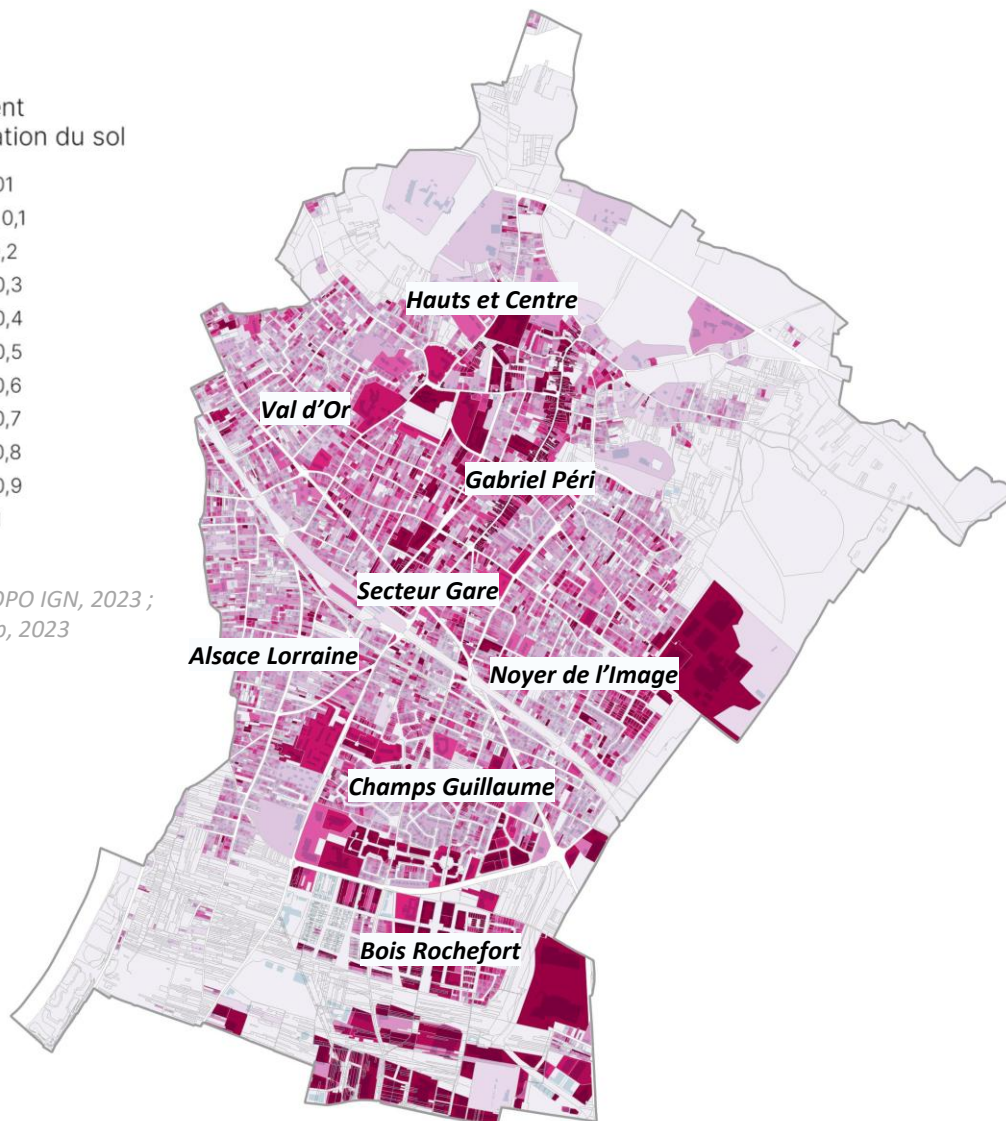
A. Contexte global

Emprise au sol

Coefficient
d'occupation du sol



Sources : BD TOPO IGN, 2023 ;
Cadastre Etalab, 2023



3. Le diagnostic foncier

B. Sites mutables identifiés

Aux abords des grands axes (RD392) et proche du pôle gare

La requalification du secteur gare est un des projets majeurs de la commune de Corneilles-en-Parisis à l'horizon PLU. Ce secteur constitue le principal vivier en termes de potentiel de mutabilité et densification à l'échelle de la commune.

Le périmètre d'étude envisagé par la commune, d'une surface d'environ 7 hectares est défini au sud par les voies de chemin de fer, à l'est par les rues de Saint-Germain et de Sartrouville, à l'ouest par la rue Aristide Briand et au nord par l'îlot accueillant le supermarché Auchan. Il se caractérise par la forte hétérogénéité de son tissu urbain. Aux immeubles de rapport R+3 – R+4 ponctuant l'avenue Foch, répondent à la fois des résidences construites dans les années 1970-80 (gabarit R+4 – R+5), des maisons de ville de diverses factures, des constructions faubouriennes et des emprises professionnelles, notamment le long du boulevard Clémenceau (RD392).

L'étude portée par Grand Paris Aménagement pour le compte de la Ville de Corneilles-en-Parisis compte 8 sites bâtis mutables dans ce secteur.



Périmètre d'étude et sites bâtis mutables



Source : Grand Paris Aménagement

3. Le diagnostic foncier

B. Sites mutables identifiés

Aux abords des grands axes (RD392) et proche du pôle gare

①



Occupation du sol actuelle : Auchan et parking

Superficie : 5950 m²

②



Occupation du sol actuelle : location de box et bâtiments résidentiels ne présentant pas un intérêt architectural particulier

Superficie : 7310 m²

③



Occupation du sol actuelle : laboratoire d'analyse au bâti peu qualitatif

Superficie : 630 m²

3. Le diagnostic foncier

B. Sites mutables identifiés

Aux abords des grands axes (RD392) et proche du pôle gare

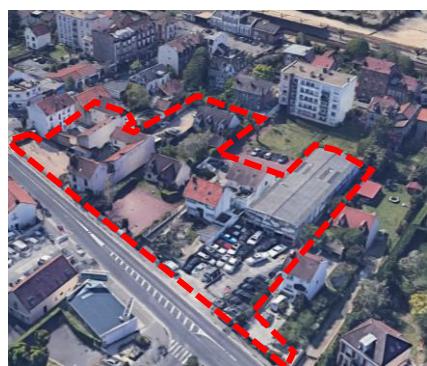
4



Occupation du sol actuelle : tissu commercial au bâti peu qualitatif

Superficie : 1580 m²

5



Occupation du sol actuelle : concession automobile et services (de santé, restauration, activité sportive), tissu urbain hétérogène

Superficie : 5550 m²

6



Occupation du sol actuelle : commerces et résidentiel peu qualitatif, tissu urbain hétérogène

Superficie : 5370 m²

3. Le diagnostic foncier

B. Sites mutables identifiés

Aux abords des grands axes (RD392) et proche du pôle gare

7



Occupation du sol actuelle : tissu commercial au bâti peu qualitatif

Superficie : 1160 m²

8



Occupation du sol actuelle : service et grand parking privé

Superficie : 600 m²

Autres sites :

9

Le long du boulevard Joffre entre la voie ferrée et le pôle gare.

Permettre une requalification urbaine du secteur le long de cet axe qui accueille un tissu urbain très hétérogène et des activités peu qualitatives.

Occupation du sol actuelle : logements, garages, services, restauration



3. Le diagnostic foncier

B. Sites mutables identifiés

10

Le long du boulevard Joffre au sud de la voie ferrée.

Permettre une requalification urbaine de ce secteur.

Occupation du sol actuelle :

Garage, logements individuels



11

Secteur Clarins

Secteur proche du cœur de ville, avec une densité faible et la présence d'une friche industrielle.

Occupation du sol actuelle :

Logements individuels, bâtiment industriel qui n'accueille plus d'activités.



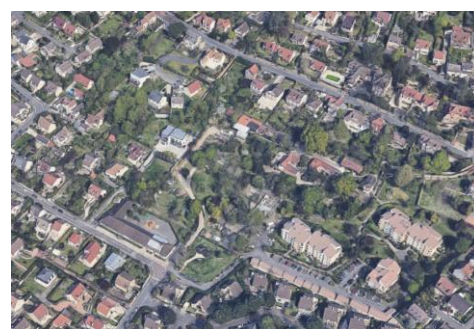
12

Secteur Val d'Or

Secteur très peu bâti, à proximité d'équipements.

Occupation du sol actuelle :

Quelques constructions à destination d'habitation et autres locaux techniques et annexes.



13

Secteur rue des Carouges

Secteur présentant des activités peu qualitatives et nuisantes en continuité d'un quartier résidentiel.

Occupation du sol actuelle :

Activités économiques.



4. Le fonctionnement urbain

A. Les entrées de ville

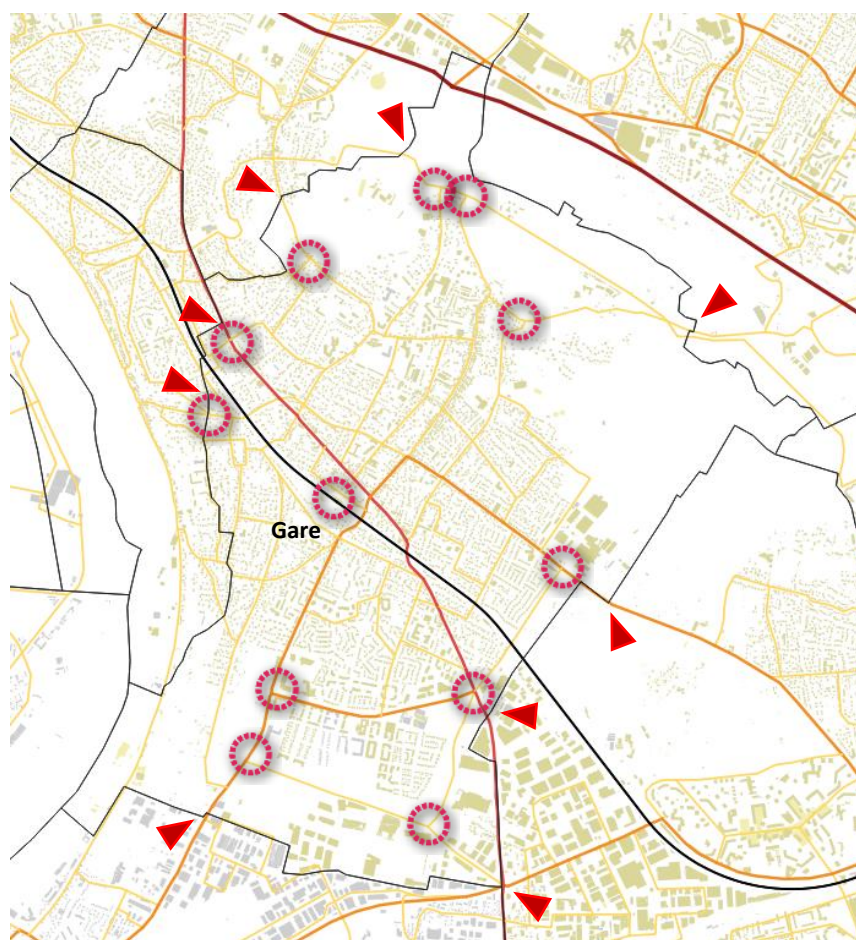
Les principales entrées de ville

S'il est difficile de préciser les limites d'une entrée de ville, elle peut cependant être caractérisée, de prime abord, comme un lieu de transition entre deux milieux contrastés.

L'entrée de ville est la première image qui est donnée de la commune aux personnes entrant dans le territoire.

Le territoire corneillais compte dix principales portes d'entrée de ville (en incluant la gare). Chaque porte d'entrée permet d'accéder à des entrées de ville qui auront un impact sur la perception qu'ont les personnes sur la commune, autrement dit, sur l'attractivité territoriale.

Carte des entrées de ville



Réalisation Espace Ville

- | | | | |
|---|-----------------|---|--------------------|
|  | Porte d'entrée |  | Liaison régionale |
|  | Entrée de ville |  | Liaison principale |
|  | Voie ferrée |  | Liaison locale |

4. Le fonctionnement urbain

A. Les entrées de ville

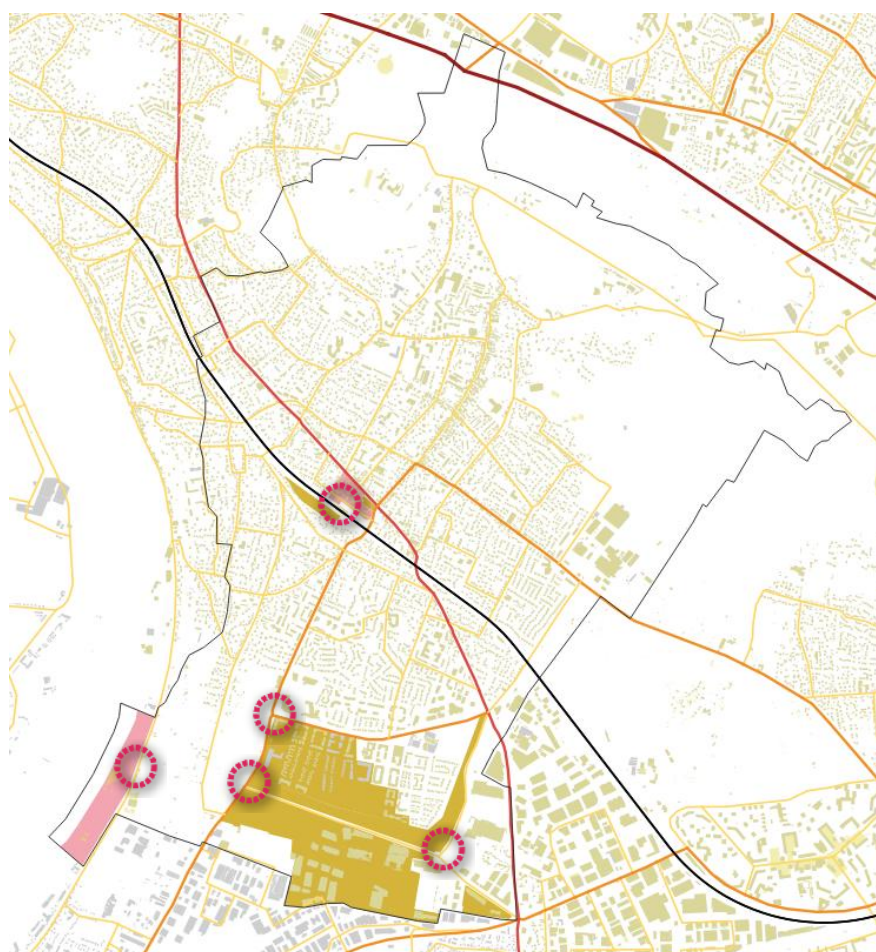
L'évolution des entrées de ville depuis 2010

Des opérations d'aménagement réalisées récemment (depuis 2000) ont eu des impacts sur des entrées de ville.

Sur ces sites, la restructuration urbaine opérée a profondément modifié le paysage urbain notamment dans la partie Sud de la commune, autour de la ZAC des Bois Rochefort mais également autour de la gare.

En outre, les sites potentiellement mutables pourraient également contribuer à l'évolution de ces entrées de ville. Les nouveaux projets pourraient permettre de requalifier ces secteurs et de rendre le cadre davantage qualitatif, sur le modèle du quartier Seine Parisii donnant de la visibilité à une nouvelle entrée par le Sud Ouest de la ville.

Carte des entrées de ville au regard des opérations récentes et sites mutables



- Opérations d'aménagement réalisées récemment ou en cours de réalisation
- Sites potentiellement mutables à horizon PLU
- Entrée de ville impactées par des opérations récentes
- Liaison régionale
- Liaison principale
- Liaison locale
- Voie ferrée

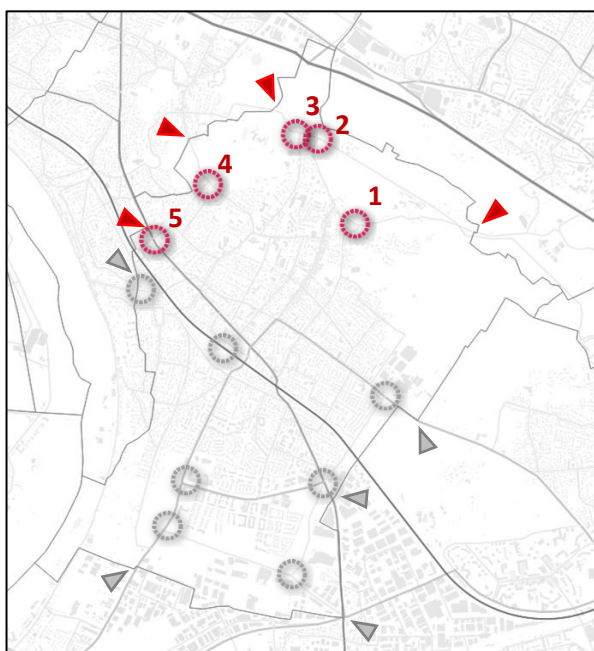
Réalisation Espace Ville

4. Le fonctionnement urbain

A. Les entrées de ville

Le Nord de la commune est desservi d'Est en Ouest par la RD 122, Route Stratégique, qui traverse la forêt régionale de Cormeilles. En venant de Franconville, l'entrée se fait donc dans un cadre boisé qui tend à dissimuler le caractère urbain de Cormeilles. Les entrées de ville, accessibles après avoir suivies des routes de forêt, ont un aspect d'ailleurs plutôt rural de par le style architectural des bâtisses (1, 2).

En revanche, en arrivant par l'Ouest de la commune, depuis Montigny par la RD 392 ou la rue de Montigny, les alignements de logements pavillonnaires rendent davantage compte de la structure urbaine globale de la commune (4, 5). Néanmoins, la rupture avec les communes limitrophes est moins évidente, les entrées de ville sont peu marquées.



Réalisation Espace Ville



4. Le fonctionnement urbain

A. Les entrées de ville

A l'Est, l'entrée par la RD 48 longe un site industriel avant de laisser place au pavillonnaire, ce qui peut nuire à la qualité de l'entrée de ville (1). Pour y remédier, la voirie a été réaménagée en 2022: un carrefour giratoire a été intégré incluant des voies douces, cyclables et piétonnes.

Au Sud de la voie ferrée, le décor des entrées de ville diffère avec un caractère bien plus commercial lié à la ZAE Carrefour des Champs Guillaume et à la ZAC des Bois Rochefort. Ces entrées nous permettent de distinguer des paysages différents entre Nord et Sud de la ville: un Nord plus pavillonnaire et résidentiel (2a) face

à un Sud qui repose davantage sur l'activité économique et le logement mixte (2b).

La nouvelle entrée Sud par la ZAC des Bois Rochefort dévoile une entrée de ville sur la Coulée Verte d'une part et sur la zone commerciale de l'autre reconnaissable à la grande enseigne Jardiland, le long des deux boulevards (du Parisis et des Bois Rochefort) créés dans le cadre du projet d'aménagement (3).



Réalisation Espace Ville

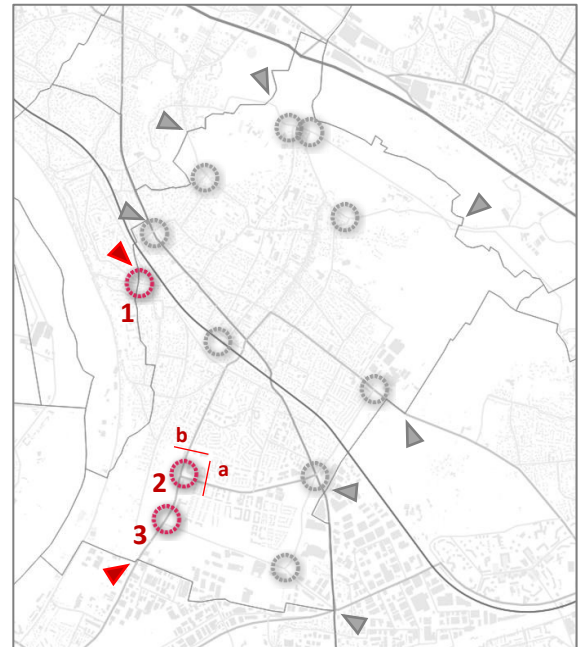


4. Le fonctionnement urbain

A. Les entrées de ville

Sur la partie Sud-Ouest de la commune, les entrées se font également par la Zac des Bois Rochefort via la RD 121. Ces entrées mettent en valeur les nouveaux bâtiments tels que le collège Louise Weiss (2a), le groupe scolaire Jules Verne (2a) ou le nouveau Lycée de Cormeilles-en-Parisis (2b) qui se font vitrine de la modernité renouvelée de la ville. Cependant la mise en exergue de ces équipements lourds cache la présence de logements et commerces et peut donc rendre plus difficile l'accès au centre pour les arrivants.

L'entrée Ouest, au Sud de la voie ferrée, rend compte là encore du caractère pavillonnaire largement dominant à Cormeilles (1). Accès direct depuis la Frette-sur-Seine, la distinction entre les deux villes se matérialise par le passage de petits immeubles faubouriens à des maisons individuelles plus en retrait par rapport à la voie.



Réalisation Espace Ville



4. Le fonctionnement urbain

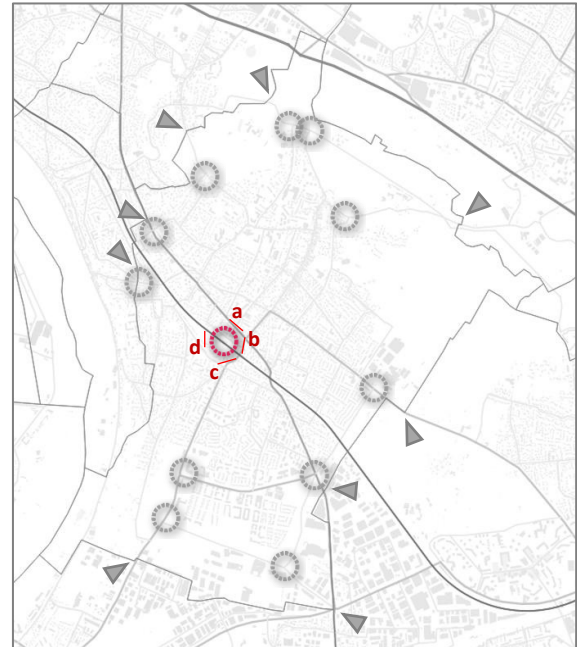
A. Les entrées de ville

De part et d'autre de la gare, Cormeilles dispose de deux entrées de ville supplémentaires pour les voyageurs arrivant par train.

L'entrée donnant sur l'avenue Foch (a) favorise une lecture rapide de la ville pour les arrivants qui se sentent guider par la présence de commerces et par la perspective formée par la rue.

A l'inverse, les vues donnant sur la rue Gallieni (b) ou la rue de Nancy (c) semblent moins soignées et ne permettent pas d'identifier la zone comme une centralité urbaine ; leur rôle d'entrée est moins perceptible.

Enfin le pôle gare faisant l'objet d'une requalification, cette entrée de ville par la gare se voit transformée depuis 2020 avec la construction de nouveaux logements collectifs (d).



Réalisation Espace Ville



4. Le fonctionnement urbain

A. Les entrées de ville

Les déplacements routiers à échelle régionale

Le réseau viaire

Il existe au sein de Corneilles un maillage de plusieurs tracés significatifs, en lien avec les grandes villes d'Ile-de-France.

On trouve :

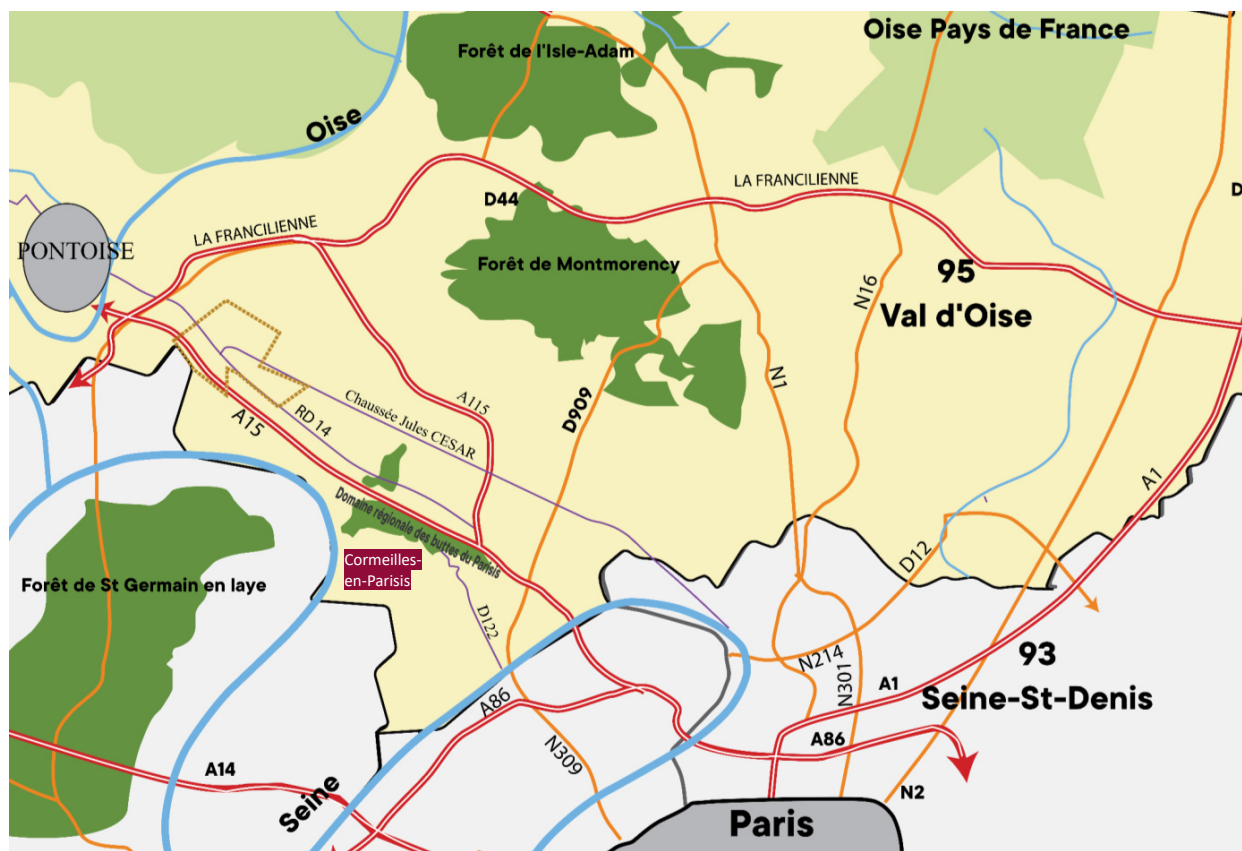
- La RD 392 reliant Corneilles à La Défense et traversant la commune d'Est en Ouest
- La RD 121, reliant Croissy, Sartrouville puis Corneilles et marquant une limite nette entre les Bois Rochefort et le reste de la ville
- La RD 48, reliant Argenteuil au cœur de Corneilles et constituant donc une entrée par l'Est.
- La RD 122 (ou Route Stratégique), reliant Argenteuil à Montigny-lès-Cormeilles, traversant la commune d'Est en Ouest au Nord, sur la Butte de Corneilles.
- L' A15 reliant Gennevilliers à Cergy-Pontoise et traversant également l'extrême limite nord du territoire communal. L'accès à la ville se fait en rejoignant la RD 122.

Parmi ces axes se distingue la RD 392 comme axe de transit tandis que les autres semblent davantage constituer des axes de desserte.

Un projet visant à fluidifier les connexions entre ces axes est en cours :

- Le réaménagement de la voie privée Lambert et son ouverture au public afin de créer une liaison simplifiée entre les RD 48 et 392 connaissant un trafic respectif d'environ 9 000 et 20 000 véhicules par jour en semaine.

Carte du réseau routier



4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

Les flux de circulation

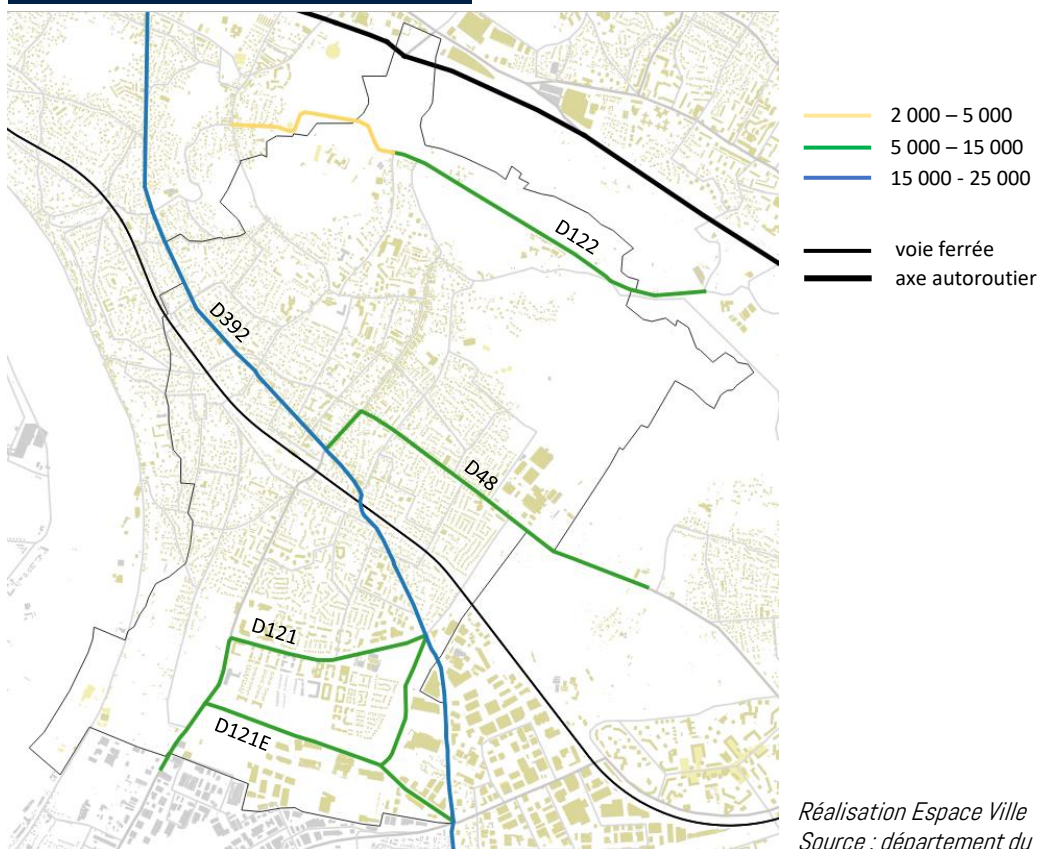
Concernant les flux de circulation, les données de circulation 2021 issues des comptages du département sont les suivantes :

- La RD392 comptabilise un fort trafic de 24 000 véhicules/jour en 2021 sur la section RD121/RD48, et 31 800 véhicules/jour en 2020, sur la section RD48/A15. Elle constitue ainsi une coupure avérée au sein de la ville entre le centre ancien et le sud de la gare. Cette coupure est accentuée par des trottoirs étroits, l'absence de stationnement, et l'absence d'espaces publics. Le paysage urbain est dégradé par une hétérogénéité de volumes et de bâti et par la présence massive d'enseignes publicitaires. La requalification du quartier pôle gare en cours devrait modifier le paysage de cet axe et avoir une influence sur son trafic.
- La RD121 et sa déviation RD121 Est encadrent volontairement la ZAC des Bois Rochefort, la déviation ayant été aménagée durant la mise en place du projet, au niveau de la coulée verte. En 2019, la RD121 comptabilise un trafic de 6 550

véhicules/jour sur la section RD121E/RD392 quand la RD121E en compte 8 410. La sorte de boucle constituée par les 2 routes accueille donc un total de près de 15 000 véhicules/jours ce qui représente un trafic relativement important à l'échelle de la commune.

- La RD48 est classée pour accueillir des convois exceptionnels. Elle appartient au niveau 2 du réseau routier d'intérêt régional. En effet, l'usine Placopâtre située à l'entrée de ville nécessite la traversée et l'accès de poids lourds. La route comptabilise 9 200 véhicules/jour dont 6% de poids lourds en 2017 sur la section rue de la Corse/rue de la Bataille.
- La RD122 comptabilise un trafic de 9 770 véhicules/jour en 2019 sur la section Sannois/Rue Paul Bloch, Corneilles. Déjà route de sortie de l'A15 vers Corneilles, un nouvel accès direct à l'autoroute en direction de Paris depuis cette même route devrait être livré d'ici 2024.

Carte des flux routiers quotidiens - 2021



Réalisation Espace Ville
Source : département du Val d'Oise

4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

Les déplacements routiers à échelle communale

La circulation routière dans la commune

Le réseau routier cormeillais se caractérise par concentration des principaux axes autour de la gare.

Ces liaisons ont une orientation davantage Est-Ouest, et semblent suivre globalement la voie ferrée. Un seul de ces axes majeurs a une orientation Nord-Sud; traversant le Sud de la ville jusqu'à cette centralité routière, autour du pôle gare, il prolonge la rue centrale de la commune.

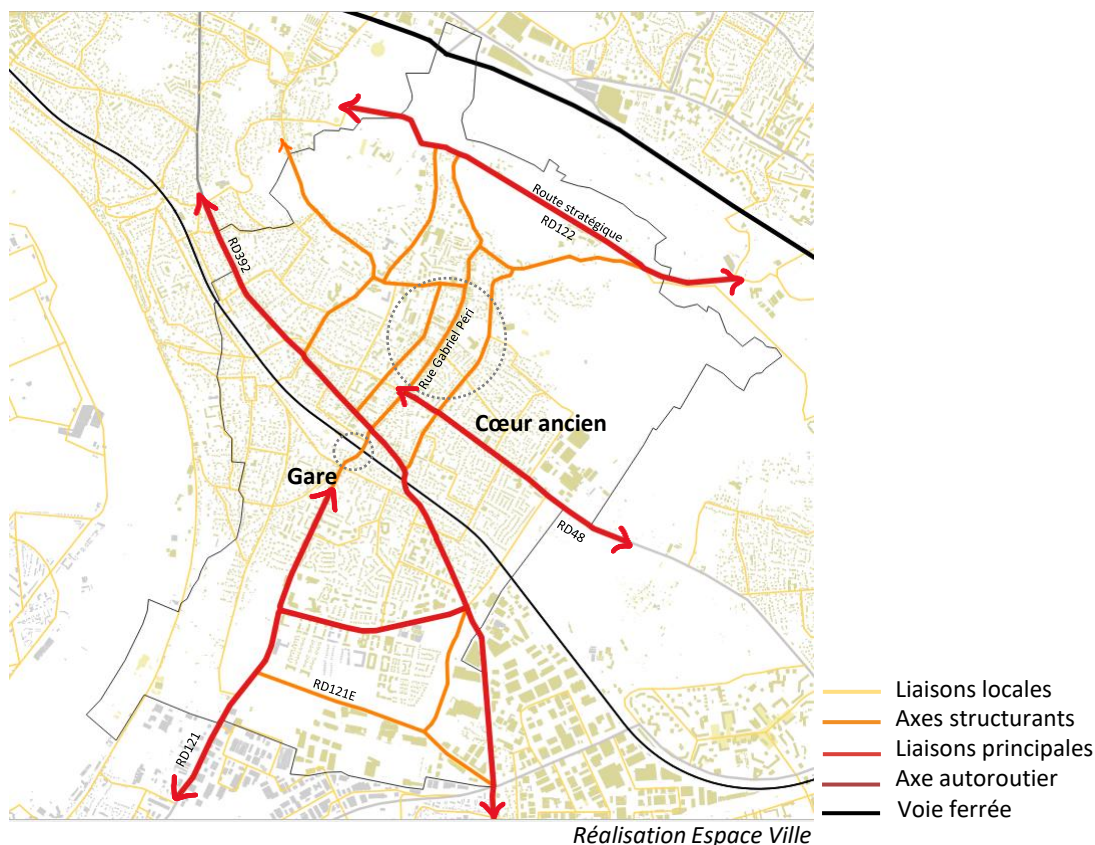
Au niveau du Nord de la commune et donc du cœur de ville historique, les voies sont principalement orientées Nord-Sud. Il s'agit de voies étroites, souvent en sens unique. La rue Gabriel Péri constitue la voie principale de ce cœur de ville, le long de laquelle s'est construit Cormeilles.

Au-delà de ce léger déséquilibre Nord-Sud en termes d'axes majeurs routiers, l'intégralité de la ville semble bien quadrillée permettant une desserte en voiture de

chaque quartier ou ensemble d'habitations. Par ailleurs, au Nord et au cœur de la commune, la structure des voies invite davantage à l'utilisation de modes de circulation doux (marche, vélo).

En 2021, la commune de Cormeilles – en – Parisis a lancé une étude de circulation sur la partie sud de la commune, complétant celle déjà réalisée en 2010 sur la partie nord de la commune. L'étude réalisée a permis de dresser un état des lieux sur le réseau viaire, le réseau de transports en commun, les circulations douces, les habitudes de déplacements ainsi que les flux principaux. Il ressort de cette étude que malgré un développement de la commune préservant les espaces verts, les déplacements motorisés restent majoritaires, et que l'aménagement des voiries avec des pistes cyclables reste lent. À l'échelle communale, seuls les principaux axes sont fortement engorgés notamment en période d'heure de pointe. Compte tenu des différents projets urbains à venir, le trafic devrait augmenter de 6 à 8% entre 2025 et 2030.

Carte de la desserte routière communale





4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

Le stationnement

Les zones de stationnement à Cormeilles-en-Parisis

Les zones correspondent à différentes tarifications et durées de stationnement. Dans un même secteur, il peut y avoir plusieurs zones de tarifications.

Les différentes zones sont les suivantes (le stationnement est gratuit le dimanche dans toutes les zones) :

- **Zone verte** : la zone verte correspond à un stationnement gratuit de courte durée. La durée maximum de stationnement est de 30 min .
- **Zone bleue** : la zone bleue correspond à un stationnement gratuit de courte durée. La durée maximum de stationnement est de 1h30 et peut se limiter à certains horaires certains jours, notamment autour de la mairie et du marché.

- **Zone orange** : La zone orange correspond à un stationnement gratuit de durée moyenne. La durée maximum est de 4h.
- **Zone parking-relais Gare**: ce parking souterrain correspond à un stationnement payant de longue durée, avec des tarifs spécifiques. La période de gratuité de cette zone est de 15 min.
- **Zone rouge parking les Courçons**: située au Nord de la rue Gabriel Péri, la zone correspond à un stationnement payant de longue durée, avec des tarifs spécifiques. La période de gratuité de cette zone est de 30 minutes en semaine et toute la journée les samedis, dimanches et jours fériés.

Nom	Localisation
Parking du Stade (2)	Route Stratégique
Parking du Lavoir	5 rue Louis Gonse
Parking Montalant	5 rue Montalant
Stationnement derrière l'Eglise	124 rue Gabriel Péri
Parking Courçons	97 rue Gabriel Péri
Parking Jean Jaurès	5 rue Jean Jaurès
Parking devant Le Corbusier	39 rue Jean Jaurès
Parking des Carrières	9 rue des Carrières
Parking Mairie	3 avenue Maurice Berteaux
côté Maurice Berteaux	
côté Chabrand-Thibault	
Stationnement rue Pierre Brossolette	21-31 rue Pierre Brossolette
Parking Emy les Prés	Rue Emy les Prés (salle des fêtes)
Parking Commerçants du Marché	Avenue Emilie
Stationnement proche Médiathèque	1-3 Avenue de la Libération

Nom	Localisation
Stationnement devant la Poste	Rue Carnot
Parking Les 2 cèdres	2 avenue du Dr Flament
Parking Noyer de l'Image	25 rue du Noyer de l'Image
Parking gare	Place Pierre Semart
Parking relais gare	Rue de Nancy
Parking Reims	6 rue de Reims
Parking place Imbs	Place Edouard Imbs
Parking du Beffroi	49 rue des Champs Guillaume
Stationnement rue Jean Baptiste Carpeaux	28 rue Jean Baptiste Carpeaux
côté Théâtre	
côté Océanides	
Parking Leo Tavaréz	129 rue de Saint-Germain
Stationnement Place des Arts	Place des Arts
Stationnement avenue Robert Doisneau	Avenue Robert Doisneau

4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

Le stationnement à proximité de la gare

La requalification du secteur gare a nécessité la suppression de deux parkings : le parking rue de Nancy, déjà remplacé par des logements collectifs, et le parking Joffre fermé depuis le 26 décembre 2022 pour permettre la construction de logements similaires aux logements rue de Nancy.

Un nouveau parking relais de 304 places a été mis en place afin de compenser la suppression de ces deux espaces et surtout d'encourager les habitants à utiliser les transports en commun grâce à un abonnement rendant le stationnement gratuit pour les titulaires d'un Pass Navigo annuel.

La requalification de l'ensemble du pôle gare et la création de nouveaux logements collectifs devraient conduire, à terme, à une baisse du trafic et du besoin de stationner dans le secteur. De plus, l'immeuble Joffre disposera d'un parking souterrain pour les habitations et commerces.

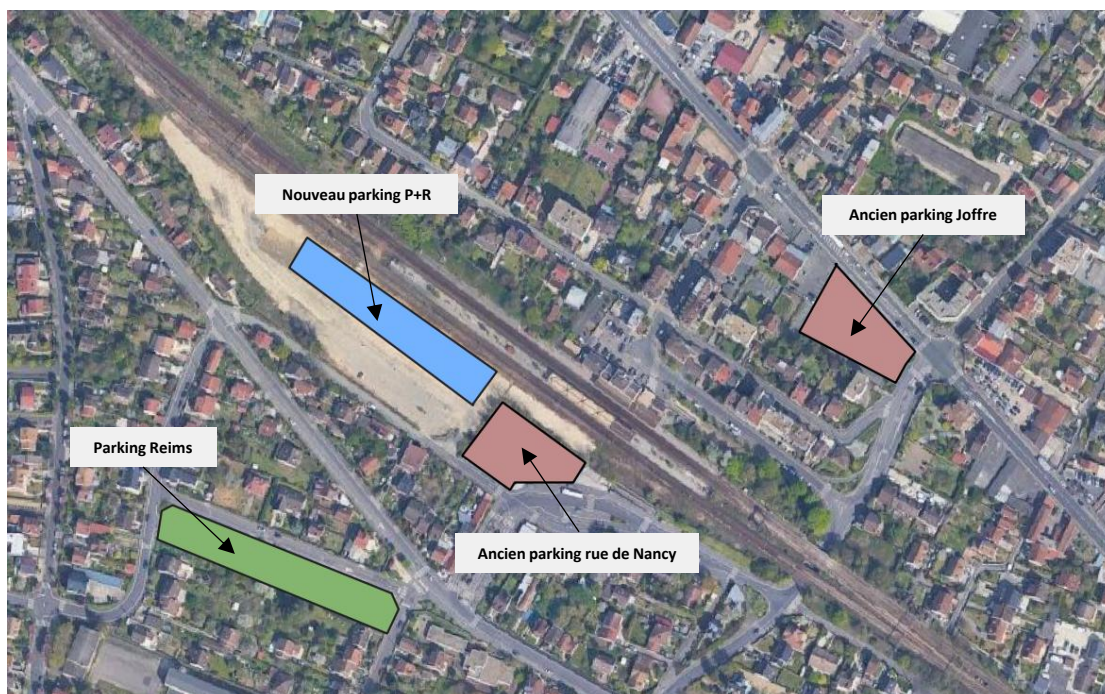
Nouveau parking relais, en construction



Nouveaux logements, emplacement parking rue de Nancy



Localisation du stationnement aux abords de la gare



Réalisation Espace Ville

4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

Le stationnement dans les quartiers d'habitat collectif

Dans ces secteurs, des emplacements en pied d'immeuble et des parkings souterrains assurent le stationnement résidentiel.

Le stationnement dans les quartiers d'habitat individuel

De nombreuses maisons individuelles possèdent un garage permettant de stationner une voiture. Un grand nombre de familles possédant deux voitures (34,1%), voire davantage, le stationnement s'effectue également sur la voie publique. Il y est pour l'essentiel unilatéral et alterné. Dans certains cas, les résidents s'improvisent également des places de stationnement sur les trottoirs, devant leur garage.

Le stationnement réservé aux personnes porteuses de handicap

Sur l'ensemble des parkings municipaux et dans une partie des rues, environ 70 places de stationnement sont réservées aux personnes à mobilité réduite.

Aire de covoiturage

Il n'y a pas d'aire de covoiturage délimitée à Corneilles. Néanmoins, la SNCF a mis en place un service de covoiturage facilitant l'accès à la gare et l'interface de petites annonces « Entre Corneillais » comprend une rubrique covoiturage.

	Part des ménages
Au moins un emplacement réservé au stationnement	77,1%
Au moins une voiture	85,6%
1 voiture	51,5%
2 voitures ou plus	34,1%

Source: données INSEE

Stationnement dans les quartiers d'habitat individuel



4. Le fonctionnement urbain

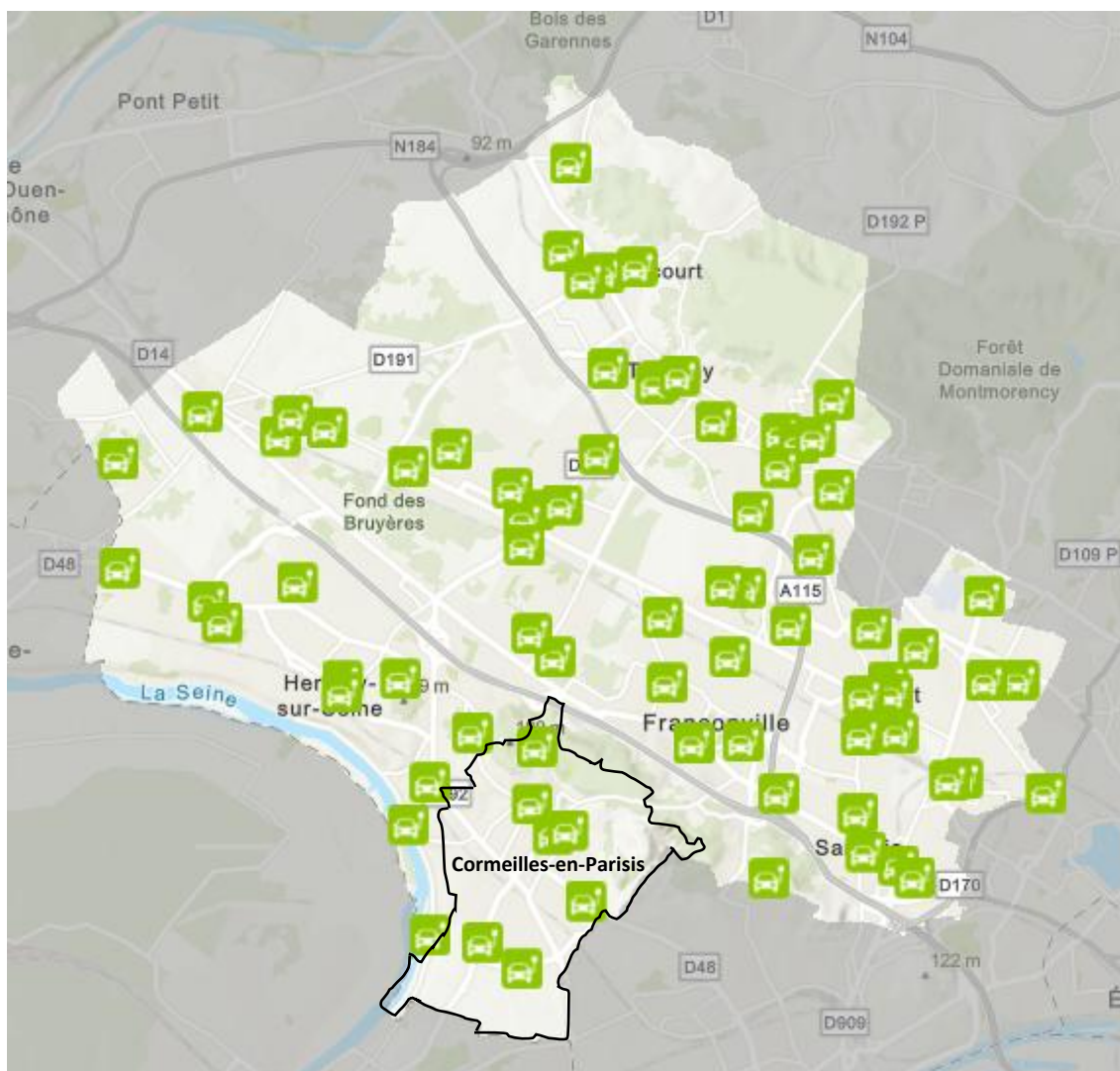
B. Les déplacements

Les infrastructures de recharge

A Corneilles-en-Parisis, il existe 7 sites pour recharger les véhicules électriques.

En 2019, la Communauté d'Agglomération Val Paris a recensé environ 1 830 sessions de charge. Par rapport à 2018, le nombre de sessions de charge a presque triplé, significatif d'une hausse de l'utilisation de ce type de véhicule et de fait, des infrastructures afférentes.

Carte des points de recharge du Val Paris



Source : Val Paris



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

Les transports en commun

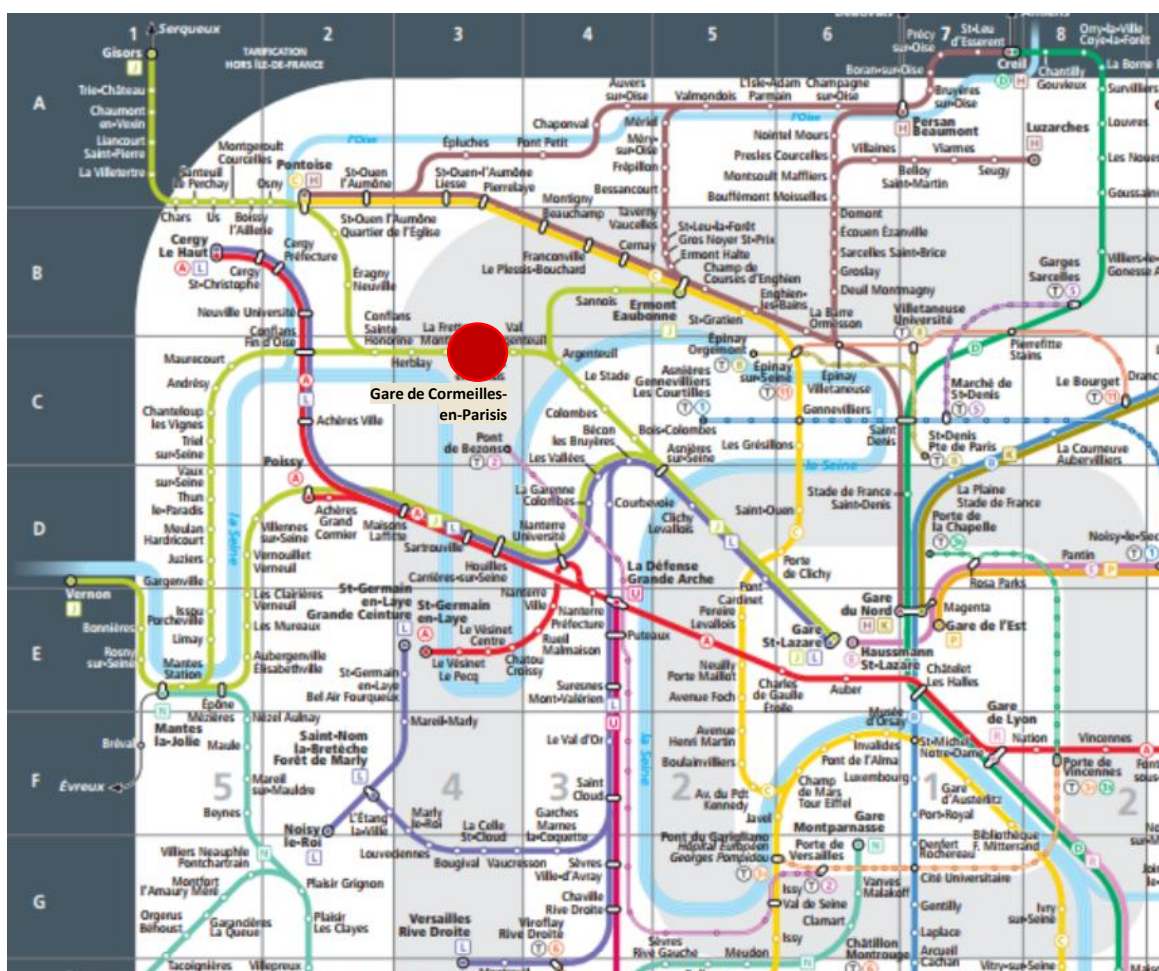
Le réseau ferré

La gare de Cormeilles-en-Parisis est desservie par la ligne J du réseau Transilien. En 2021, la gare a été fréquentée par plus de 3 317 000 voyageurs soit une ration de 276 000 par mois ou 9 124 quotidiennement.

Le réseau offre une liaison rapide vers la capitale, jusqu'à Saint Lazare notamment, joignable en 20 min.

La plage horaire de la ligne J à cette gare est de 5h00 à 1h20. Quotidiennement, ce sont près de 160 départs depuis cette gare tout au long de la journée (90 vers Paris, 70 vers l'Ouest). La fréquence des trains varie : 5-10min en heure de pointe et 20-30min en heure creuse.

Plan des transports en Ile-de-France



Source : Île-de-France mobilités

4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

Le réseau de bus

Le réseau de bus desservant Cormeilles-en-Parisis est de 9 lignes de bus.

Ces différentes lignes n'offrent pas le même niveau de service et n'ont pas le même rôle dans le fonctionnement du territoire.

• Les lignes à échelle régionale :

Trois lignes interurbaines permettent de rejoindre des territoires relativement éloignés :

- La ligne 3, qui relie la gare de Cormeilles au Pont de Bezons;
- La ligne 95 20 qui relie la gare de Cergy Préfecture à celle du Val d'Argenteuil ;
- Le Noctilien 52 relie la Gare de Cormeilles à Paris, gare St Lazare

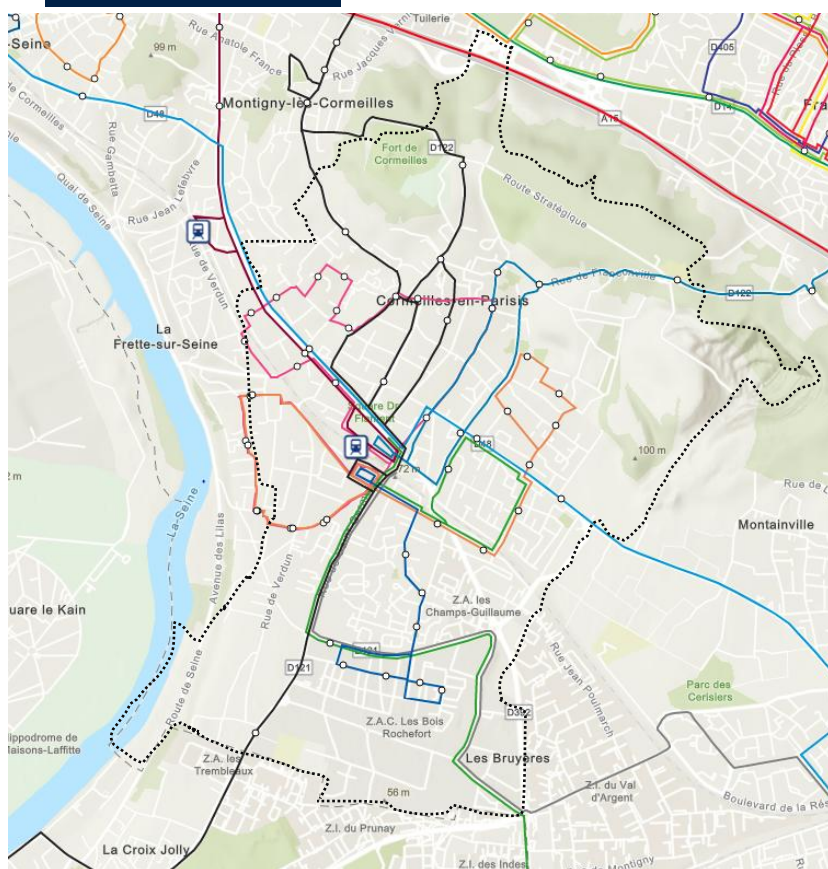
• Les lignes à échelle intercommunale :

Deux lignes permettent de rejoindre des communes limitrophes à Cormeilles, dont une sortant du territoire du Val Parisis:

- La ligne 30 12, qui relie la gare de Cormeilles à celle de Franconville;
- La ligne 30 38 qui relie la gare de Cormeilles à celle de Montigny-Beauchamp;
- La ligne 30 05 qui relie la gare de Montigny-Beauchamp à celle de Sartrouville

Il existe 3 lignes à échelle communale, qui permettent de relier les différents quartiers à la gare de Cormeilles (ligne 30 21, la ligne 30 46 et le Cité Val Cormeilles).

Plan des réseaux de bus



Échelle régionale

- N52 : Paris Gare Saint Lazare <> Gare de Cormeilles-en-Parisis
- L 3 : Pont de Bezons <> Gare de Cormeilles-en-Parisis
- L 95 20 : Gare de Cergy Préfecture <> Gare du Val d'Argenteuil

Échelle intercommunale

Dans le Val Parisis

- L 30 12 : Gare de Franconville <> Gare de Cormeilles-en-Parisis
- L 30 38 : Gare de Cormeilles-en-Parisis <> Gare de Montigny-Beauchamp

Hors Val Parisis

- M 30 05 : Gare de Montigny-Beauchamp <> Gare de Sartrouville

Échelle communale

- L 30 21 : Gare de Cormeilles-en-Parisis <> Gare de Cormeilles-en-Parisis
- L 30 46 : Gare de Cormeilles-en-Parisis <> Collège Louis Hayet
- Cité Val Cormeilles

Source : CA Val Parisis



4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

La prestation service et la fréquence sont variables selon les lignes de bus :

N° de ligne	Origine - destination	Nombre A-R / jour en semaine	Fréquence en heure de pointe
3	Pont de Bezons < > Gare de Cormeilles-en-Parisis	57	15 min
30 05	Gare de Montigny-Beauchamp <> Gare de Sartrouville	64	20 min
30 12	Gare de Franconville <> Gare de Cormeilles-en-Parisis	47	15 min
30 21	Gare de Cormeilles-en-Parisis <> Gare de Cormeilles-en-Parisis	20	20 min
30 38	Gare de Cormeilles-en-Parisis <> Gare de Montigny-Beauchamps	16	1 h
30 46	Gare de Cormeilles-en-Parisis <> Collège Louis Hayet	23	30 min
95 20	: Gare de Cergy Préfecture <> Gare du Val d'Argenteuil	48	15 min
Cité Val Cormeilles	Gare de Cormeilles-en-Parisis <> Gare de Cormeilles-en-Parisis	20	25 min

Source : CA Val Parisis

4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

Projet de bus à haut niveau de service (BHNS) « Bus Entre Seine »

Déclaré d'utilité publique en 2022, le projet Bus Entre Seine vise à améliorer la desserte du territoire en proposant un service de bus en site propre sur certaines sections (8,2 km de voies bus à créer) afin de relier 4 pôles multimodaux majeurs (Argenteuil, Pont de Bezons, Sartrouville et Corneilles – en – Paris).

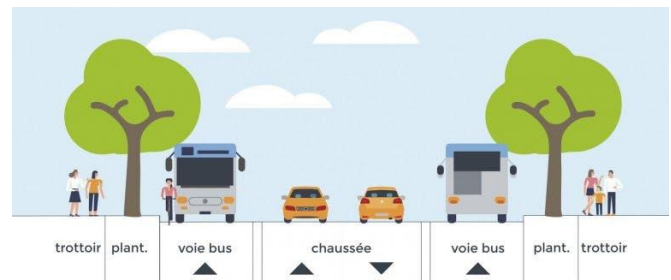
Ce projet doit reprendre le tracé de la ligne de bus 3, tout en offrant un temps de parcours réduit grâce aux sites propres, et à une augmentation de la fréquence des bus.

Outre le développement des offres de transports alternatifs, le projet doit permettre le réaménagement du réseau viaire sur le tracé de la ligne, mais également la requalification des espaces publics avec la création d'itinéraires cyclables et d'aménagements paysagers.

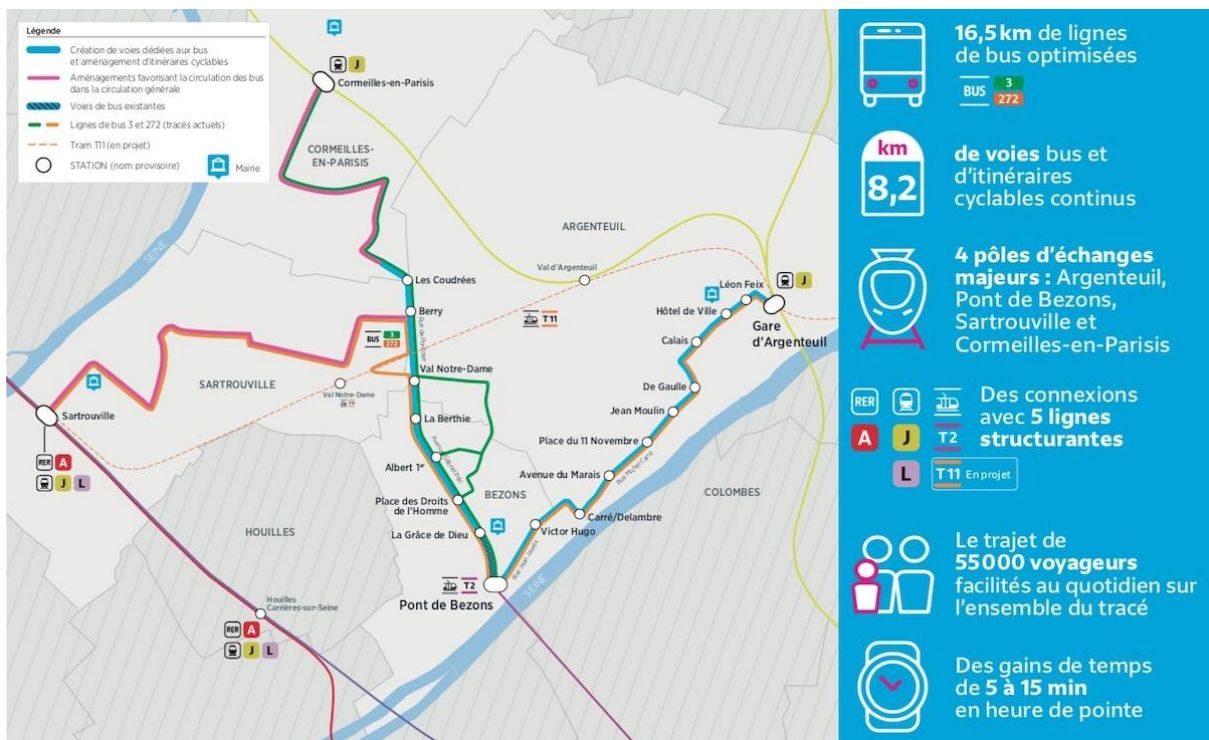
Le projet du Bus Entre Seine doit voir le jour à l'horizon 2030, coïncident avec l'arrivée de l'extension du tramway express T11 aux pôles multimodaux d'Argenteuil et de Sartrouville.



Photomontage non contractuel du Bus Entre Seine
Sources : Ile de France Mobilité



Exemple d'aménagement de voirie pour le Bus Entre Seine, Sources : Ile de France Mobilité



Plan du futur Bus Entre Seine, Sources : Ile de France Mobilité

4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

Les déplacements doux (marche, vélos)

A l'échelle communale et intercommunale

Sur le territoire de l'agglomération Val Parisis, 116 km de voies sont aménagés pour les cyclistes dont 75 km de pistes cyclables et 26 km de voies vertes.

La collectivité a engagé des pistes d'actions à travers un premier plan vélo communautaire. Celles-ci consistent en premier lieu en des investissements directs : voies vertes de desserte des pôles gares, du futur centre nautique olympique..., Véloroute V33

La rénovation de l'intégralité de la chaussée Jules César sera aussi l'occasion d'offrir une liaison est-ouest de qualité et favorable aux modes doux.

Une attention particulière et renforcée est apportée au déploiement du stationnement protégé des vélos dans les gares pour en favoriser l'accès par les modes actifs, avec un déploiement rapide dans les différentes villes. L'objectif est d'une consigne au minimum, tous gestionnaires confondus, par gare, à l'horizon 2030.

Le Plan vélo communautaire 2021 – 2030

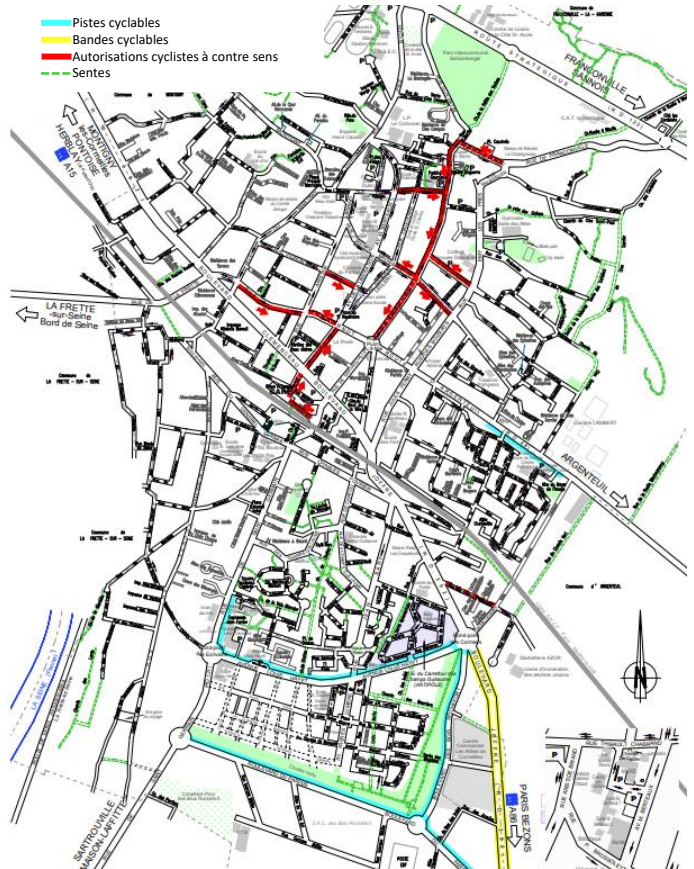
Adopté en septembre 2019, son objectif est double : aboutir en 2026 à un réseau cyclable de plus de 200 km en développant des voies traversantes d'agglomération en agglomération et rabattre les habitants vers les pôles gares en multipliant les services pour les usagers (augmenter le nombre de garages à vélos sécurisés, d'ateliers de réparation, de bornes d'autoréparation...).

Le Plan vélo est un schéma stratégique élaboré en 2019 par la communauté d'agglomération Val Parisis pour densifier le réseau cyclable et constitué de nouveaux itinéraires, développer les services aux cyclistes et assurer les continuités entre les voies existantes. Pour se faire, un travail de concertation avec les communes a été mené et plusieurs échanges ont eu lieu notamment avec les services du Département, les associations du territoire et certains territoires limitrophes.

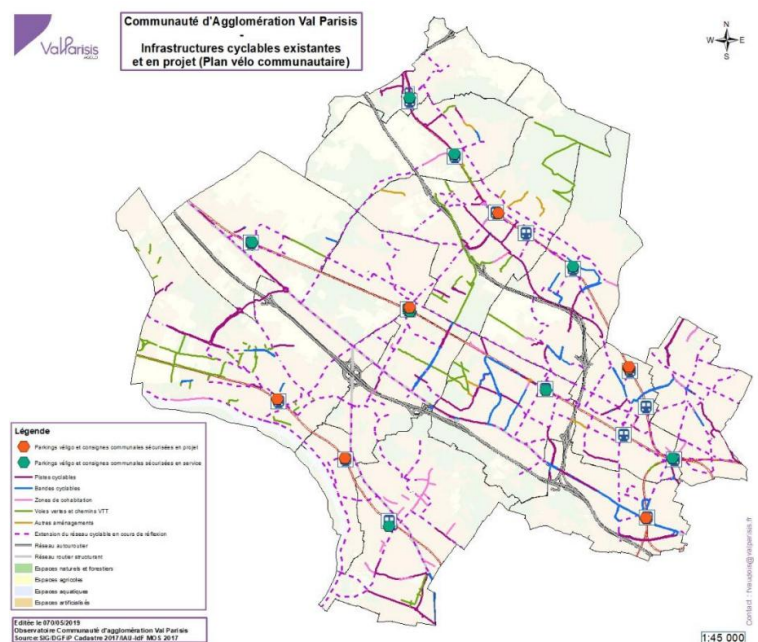
Les mesures d'ores et déjà adoptées :

- La carte des voiries prioritaires à traiter,
- Un Plan Pluriannuel d'Investissement de 7 millions d'euros sur 6 ans pour l'aménagement des voies et voiries communautaires, dont la véloroute V33,
- Un fonds de concours pour compléter l'aide régionale et favoriser une émergence accélérée de plans d'actions au niveau communal,
- Un plan d'action communautaire permettant d'inscrire les actions sur les années 2022 à 2024 en termes de mise en place d'aménagements, de stationnement et d'animations sur le territoire.

Réseau cyclable de Cormeilles-en-Parisis



Source : ville de Cormeilles-en-Parisis



Source : Communauté Val Parisis

4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

C'est un projet qui s'insère dans une politique plus générale. Le projet de Plan Vélo communautaire s'inscrit dans la politique globale de mobilité de Val Paris pour favoriser des pratiques de déplacements moins polluantes, et plus largement dans la politique régionale et nationale en faveur du recours aux modes actifs.

A l'échelle communale, chaque création d'aménagements cyclables est référencée sur une cartographie :

- Autre
- Autre
- Bande cyclable
- Chaussée à voie centrale banalisée
- Double sens cyclable
- Double sens cyclable (en projet)
- Piste cyclable bidirectionnelle
- Piste cyclable bilatérale
- Piste cyclable unidirectionnelle
- Voie verte
- Zone de circulation apaisée



A l'échelle régionale et nationale

Le projet « RER vélo » porté par le collectif vélo Ile-de-France permettrait de relier, avec ce mode de déplacement, la commune de Cormeilles aux grands pôles de la région sans discontinuité des pistes et bandes cyclables. La commune devrait être traversée par la ligne V7 (reliant St Fargeau – Ponthierry/Melun à Mantes la Jolie) le long de la Seine, suivant la rue de la Frette. Le tracé a été validé et fait partie de la phase 2 du Réseau vélo d'Ile de France et doit voir le jour à l'horizon 2030. La commune est également accessible par la ligne V4 (reliant Val d'Europe/Cergy – Pontoise) au niveau de Sartrouville.

Par ailleurs, le projet « La Seine à Vélo » qui relie Paris au Havre et Deauville traverse aussi le Sud-Ouest de la commune.

Projet RER Vélo Ile-de-France



Source : région Ile-de-France

4. Le fonctionnement urbain

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic :



Les entrées de ville révèlent les spécificités du tissu urbain qui se distingue entre le Nord, pavillonnaire, et le Sud, riche en infrastructures nouvelles (de la commune). Dans l'ensemble, au Nord, les axes principaux d'entrée dans la ville ne sont pas spécifiquement aménagés, les voies sont plutôt de gabarit moyen et les trottoirs ne supportent pas forcément de structure publique (piste cyclable...), tandis que les nouvelles entrées aménagées pour rejoindre la ZAC des Bois Rochefort donnent plus de visibilité à l'identité de la commune. L'objectif est donc de moderniser ces entrées de ville, sur le modèle de l'entrée depuis la RD48.



Il existe au sein de Corneilles un maillage de plusieurs tracés significatifs, en lien avec les grandes villes d'Ile-de-France. L'axe de la RD392 se distingue comme un axe de transit plus que de desserte comme le sont les autres voies. Avec le projet d'aménagement du pôle gare, l'objectif est donc de faire de cette route un axe de desserte plus doux, dont le trafic serait amoindri (15 000 à 25 000 passages quotidiens en 2021 contre 7 000 à 10 000 sur les autres axes).



Le commune est pourvue de nombreux espaces de stationnement. Néanmoins, 85.6% des ménages sont motorisés dont 34.1% possèdent 2 véhicules ou plus. L'offre de stationnement résidentiel est donc souvent insuffisante et conduit à des pratiques de stationnement transgressives. L'objectif est donc de prendre davantage en considération le besoin de stationnement dans la construction de nouveaux logements (notamment autour du pôle gare).



La gare de Corneilles en Paris et la ligne J qui la dessert permettent à leurs usagers de rejoindre Paris en 20 min. Cependant, elle restent très complémentaires des gares de Montigny-Beauchamp et encore plus de Sartrouville menant directement aux bassins d'emploi principaux de Paris et des Hauts-de-Seine via le RER A (85.4% des Cormeillais travaillant en dehors de la commune et 37% utilisant les transports en commun). Aussi, l'objectif est de conforter voire améliorer le niveau de desserte en bus convergeant vers cette gare. L'aménagement de ce pôle gare doit considérer la création d'une plateforme multimodale facilitant les correspondances bus-train et les accès aux transports en commun en général.



En ce qui concerne les mobilités douces et notamment le vélo, la ville développe de plus en plus son réseau cyclable ces dernières années, notamment dans le Nord de la commune. L'objectif est donc de poursuivre ces aménagements sur l'ensemble de la commune et de développer davantage de pistes cyclables sécurisées sur les axes majeurs. Par ailleurs, la commune étant impliquée dans différents projets à l'échelle de l'intercommunalité mais également de la région voire au niveau national, le maillage communal doit être renforcé afin que l'ensemble de la population cormeillaise puisse accéder à ces réseaux à grande échelle.

4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les espaces publics, les parcs et jardins

Les espaces publics de la ville sont essentiellement composés par la voirie, les trottoirs et les espaces dédiés au stationnement mais aussi les jardins publics, squares, aires de jeux, etc..., jouant un rôle essentiel dans l'usage et l'appropriation d'une ville par ses habitants.

Du fait de la structure très pavillonnaire de Cormeilles-en-Parisis, surtout dans le centre et le Nord, la ville est très peu pourvue d'espaces publics autre que la voirie. Les espaces tels que les places ou promenade piétonnes ne se retrouvent que dans les quartiers ayant fait objet d'une requalification comme l'Esplanade Jean Ferrier ou la traverse de l'Eau autour de l'étang des Daces aux Bois Rochefort.

Autrement les espaces publics sont liés aux édifices comme le parvis de l'Hôtel de Ville, de l'Eglise St Martin, devant le Syndicat d'initiative ou la Médiathèque l'Eclispe mais restent peu aménagés et se placent donc difficilement comme des centralités pour les habitants.

Dans la ville, et notamment le cœur historique, les espaces publics sont donc peu lisibles dans leur articulation les uns aux autres. Ce sont davantage les squares que l'on retrouve sur l'ensemble de la commune qui servent d'espaces publics pour tous.

Parvis de l'Eglise St Martin



Parvis de l'Hôtel de Ville



Esplanade Jean Ferrier



Square Rodin





4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les Buttes du Parisis (notamment la Butte de Cormeilles) et le Parc départemental Schlumberger marquent la limite naturelle de la frange Nord du territoire cormeillais. Ces espaces offrent des vues panoramiques sur l'agglomération parisienne et sont de véritables lieux de plein air permettant aux habitants de se couper de leur environnement urbain quotidien. De plus, le parc boisé Chabrand-Thibault, jouxtant le parc de Schlumberger et récemment aménagé, sera bientôt ouvert aux habitants.

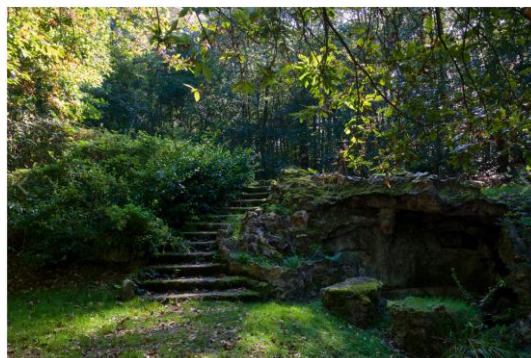
La frange Sud de la commune est elle délimitée depuis peu par la Coulée verte de la Zac des Bois Rochefort qui offre un nouvel espace vert pour les habitants éloignés de la richesse boisée du Nord de Cormeilles. Entre zone résidentielle et commerciale, cette coulée verte permet également d'adoucir la transition entre les deux espaces.

Enfin, le reste de la commune est pourvu d'une dizaine de square et aires de jeux pour les enfants et/ou sportifs qui peuvent bénéficier d'équipements en libre-service.

Parc départemental Schlumberger



Buttes du Parisis



Coulée verte des Bois Rochefort



Source: Ville de Cormeilles-en-Parisis



4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

L'objectif du présent diagnostic est d'évaluer le niveau d'équipements de la commune au regard des besoins des habitants, aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif, en tenant compte des caractéristiques de la population.

L'analyse tient compte de la nature, de la capacité et de l'état d'entretien des équipements existants, ainsi que de leur échelle de rayonnement : quartier, commune, échelle territoriale plus large, notamment intercommunale.

Pour certaines thématiques, l'offre en équipements des communes environnantes a été prise en compte.

Classification des équipements

Les équipements sont de différentes natures et proposent des offres en service et d'intérêt général selon plusieurs thématiques :

- Education
- Santé
- Commerce
- Sport
- Culture et loisirs

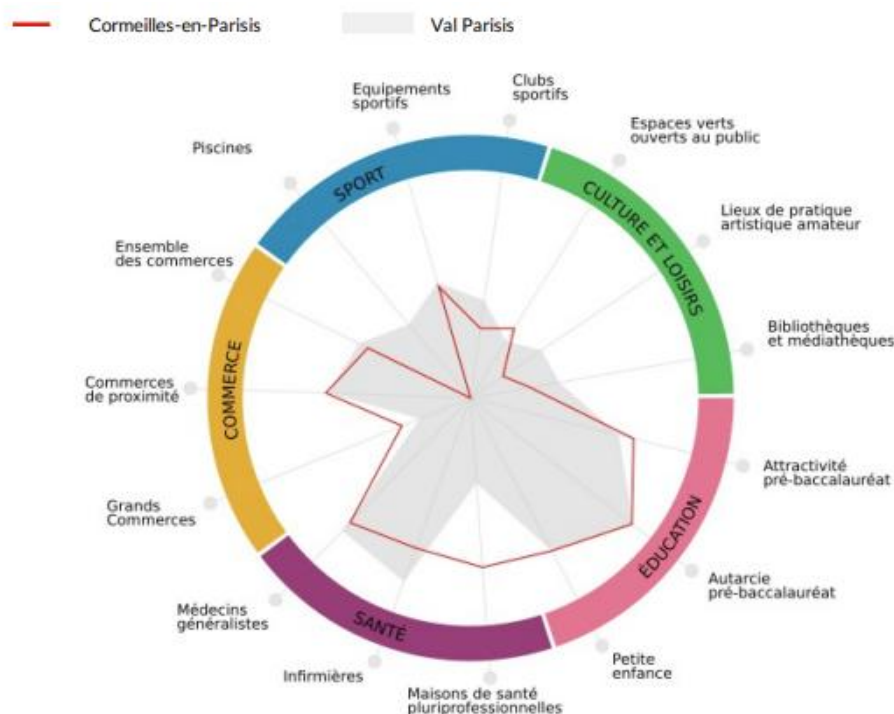
qui fait le ratio entre équipements et nombre d'habitants, la commune de Cormeilles a un niveau d'équipement quelque peu déséquilibré.

En effet, la commune se distingue par son offre riche en termes de services de santé et d'éducation, notamment grâce à la présence de maisons de santé pluriprofessionnelles sur l'ensemble de la commune et à la présence de plusieurs groupes scolaires (de la maternelle au lycée) permettant un taux de scolarisation sur place élevé. L'offre de commerces grandissante profite aussi à la ville et à ses habitants (commerces de proximité, grands commerces).

En revanche, Cormeilles affiche un taux moins probant d'équipements culturels et sportifs. Néanmoins, la commune a su ces dernières années remédier à ce retard en renforçant son offre culturelle, notamment concernant les lieux de pratique artistique amateur (Studio 240), et sportive (ouverture prochaine du complexe sportif des Bois Rochefort). Au-delà du développement du Sud de la commune, qui offre à ses habitants des équipements neufs et spacieux, la commune s'attache aussi à la réhabilitation d'équipements culturels plus anciens (Médiathèque de l'Eclipse, inaugurée en 2019).

Selon l'équipomètre développé par l'Institut Paris Région

Équipomètre de Cormeilles-en-Parisis



Source : Institut Paris Région

4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

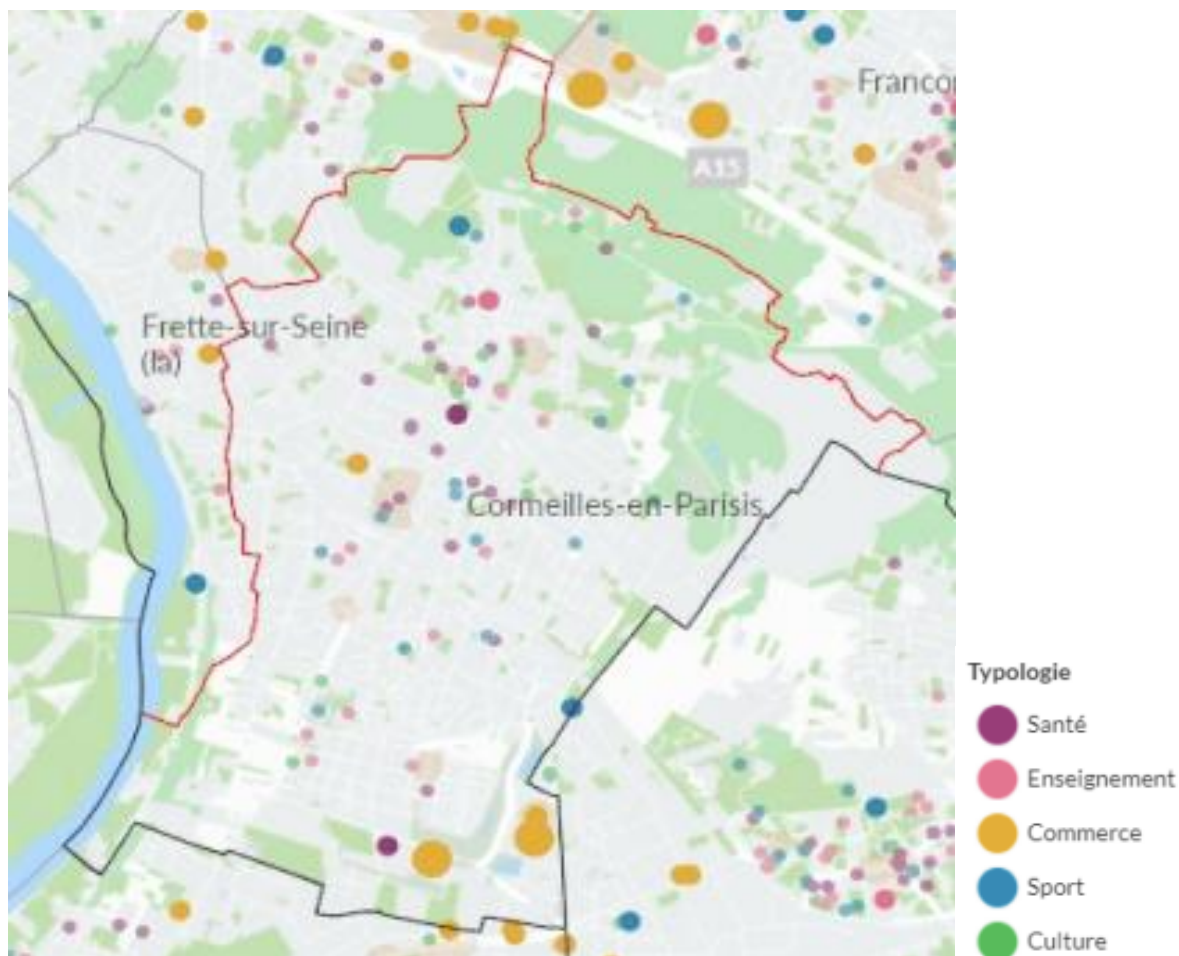
Localisation des équipements

Les équipements sont répartis sur l'ensemble du territoire selon une logique de répartition qui reste très axiale, le long de la rue Gabriel Péri au Nord prolongée par la rue de St-Germain au Sud.

En termes de commerces, on distingue trois polarités : le centre-ville (autour du pôle gare), au Nord de la rue Gabriel Péri et sur l'ensemble de la ZAC des Bois Rochefort qui se distingue comme une nouvelle polarité dominante.

Enfin, on constate un léger déséquilibre Nord/Sud notamment en termes d'équipements de santé, qui semblent davantage localisés dans la partie Nord de la commune, ou de sport et éducation. Néanmoins, le développement récent de la ZAC des Bois Rochefort, et l'ouverture de grandes infrastructures, tend à rééquilibrer cette tendance, comme le nouveau quartier Seine Parisii devrait le faire aussi.

Localisation des équipements



4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les équipements administratifs

Les équipements administratifs recensés à Cormeilles-en-Parisis sont les suivants :

Equipements municipaux

- Hôtel de Ville, comprenant :
 - Centre administratif
 - Centre communal d'action sociale
 - Services d'urbanisme et techniques

Autres équipements administratifs

- La Poste dans le centre-ville

Services de secours et de sécurité

- La Police municipale (dans l'Hôtel de ville et une antenne dans les Bois Rochefort)
- Le Centre de secours et d'Incendie

Hôtel de ville de Cormeilles-en-Parisis



Les équipements de la petite enfance

Cormeilles offre des modes de garde variés pour les jeunes enfants : accueil collectif ou individuel, régulier ou occasionnel.

Il existe un total de 4 établissements jeunes enfants municipaux. L'offre est complétée par une micro crèche privée avec une capacité d'accueil de 12 enfants.

Les structures d'accueil collectif

L'accueil collectif concerne les enfants de 10 semaines à 4 ans, à temps plein ou partiel.

La crèche « Les Oisillons » est intégrée au sein des locaux de la maison de retraite Chabrand Thibault et fait partie d'un projet spécifique de rencontres intergénérationnelles.

Les structures d'accueil individuel

- Le Relais Petite Enfance (RPE)

La Maison des Petits Pas offre aux assistantes maternelles libérales un lieu d'échange, d'information, de conseil et d'accompagnement dans leurs démarches. Il assure également un accès facilité à la formation continue des professionnels de l'accueil individuel du jeune enfant. Enfin, il permet l'accueil des parents à la recherche de renseignements administratifs et la mise en relation avec des assistant(e)s maternel(le)s qui offrent des places de garde.

Les autres structures et services

- Le Lieu d'accueil enfants-parents (LAEP)

L'Envol est un LEAP ouvert une fois par semaine à Cormeilles depuis 2021. L'accès libre, gratuit, sans rendez-vous et préservant l'anonymat des personnes permet aux parents et enfants de rencontrer des professionnels de la petite enfance dans un cadre sécurisant. Il vise également à éveiller le sens créatif des enfants et à les faire sociabiliser. Pour les parents, c'est également un moyen de rompre avec l'isolement par la rencontre.

Structure	Nom	Quartier	Capacité d'accueil
Crèche collective	Les P'tits doudous	Alsace Lorraine	60
	Les Petits Princes	Bois Rochefort	60
	Les Oisillons	Hauts et Centre	35
	Pain d'épice	Noyer de l'Image	25
Crèche privée	Chocolat-Vanille	Alsace Lorraine	12
TOTAL			192

4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les équipements scolaires

Les écoles primaires

La ville compte 9 écoles maternelles et 9 écoles élémentaires.

La plupart des établissements primaires publics sont organisés en groupe scolaire regroupant des écoles maternelles et élémentaires. Seules deux écoles maternelles, Thibault-Chabrand et Val d'Or, fonctionnent indépendamment.

La commune accueille également deux écoles privées: le groupe Saint-Charles - qui regroupe une maternelle, une primaire et un collège - et l'école maternelle Montessori Esprit d'Eveil.

- Les projets réalisés récemment

Le groupe scolaire Jules Verne est inauguré en 2017 et vient compléter le groupe Antoine de St-Exupéry livré 2007, dans le cadre de la ZAC des Bois Rochefort. Il comprend un total de 12 classes dont 4 maternelles et 8 élémentaires.

- Les projets à venir

Dans le cadre de la construction du nouveau quartier Seine Parisii, la commune prévoit l'ouverture d'un nouveau groupe scolaire à l'horizon rentrée 2024. Ce dernier réunira une école élémentaire et une école maternelle pour un ensemble de 12 classes, ainsi qu'une crèche.

Groupe scolaire Jules Ferry



Groupe scolaire Jules Verne





4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les effectifs scolaires primaires

À la rentrée 2022-2023, l'effectif total des écoles primaires publiques et privées était de 3 398 enfants dont 1 264 maternelles et 2 134 élémentaires.

Ecole	Quartier	Nombre de classes	Effectif
Alsace-Lorraine	Alsace-Lorraine	28	716
Maternelle		10	252
Elémentaire		18	464
Antoine de Saint-Exupéry	Bois Rochefort	12	405
Maternelle		4	158
Elémentaire		8	247
Champs-Guillaume	Champs Guillaume	10	273
Maternelle		5	117
Elémentaire		5	156
Jules-Ferry	Noyer de l'Image	12	326
Maternelle		4	112
Elémentaire		8	214
Jules Verne	Bois Rochefort	12	294
Maternelle		4	115
Elémentaire		8	179
Noyer de l'Image	Noyer de l'Image	12	311
Maternelle		5	119
Elémentaire		7	192
Maurice-Berteaux n° 1	Hauts et Centre	14	375
Elémentaire		14	375
Maurice-Berteaux n° 2	Hauts et Centre	6	160
Elémentaire		6	160
Thibault-Chabrand	Hauts et Centre	8	207
Maternelle		8	207
Val-d'Or	Val d'Or	4	109
Maternelle		4	109
Saint-Charles	Hauts et Centre	8	222
Maternelle		3	75
Elémentaire		5	147

4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les collèges

Le territoire de Cormeilles est doté de 4 collèges, dont 1 privé :

- Le collège du Jacques Daguerre : situé dans le Nord de la commune. Cet établissement accueille 595 élèves pour 22 classes en 2022
- Le collège Louis Hayet : situé à la limite entre les Champs Guillaume et les Bois Rochefort. Cet établissement accueille 493 élèves pour 18 classes en 2022
- Le collège Louise Weiss: situé dans la ZAC des Bois Rochefort, il jouxte l'école Jules Verne.. Cet établissement accueille 357 élèves pour 13 classes en 2022
- Le collège Saint-Charles, établissement privé, compte 348 élèves pour 12 classes en 2022..

La collège Louise Weiss fait partie du projet d'aménagement de la ZAC des Bois Rochefort. Son ouverture récente, en 2019, a permis de mettre fin à la saturation des deux autres collèges publics de la ville.

Collège Louise Weiss



Les lycées

Le territoire de Cormeilles accueille un lycée d'enseignement professionnel et un lycée général :

- Le lycée Le Corbusier situé au Nord de la commune, à proximité du Parc Schlumberger. Cet établissement accueille 446 élèves pour 34 classes (12 en CAP et 19 en BAC Pro) en 2022.
- Le Nouveau lycée, localisé dans le quartier Alsace Lorraine (secteur des Battiers Ouest), situé dans le prolongement du Collège Louise Weiss et de l'école Jules Verne. Ouvert en septembre 2022, cet établissement accueille 1216 élèves pour 62 classes.

Nouveau lycée de Cormeilles-en-Parisis



4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les équipements périscolaires

Les centres de loisirs

- Les Centres de Loisirs Associés à l'Ecole (CLAE)

Avant et après l'école, les CLAE accueillent les enfants des écoles maternelles et primaires, de 7h30 à 8h20 puis de 16h30 à 19h. Les enfants peuvent se rendre, à partir du CE1, à l'Espace devoirs, sous la surveillance d'un animateur et par groupe de 15, ou à l'Etude surveillée, sous la responsabilité d'enseignants.

Le mercredi, les centres proposent également un accueil des enfants en journée complète ou demi-journée.

- Alsace-Lorraine
- Champs-Guillaume
- Jules-Ferry maternelle
- Jules-Ferry primaire
- Jules Verne
- Maurice Berteaux
- Noyer de l'Image
- Saint-Exupéry
- Thibault-Chabrand
- Val-d'Or

- Le Centre de Loisirs de la Côté Saint-Avoie

L'accueil de loisirs se situe dans un parc boisé sur la butte du Parisis, entre la forêt et le parc Schlumberger. Il accueille les enfants de 3 à 12 ans pendant les vacances scolaires.

Les activités

Pendant les vacances scolaires, la ville met en place des dispositifs d'activités ludiques, sportives et culturelles pour les jeunes Cormeillais :

- Le Crok'Vacances
Les jeunes de 11 à 14 ans sont accueillis de 8h à 19h et participent à diverses activités tout au long de la semaine ainsi qu'à des visites en dehors de la ville.

- Le Sport Camp
Les jeunes de 15 à 17 ans peuvent profiter de cours d'initiation à des sports collectifs et individuels mais aussi participer à des activités plus ludiques comme le karting ou le paintball.

Les dispositifs jeunesse

- Le Conseil Municipal Jeunes (CMJ)
Le CMJ se présente comme une instance de réflexion, de concertation et d'action permettant aux jeunes de s'initier à la vie civique en participant activement aux projets de la Ville tout en établissant un lien direct avec les élus et les acteurs locaux.

- La Mission locale
La Mission Locale a pour but de favoriser l'insertion socio-professionnelle des jeunes déscolarisés de 16 à 25 ans par le biais d'une permanence. Des intervenants accompagnent ces jeunes dans leurs recherches de formation et d'emploi, mais également sur l'ensemble de leurs problématiques d'insertion.

Centre de Loisirs de la Côté Saint-Avoie



4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les équipements culturels

L'offre en équipements culturels s'articule autour de deux catégories :

- les équipements de rayonnement communal et intercommunal
- les équipements liés au fonctionnement associatif

Les équipements de rayonnement communal et intercommunal

- Le théâtre du Cormier

Situé au Sud Ouest du quartier Champs Guillaume, le théâtre du Cormier est un lieu de culture incontournable pour les Cormeillais. La scène accueille une cinquantaine de représentations par saison à la fois de théâtre, de musique, de danse, de marionnettes...

Chaque dimanche, le théâtre se transforme en cinéma et propose 4 séances avec 4 films différents.

Une fois par mois, le théâtre propose également à ses spectateurs des ateliers de cuisine en compagnie de chefs.

Enfin, un service de babysitting a été mis en place pour les enfants de 3 à 12 ans afin que les parents puissent profiter des représentations.

- Les Studios 240

Inaugurés en 2019, les Studios 240 se situent en face du théâtre du Cormier. Ils offrent des locaux adaptés à l'enseignement de la musique et de la danse à destination des associations et écoles de la ville.

L'espace dispose également d'un auditorium modulable de 126 places accueillant des spectacles dont certains de la programmation artistique du théâtre du Cormier.

Enfin, des studios d'enregistrement et des scènes ouvertes sont à la disposition des musiciens amateurs.

- La galerie Lamazière

Ouverte en 2014, la galerie prend place dans le Château Lamazière, après requalification du bâtiment, et offre une surface de 100 m² dédiée à la mise en valeur de l'art contemporain.

La programmation est étroitement liée à celle du théâtre du Cormier afin de créer des passerelles à la fois entre les équipements culturels et les différentes formes artistiques, et propose 4 à 5 expositions professionnelles par an.

La galerie Lamazière



Source: Ville de Cormeilles

Les Studios 240



4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

- La médiathèque intercommunale l'Éclipse

Inaugurée en 2019, la médiathèque l'Éclipse prend place dans l'ancien bâtiment de la sécurité sociale après réaménagement de ce dernier. Sur 3 étages, la médiathèque dispose de différents espaces selon les besoins des usagers : une ludothèque avec un jardin pour les plus jeunes, un espace jeux vidéos, un salon de lecture, une salle de travail et une terrasse extérieure aux beaux jours.

La médiathèque propose également une programmation culturelle variée : des spectacles, expositions, conférences mais aussi des ateliers numériques.

- Les Musées Réunis

La Maison du patrimoine cormeillais réunit deux associations, l'association du Vieux Cormeilles et celle du Musée du plâtre. Toute l'année, le musée présente au public des objets, des outils et des photographies qui témoignent du passé et des traditions de la ville, le long d'un parcours d'exposition permanent.

Aux Musées réunis



Source: Ville de Cormeilles

Les équipements liés au fonctionnement associatif

La ville de Cormeilles recense une cinquantaine d'associations dans le domaine de la culture et du patrimoine. 5 lieux associatifs sont mis à leur disposition dans la ville :

- Le Beffroi des associations, dans le quartier Champs Guillaume
- La salle les Pierres Vives, au Sud du Noyer de l'Image
- La salle la Savoie, proche centre-ville
- La salle Emy-les-Prés, au Nord du Noyer de l'Image
- La salle Dullin, au Nord de la Mairie.

Les associations peuvent aussi investir ponctuellement d'autres équipements publics de la ville comme Centre de loisirs de la côte Saint Avoie ou la salle polyvalente des Champs Guillaume, square Guillaume Apollinaire.

Beffroi des Associations



4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les équipements sportifs

La ville dispose de nombreux équipements sportifs, dont certains en libre service. Les nouveaux projets d'aménagement, notamment les équipements qui les accompagnent, semblent d'ailleurs considérer de plus en plus ce volet sportif, au risque de créer un déséquilibre d'accès entre le Nord et le Sud de la commune.

Le Stade Gaston Frémont, dans la frange Nord de la ville, quasiment intégré aux domaines des Buttes du Parisis

- Le COSEC (complexe évolutif couvert non dédié à une activité sportive particulière)
- 2 terrains de football
- 1 piste d'athlétisme
- 10 cours de tennis

Le complexe Léo Tavaréz, au Sud de la commune, à proximité directe des équipements scolaires des Bios Rochefort

- 2 salles omnisports
- 1 mur d'escalade
- 1 dojo
- 1 salle de gymnastique

Le Centre aquatique Les Océanides, au Sud de la commune, à proximité du complexe Léo Tavaréz

- 3 bassins
- 1 espace détente

Les gymnases/salles des fêtes

- Le gymnase Emy-les-Prés
- Le gymnase Alsace-Lorraine
- La salle polyvalente Guillaume Apollinaire

Les city stade

- Le city-park Emy-les-Prés (city-stade, street basket, street workout, skate park)
- Le city stade des Epinettes
- Le city park du Nouveau lycée (partie intégrante du projet)

Les salles spécialisées, situées dans la ZAE des Champs Guillaume

- 1 salle d'escrime
- 1 salle de tennis de table
- 1 salle de boxe

Le poney club La Montagne, implanté dans un ESAT (Etablissement et Services d'Aide par le Travail) en lisière du bois des Buttes du Parisis

Un nouveau complexe sportif est en cours de construction à proximité du Nouveau lycée, aux Bois Rochefort.

Centre aquatique les Océanides



Stade Gaston Frémont



Source: Ville de Cormeilles

4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Les équipements et services sanitaires et sociaux

- La Maison médicale du Parisis

Ouverte au printemps 2021 dans le quartier des Bois Rochefort, la centre regroupe une vingtaine de cabinets médicaux pluridisciplinaires.

- Le centre de santé Chabrand-Thibault

Situé au Nord de la ville, à proximité de la Mairie, le centre dispose d'un service généraliste et d'un cabinet dentaire

- Le cabinet médical des Bois Rochefort

Afin d'éviter la fermeture du cabinet et le départ de plusieurs médecins, la ville a repris le bail du cabinet en 2021 ainsi que l'ensemble des charges, permettant le maintien d'un service généraliste mais également de professionnels spécialisés.

- La cabine de téléconsultation médicale

Installée dans le hall d'accueil de l'hôtel de ville, elle permet de consulter un médecin à distance, sans rendez-vous, aux jours et horaires d'ouverture de la mairie.

- Le Centre de protection maternelle et infantile (PMI)

Proche du cabinet des Bois Rochefort, le PMI est tenu par une équipe médico-sociale pluridisciplinaire et s'adresse aux parents, aux femmes enceintes, aux enfants de moins de 6 ans et aux assistant(e)s maternel(le)s.

- Le centre médico-psychologique d'Argenteuil

Situé dans le centre ville, près du foyer social Adoma, le service est tenu par 2 psychiatres.

Maison médicale du Parisis



Les équipements et services pour personnes âgées

Les maisons de retraite

- La Fondation Chabrand-Thibault, 100 places
- La Résidence Zegmor, 100 places. Cet EHPAD comprend une unité Alzheimer, une unité d'hébergement renforcée et un pôle d'activités et de soins adaptés
- La Villa Beau Soleil, 50 à 100 places. Cet EHPAD comprend une unité Alzheimer
- La Résidence la Châtaigneraie, 50 à 100 places.

L'espace Henri Cazalis

Le restaurant Cazalis est un espace dédié aux seniors, à partir de 60 ans, souhaitant déjeuner dans un cadre convivial. Il permet aux personnes âgées retraitées de partager des repas en semaine à moindre coût. Un service de portage à domicile est aussi mis à disposition.

L'espace Seniors

Ce lieu d'accueil et d'accompagnement à destination des plus de 60 ans a pour mission d'informer et d'orienter les seniors et leur entourage pour l'ensemble de leurs démarches administratives et pratiques, de promouvoir les dispositifs d'aide à leur disposition et de répondre à leurs attentes et besoins d'accompagnement.

Espace Henri Cazalis



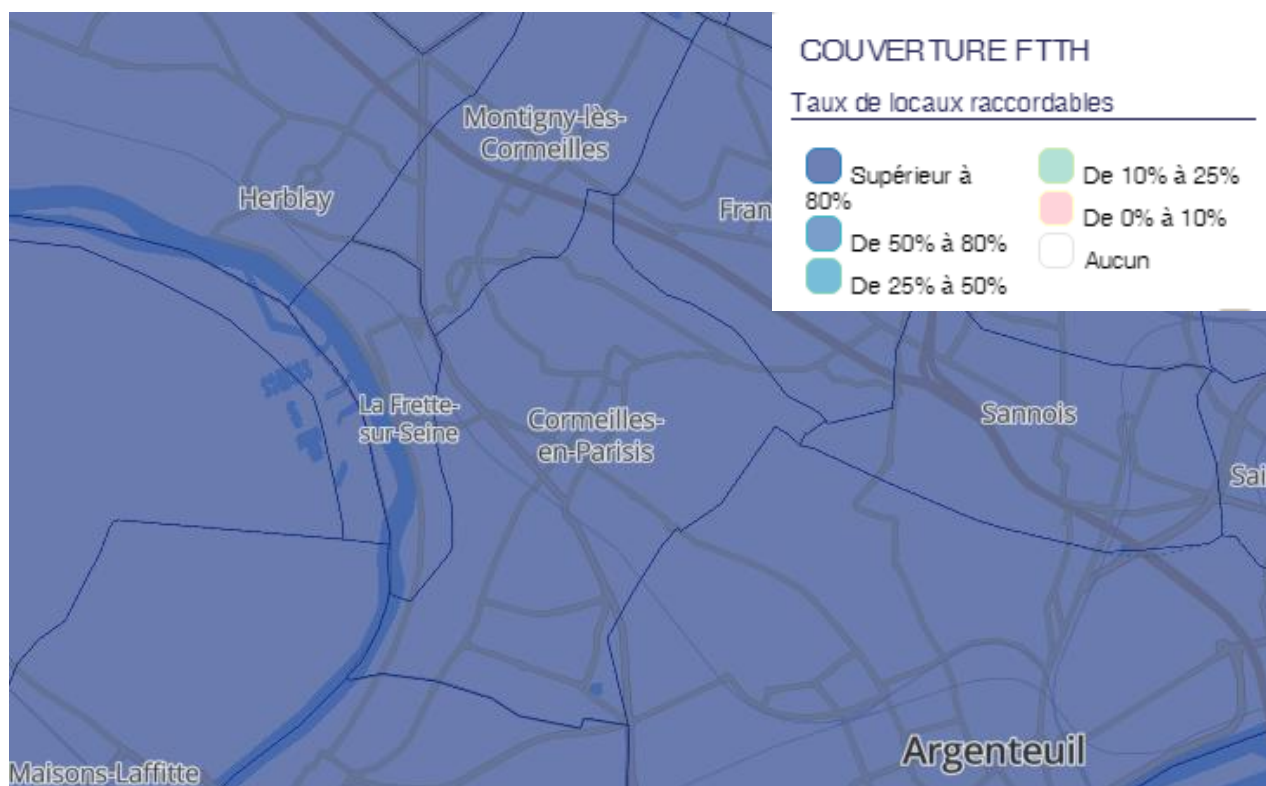
4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Le déploiement de la fibre

Le calendrier

- Avril 2012 : Signature d'un accord avec l'opérateur SFR pour le déploiement de la fibre optique dans les zones moyennement denses, dont la communauté d'agglomération Val Parisis
- Début 2014 : Premiers travaux
- 3^e trimestre 2015 : 400 foyers éligibles dans les quartiers des Champs-Guillaume et de la gare
- Été 2016 : 1600 logements éligibles dans les quartiers des Bois Rochefort et autour de la gare
- 2019 : Couverture totale du territoire corneillais



Source: Arcep



4. Le fonctionnement urbain

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic :



Des espaces publics urbains qui restent assez restreints: autour du bourg ancien ou dans les opérations de la ZAC. L'objectif est donc de considérer davantage cette question des espaces ouverts et de rencontre dans les projets d'aménagement ou de requalification (pôle gare par exemple) afin de compenser ce manque.



De vastes espaces verts au Nord et au Sud de la commune permettant de dessiner un cadre agréable autour de la ville et d'offrir aux habitants des lieux de promenade et de récréation. L'objectif est donc de maintenir la qualité de ces espaces verts tout en s'investissant davantage sur la question de la trame verte qui pourrait être constituée au travers de la ville afin de relier les deux espaces. La mise en valeur de la trame bleue formée par la Seine au Sud Ouest de la ville est également un objectif majeur au vu de l'aménagement du quartier Seine Parisii.



Une richesse en termes d'équipements en croissance, notamment culturels et sportifs. L'objectif est de conforter voire augmenter le taux d'équipements par habitant tout en restant vigilant à la répartition de ces structures. En effet, la qualité des infrastructures sportives, culturelles, scolaires, sanitaires et commerciales doit profiter à l'ensemble de la population cormeillaise et non seulement aux nouveaux résidents de la ZAC des Bois Rochefort dans laquelle se concentrent des nouveaux équipements de grande envergure.



Des mesures d'aide à l'installation de nouveaux médecins à poursuivre et conforter. Si le taux d'équipements de santé est élevé à Cormeilles, la tendance à la diminution du nombre de médecins ces dernières années doit être inversée afin de maintenir un niveau d'équipements qualitatif.

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE



1. Les habitants

A. L'évolution de la population

Le nombre d'habitants

Le dernier chiffre officiel indique une population communale d'environ 26 000 habitants en 2022 (*donnée communales*).

Évolution du nombre d'habitants

La démographie de la commune est marquée par une évolution croissante depuis les années 1970, à des rythmes néanmoins différents.

Entre 1968 et 1982 :

L'évolution de la population est marquée par une faible croissance démographique, de 2 à 3%, entre 1968 et 1982.

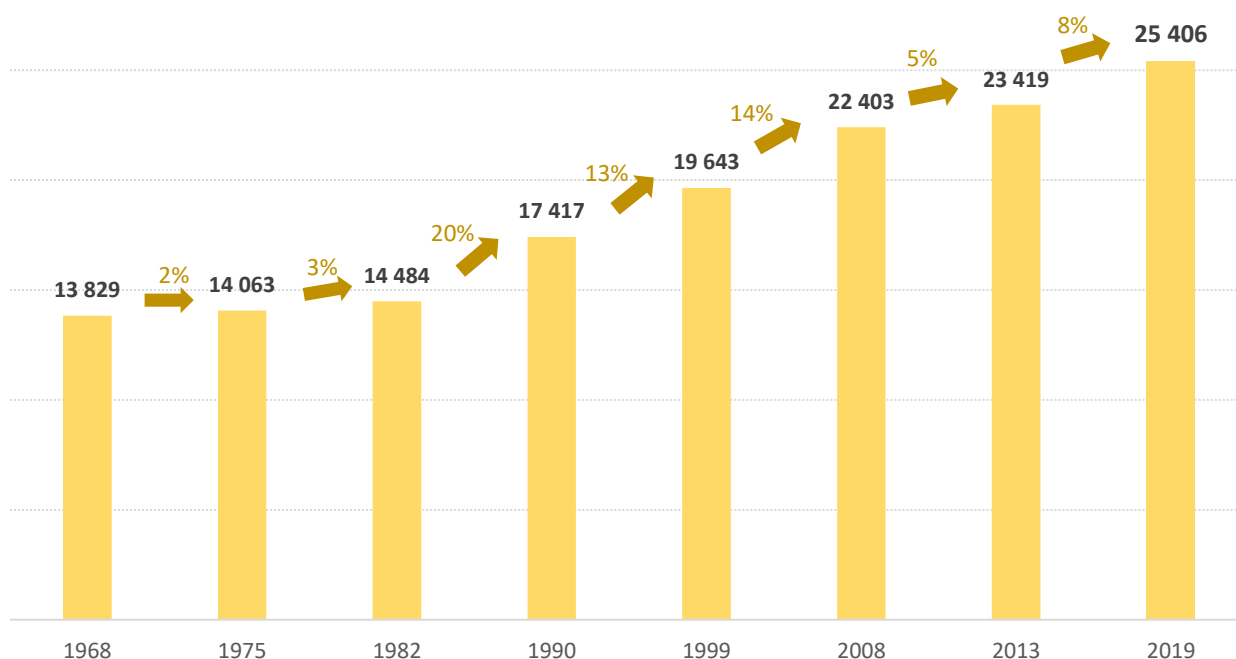
La voie ferrée semble marquer une réelle rupture entre une partie nord dense et une partie sud agricole qui tend néanmoins à s'urbaniser peu à peu sur cette période notamment autour d'habitats pavillonnaires.

Cormeilles-en-Parisis, années 1970:



Source : IGN

Evolution de la population de 1968 à 2019



Source : données INSEE



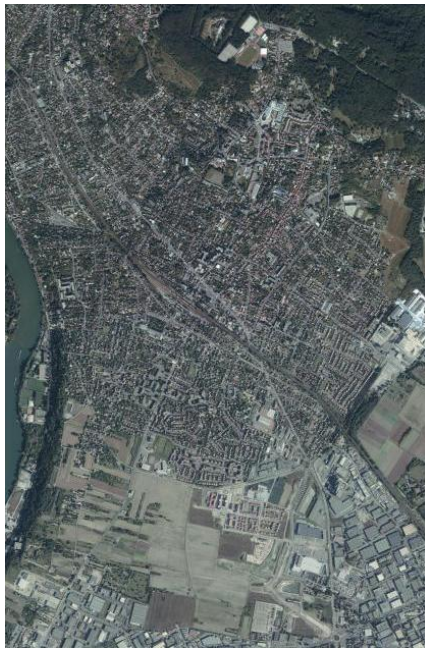
1. Les habitants

A. L'évolution de la population

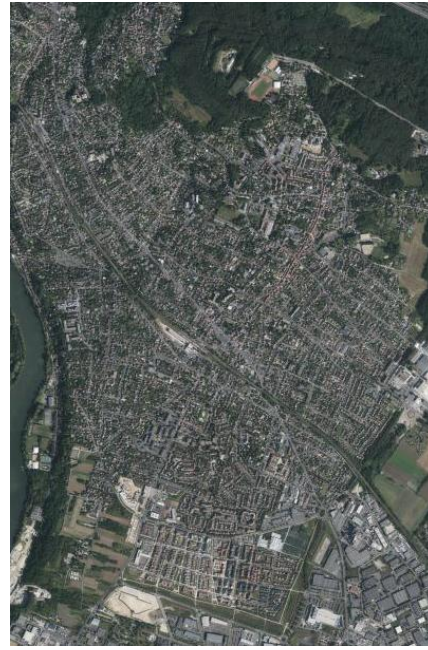
Cormeilles-en-Parisis, années 2000 :



Cormeilles-en-Parisis, année 2010 :



Cormeilles-en-Parisis, depuis 2021:



Évolution du nombre d'habitants

Entre 1982 et 2008 :

C'est entre 1982 et 1990 que la population connaît un réel bond avec une croissance de 20% en l'espace de moins de 10 ans. Cette croissance est d'autant plus importante qu'elle se distingue grandement de l'évolution démographique du Val de Paris qui ne croît que de 1,5% sur la même période.

Dans les années suivantes, jusqu'en 2008, la croissance reste importante quoique plus modérée, avec des taux de croissance annuelle de 13 à 14%.

Cette croissance s'accompagne d'un réel développement du sud de la commune avec une densification du pavillonnaire laissant tout de même une pointe sud encore agricole jusque dans les années 2010.

Depuis 2008 :

Si la croissance démographique se poursuit dans la commune depuis 2008, un ralentissement est néanmoins à constater avec un taux de croissance annuelle de seulement 5% entre 2008 et 2013 qui tend néanmoins à reprendre en importance depuis pour atteindre 25 406 habitants en 2019 (INSEE)

La densification s'est opérée davantage ces dernières années autour de la ZAC des Bois Rochefort qui intègre des logements collectifs et spécialisés (étudiants et personnes âgées) et quelques maisons individuelles, représentant surtout une nouvelle zone économique attractive pour la commune.

Cormeilles-en-Parisis se démarque tout de même avec une croissance de 8% entre 2013 et 2019 contre 1,1% sur la même période, à l'échelle du Val de Paris.

ZAC des Bois Rochefort





1. Les habitants

A. L'évolution de la population

Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel¹ et le solde migratoire². Le cumul des deux permet d'obtenir la variation annuelle moyenne de la population.

Le solde naturel

Cet indicateur a été sur l'ensemble de la période positif et oscillant entre +0,2% et 0,6%. La population communale est composée principalement de familles. Ces familles permettent de soutenir le niveau démographique.

Le solde migratoire :

Le solde migratoire est un des indicateurs pour permettre d'évaluer notamment :

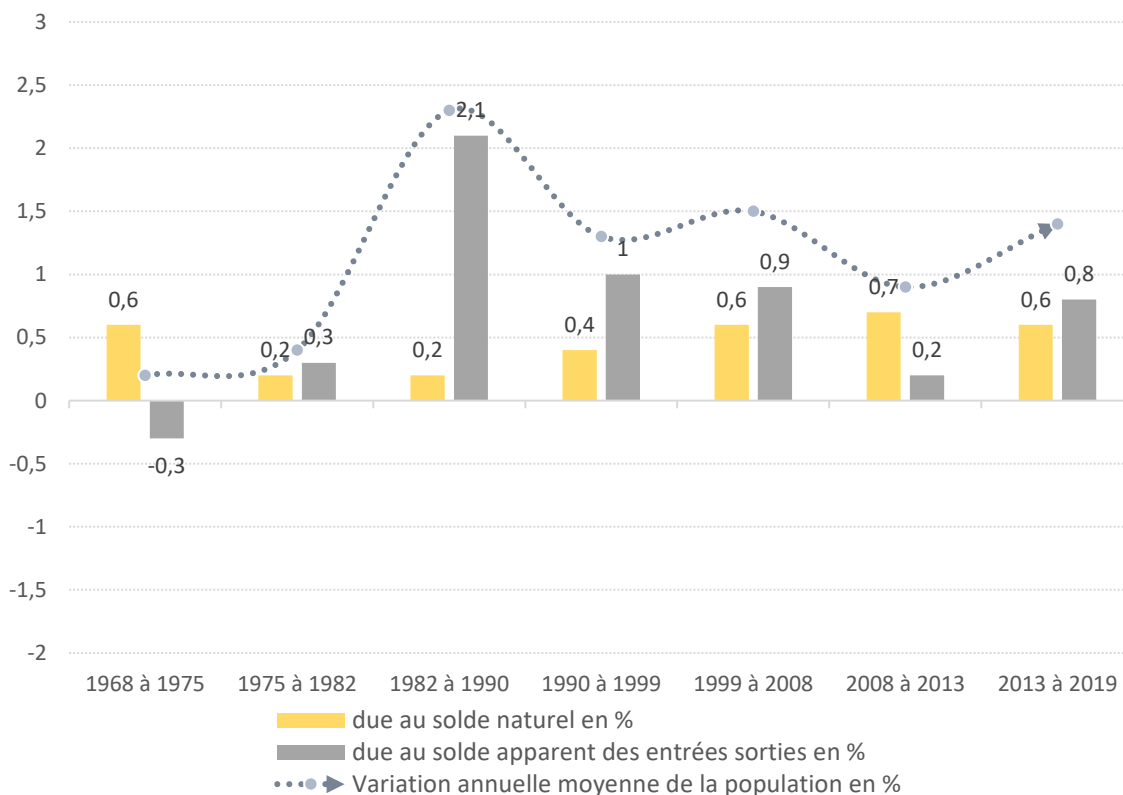
- la tendance au desserrement des ménages ;
- l'attractivité résidentielle d'une commune.

À Corneilles-en-Parisis, d'une manière générale, le solde migratoire est positif depuis 1975, avec des variations notoires.

Entre 1982 et 1990, le solde migratoire se démarque avec un taux plus important que sur l'ensemble de la période (+2,1%) du fait de la transformation du parc de logements, encourageant le parcours résidentiel des nouveaux habitants.

Depuis 1990, le solde migratoire reste positif et constant, de +0,8% à 1%, excepté entre 2008 et 2013 où il s'abaisse à 0,2%.

Taux de variation de la population et ses facteurs (%)



Source : données INSEE

¹ Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès

² Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal



1. Les habitants

B. La structure par âge

La structure par âge de la population

En 2018, plus de 8 habitants sur 10 ont moins de 60 ans. Ils sont près de 40% à avoir moins de 30 ans. Enfin plus de 1 habitant sur 5 a moins de 14 ans.

Les catégories les plus représentées sont celles des 30 à 44 ans (21,3%) et les jeunes de moins de 14 ans (20,8%).

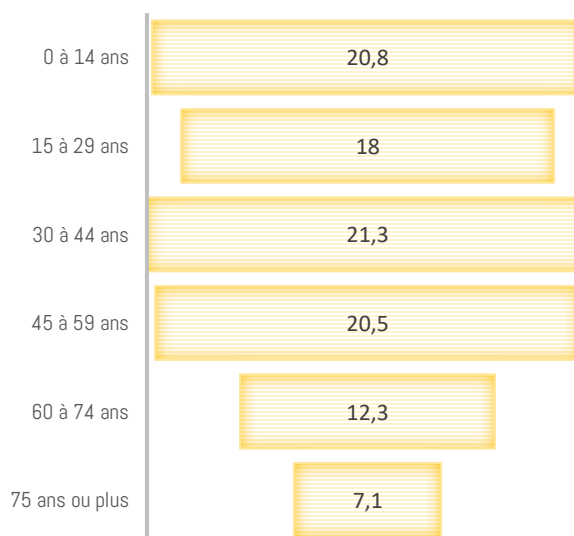
Évolution de l'âge des habitants depuis 2008

D'une manière générale, comme au niveau national, il est constaté une légère tendance au vieillissement de la population à Cormeilles-en-Parisis.

L'indice de vieillissement est passé de 46 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans à 53 en 2019.

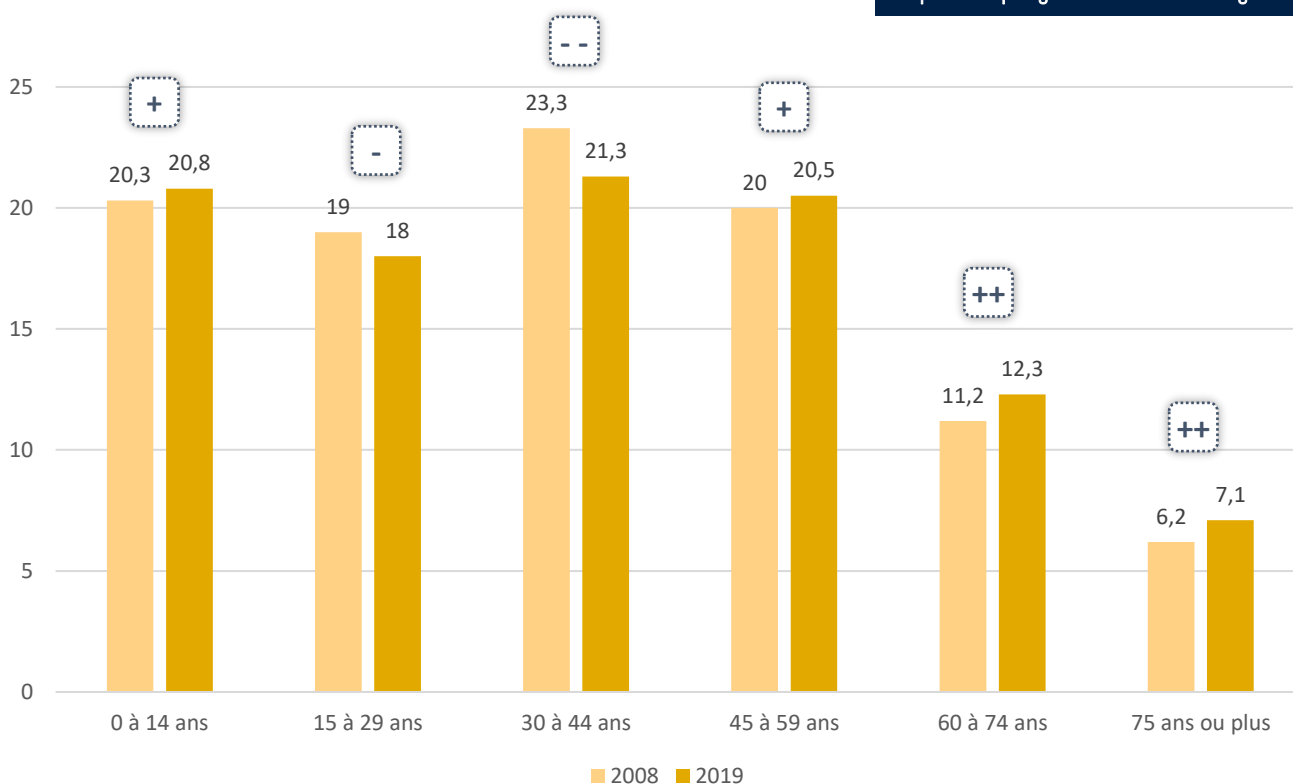
Depuis 2008, les parts des 60 à 74 ans et de plus de 75 ans ont augmenté de 1 point chacune sur la période. En revanche, la part des 15 à 29 ans a diminué de 1 point et de 2 pour les 30 à 44 ans. Les autres classes d'âge ont peu évolué.

Âge de la population communale en 2019



Source : données INSEE

Population par grandes tranches d'âges



Source : données INSEE



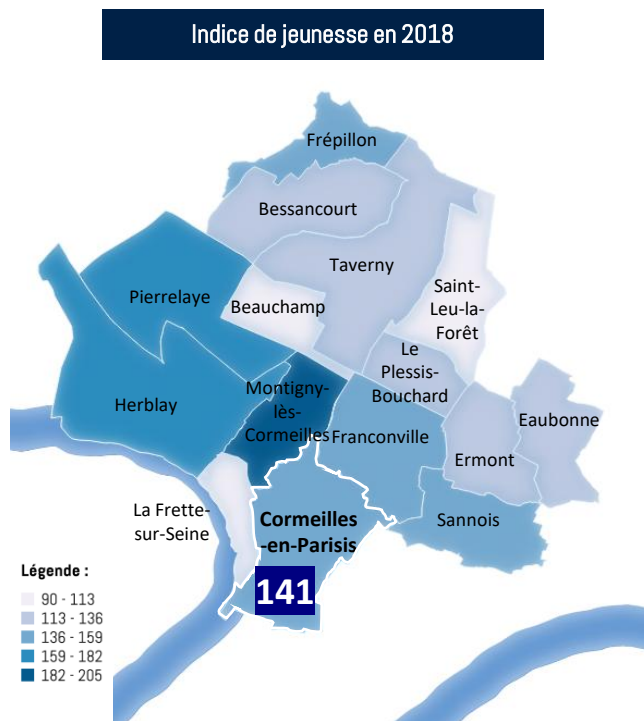
1. Les habitants

B. La structure par âge

L'indicateur de jeunesse

En 2018, la population de Cormeilles-en-Parisis est jeune avec 141 habitants de moins de 20 ans pour 100 habitants de plus de 60 ans.

Dans le Val Parisis, les communes à proximité de la Seine ont une population globalement plus jeune que celles se situant au Nord. Au niveau de l'intercommunalité, Cormeilles-en-Parisis se trouve dans la moyenne.

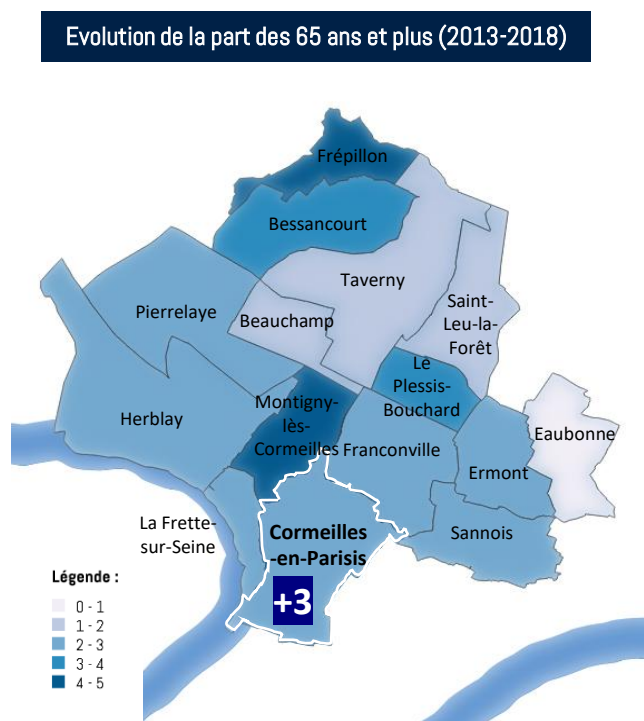


Source : données INSEE, réalisation Espace Ville

Évolution de la population âgée de 65 ans et plus

Entre 2013 et 2018, alors que certaines communes telles que Frépillon (+5%) et Montigny-lès-Cormeilles (4,9%) voient une augmentation importante de la part des 65 ans et plus dans leur population, la commune se situe dans la moyenne du Val Parisis avec +3 %.

L'augmentation du nombre de retraités nécessitera d'accompagner ces populations que ce soit dans leurs parcours résidentiel (logements spécifiques, plus petits logements pour les situations de veuvage etc.) et/ou dans l'offre en équipements et services.



Source : données INSEE, réalisation Espace Ville



1. Les habitants

C. La structure des ménages

La structure familiale des ménages

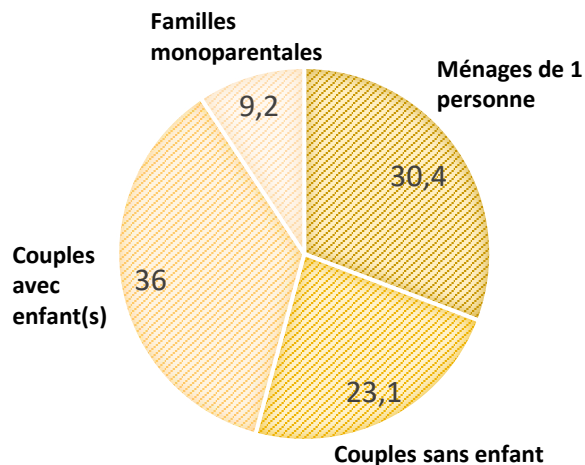
La population communale est constituée en majorité de couples avec enfant(s) et de ménages d'une personne, l'ensemble représentant environ 2/3 de la population. Le dernier tiers se constitue de couples sans enfant en majorité et de familles monoparentales (9,2% de la population).

Évolution de la structure familiale des ménages

Depuis 2013, la part des couples avec enfant(s) a augmenté de manière très significative (environ +5 points). Cette caractéristique nécessite que la commune puisse répondre en matière d'équipements scolaires et de petite enfance.

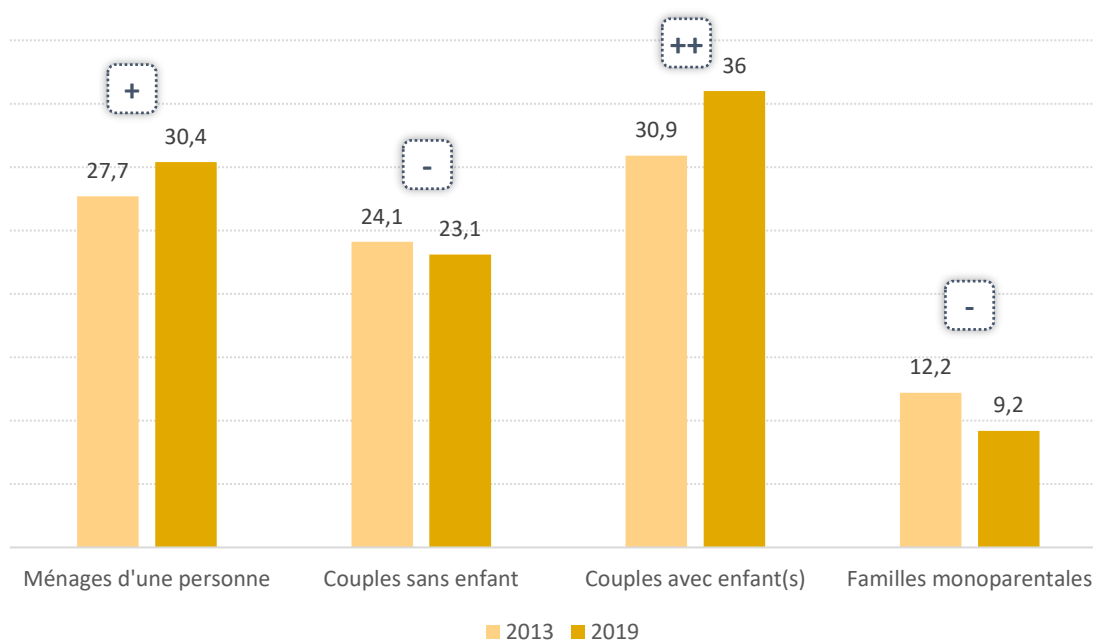
En revanche, la part des familles monoparentales a diminué d'environ 3 points. Malgré cette diminution significative, une attention particulière doit être portée sur ces ménages qui peuvent être parfois « fragiles » car ne disposant que d'un revenu.

Structure familiale des ménages en 2019



Source : données INSEE

Evolution de la structure des ménages (2013-2019)



Source : données INSEE



1. Les habitants

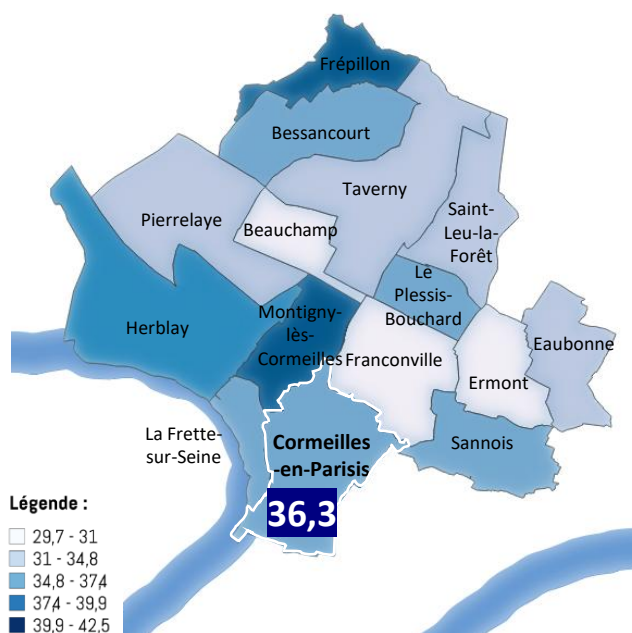
C. La structure des ménages

Les familles avec enfant(s) à Val Parisis

À l'échelle du Val Parisis, la part des familles avec enfant(s) est de 34,4% soit presque 2 points de moins que celle de la commune.

Cormeilles-en-Parisis se trouve donc dans la moyenne haute de la communauté d'agglomération.

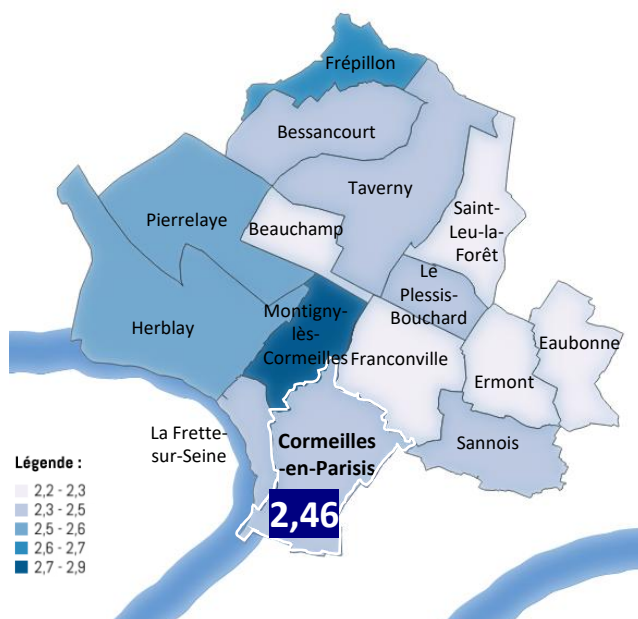
La part des familles avec enfant(s) en 2018



La taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages dans le Val Parisis est de 2,5 personnes. Cormeilles, se trouve donc dans la moyenne de la communauté d'agglomération, suivant un courbe d'évolution décroissante similaire depuis 1968.

On assiste donc à un desserrement progressif des ménages sur l'ensemble du territoire.





1. Les habitants

C. La structure des ménages

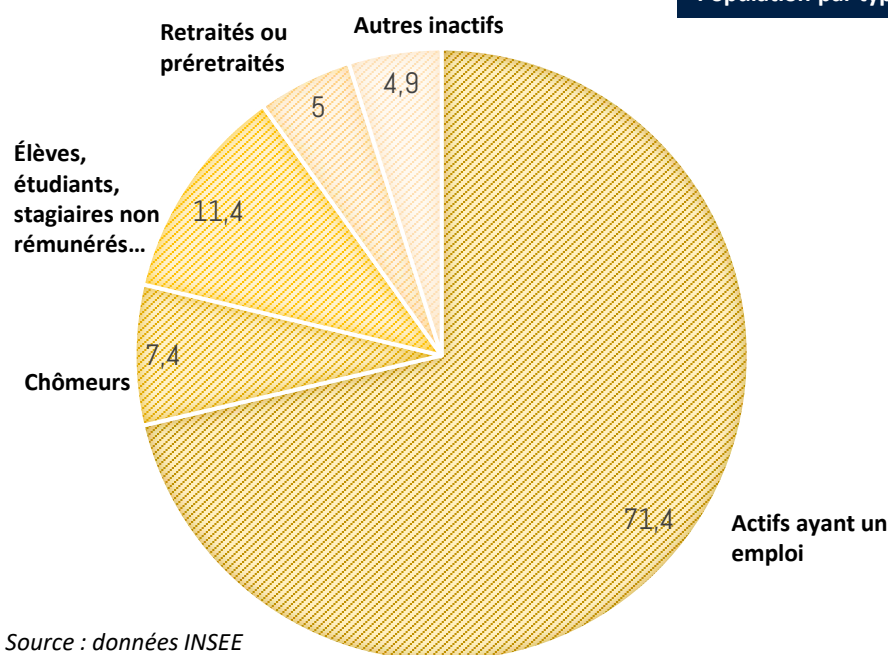
La population en âge de travailler

En 2019, le nombre d'actifs à Cormeilles-en-Parisis était d'environ 13 000 personnes.

À l'échelle de la commune, ils représentent 78,8% des habitants en âge de travailler (15-64 ans) dont 71,4 % avec un emploi.

Les habitants sont environ 11,4% d'étudiants et 7,4% au chômage.

Population par type d'activité - 2019



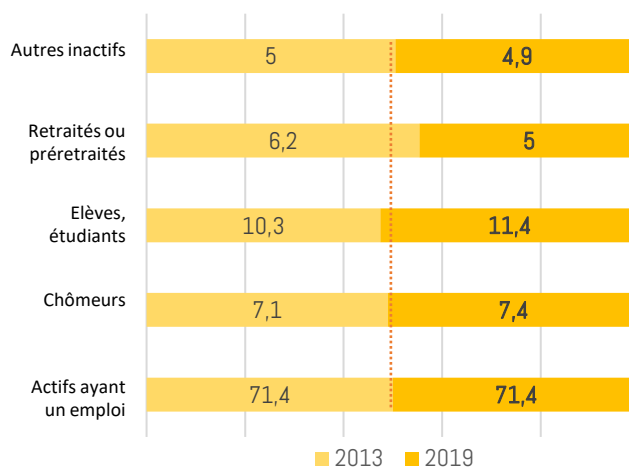
L'évolution entre 2013 et 2019

Entre 2013 et 2019, la part des actifs ayant un emploi tout comme celle de chômeurs est restée quasiment stable.

La part des étudiants a augmenté de plus de 1 point tandis que celle des retraités a diminué du même taux.

Cette évolution peut être reliée à la création de la ZAC des Bois Rochefort qui inclut la construction de 150 logements étudiants.

Evolution de la population par type d'activités 2013-2019



Source : données INSEE



1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-professionnelles

Les catégories socio-professionnelles (CSP) des personnes de plus de 15 ans

La population active :

1 individu sur 5 de la population active de Cormeilles-en-Parisis exerce une profession intermédiaire, ce taux restant quasiment stable depuis 2013.

On observe à l'inverse une croissance des CPIS (+1.5 point) et une diminution des employés (-1,4 point). La commune est attractive pour toutes les catégories de la population.

Cette évolution est en partie due à l'arrivée de ménages issus de la première couronne parisienne, venus s'installer à Cormeilles pour accéder à un logement et un cadre de vie plus confortables, conduisant alors à une modification du profil économique des habitants avec

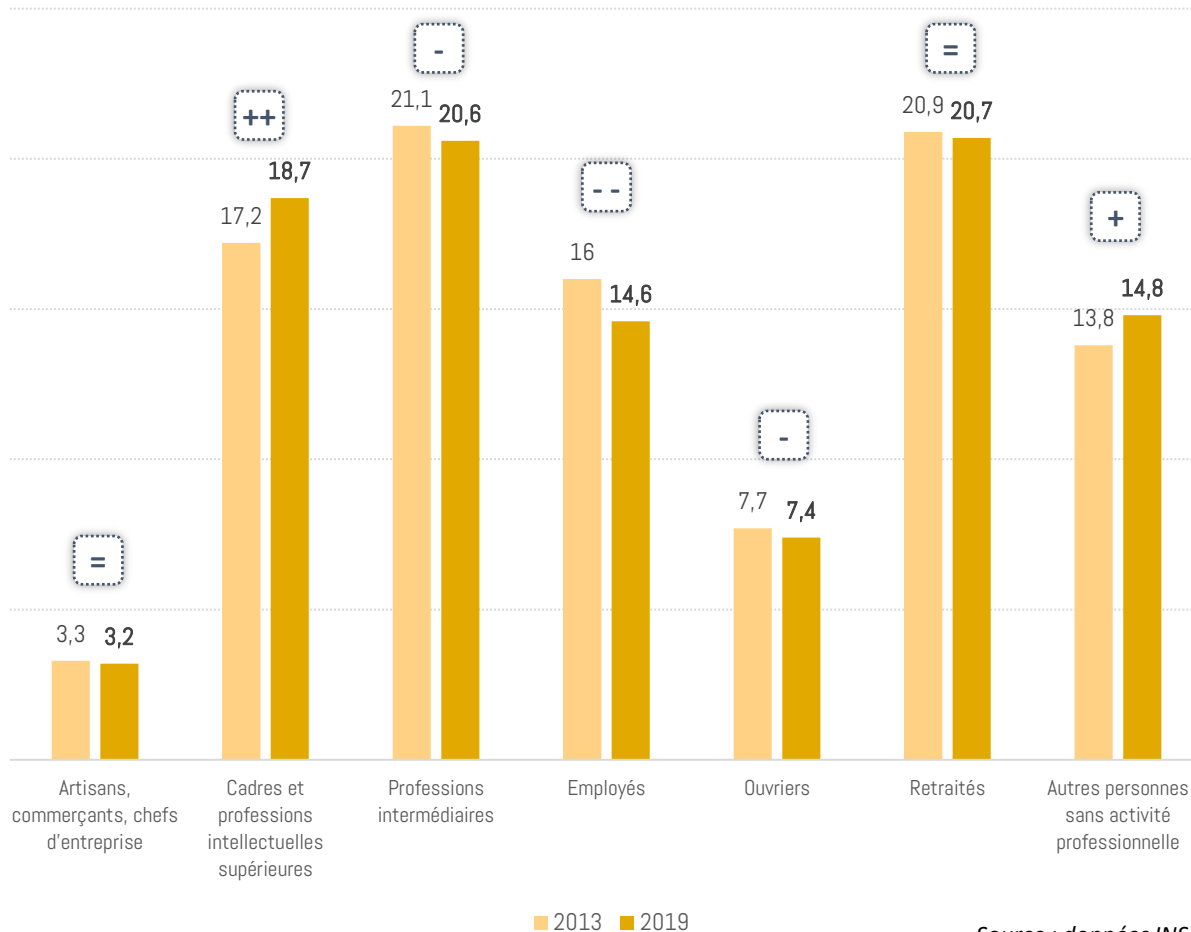
davantage de CPIS, au détriment des employés.

Depuis 2013, les parts des ouvriers et artisans, commerçants, chefs d'entreprise restent quant à elles stables.

La population inactive :

1 habitant sur 5 est retraité (20,7%). Cette proportion est stable depuis 2013. En revanche, la part des autres personnes sans activité professionnelle (les étudiants, élèves, stagiaires...) a augmenté de 1 point sur la période.

Population selon la catégorie socio-professionnelle – 2013-2019



Source : données INSEE



1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-professionnelles

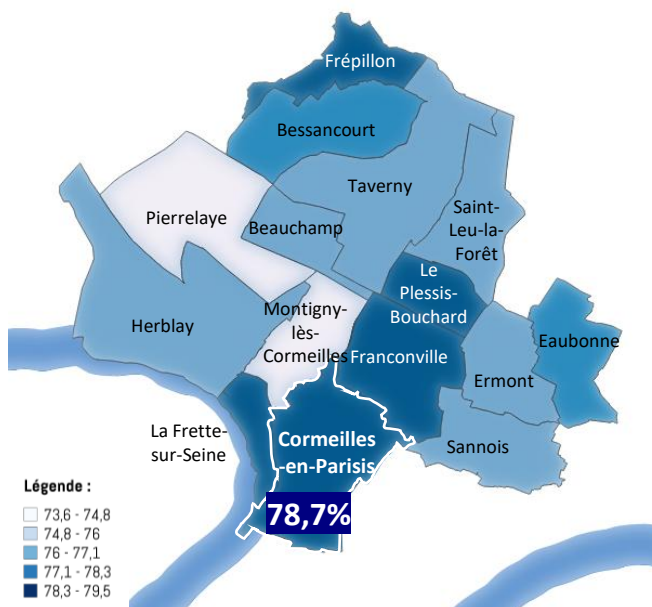
Les actifs à l'échelle du Val Paris

En 2018, la part des actifs est de 77,2% dans le Val Paris soit inférieure à celle de Cormeilles (-1.5 point).

Cormeilles-en-Parisis se place alors comme une des communes avec le taux d'activité le plus important à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Ce taux est à conforter voire développer dans les années à venir.

Taux d'activités des 15 – 64 ans en 2018



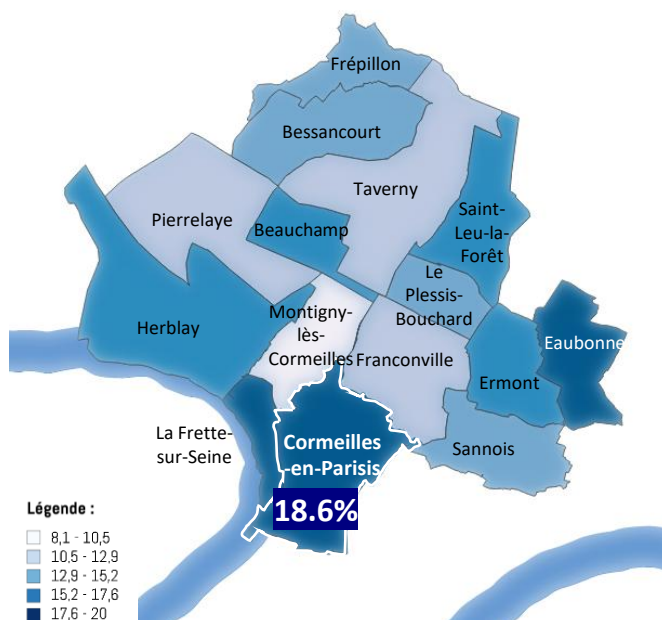
Source : données INSEE, réalisation Espace Ville

La part des cadres en 2018

Les cadres représentent 14,5% de la population de Val Paris. Si le minimum est de 8.1% à Montigny-lès-Cormeilles, c'est à Cormeilles que ce concentrent le plus de cadres, avec un taux de 18.6% en 2018.

La commune attire de plus en plus de cadres sur son territoire de par les infrastructures nouvelles qui s'y développent, à des prix attractifs pour les populations venant de la première couronne parisienne.

Part des cadres en 2018



Source : données INSEE, réalisation Espace Ville



1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-professionnelles

Les modes de déplacement pour se rendre au travail

En 2019, sur les 16 400 habitants en âge de travailler (de 15 à 64 ans), 13 000 sont en activité dont 11 700 ont un emploi.

Plus de 85% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune, que ce soit dans le Val Parisien et ailleurs en France. De fait, 14,6% seulement travaillent dans la commune de résidence.

Part et évolution des modes de transport utilisés

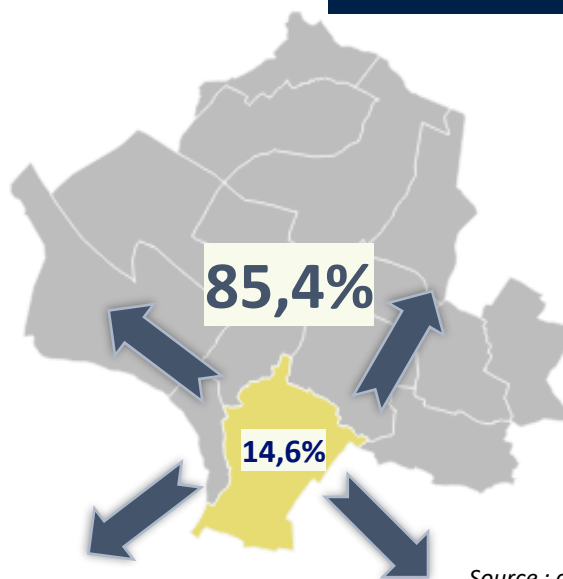
Avec une part importante d'actifs travaillant en dehors de la commune, les modes de transports privilégiés sont ceux qui permettent de parcourir de moyennes et longues distances.

En 2019, plus de 1 actif ayant un emploi sur 2 utilise la voiture pour se rendre à son lieu de travail. Ils sont 37,4 % à utiliser les transports en commun. Enfin, près 5% de ces actifs utilisent les modes doux.

Depuis 2013, le nombre d'actifs utilisant leur voiture continue de croître (+1 point) de manière plus rapide que ceux usant des transports en commun (+0,4 point) et au détriment de la marche (-0,7 point) ou des deux roues (-1,1 point).

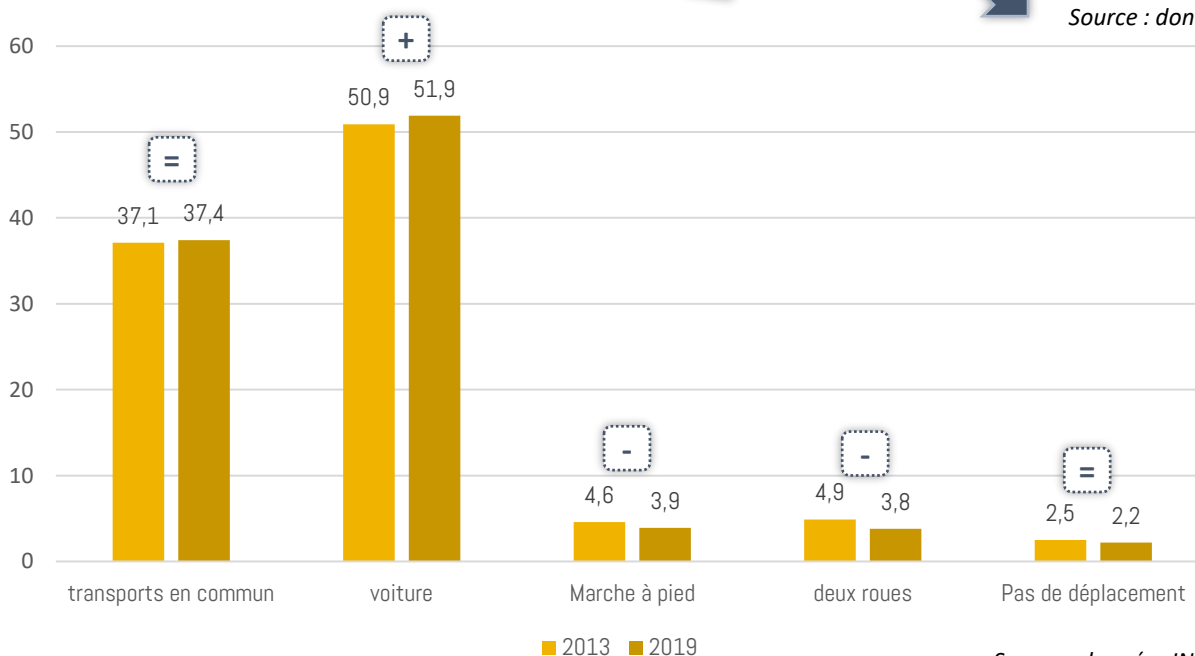
D'une manière générale, la présence de l'unique gare ne desservant qu'une grande ligne régionale (ligne J) peut expliquer cette forte préférence automobile. Malgré un réseau de bus important à l'échelle de la ville, ce dernier ne permet pas de satisfaire les 85,4% d'actifs travaillant au-delà des limites de la commune.

Part des actifs travaillant dans ou en dehors de la commune en 2019



Source : données INSEE

Evolution de l'utilisation des modes de transport



Source : données INSEE

1. Les habitants

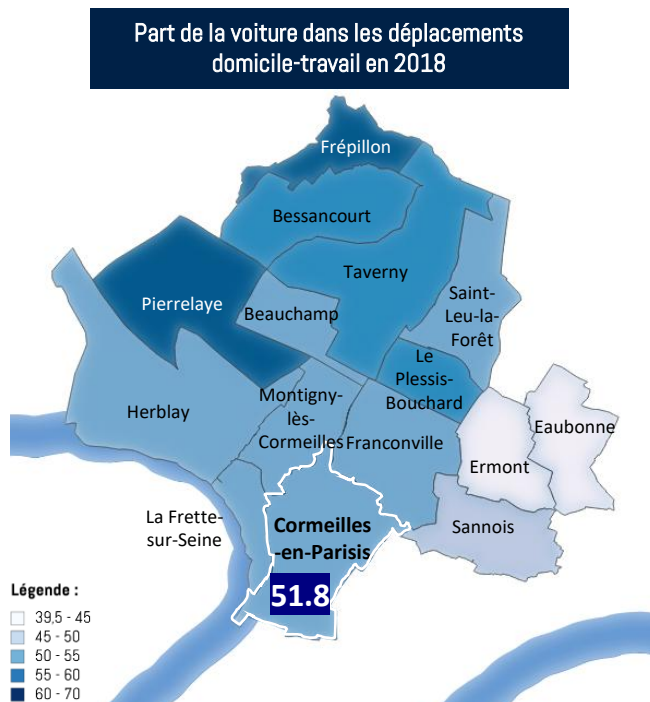
D. Les caractéristiques socio-professionnelles

La dépendance à l'automobile dans les déplacements

En 2018 dans le Val Parisien, un peu plus de 1 habitant sur 2 utilise la voiture de manière quotidienne pour se rendre à son lieu de travail. Avec des taux similaires, Cormeilles-en-Parisis se situe donc dans la moyenne de la communauté d'agglomération.

La dépendance à la voiture est plus importante au Nord et à l'Ouest du territoire, notamment dans les communes où il n'y a qu'une gare (Frépillon, Pierrelaye) voire aucune gare (Bessancourt).

En revanche, dans l'Est du Val Parisien, les communes desservies par 2 voire 3 lignes de transport en commun régionales, avec de fortes fréquences sont beaucoup moins dépendantes.



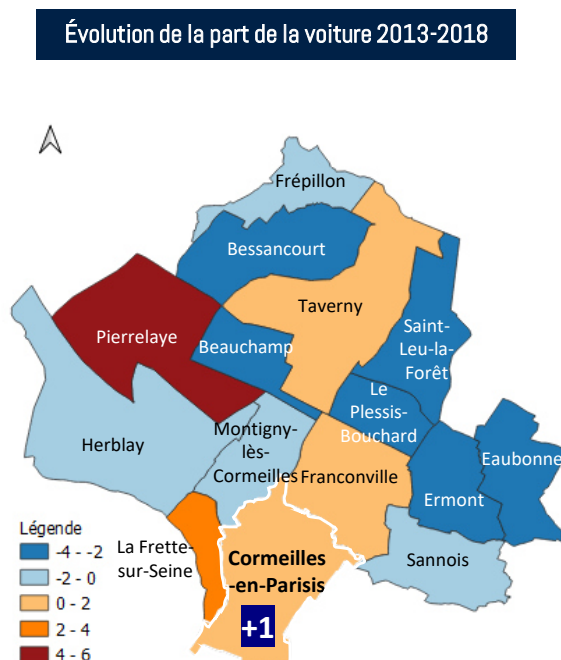
Source : données INSEE, réalisation Espace Ville

Évolution de l'utilisation de la voiture depuis 2013

Depuis 2013, la part de la voiture dans une majorité de communes du Val Parisien a diminué. C'est le cas notamment d'Eaubonne (-4 pts), d'Ermont et du Plessis-Bouchard (-3 pts).

En revanche, d'autres communes du territoire ont vu cette part augmenter, notamment à Pierrelaye (+5 pts) et à La Frette-sur-Seine (+2,5 pts).

A Cormeilles, la part de la voiture continue également à croître, mais de façon plus lente.



Source : données observatoire du territoire, réalisation Espace Ville



1. Les habitants

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic :



Une dynamique démographique depuis 2013 à conforter et à maîtriser. L'objectif est de maintenir le niveau de population tout en maîtrisant le rythme de la croissance qui semble accélérer depuis 2013 (+8% contre +5% entre 2008-2013, INSEE) afin de ne pas trop impacter les équipements existants (écoles etc.).



Un solde migratoire toujours positif mais qui reste proche de l'équilibre. L'objectif est de continuer à jouer sur l'attractivité de la commune en favorisant le parcours résidentiel des habitants pour en accueillir de nouveaux et retenir les présents.



Une légère tendance au vieillissement de la population qui s'accompagne d'une diminution de la part des 30-44 ans. Il y a là un enjeu de maintenir ces populations notamment en renforçant l'accès à une plus grande diversité d'emplois.



Une nette croissance du nombre de ménages avec enfants depuis 2013 qui nécessite de porter une attention particulière sur l'offre d'équipements scolaires et de petite enfance ainsi que d'infrastructures d'activité périscolaire.



Une part de cadres et professions intellectuelles supérieures en nette progression depuis 2013 face à une diminution de la part des employés qui nécessite d'adapter la structure commerciale et l'offre de services par rapport à l'évolution des besoins de la population.



Une dépendance automobile qui reste croissante, à réguler. La gare et les infrastructures de transport sont à valoriser pour pallier cette tendance et encourager l'utilisation des transports en commun et mobilités douces, dans le même sens que la requalification du quartier de la gare et le projet de mise en place d'un BHNS.

2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

Le parc de logements

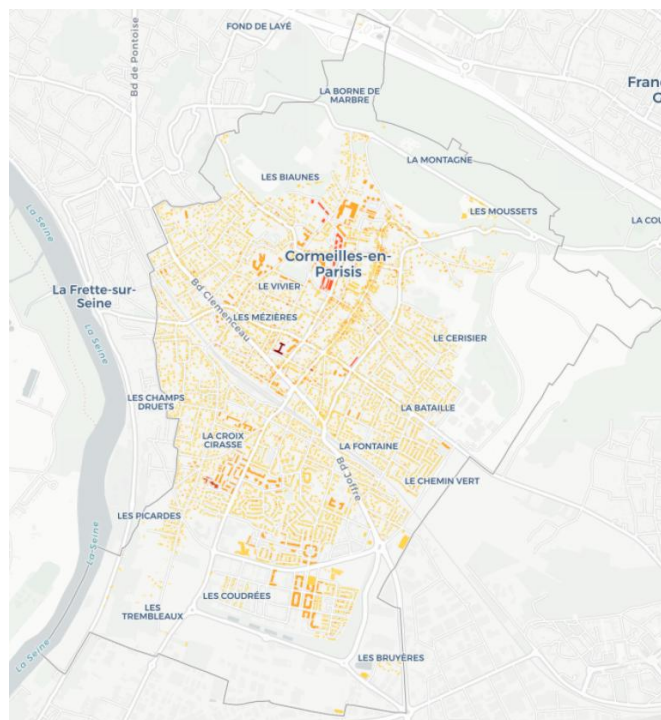
Le nombre de logements à Corneilles-en-Parisis est d'environ 11 000 unités en 2019 (selon l'INSEE au 01/01/2023) et se compose de :

- 92,6 % de résidences principales ;
- 5,7 % de logements vacants ;
- 1,7 % de résidences secondaires.

Corneilles-en-Parisis a un taux de logements vacants croissant depuis 2013 (+1,9 point). Un taux considéré comme normal en Île-de-France se situe aux alentours de 5%. La commune se trouve donc désormais dans la moyenne.

Ce taux permet de relâcher la pression immobilière dans la commune. En effet, un taux trop bas révèle un besoin de constructions nouvelles pour permettre l'accueil de nouvelles populations aux revenus ne permettant pas de réinvestir ce peu de logements vacants.

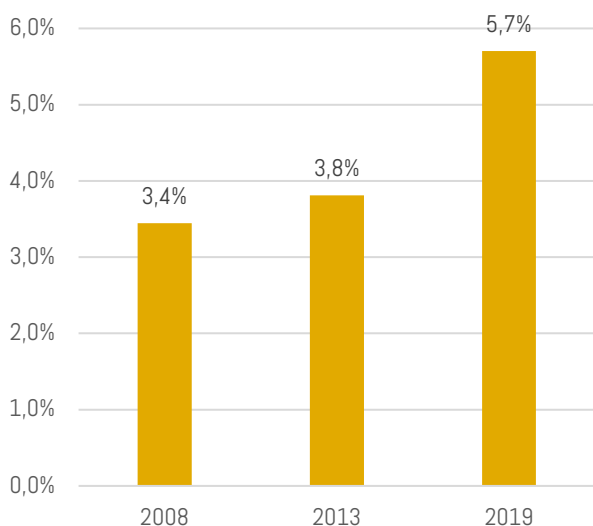
Superficie occupée par du logement en 2020



- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Habitat collectif dense
- Habitat collectif très dense

Source : Observatoire national des bâtiments

Part des logements vacants en 2019



Source : données INSEE



2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

L'évolution du nombre de logements

Jusqu'en 1975 :

Le nombre de logements a augmenté de près de 20% depuis 1945. La croissance du parc est soutenue par la construction de logements individuels diffus au-delà du centre et de la rue principale Gabriel Péri mais semble stagner depuis les années 1960 avec un taux de croissance annuel moyen de +0,6%.

Entre 1975 et 1999:

C'est à cette période que le parc de logements connaît un réel essor avec une augmentation de plus de 55% du parc de logements porté notamment par le développement du quartier Champs Guillaume qui comprend à la fois du logement individuel groupé et du logement collectif.

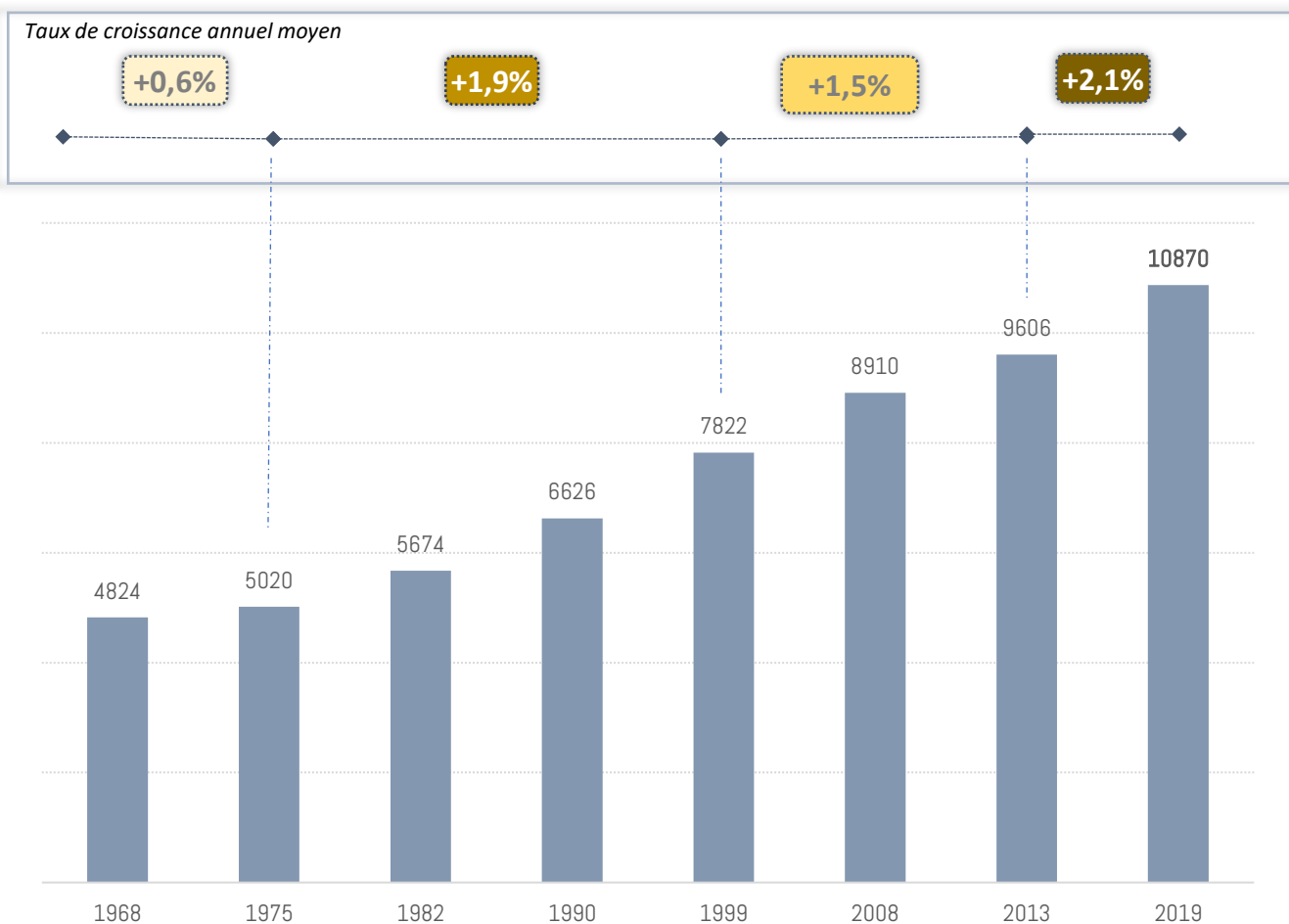
Entre 1999 et 2013:

La croissance du parc de logements a un rythme moins soutenu que sur la période précédente mais qui reste important (+1,5%). Cette croissance est soutenue par la réalisation d'opérations de logements collectifs ciblées principalement dans la partie Sud de la commune, dans le quartier des Coudrées

Depuis 2013:

Le développement de ce quartier se poursuit et est complété par la construction de nouveaux logements dans la ZAC des Bois Rochefort qui prévoit la construction de 2000 logements relançant ainsi la croissance du parc de logements avec un taux annuel moyen de +2,1%.

Evolution du nombre de logements





2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

Les constructions récentes

Entre 2012 et 2020, environ 1 500 logements ont été réalisés :

- principalement des logements collectifs dans le sud de la commune
- quelques logements individuels diffus sur l'ensemble du territoire et groupés dans la ZAC des Bois Rochefort

Les principaux projets d'aménagement se concentrent autour des quartiers des Champs Guillaume, des Bois Rochefort et d'Alsace-Lorraine (depuis 2016):

- Le quartier Champs Guillaume a accueilli une résidence privée
- Les Bois Rochefort, en ZAC, concentrent des logements mixtes, à la fois sociaux et privés
- Dans le quartier Alsace Lorraine, la requalification de la Cité Rose a conduit à la construction de 50 nouveaux logements

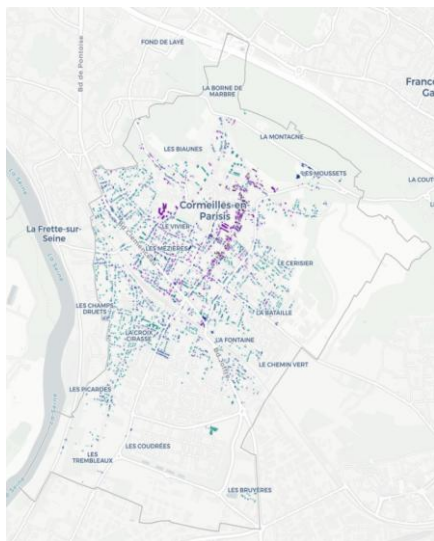
Les constructions récentes (collectifs de plus de 4 logements)

Quartiers	Rues	Nombre de logements	Années de construction
Les Champs Guillaume	- Travers Champs Guillaume - Danton	211	2016-2019
Carrière-Bois Rochefort	- Louis Hayet - Simon de Beauvoir - Robert Capa - Jules Verne - Alexandre Dumas - Georges Daressy	648	2016-2019
Alsace Lorraine	- Raoul Dautry	50	2019

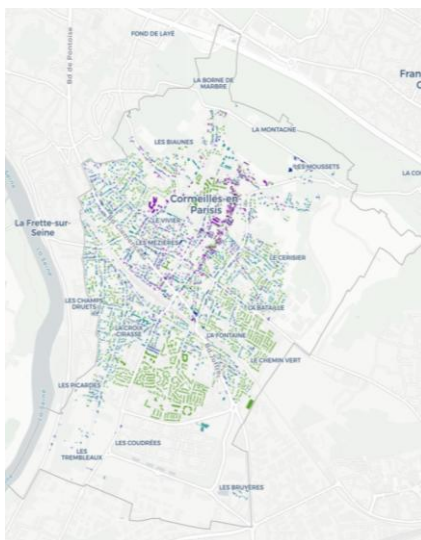
Source: Observatoire National des Bâtiments

Date de construction des logements

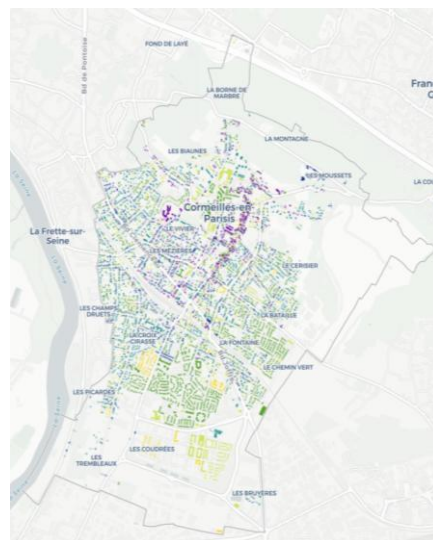
Avant 1975



Jusqu'en 2000



Depuis 2012



Source: Observatoire National des Bâtiments



2. Les logements

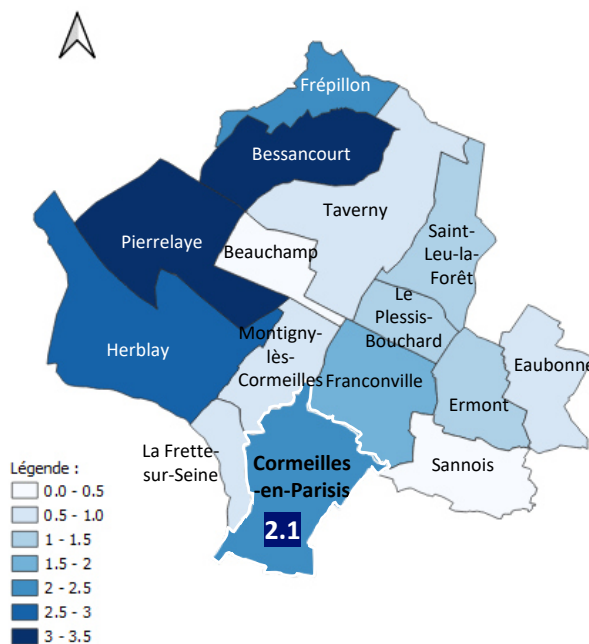
A. L'évolution du parc de logements

En matière de production de logements, Cormeilles se démarque de la tendance générale du Val Paris :

- En 1982, les taux sont identiques entre les deux échelles résultant d'une décroissance du nombre de logements construits dans le Val Paris face à une forte croissance de ce nombre dans la commune (+1.2 point)
- Entre 1982 et 2008, la commune et l'intercommunalité suivent des tendances inverses avec une forte décroissance du nombre de logements construits dans le Val Paris (-1.5 point) tandis que ce nombre tend à la croissance à Cormeilles et oscille entre 1.8% et 1.5%.
- Depuis 2008, le rythme est similaire aux deux échelles avec des taux qui restent néanmoins supérieurs d'environ 1 point à Cormeilles.

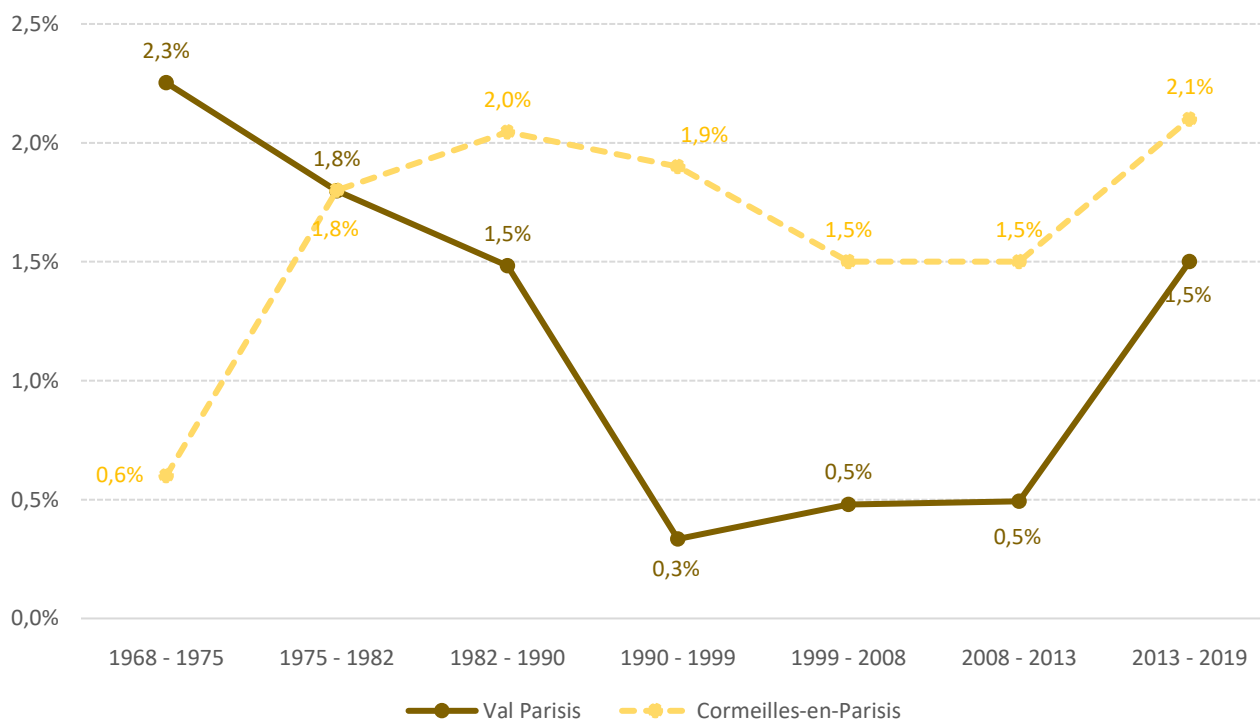
À l'échelle du Val Paris, on observe des taux de croissance annuels moyens distincts entre un Ouest à la croissance rapide et un Est à la croissance plus modérée. Cormeilles se distingue tout de même dans cette partie du territoire avec un taux de 2.1%, se rapprochant davantage des profils des communes de la frange Ouest.

Taux de croissance annuel moyen 2013 - 2019



Source : données INSEE, réalisation Espace Ville

Évolution taux de croissance annuel moyen comparé au Val Paris



Source : données INSEE



2. Les logements

B. Les caractéristiques du parc de logements

La taille des logements

Le parc de logements de Cormeilles-en-Parisis est pour sa majorité constitué de 3 pièces et plus (76.7%) soit plus de 3 logements sur 4. La part des 5 pièces et plus est la plus représentée avec 34%.

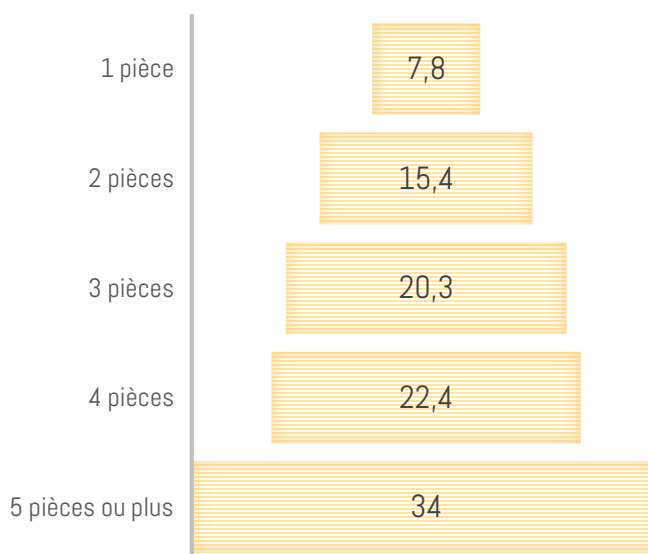
En revanche, les petits logements de 1 pièce sont très peu représentés.

Evolution de la taille des logements depuis 2013

D'une manière générale, la part des très grands logements (5 pièces et plus) est celle qui a le plus diminué (-3.1 points), au profit des parts de moyens et très petits logements qui ont augmenté de 1.2 point. Cette tendance peut s'expliquer par la construction de davantage de logements collectifs et notamment étudiants que de maisons individuelles dans la partie sud de la commune.

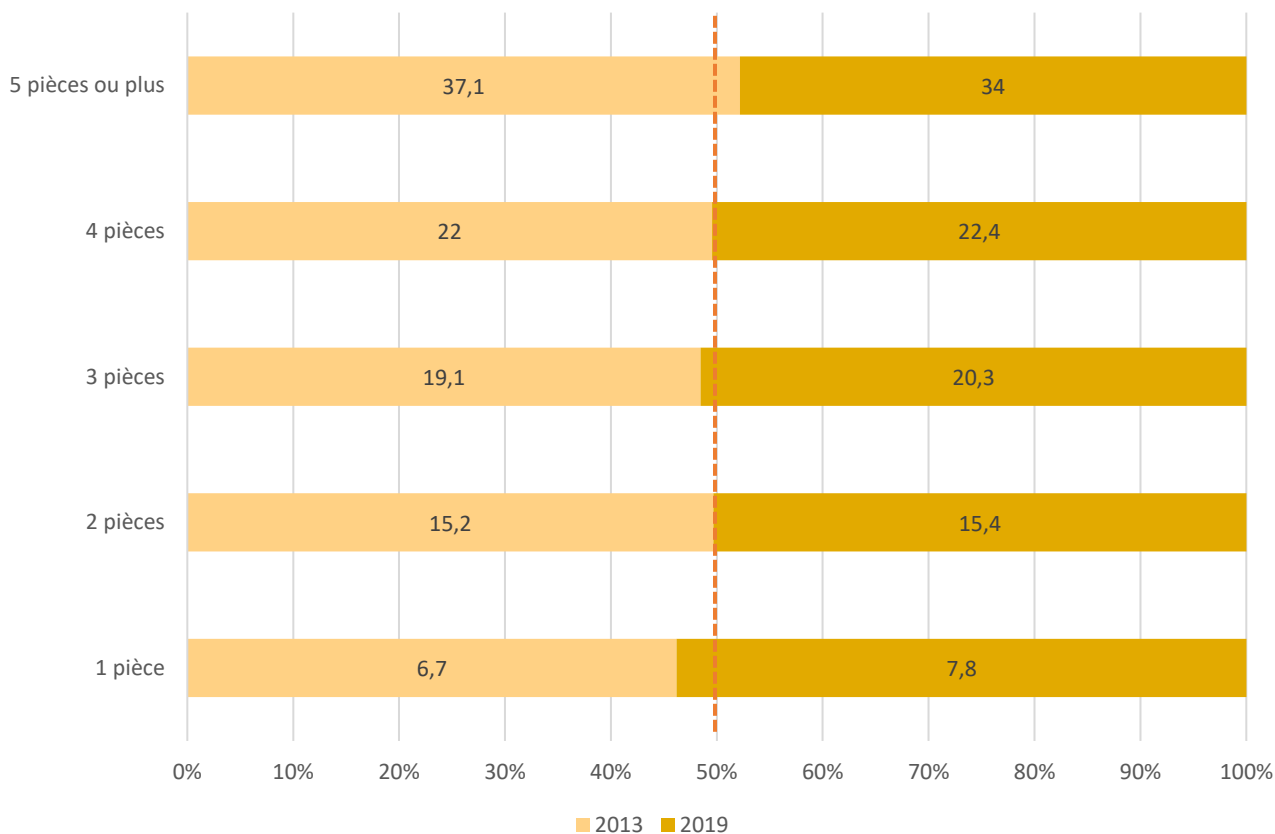
Les parts de 2 et 4 pièces sont quant à elles restées stables.

La taille des logements en 2019



Source : données INSEE

Evolution de la taille des logements entre 2013 et 2019



Source : données INSEE



2. Les logements

B. Les caractéristiques du parc de logements

Le type de logement

En 2019, la part des maisons et appartements sont à peu près à l'équilibre à Cormeilles tout comme sur l'ensemble du Val Parisis. On observe néanmoins une majorité de maisons dans la commune face à une majorité d'appartements dans la communauté d'agglomération. Cormeilles-en-Parisis reste donc une commune principalement pavillonnaire par rapport au reste du territoire.

Le parc de logements de Cormeilles compte davantage de petits logements (2 pièces ou moins) par rapport au territoire Val Parisis (+2.5 points) mais également plus de très grands logements (5 pièces ou plus) avec une nette différence de + 4.1 points.

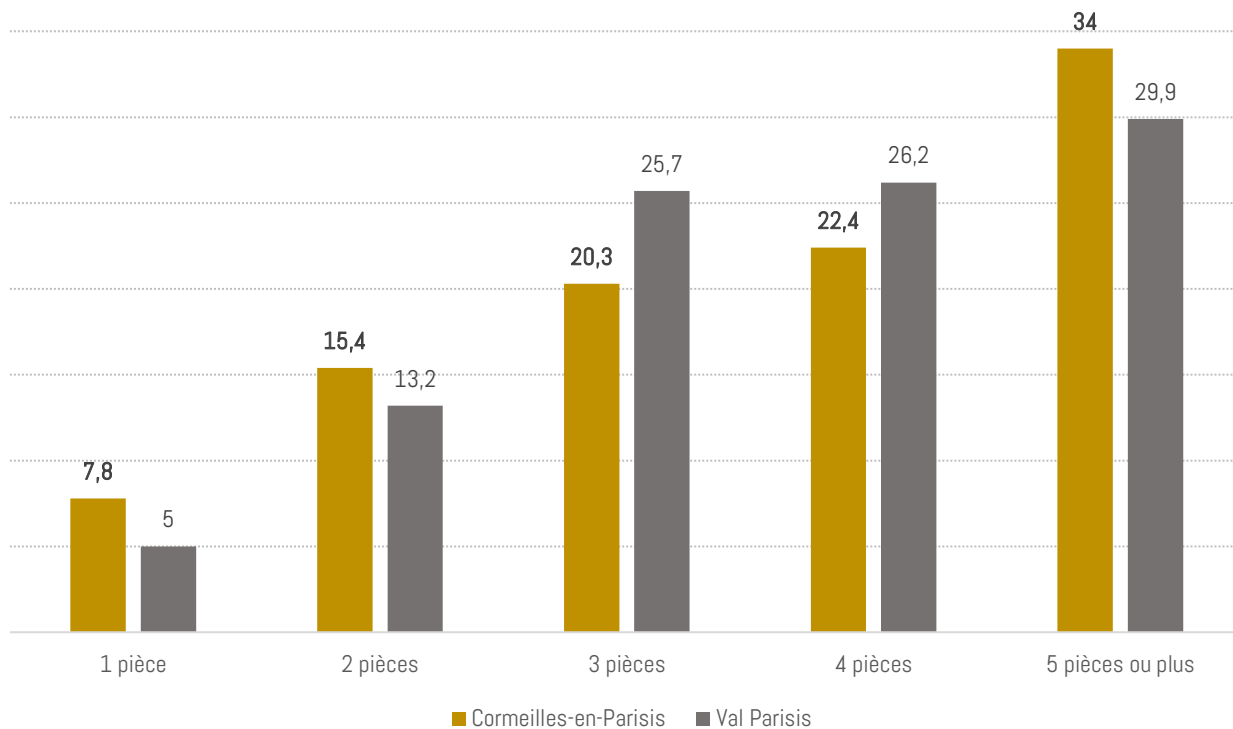
Par rapport à la moyenne du Val Parisis, les moyens et grands logements (3 et 4 pièces) sont sous-représentés à Cormeilles (-4.7 points).

Type de logements en 2019

Maisons	Appartements	
53,9	45,5	Cormeilles
Maisons	Appartements	
44,7	54,3	Val Parisis

Source : données INSEE

La taille des logements à Cormeilles et dans le territoire de Val Parisis en 2019



Source : données INSEE



2. Les logements

C. Le statut d'occupation des résidences principales

Le nombre et taux de logements sociaux

1er janvier 2019, le parc de logements de Cormeilles était composé de 1601 logements locatifs sociaux (LLS). Cela représente un taux de 15.9%, soit bien en-dessous du seuil exigé par la loi SRU (minimum 25%).

Au niveau du Val Parisii, Cormeilles se démarque de ses voisines du sud-est du territoire où les logements sociaux sont le plus concentrés.

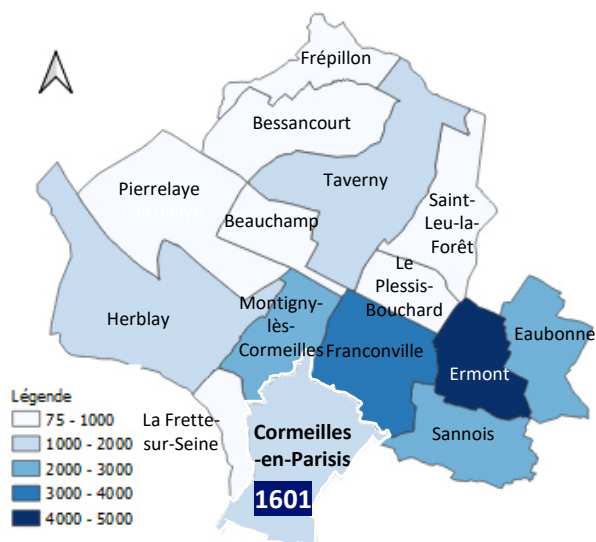
Il y a donc un réel enjeu d'accroître le nombre de logements locatifs sociaux dans la commune.

D'après les chiffres communaux, ce taux est de 18,9% en 2023.

C'est entre 2020 et 2023 que le taux de LLS semble avoir augmenté rapidement (+1,3 point).

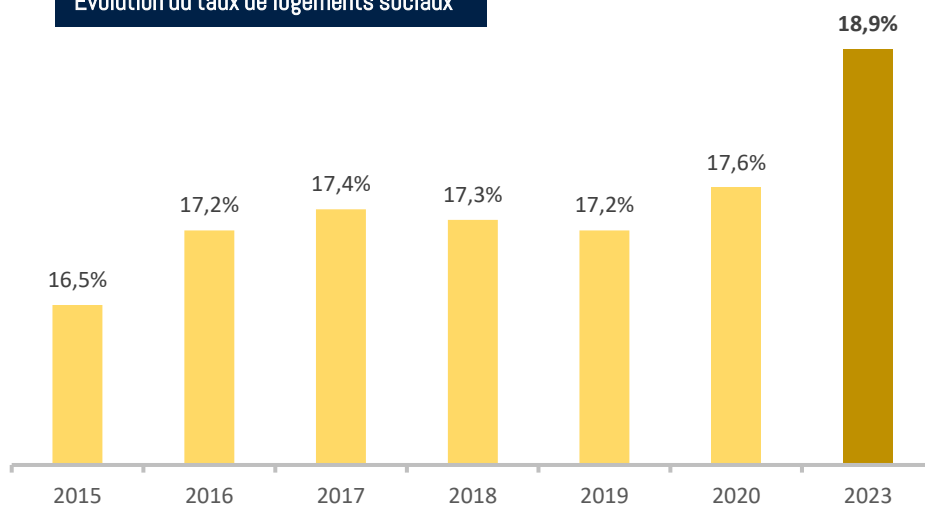
La ZAC de Bois Rochefort s'affiche d'ailleurs comme un support de cette croissance avec 25% de logements sociaux sur les 2000 construits tout comme le sera le nouveau quartier Seine Parisii avec 30% de logements sociaux sur 1200 nouveaux logements (Ville de Cormeilles-en-Parisis).

Nombre de logements locatifs sociaux (LLS) en 2019



Source : données observatoire du territoire, réalisation Espace Ville

Évolution du taux de logements sociaux



Source : données communales



2. Les logements

C. Le statut d'occupation des résidences principales

Le type d'occupation des résidences principales

En 2019, environ 2 habitants sur 3 sont propriétaires de leur logement. 32% sont locataires dont moins de 12% louent un HLM.

Cette forte proportion de propriétaires est notamment due à une part de logements pavillonnaires importants et à un taux de logements sociaux très bas.

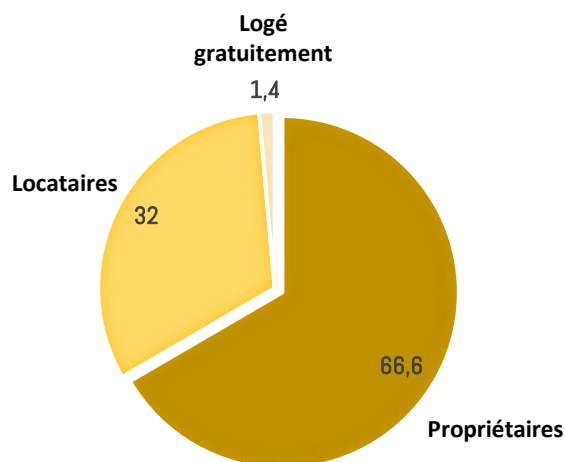
Evolution du type d'occupation

Entre 2008 et 2013, la part de locataires a augmenté de +2,4 points.

Cette évolution peut être expliquée principalement par le type d'habitat construit ces dernières années (logements collectifs) qui peut favoriser une forme d'investissement locatif de certains propriétaires.

Cependant entre 2013 et 2019 les taux semblent s'être stabilisés et la part de propriétaire reste bien supérieure à celle de locataires.

Type d'occupation des résidences principales - 2019

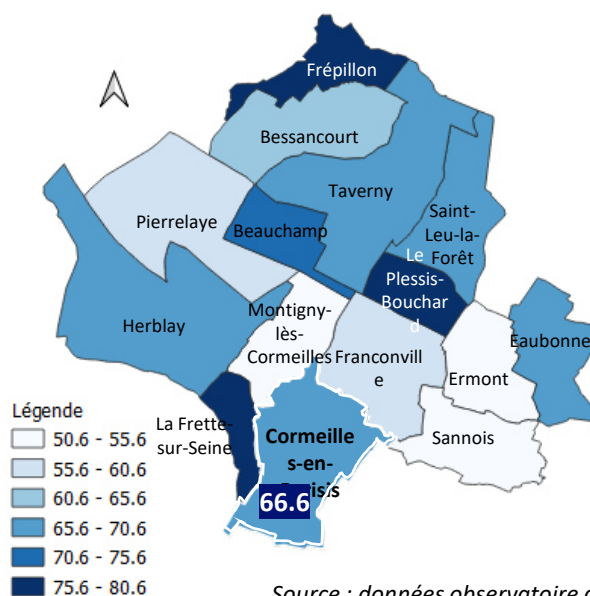


Source : données INSEE

La part de propriétaires

En 2018, la part de propriétaires de Corneilles-en-Parisis est dans la moyenne de la communauté d'agglomération du Val Parisis qui se veut un territoire davantage pavillonnaire mais avec des communes qui se démarquent comme Ermont où les parts de propriétaires et locataires sont à l'équilibre.

Part des habitants propriétaires - 2019



Source : données observatoire du territoire, réalisation Espace Ville

2. Les logements

C. Le statut d'occupation des résidences principales

Les logements spécifiques

Les personnes âgées :

La commune comprend 4 EHPAD de capacités de 50 à plus de 100 places:

- 2 comprenant une unité Alzheimer
- 1 comprenant une unité d'hébergement renforcée.

La ZAC des Bois Rochefort prévoit de plus 100 logements pour personnes âgées.

Pour les ménages fragiles :

Situé route d'Argenteuil, le foyer ADOMA de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) Habitat a une capacité de 130 logements (chambre, studio...).

Le foyer permet d'accueillir des ménages aux revenus modestes.

Les personnes handicapées :

L'association HAARP (Handicap Autisme Association Réunie du Paris) détient un établissement sur la commune composé de 3 services dont 2 foyers et un accueil de jour, accueillant un total de 57 résidents présentant des Troubles EnvahissantS du Développement.

Les centres proposent généralement les services suivants:

- Un hébergement permanent, à temps plein ou partiel
- Des activités sportives, culturelles, créatives ou médicales corporelles
- Un accompagnement et un encadrement visant à l'autonomie des personnes accueillies.

Un tout nouvel Accueil de Jour prévoit de recevoir des personnes à temps complet ou à temps partiel. Ce projet de construction est en cours de réalisation.

La ZAC des Bois Rochefort comprend également un foyer d'accueil pour autistes.



Source : foyer ADOMA, CDC Habitat



Source : EHPAD « Villa Beau Soleil», Cap résidence sénior.



2. Les logements

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic :



Une évolution croissante et régulière du parc de logements depuis 1968 avec un regain depuis 2013 (+2,1% par an en moyenne), notamment soutenue par la construction de nouveaux quartiers. Il est nécessaire d'encadrer la constructibilité notamment par rapport à la capacité d'accueil des équipements :

- Maintenir un rythme de construction neuve propice au parcours résidentiel des habitants avec des projets ciblés et de qualité



Une part des logements de 1 et 3 pièces en progression (+1 point) et des logements de 5 pièces et plus en forte diminution (-3,1 points) notamment suite à la construction de logements collectifs ces dernières années. L'enjeu est de s'adapter à la demande des nouveaux habitants et notamment des couples avec enfants de plus en plus nombreux, qui pourraient nécessiter de grands logements.



Une part de logements sociaux en nette croissance et à conforter (20% en 2020 et objectif 25% en 2025, conformément à la loi SRU). La ZAC des Bois Rochefort comprenant 500 nouveaux logements sociaux et le nouveau quartier Seine Parisii en prévoyant 360, la mixité des programmes doit être poursuivie dans le cadre des futures opérations.



Une part de propriétaires dominante qui reste dans la moyenne à l'échelle du Val de Paris mais à équilibrer en poursuivant le développement de davantage d'habitats collectifs et sociaux.



Une offre riche en logements spécifiques notamment pour les personnes âgées mais à restructurer en termes de logements sociaux ou pour personnes handicapées (moteurs...) et à développer en termes de logements étudiants ou à l'intention du personnel médical (loyer modéré à la Maison médicale du Parisii, bourse pour les étudiants en médecine...)



3. Les activités économiques

A. L'emploi et les établissements

Le nombre d'emplois

En 2019, la commune compte près de 5 500 emplois sur son territoire. À l'échelle de Val Parisis, l'emploi à Cormeilles représente un peu moins de 9% du nombre total d'emplois.

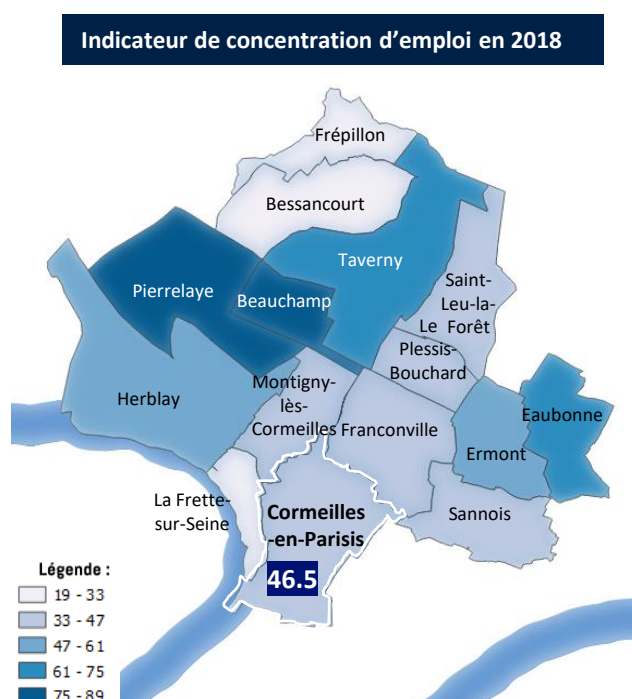
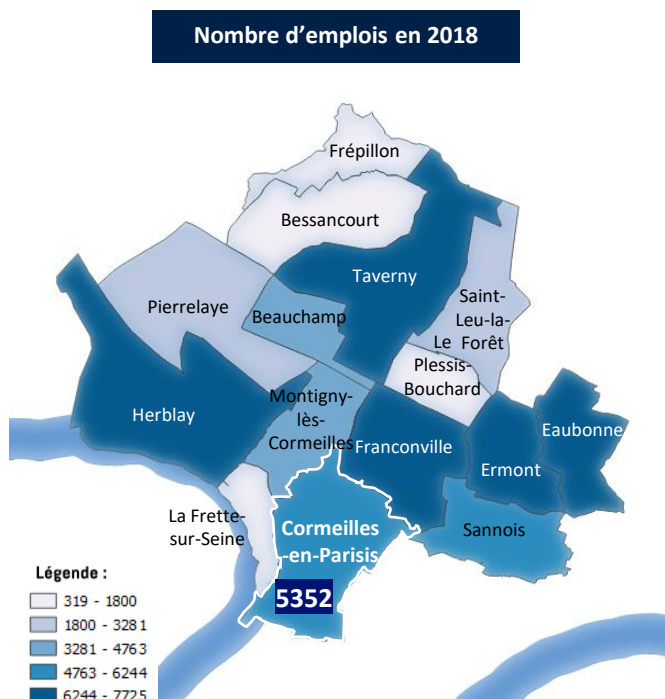
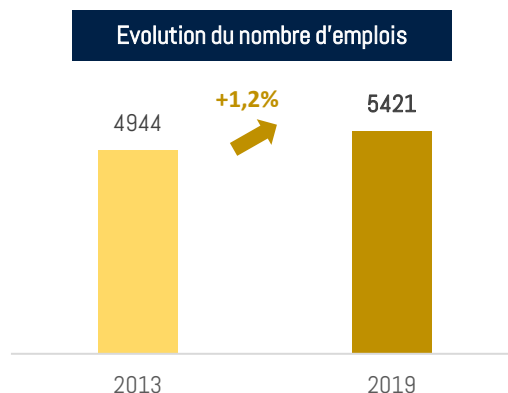
Evolution du nombre d'emplois

Entre 2013 et 2019, le nombre d'emplois a augmenté de 1,2 %. Il augmente légèrement plus à l'échelle du territoire Val Parisis (+0,6%).

Indicateur de concentration d'emploi

En 2019, l'indicateur de concentration d'emploi¹ est de 45,6. En d'autres termes, il y a moins d'un emploi pour 2 actifs occupés. En 2013, cet indicateur était de 44,2 soit 1,4 point de moins, et de 41 en 2008.

Cela s'explique par des augmentations du nombre d'emplois et du nombre d'actifs à des vitesses irrégulières. La création de la ZAC peut être un des facteurs expliquant cette évolution oscillant.



Source : données INSEE

¹ L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.



3. Les activités économiques

A. L'emploi et les établissements

Les secteurs d'activités

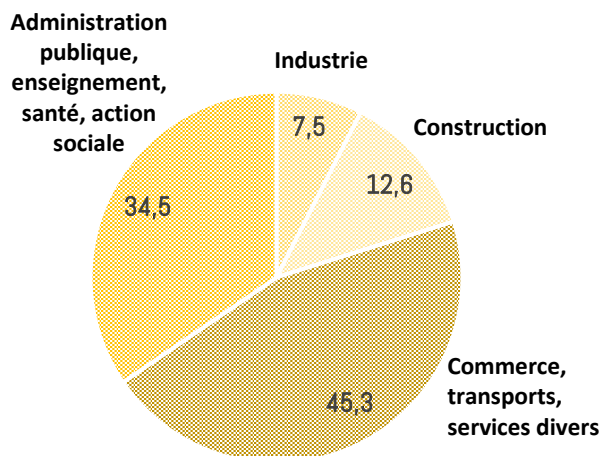
En 2018, l'emploi dans le secteur tertiaire est prépondérant dans l'activité économique de la commune (près de 80% de l'emploi total) avec respectivement 45,3% dans le secteur des commerces, transports et services divers et 34,5% dans les administrations publiques, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

L'industrie et la construction sont minoritaires mais représentent tout de même plus de 20% de l'emploi à Cormeilles.

Evolution du nombre d'emplois par secteur d'activité

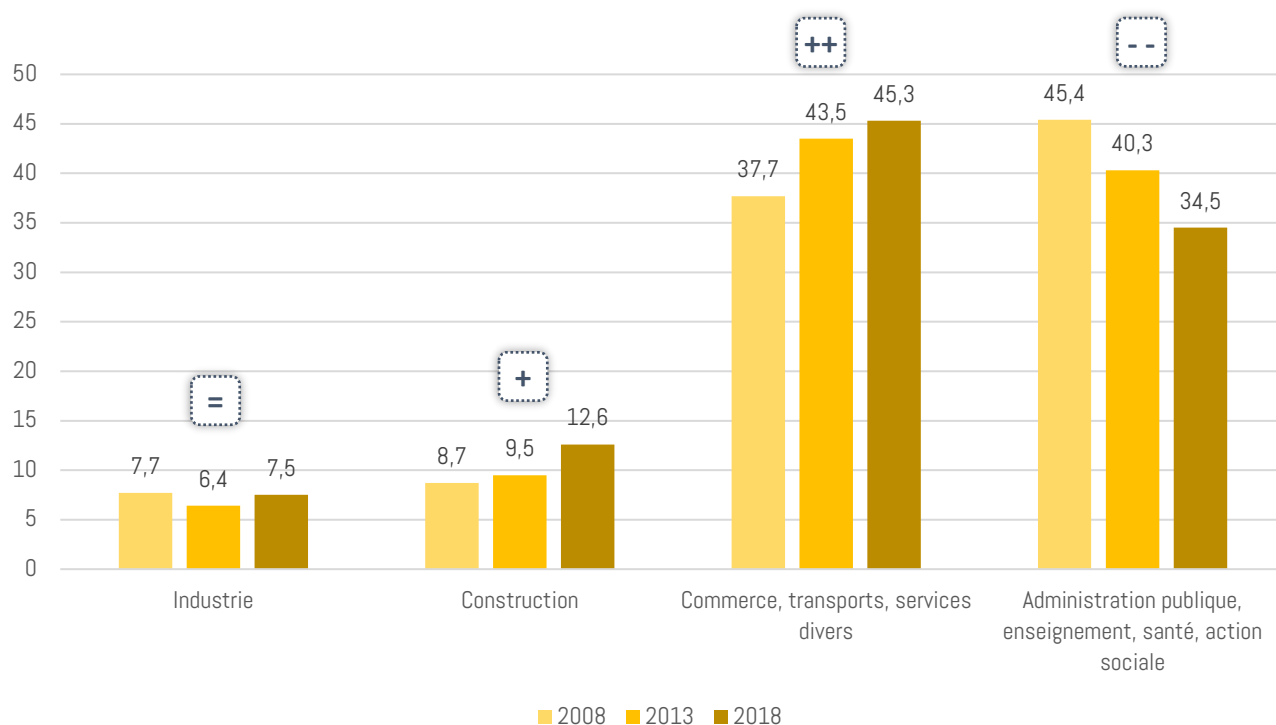
Entre 2008 et 2019, la part des emplois dans les administrations publiques, l'enseignement, la santé et l'action sociale a drastiquement diminué (- 10.9 points) tandis qu'elle a fortement augmenté dans le secteur des commerces, transports et services divers (+7.6 points). De même, la part des emplois dans la construction a augmenté de manière significative (+3 points).

Emploi par secteur d'activité en 2019



Source : données INSEE

Evolution du nombre d'emplois par secteur d'activité



Source : données INSEE



3. Les activités économiques

A. L'emploi et les établissements

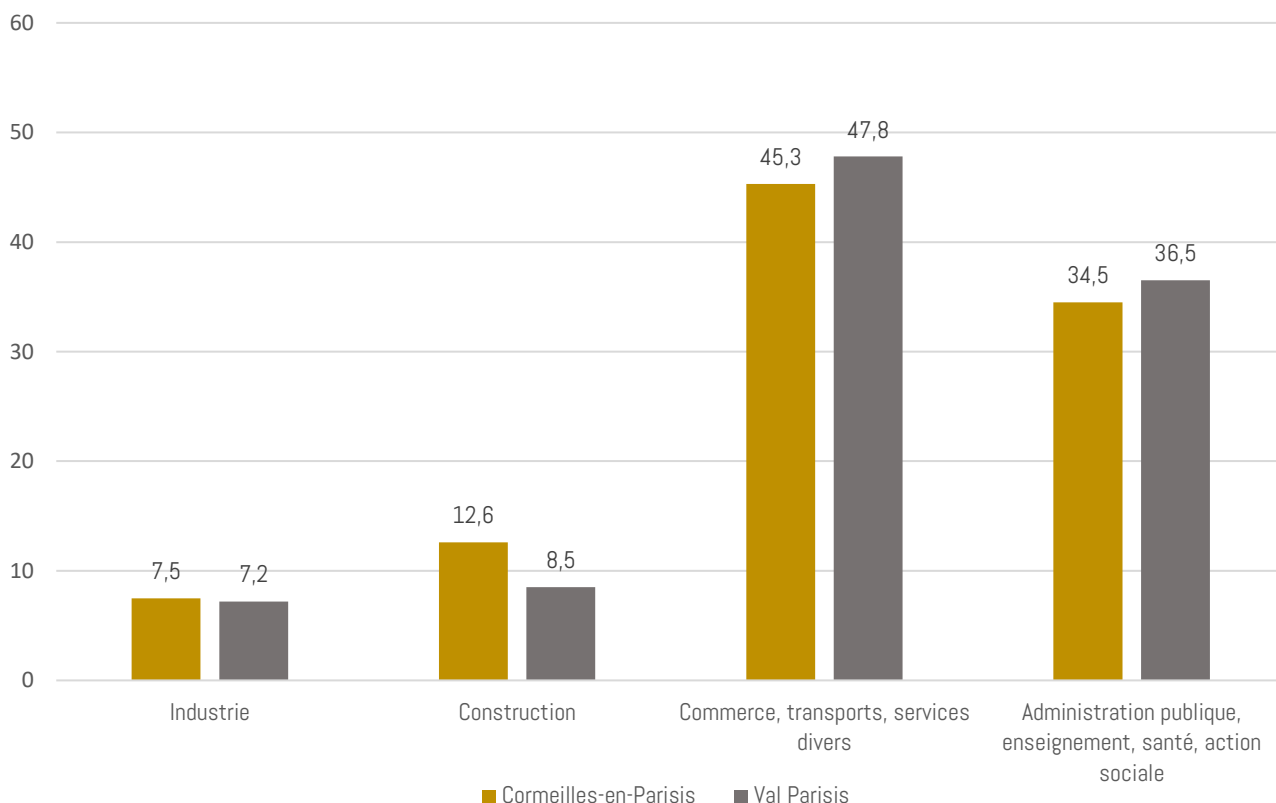
L'emploi selon les secteurs d'activités à Cormeilles et dans le territoire Val Parisis

A l'échelle du Val Parisis, tout comme à Cormeilles, l'emploi tertiaire est largement majoritaire. Néanmoins, il est moins représenté dans la commune (−4,5 points). Si la forte diminution de la part d'emplois dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale semble davantage cohérente à l'échelle du Val Parisis, elle est néanmoins à surveiller et maîtriser.

L'emploi dans l'industrie est similaire aux 2 échelles mais la part des emplois dans la construction est plus dense à Cormeilles-en-Parisis (+4.1 points), ce qui peut s'expliquer par la concentration de près de 40 établissements plutôt tournés vers les activités de BTP dans la ZAE Carrefour des Champs Guillaume.

L'extension de la zone d'activités avec la création de la ZAC des Bois Rochefort permettra à la fois d'augmenter le nombre d'emplois mais également de diversifier l'offre d'emploi sur le territoire. Ce projet a également pour ambition de rapprocher le lieu de travail du lieu de vie.

Emploi par secteur d'activité en 2019



Source : données INSEE



3. Les activités économiques

A. L'emploi et les établissements

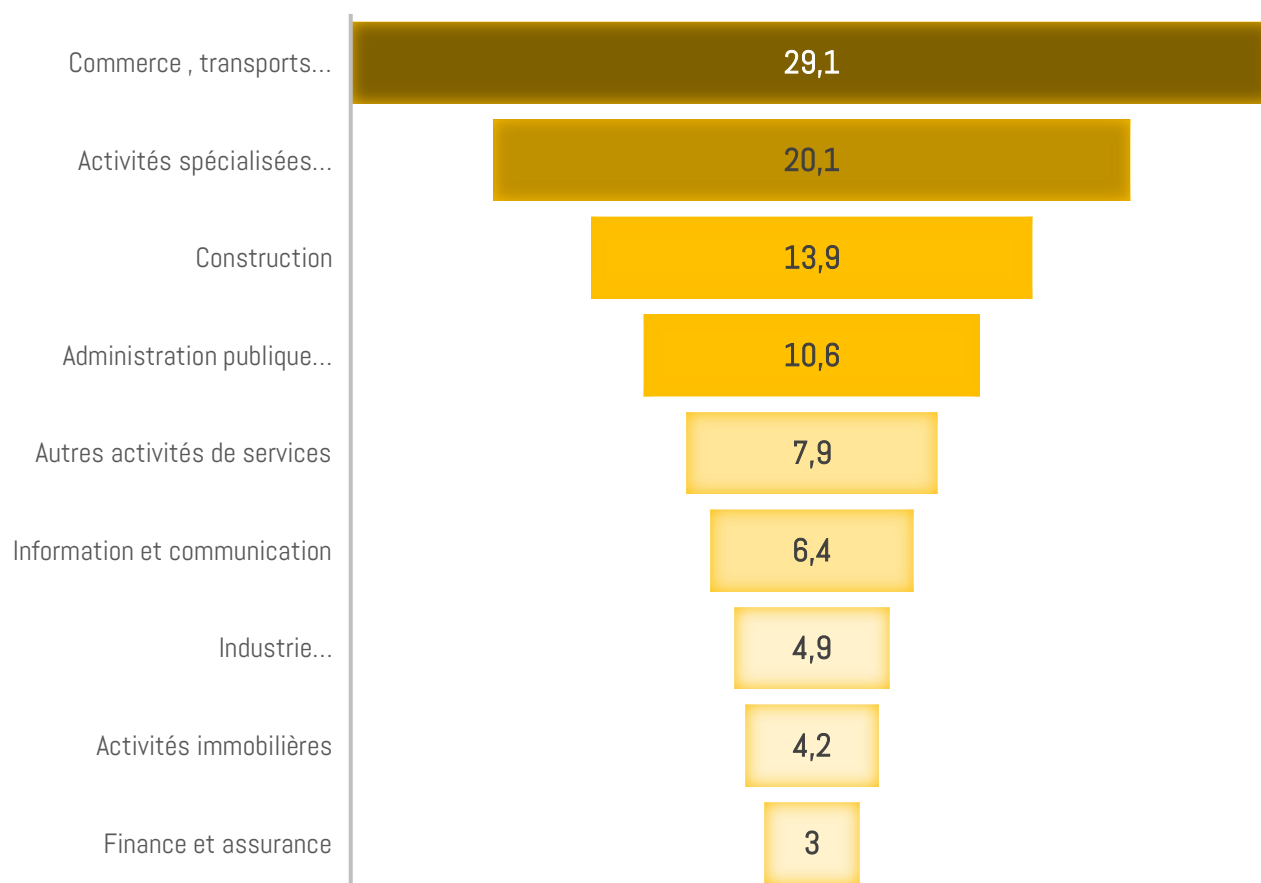
Les établissements selon les secteurs d'activités

En 2019, ce sont plus de 2000 établissements qui pourvoient les emplois de la commune.

La part la plus représentée est celle du secteur des commerces (gros et détail), transports, hébergement et restauration (29.1%), suivie par les activités spécialisées (20.1%). Ces commerces et activités sont davantage concentrés dans les zones commerciales du Sud Ouest de la commune.

L'administration publique n'est que la 4^e catégorie la plus représentée (10.6%). La création de nouveaux établissements d'enseignement dans les nouveaux quartiers Seine Parisii et de la ZAC Bois Rochefort pourrait faire changer cette tendance.

Part des établissements par secteur d'activité en 2020



Source : INSEE

3. Les activités économiques

B. L'activité commerciale

Le nombre de commerces

En février 2021, Cormeilles-en-Parisis compte 5 polarités commerciales sur son territoire, dont 3 majeures, et quelques commerces diffus, pour un total de 130 vitrines.

Le secteur Gabriel Péri

Ce secteur correspond au bourg ancien de Cormeilles-en-Parisis. Avec 20 boutiques en son sein, qui suivent globalement le tracé linéaire de la rue principale, cette polarité commerciale se distingue comme une réelle centralité de proximité.

Deux fois par semaine, le marché, réhabilité en 2006, vient compléter l'offre commerciale du secteur.

Le secteur Gare

Pôle plus marchand de la ville, regroupant 50 boutiques environ dont un Auchan de 1 000 m², le secteur gare reprend les caractéristiques d'un réel centre-ville pour la commune. Il s'agit du secteur le plus concerné par les mutations commerciales et la commune entend réellement redynamiser le secteur et le développer afin d'affirmer son rôle de polarité structurante.

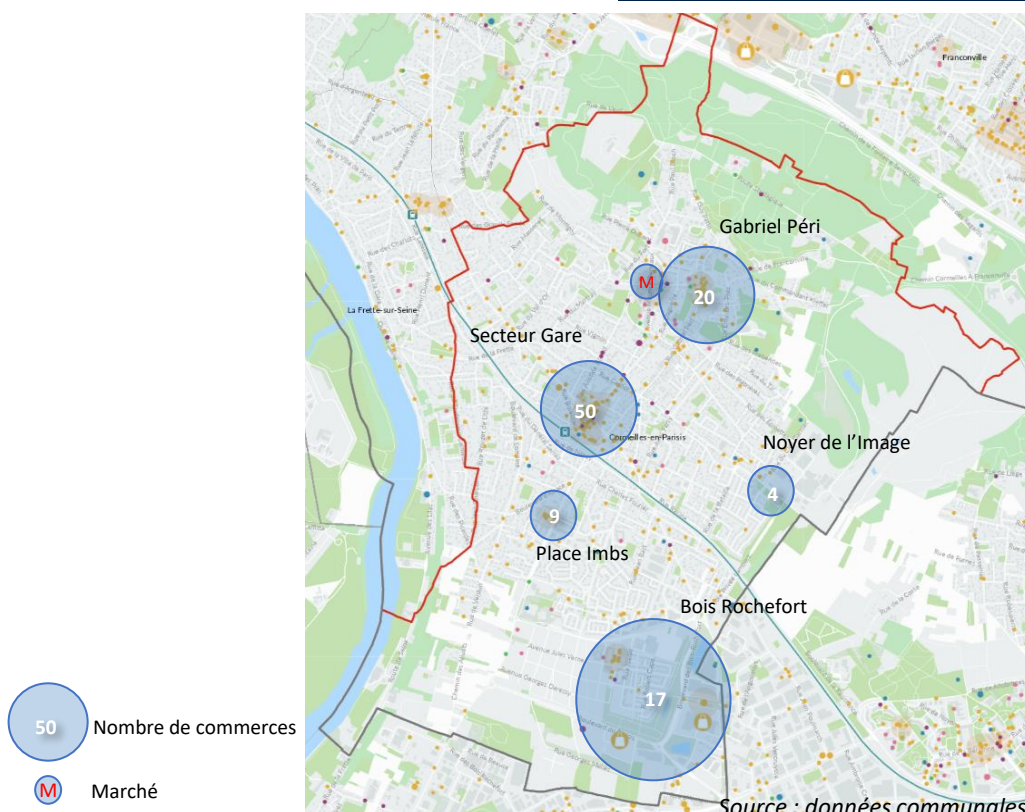
Les Bois Rochefort

La partie Sud-Est de la commune se présente comme une nouvelle polarité autour de la ZAE Carrefour des Champs Guillaume et de la ZAC des Bois Rochefort.

Ces espaces disposent davantage de centres commerciaux que des commerces et services diffus. Cependant, s'installent de plus en plus de commerces de proximité dans la partie résidentielle des Bois Rochefort.

Un des principaux enjeux est de conforter et renforcer le rôle du commerce comme moteur de l'attractivité et de l'économie de Cormeilles. La commune souhaite alors créer une réelle identité commerciale sur la base des commerces déjà existants et en encourageant de nouvelles installations. A cela s'ajoute une nécessité de développer des lieux de convivialité et d'échanges ainsi que de renforcer la diversité commerciale autour de commerces non alimentaires.

Localisation des commerces en 2021





3. Les activités économiques

C. Les zones d'activités économiques

Le développement économique, compétence de la communauté d'agglomération du Val Paris :

La compétence obligatoire de la communauté d'agglomération est la suivante :

« Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire. Actions de développement économique. Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ».

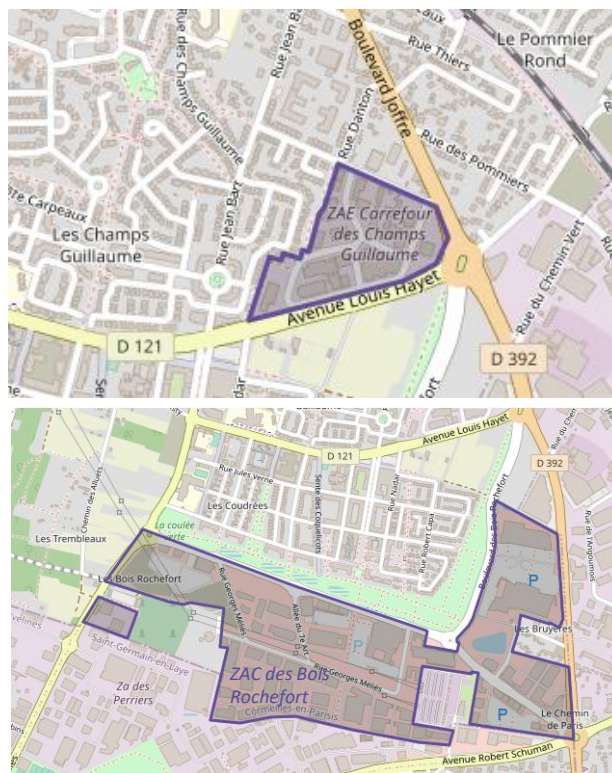
Les zones d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire du Val Paris

En 2020, la communauté d'agglomération du Val Paris recense 30 ZAE. Leurs fonctions sont diversifiées. Parmi elles, 2 sont implantées à Cormeilles : la ZAE Carrefour des Champs Guillaume et la ZAC des Bois Rochefort.

La première est composée en grande majorité de SARL ou SA (90%) et génère plus de 340 emplois.

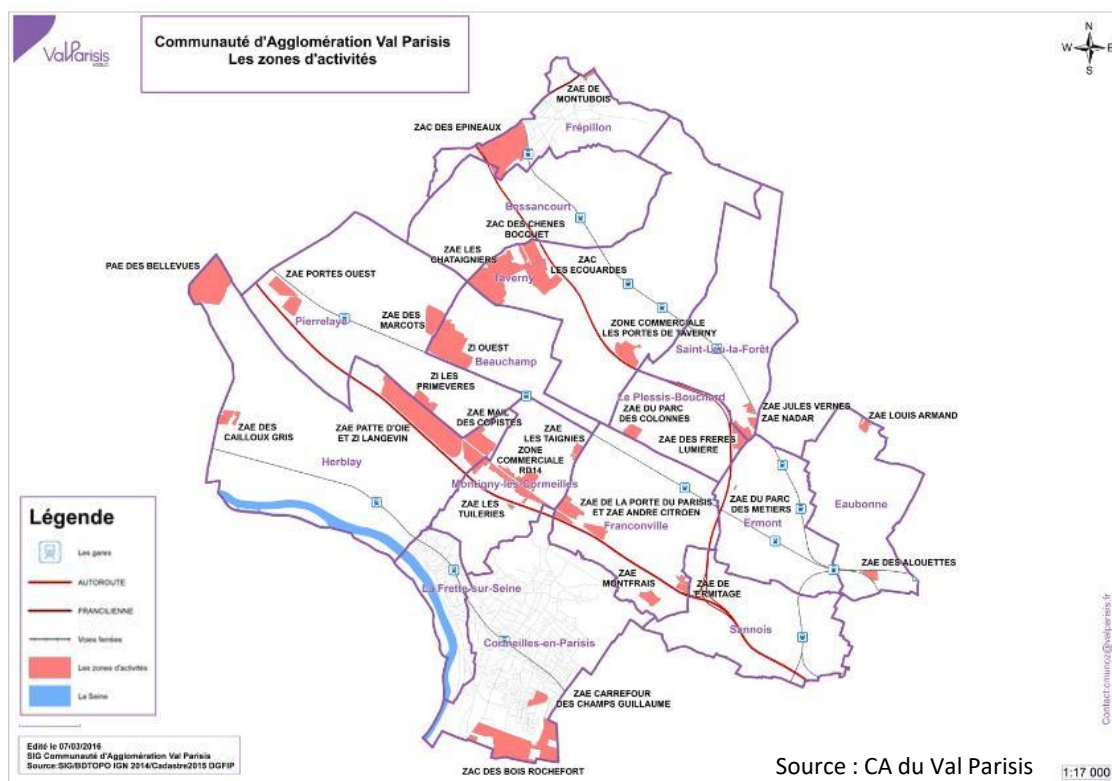
La seconde vient alors compléter cette ZAE avec davantage de commerces tournés vers les habitants. Elle comprend 1 pôle restauration, 1 centre commercial et 15 commerces de proximité.

Localisation des ZAE



Les ZAE du territoire Val Paris - 2020

Source : CA du Val Paris





3. Les activités économiques

C. Les zones d'activités économiques

Un quartier qui participe au développement économique du territoire

Le Sud de la ZAC est constitué d'une zone d'activité de 45 ha accueillant à la fois de nombreuses entreprises et des enseignes commerciales. Le projet prévoit de générer 2000 emplois à terme autour :

- Du pôle de restauration comprenant 6 restaurants
- Du centre commercial comprenant 11 enseignes
- Des 15 commerces de proximité établis dans la partie Nord et résidentielle de la ZAC.

Des voies d'accès fonctionnelles ont été créées pour assurer aux entreprises des transports en commun adaptés aux besoins des salariés et d'inciter ainsi les Cormeillais et nouveaux habitants de la ZAC à travailler au sein de la commune.

Commerces – ZAC des Bois Rochefort



Source: ville de Cormeilles-en-Parisis



3. Les activités économiques

D. L'activité agricole

Histoire de l'activité agricole à Cormeilles-en-Parisis :

Depuis le Moyen Age, l'activité agricole fait partie du paysage local de la commune. Les vignobles représentaient la principale production agricole du territoire et le vin produit était exporté vers la Normandie, la Flandre, voir l'Angleterre.

La proximité de la commune avec la Seine facilite grandement l'exportation et le transport des produits viticoles.

A partir du XIX^{ème} siècle, la production viticole décroît progressivement du fait d'exploitations de petites tailles et de propriétés extrêmement morcelées, du climat francilien, ainsi que de la concurrence accrue des régions méridionales devenues bien plus accessibles grâce au chemin de fer.

Les vignobles sont progressivement remplacés par des cultures légumières et fruitières exploitées par les vignerons reconvertis.

Outre la production de légumes et fruits (asperges, cerises, prunes, pommes, pommes de terre), les céréales font leur apparition dans le paysage agricole de Cormeilles.

Au début du XX^{ème} siècle, l'urbanisation commence progressivement à être développée sur les surfaces agricoles du fait de l'accroissement démographique et du besoin en logement.

La commune passe d'un village rural agricole à une ville intégrée dans le tissu urbain de l'agglomération Parisienne.

Néanmoins certaines surfaces agricoles, héritage de l'histoire de la commune, sont maintenues.

Année	Nombre d'hectares de vigne
1820	291
1900	215
1924	2

Réduction de la surface des vignobles entre le XIX^{ème} et le XX^{ème} siècle

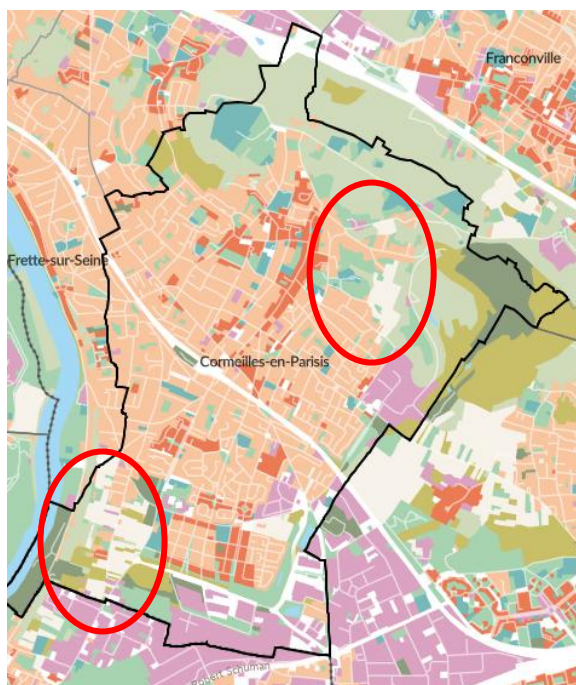
Sources : ville-cormeilles95.fr

3. Les activités économiques

D. L'activité agricole

État des lieux en 2025

Les zones agricoles représentent environ 4% de la surface totale de la commune soit 31 ha.

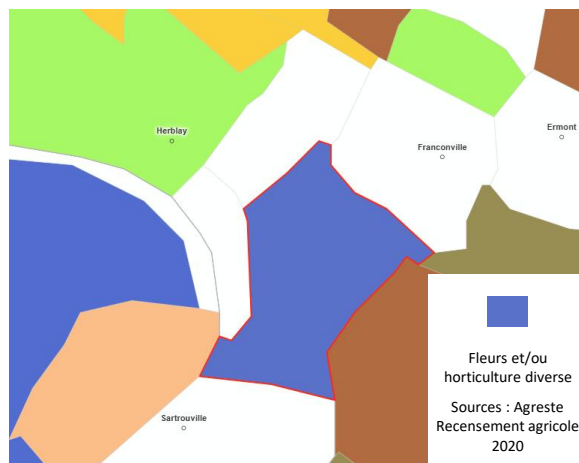


Espaces agricoles

Répartition des zones agricoles selon le MOS 2021

Selon l'organisme Agreste, la principale production agricole de Corneilles-en-Parisis repose sur les fleurs et/ou l'horticulture diverse d'après le recensement agricole de 2020.

Le registre parcellaire graphique (RPG 2022) identifie une activité agricole pour la production de maïs.



Source : Agreste



Vue aérienne des zones agricoles sud de la commune

Sources photos : Google Earth 2024

Dans les espaces agricoles au sud de la commune, on trouve des parcelles agricoles en lanière dans une zone tampon entre la vallée de la Seine à l'ouest et la zone urbaine à l'est. Un projet de Plaine agricole permettant de pérenniser ces espaces est en cours de réalisation sur ce secteur.



Vue des zones agricoles nord de Corneilles

Sources photos : Google Earth 2024

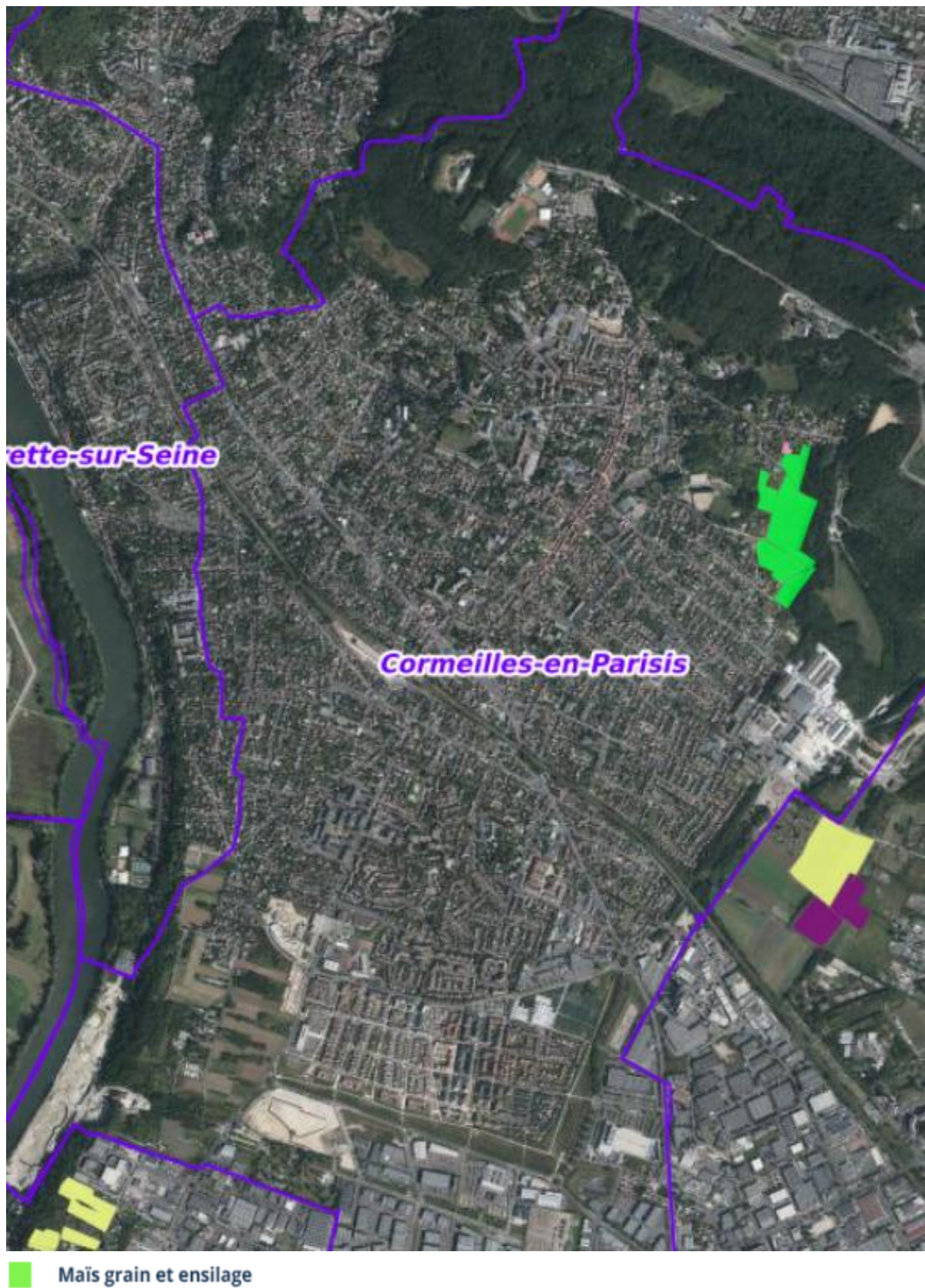
Sur les espaces agricoles au nord de la commune, on retrouve une activité agricole relevant plutôt des grandes cultures destinées à la production de maïs.



3. Les activités économiques

D. L'activité agricole

Carte du Registre parcellaire graphique (RPG 2022) à Cormeilles – en – Parisis





3. Les activités économiques

D. L'activité agricole

Évolution de l'activité agricole

L'Agreste recense d'après le recensement agricole 2020, 4 exploitations sur la commune.

Chiffres clés

Indicateurs	Cormeilles-en-Parisis	France
Nombre d'exploitations en 2020 (exploitations)	4	416 436
PBS en 2020 (milliers d'euros standard)	445	65 224 552
SAU en 2020 (ha)	13	26 880 582

Source : Agreste - Recensement agricole 2020

L'activité agricole représente une part extrêmement faible de l'emploi présent sur le territoire de Cormeilles.

Concernant les professions agricoles, la population active de plus de 15 ans a diminué entre 2010 et 2015 (passant de 7 à 2 agriculteurs exploitants en 2015), puis a fortement augmenté de 2015 à 2021 avec 20 agriculteurs exploitants. Cette augmentation peut être corrélée avec le projet de plaine maraîchage voulu par la commune de Cormeilles.

Néanmoins, l'activité agricole ne représente que 0,1% de l'ensemble des professions à Cormeilles.

Catégorie socioprofessionnelle	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	18 365	100,0	18 864	100,0	20 965	100,0
Agriculteurs exploitants	7	0,0	2	0,0	20	0,1

Source : INSEE



3. Les activités économiques

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic :



Une commune qui reste dépendante des bassins d'emplois (moins d'un emploi pour deux actifs). Un des enjeux est de conforter l'augmentation du nombre d'emplois de ces dernières années (+1,2% depuis 2013) en s'appuyant sur le développement des nouveaux quartiers tout en maintenant l'activité du centre-ville.



Une part d'emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action publique en forte baisse depuis 2008 (-10.9 points) du fait de la fermeture de la clinique en 2016 (-100 personnes) et d'une forte diminution du nombre d'employés à la mairie (-80 personnes). Cette chute est à surveiller et maîtriser, notamment dans le cadre de l'émergence de nouveaux quartiers et donc de l'arrivée de nouveaux habitants qui pourraient nécessiter ces services.



Le commerce est le premier secteur d'activité à Cormeilles-en-Parisis en 2019, principalement constitué de petits commerces notamment en cœur de ville. Le centre est animé avec une concentration de services publics et à destination de la population. L'objectif est de conforter, voire développer, cette armature commerciale (accessibilité, traitement de l'espace public etc.). La zone Sud de la commune est aussi à développer pour créer une polarité similaire à celle du centre en termes d'offre de services et commerces de proximité, auxquels s'ajoutent des centres commerciaux.



La zone d'activités économiques (ZAE) et la ZAC des Bois Rochefort s'affichent comme deux espaces complémentaires et forment un réel bassin d'emplois à l'échelle de la commune. Ces deux espaces sont donc à entretenir et à développer davantage tout en faisant attention à limiter les disparités territoriales en termes d'accès à l'emploi.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

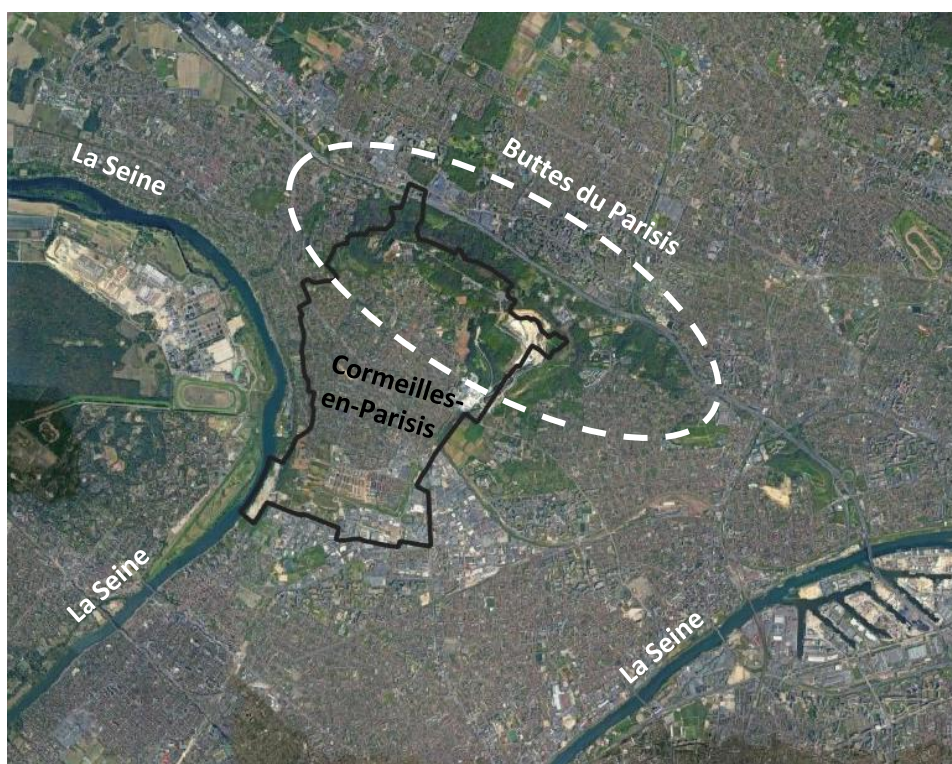
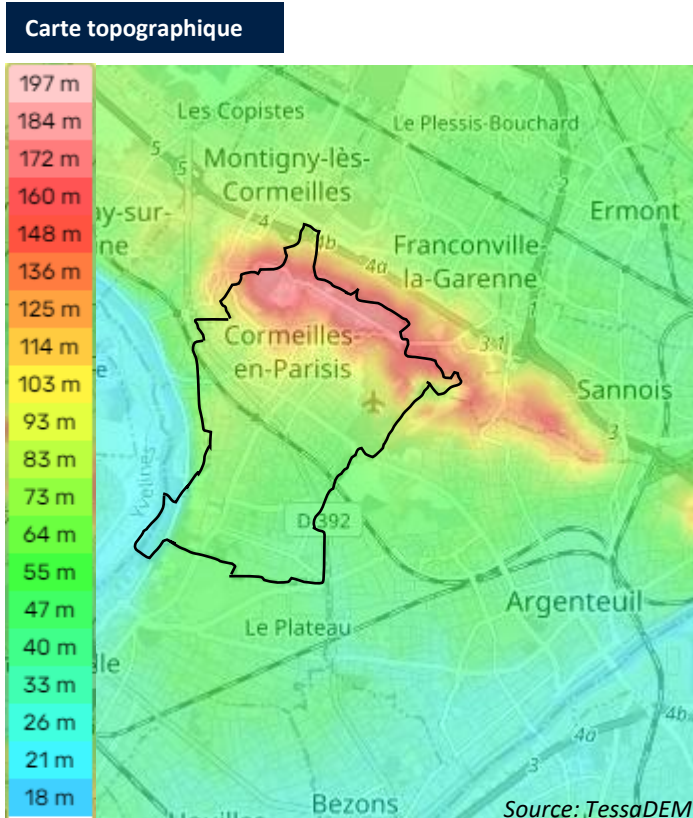
1. Les caractéristiques générales

A. Présentation du territoire et topographie

La commune de Corneilles-en-Parisis se situe au pied des Buttes du Parisis et en bordure de coteau de la Seine. Les Buttes du Parisis marquent la limite nord du territoire communal, et culminent à 170 mètres aux points les plus hauts, surplombant la ville et la Vallée de la Seine.

Le relief de la région parisienne est celui d'un bassin alluvial relativement plat. Il est localement marqué par les vallées fluviales, en particulier celles de la Seine et de la Marne. Ces vallées alluviales sont bordées de collines qui sont des buttes-témoins gypseuses dont notamment le massif du Parisis, culminant à 170 m d'altitude. Ce massif est lui-même constitué des buttes-témoins de Corneilles et de Sannois qui s'imposent dans de nombreuses vues et offrent des balcons sur la Vallée de la Seine.

Corneilles-en-Parisis, historiquement située sur le versant sud des buttes du Parisis, s'est développée en direction de la plaine alluviale de la Seine à 27 mètres d'altitude. Ainsi le territoire communal présente une pente nord-est/ ouest. La majeure partie du secteur urbanisé de la commune est implantée à une altitude allant de 69 mètres à 115 mètres d'altitude.



1. Les caractéristiques générales

B. La géologie

Le sous-sol de Cormeilles présente les couches géologiques suivantes :

- La majeure partie du sol communal est constituée d'éboulis issus de l'altération des roches présentes sur le territoire, notamment les sables de Fontainebleau, les Marnes vertes et les Marnes supra-gypseuses ;
- La Butte de Cormeilles est une subsistance des terrains oligocènes et éocènes qui recouvraient le Bassin Parisien à la fin de l'ère tertiaire. Elle est principalement composée d'une alternance de couches marneuses et gypseuses, ainsi que des sables de Fontainebleau ;
- Au pied de la butte s'intercalent des éléments sableux et argileux et des vestiges de couches gypsifères, pouvant entraîner une relative instabilité des sols dans ce secteur.

Les ressources géologiques des buttes du Paris ont largement été utilisées dans la construction des communes environnantes, notamment pour la briqueterie, les ciments et le plâtre.

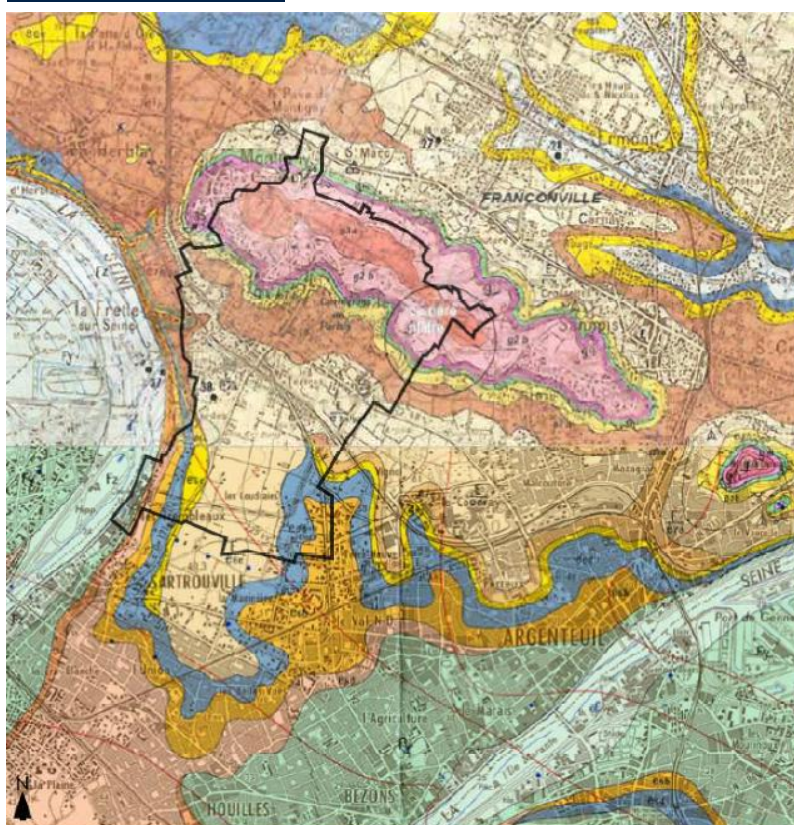
Actuellement, le gypse et les sables de Fontainebleau sont exploités dans le secteur Nord-Est de la commune (carrière Placoplatre).

La structure géologique et le relief qui caractérisent le territoire sont à l'origine de ruissellements et de résurgences de sources souterraines, d'où la présence autrefois de puits et fontaines à flanc de coteau. Alimentés par des sources, des rus coulent aujourd'hui dans des canalisations souterraines. Quelques sources sont conservées sur le coteau.

Le sous-sol de la commune contient une réserve aquifère qui nécessite une protection contre l'infiltration éventuelle de matières polluantes et dangereuses.

Cette situation géologique entraîne des risques de mouvements de terrain, soit du fait de la nature même des sols (gypse ou argile), soit du fait de la présence de cavités résultant d'exploitations anciennes des richesses du sous-sol (carrière).

Carte géologique



cartes géologiques - BRGM Editions - carte n° 153 au nord, L'Isle d'Adam, 2006 et carte n° 183 au sud, Paris, 1973.

Terrains sédimentaires

E	Éboulis
Fz	Alluvions modernes
F	Alluvions anciennes
g ^{1a}	Meulière de Montmorency
g ^{2a}	Sables de Fontainebleau
g ^{3a}	Calcaire de Brie
g ^{4a}	Marnes vertes
g ^{5a}	Marnes supra-gypseuses
g ^{6a}	Masses et Marnes du gypse
g ^{7a}	Marnes à Pholadomyes
g ^{8a}	Calcaire de Saint-Ouen
g ^{9a}	Calcaire de Ducy
g ^{10a}	Marnes et Caillasses

1. Les caractéristiques générales

C. L'hydrographie

L'eau de surface

Le réseau hydrographique superficiel de Cormeilles est peu développé. Il se compose d'un réseau de plans dispersés au sein de la commune et plus particulièrement au Sud au niveau de la ZAC des Bois Rochefort.

Cormeilles est située dans la partie haute d'une boucle de la Seine, la boucle de Montesson. Les berges de Seine se situent à 22 m NGF d'altitude sur le territoire communal et sont surmontées par les coteaux abrupts calcaires d'une hauteur d'environ 40 mètres, ce qui explique la relativement faible incursion des plus hautes eaux connues sur le territoire de Cormeilles.

L'état écologique des eaux de la Seine est très variable selon la localisation des relevés: il est bon au niveau de Cormeilles. L'état chimique sans ubiquistes à ce niveau est également bon depuis 2015 mais mauvais avec ubiquistes (AESN, 2019). Suivant le SDAGE, le bon état avec ubiquistes doit être atteint à l'horizon 2027 (SDAGE 2022-2027).

Cormeilles-en-Parisis dispose d'une façade sur la Seine d'une longueur d'environ 800 mètres. Jusqu'alors, les rives de Seine étaient privatisées par un établissement industriel et donc ni accessibles ni mises en valeur.

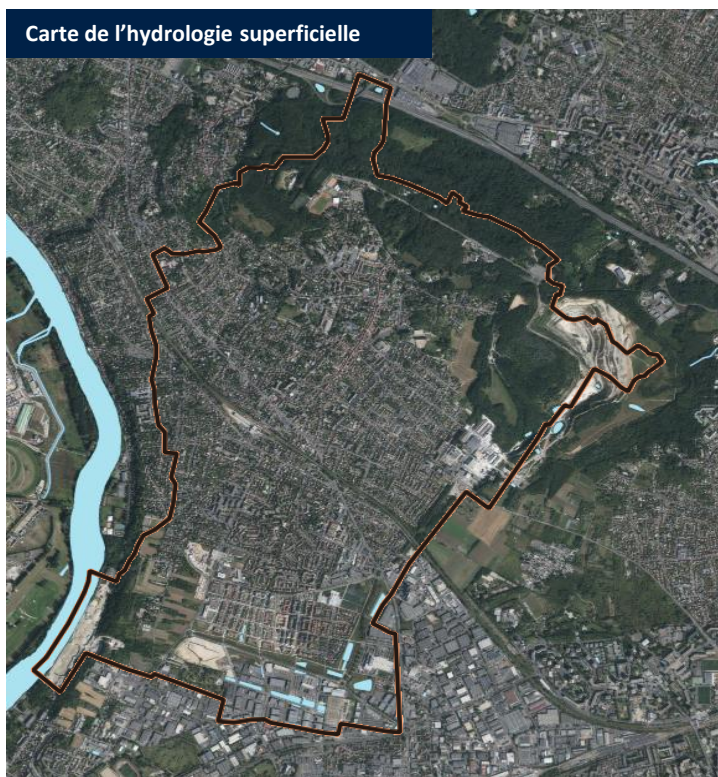
Le projet en cours du quartier Seine Parisii vise à la mise en valeur de cet espace, se développant autour d'une marina.

L'eau sous-terraine

Cormeilles-en-Parisis se situe au dessus de la masse d'eau d'écoulement libre Eocène du Valois et de la masse d'eau captive de l'Albien Néocomien, qui couvre un vaste territoire du bassin parisien à la Normandie.

La nappe de l'Eocène du Valois a longtemps été surexploitée, surtout dans les zones de Paris et de Saint-Denis. Cette surexploitation avait engendré un vaste cône de dépression allant jusqu'à 25 m de profondeur. Aujourd'hui, l'exploitation a fortement diminué et le niveau de la nappe est remonté de plus de 10 m.

L'aquifère sablo-argileux de l'Albien constitue un réservoir profond situé sous la craie du bassin parisien. Cet aquifère est particulièrement bien protégé des pollutions de surface et l'eau de la nappe de l'Albien est ainsi généralement de très bonne qualité. Cette nappe est identifiée par le SDAGE comme devant être préservée.



Source: Géoportail



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les caractéristiques générales

D. Le climat

Située dans le bassin parisien, la commune de Cormeilles bénéficie d'un climat dit « océanique dégradé ».

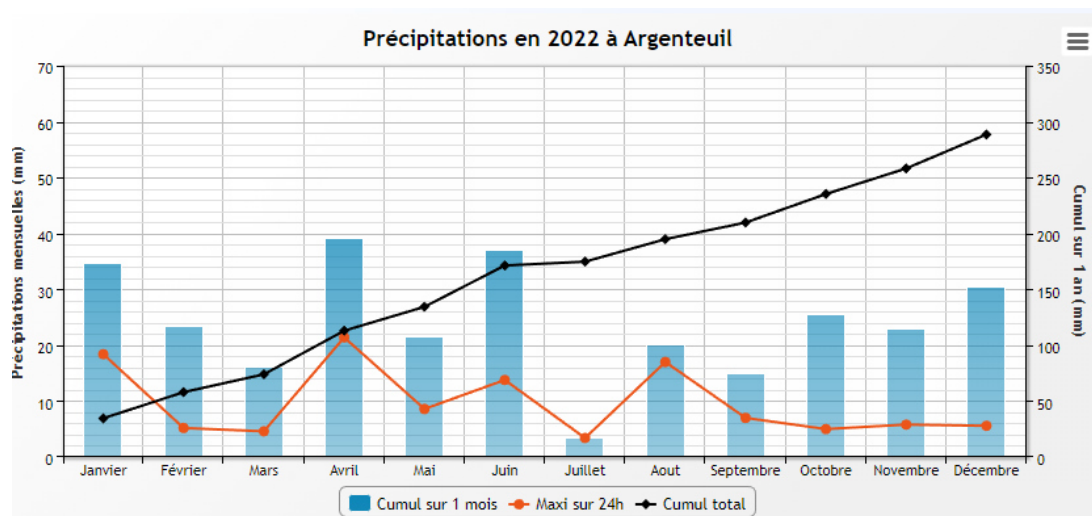
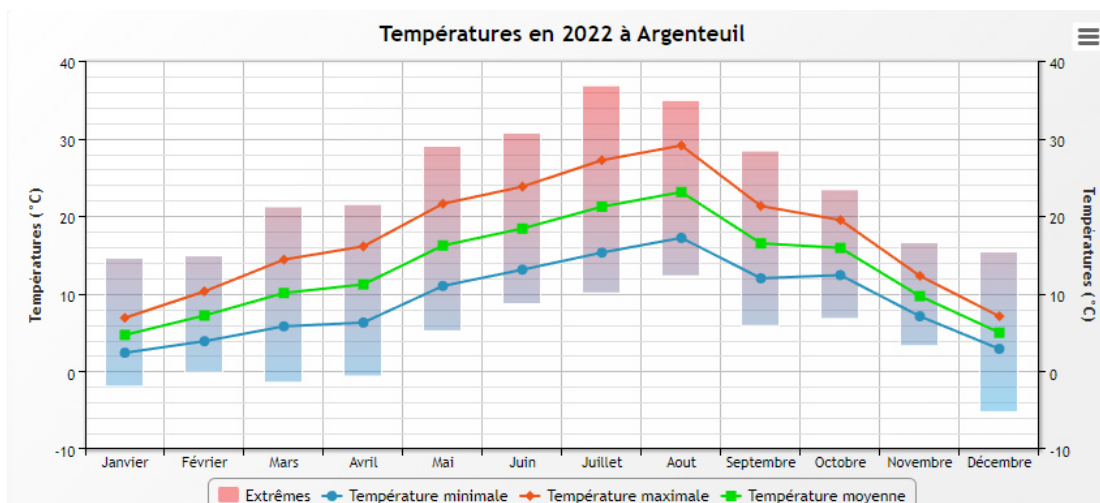
La température moyenne calculée sur les 30 dernières années est de 12,1°C. La moyenne des précipitations annuelles sur le département est de 748 mm ; celles-ci sont assez bien réparties tout au long de l'année, avec 130 jours de pluie par an. Il n'existe pas de période de sécheresse. Les données concernant les différents phénomènes climatiques, les données sélectionnées sont les normales 1981-2010.

Les vents les plus forts sont de Sud-Ouest et de Nord-Est. Des rafales de vent supérieures à 58km/h sont observées en moyenne 65,8 jours par an.

Les orages se produisent essentiellement d'avril à août, environ 21,3 jours par an. Il ne grêle que 2,7 jours par an en moyenne. La présence de brouillard, plus fréquente d'octobre à février, est constatée en moyenne 38,7 fois par an.

Depuis quelques années le territoire subit des épisodes de sécheresse.

L'urbanisme de demain doit être adapté au climat afin d'être efficient en termes d'énergie.



Source : Infoclimat

1. Les caractéristiques générales

E. L'archéologie

Le Service Départemental d'Archéologie du Val d'Oise (SDAVO) a recensé plus de 70 zones de sensibilité archéologique et plus de 100 points dans la commune.

Une liste et une cartographie des sites archéologiques et historiques ont été établies en janvier 2015.

A cette même période, 6 sépultures, cachées dans le sous-sol cormeillais depuis plus de 4 000 ans, sont sorties de terre. Une découverte archéologique inédite dans le Val d'Oise, éclairant le passé cormeillais.

Datant de l'époque du Néolithique, ces sépultures très bien conservées ont été exhumées lors de fouilles archéologiques menées préalablement à l'aménagement d'un rond-point dans la ZAC des Bois Rochefort.

Des offrandes associées aux défunts telles qu'un outil en bois de cervidé reposant sur le thorax d'un adulte et les restes d'un collier formé de perles en coquillage, ainsi qu'un four et divers objets en silex ont déjà été déterrés sur le site.

De précédentes fouilles archéologiques avaient déjà permis de découvrir le passé de Cormeilles.

• Aux Bois Rochefort

Une nécropole antique (IIe – IVe siècle après J.-C.) abritant trente sépultures d'hommes, de femmes et même d'enfants, à l'intersection de l'avenue du Parisis et de l'allée du 7e art.

Un établissement rural de la fin de l'époque gauloise (fin du IIe siècle avant J.-C.) sur le site actuel de Jardiland.

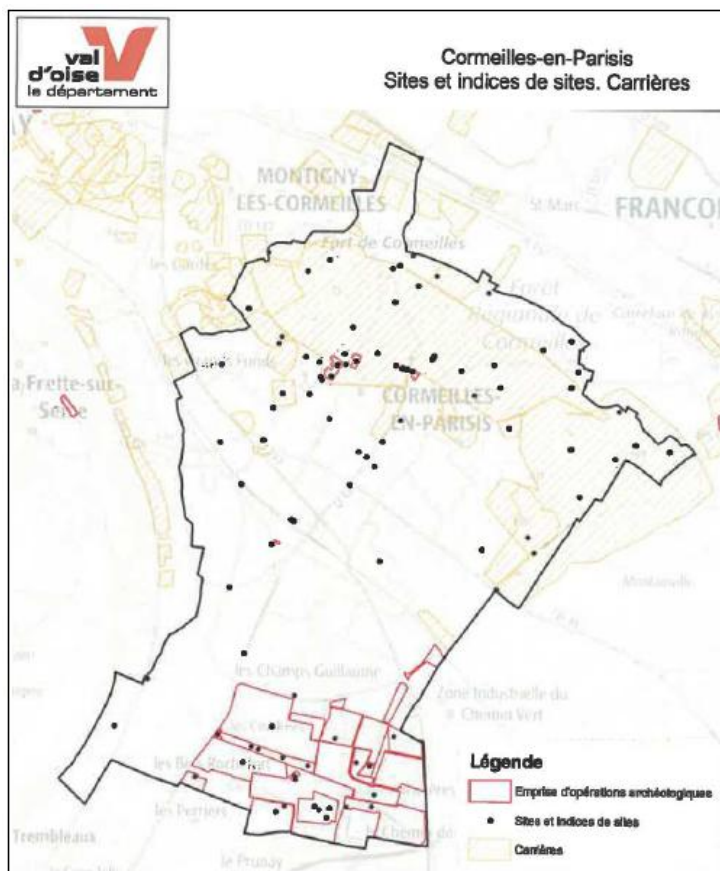
• Dans tout Cormeilles

Rue du Fort : l'élargissement de la rue du Fort a révélé en 1847 un ensemble de sarcophages en plâtre et de sépultures en pleine terre correspondant à une nécropole mérovingienne.

Près de la gare, aux Alluets : au moins cinq habitations circulaires du Néolithique ancien, équipées chacune de deux foyers ont été découvertes en 1890.

Au-dessus de la carrière Lambert, à La Croix-Caillouette : des portions de fossés protohistoriques et une fosse de l'âge du Fer ont été fouillées par les archéologues dans les années 1960.

Impasse de Reims, au lieu-dit Les Fesses : la construction d'un pavillon et de la crèche des P'tits doudous a permis d'étudier, à la fin des années 70, une villa gallo-romaine constituée de deux bâtiments antiques abandonnés au IIIe siècle après J.-C.





1. Les caractéristiques générales

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic :



Une topographie très marquée par les Buttes du Paris, au Nord de la commune, induisant des ruissellements à prendre en compte.



Une hydrographie surfacique marquée par la présence de la Seine au Sud-Ouest de la commune et par des étangs d'eau au niveau de la ZAC des Bois Rochefort. Ces espaces sont à préserver et mettre en valeur car il représente une faible part à l'échelle de la commune.



Un climat dont la commune doit profiter et qu'elle doit exploiter davantage afin d'être efficiente en termes d'énergie notamment.



Un territoire porteur d'histoire et riche en ressources archéologiques. Les découvertes récentes justifient une attention particulière et un suivi systématique d'archéologie préventive dans chaque secteur faisant l'objet d'un projet urbain.

2. Les paysages et les espaces verts

A. Les paysages

La commune de Corneilles-en-Parisis fait partie de l'unité de paysage « Buttes du Parisis et vallée de la Seine ».

Trois grandes entités paysagères composent le territoire communal :

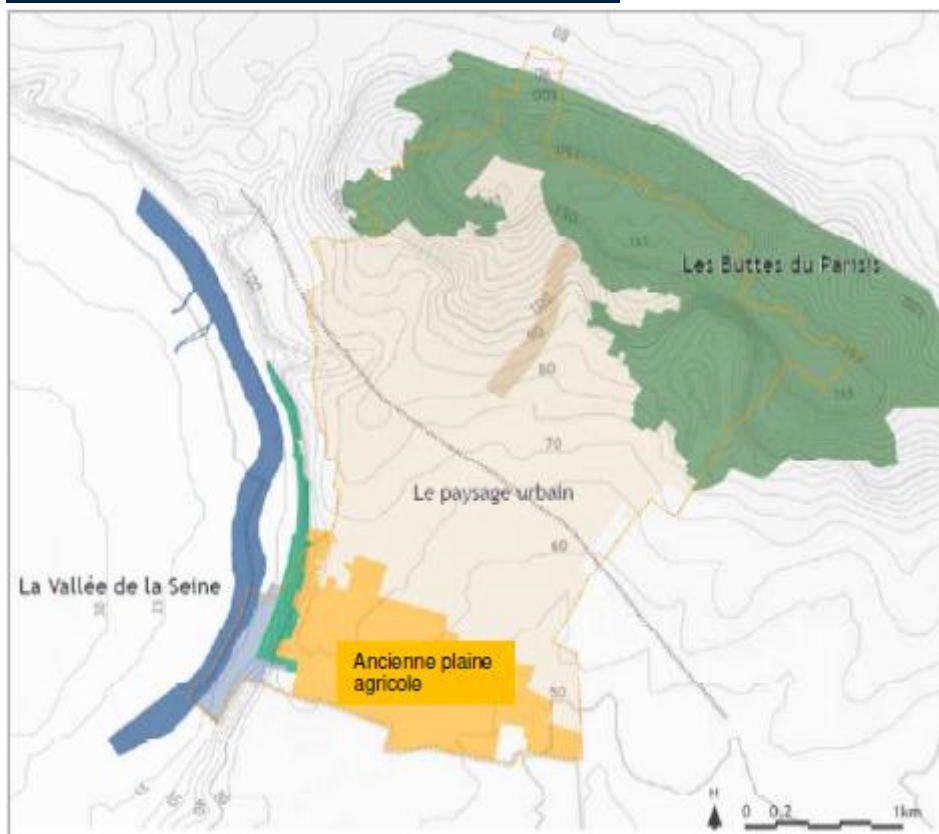
- Le plateau dominant la vallée de la Seine (ancienne plaine agricole), où l'urbanisation s'impose désormais
- La vallée de la Seine, au sud-ouest, dominée par un coteau calcaire assez abrupt
- Les Buttes boisées du Parisis, au nord, dont les coteaux sont en partie urbanisés.

Le plateau dominant la vallée de la Seine

La commune de Corneilles-en-Parisis a une superficie totale de 845 hectares. En 2010, la surface agricole utile représente 19 hectares soit environ 3 % du territoire. La plaine agricole a disparu au fil du développement de la ZAC des Bois Rochefort. Néanmoins, un projet de plaine agricole visant au développement des terres cultivables est en cours de réalisation sur le secteur.

Ce plateau, désormais urbanisé conserve tout de même des espaces verts aménagés (coulée verte) et quelques espaces agricoles relictuels qui apportent un caractère naturel à la commune au même titre que les buttes boisées.

Les grandes entités paysagères de Corneilles-en-Parisis



2. Les paysages et les espaces verts

A. Les paysages

La vallée de la Seine

La Seine ne parcourt le territoire communal que sur un linéaire relativement faible (environ 800 m).

Le rapport à la Seine est également freiné par l'important relief du coteau calcaire et jusqu'à récemment par l'exploitation industrielle de la cimenterie.

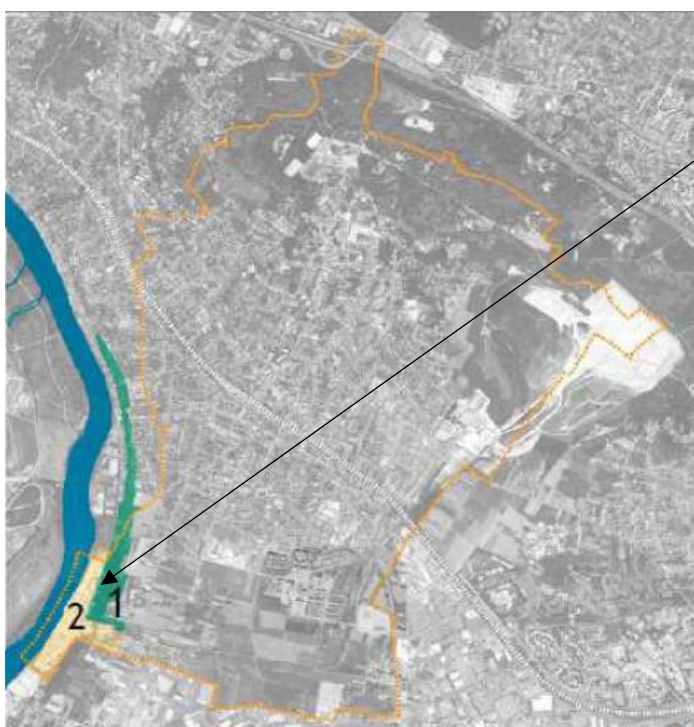
- Le coteau : le démantèlement entamé de l'usine Lafarge ouvre la possibilité d'une relation nouvelle avec le fleuve. L'emprise « libérée » de 3,7 hectares laisse en attente un site plus vaste, surplombant les berges et offrant un panorama exceptionnel sur la forêt de Saint-Germain. Cet espace boisé est aussi un lien privilégié et stratégique entre Plaine et Seine, un vecteur écologique à protéger et lieu d'importance pour Corbeilles afin de retrouver un rapport à son fleuve.
- Les berges de la Seine : jusqu'à très récemment, la relation de Corbeilles-en-Parisis aux rives de la Seine

était exclusivement industrielle. Le démantèlement de l'usine de traitement des matériaux extraits de la carrière a été réalisé au profit de la création du nouveau quartier Seine Parisii. Cette future emprise dégagée des berges permettra une nouvelle relation avec le fleuve (loisirs, promenades...) et les communes voisines de La Frette-sur-Seine et Sartrouville.

Vue depuis les coteaux et anciennes installations industrielles



Les paysages de la vallée de la Seine



1. Le coteau boisé à préserver
2. Les berges de Seine: futur quartier Seine Parisii

2. Les paysages et les espaces verts

A. Les paysages

Les Buttes boisées et coteaux du Parisis

Les Buttes du Parisis sont un ensemble de buttes boisées de 465 hectares dominant au nord la vallée de Montmorency et au sud la plaine de Corneilles et d'Argenteuil. Le massif est long de 8 km et large de 2 km. Il culmine à 170 mètres NGF avec une orientation nord-ouest/sud-est suivant l'orientation générale des grands reliefs de l'ouest du Bassin Parisien.

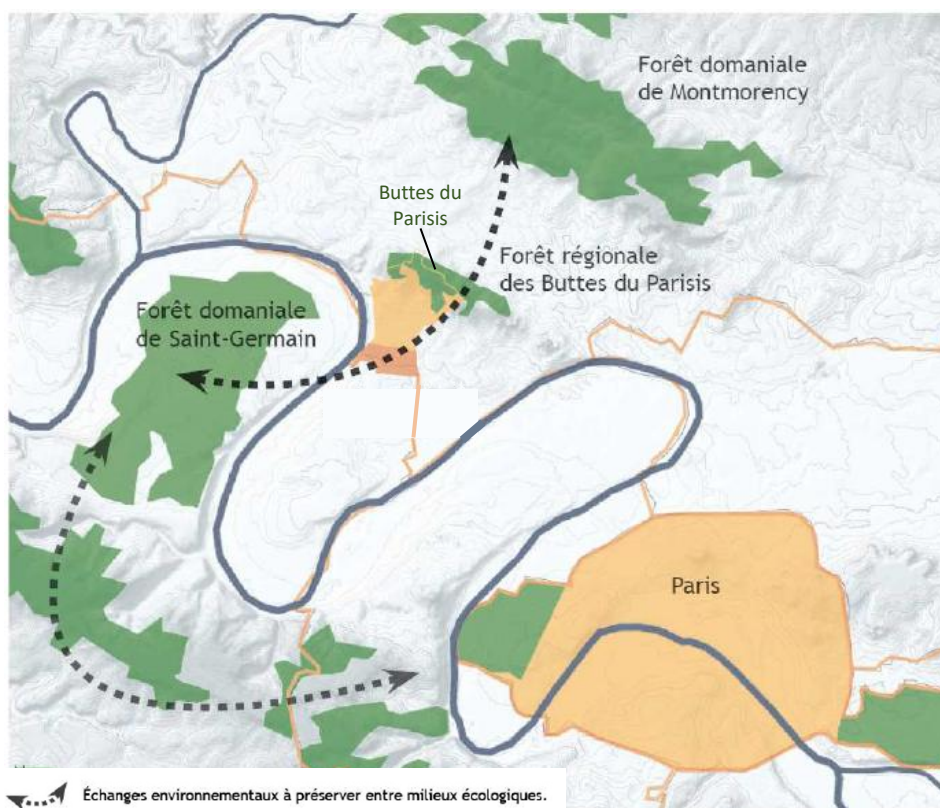
La position dominante et le caractère boisé de cet ensemble font, dans un secteur fortement urbanisé, un espace stratégique de la Ceinture verte Régionale entre la forêt de Montmorency au nord et les bords de Seine au sud.

Les coteaux de la Butte du Parisis ont été en partie urbanisés et offrent de belles vues vers la vallée.

Vue depuis la rue Daguerre



Ceinture verte régionale





2. Les paysages et les espaces verts

B. Les espaces verts

Largement urbanisé, le territoire cormeillais dispose cependant d'un patrimoine végétal important avec plus de 220 hectares d'espaces verts, soit le tiers de la surface totale communale qui participe à la qualité de vie au sein de la commune. Ces espaces se localisent principalement sur les extrémités Nord et Sud de la ville.

La Butte de Corneilles

Culminant à 167 m d'altitude, la Butte de Corneilles domine le paysage de la commune. Largement boisée, elle comporte également des parcours de randonnée, des sentiers balisés, des aires de pique-nique, des pistes cavalières et de VTT.

La Butte de Corneilles fait partie du domaine régional des Buttes du Parisis qui couvrent au total 550 hectares. Classées « Espace naturel sensible régional » au début des années 1990, elles font depuis cette date l'objet d'un vaste projet de réaménagement mené par Ile de France Nature (IDFN) en coordination avec le syndicat de la Butte de Corneilles dont Corneilles fait partie (avec Sannois, Argenteuil, Franconville et Montigny-les-Corneilles).

Gérés par Ile de France Nature (IDFN), les Espaces Naturels Sensibles (ENS) de Corneilles ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public.

Le Parc départemental Schlumberger

Ce parc boisé de 7,5 hectares fait partie intégrante des Buttes du Parisis.

Propriété départementale depuis 1977, il offre des vues panoramiques sur l'agglomération parisienne, et abrite plusieurs arbres remarquables.

Si le Conseil départemental réalise la majeure partie des investissements, c'est la Communauté d'agglomération Val Parisis qui prend en charge la gestion du parc.

Pour les loisirs des enfants, le parc accueille quatre aires de jeux adaptées à toutes les tranches d'âge, entretenues par l'agglomération.

La Coulée verte

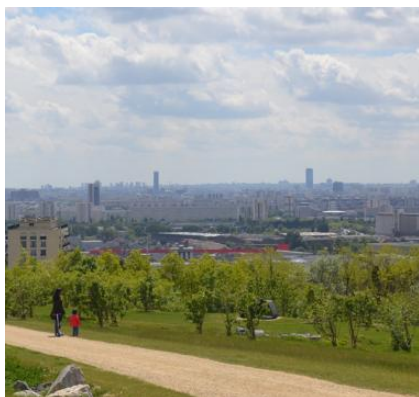
Située dans le quartier des Bois Rochefort, au sud de Corneilles, la coulée verte de Corneilles-en-Parisis répond à un enjeu de création et de protection des espaces naturels.

Les travaux sont pilotés par Ile de France Nature (IDFN), aménageur et gestionnaire de l'Espace naturel régional des Buttes du Parisis.

Ce large corridor de 12 ha compte plus de 1 300 arbres plantés en 2019, contribuant à la biodiversité de cette zone. L'IDFN apporte un soin tout particulier aux choix des arbres et des végétaux. Il s'agit de renforcer la circulation des petites espèces animales, grâce à une végétation accueillante où elles trouveront abri et nourriture.

L'ensemble de la promenade est accessible à tous et équipé de mobilier propre à l'agrément et aux loisirs.

Buttes de Corneilles



Parc Schlumberger



Coulée verte



2. Les paysages et les espaces verts

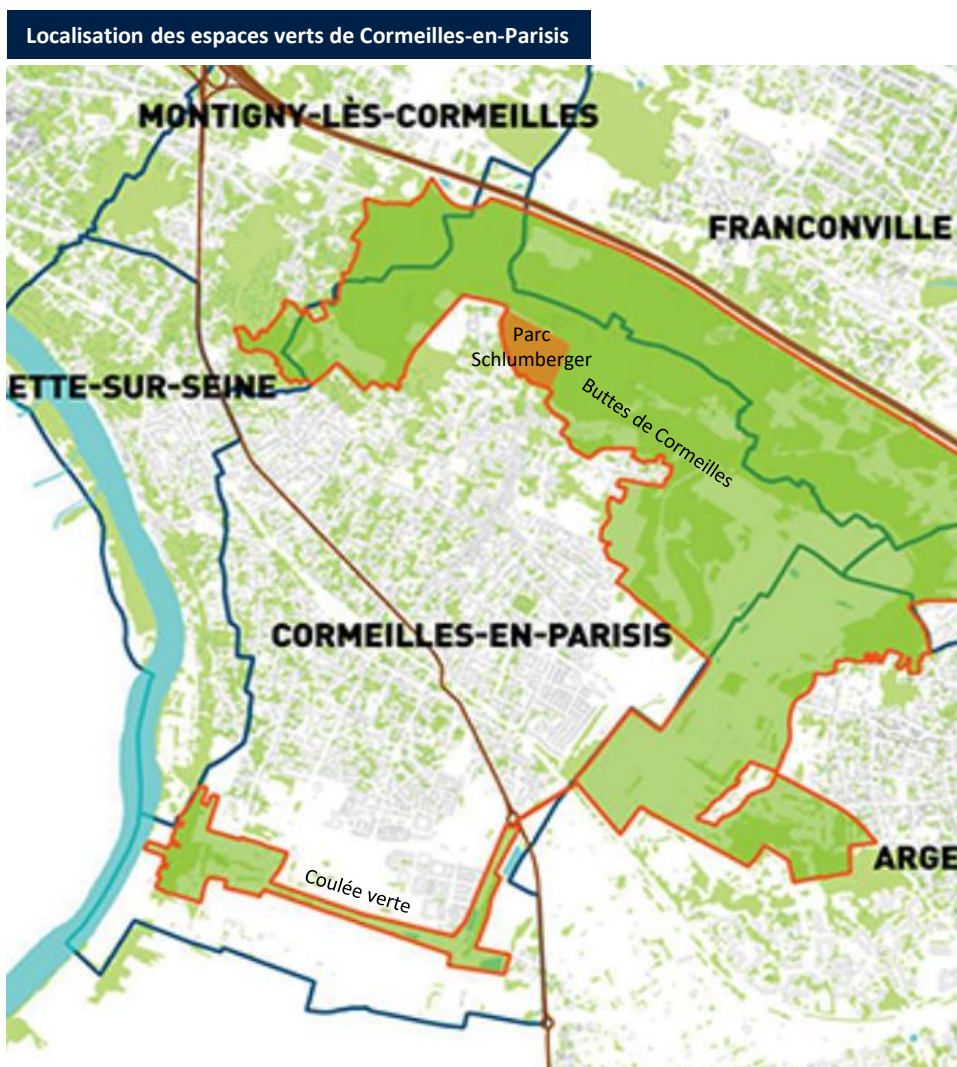
B. Les espaces verts

Les squares publics et aires de jeux

Cormeilles-en-Parisis dispose d'une dizaine de squares et aires de jeu sur son territoire. Ces espaces sont davantage tournés vers des activités ludiques et sportives que vers la valorisation des espaces verts mais contribuent tout de même à la présence de nature en ville.

Les cœurs d'îlots et parcs privés

Si la commune dispose de peu d'espaces verts publics dans sa partie centrale, la carte ci-dessous met en exergue la présence de certains cœurs d'îlots qui participent à la présence de nature en ville. Au Nord de la commune, plusieurs espaces verts privés mais laissant aux passants une ouverture visuelle, participent également à cette présence. Si ces espaces verts ne sont pas accessibles au public, ils gardent une importance majeure au sein de la ville et doivent être davantage préservés et valorisés.



Source : CA Val Parisis

2. Les paysages et les espaces verts

C. Les trames verte et bleue



Source : SRCE Ile de France

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Créé par les lois Grenelle, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France, adopté le 21 octobre 2013 est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels).

Les principaux éléments qui ressortent du SRCE sont les suivants :

Une concentration des composantes de la trame verte et bleue localisée au sud de la commune.

Les lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

La carte des composantes du SRCE identifie des lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha.

De fait, le SDRIF impose aux nouvelles constructions de respecter une marge de retrait de 50 mètres par rapport aux espaces boisés supérieurs.

Cette orientation concerne la forêt régionale des Buttes du Parisis, au Nord de ma commune.

Les corridors de la sous-trame herbacée :

La carte des composantes du SRCE identifie un corridor de la sous-trame herbacée traversant à la partie Sud de la commune, au niveau des Bois Rochefort. Il est identifié comme corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes. On parle de fonctionnalité réduite lorsque ces corridors ne peuvent être empruntés que par une partie des espèces ou guildes d'espèces, généralement par les espèces les moins exigeantes ou à dispersion aérienne.

Les corridors et continuum de la sous-trame bleue

Au Sud-Ouest de la commune, la Seine constitue un corridor majeur de la sous-trame bleue. Sur cette partie, elle est identifiée comme à fonctionnalité réduite.

Les objectifs identifiés dans le SRCE :

Le SRCE n'identifie aucun objectif en particulier, cependant, le PLU doit respecter, *a minima*, la marge de recul de 50 mètres par rapport aux lisières d'un massif boisé de plus de 100 ha.

2. Les paysages et les espaces verts

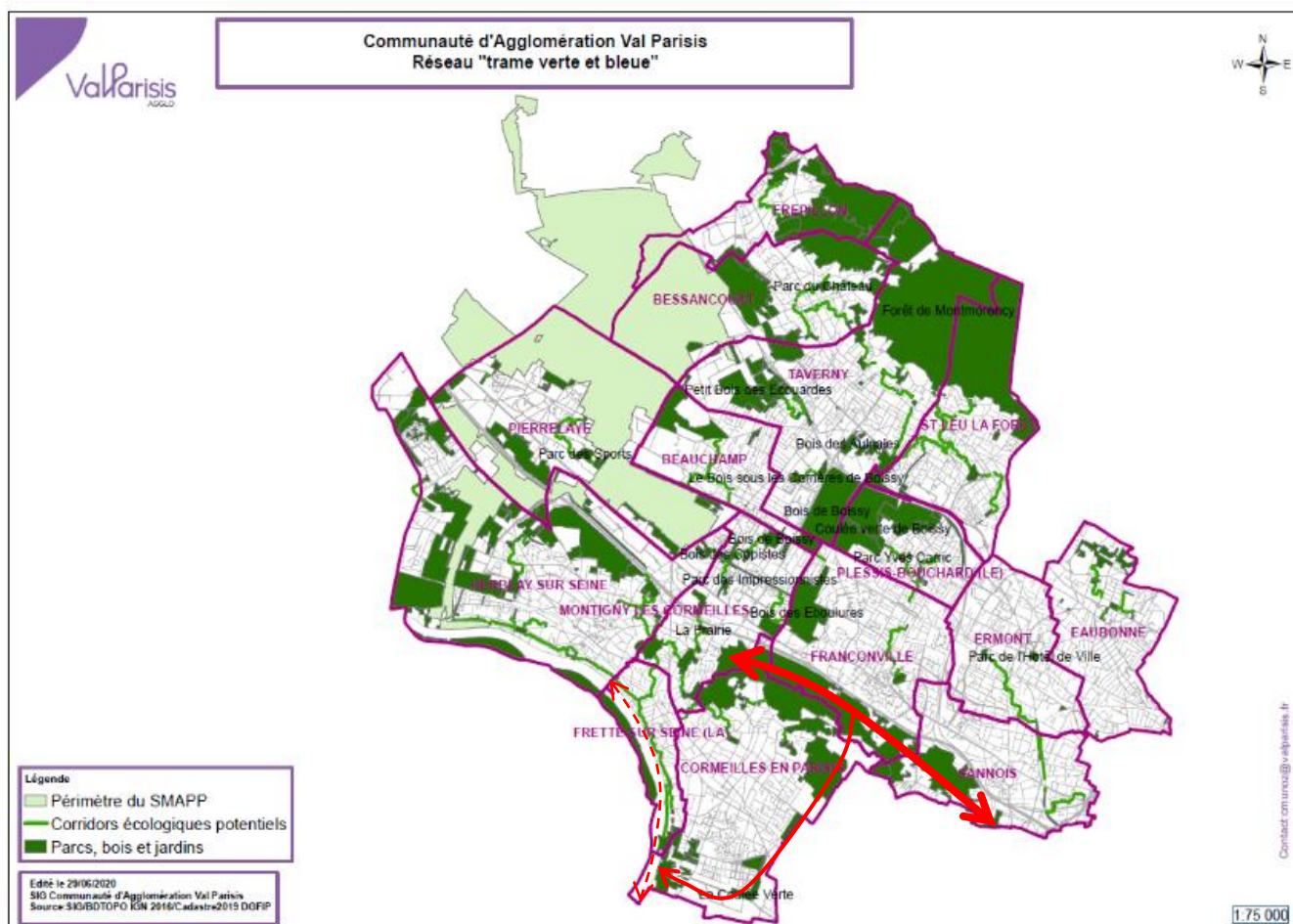
C. Les trames verte et bleue

L'agglomération Val Parisis a mené une étude de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale en 2020. La trame verte et bleue de Corneilles-en-Parisis s'inscrit parfaitement dans cette trame d'échelle supérieure, en grande partie du fait de la présence du Bois des Buttes du Parisis au Nord de la commune. Cet espace permet une réelle continuité avec les communes de Franconville, Sannois et Montigny-les-Corneilles.

Au niveau de la commune, une sorte de ceinture verte s'est développée notamment dans la partie Est et Sud, le long de la coulée verte et vers la plaine agricole, permettant de prolonger vers le Sud, la continuité formée par la Butte.

Enfin, à l'Ouest du territoire, la Seine participe à la trame bleue et une continuité verte semble s'être formée le long des berges. La communauté d'agglomération définit sur cet axe un corridor écologique potentiel, reliant alors la commune à celles de la Frette-sur-Seine et d'Herblay-sur-Seine.

Si le cœur de ville semble peu concerné par cette trame verte et bleue, la ceinture verte qui l'entoure participe donc grandement à ce réseau dense à l'échelle de la communauté d'agglomération.



2. Les paysages et les espaces verts

C. Les trames verte et bleue

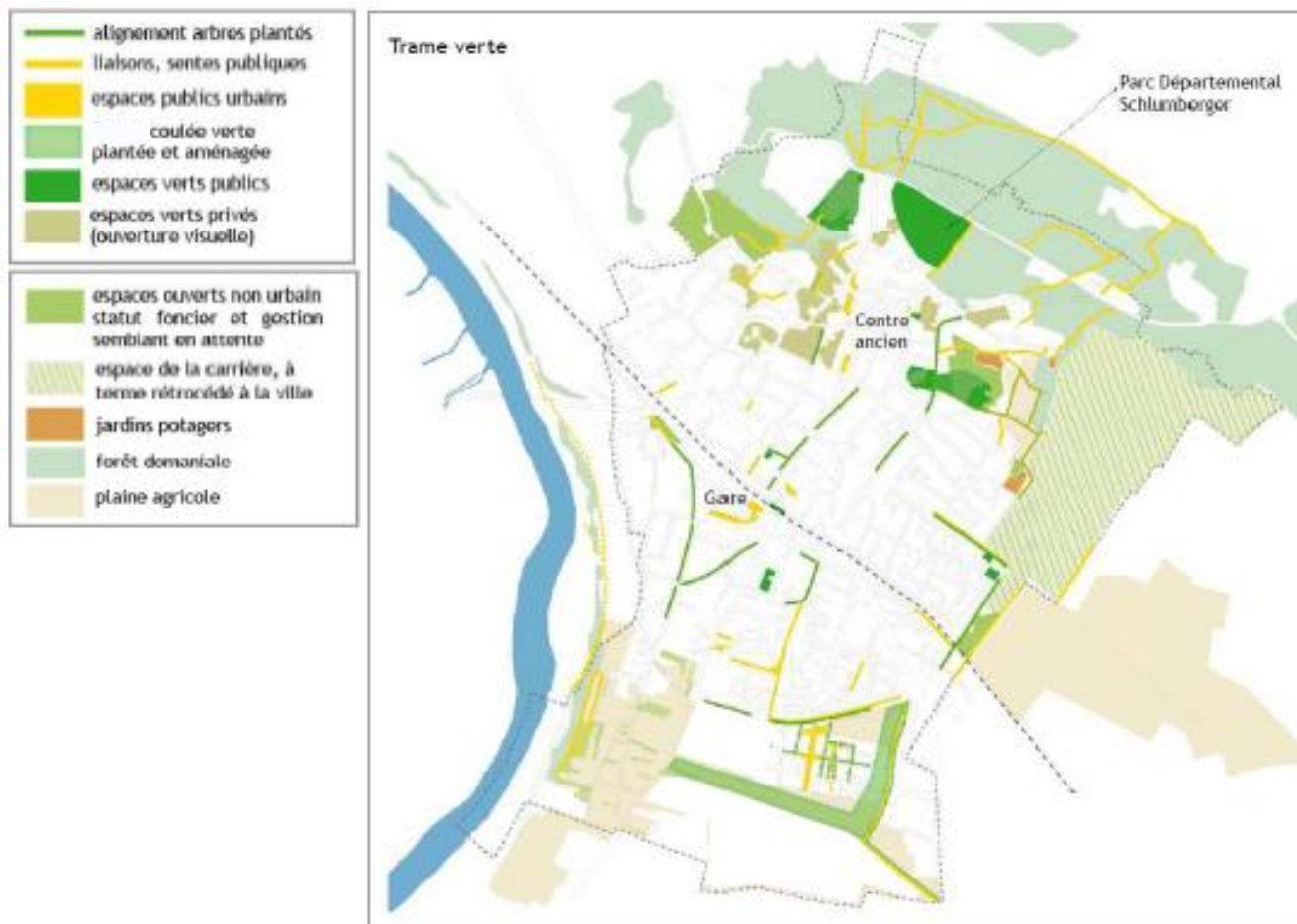
Il existe peu d'espaces verts publics dans le tissu urbain de Cormeilles-en-Parisis, les espaces libres ouverts étant souvent privatisés. L'urbanisation pavillonnaire sur parcelles individuelles, qui a constitué une grande partie de l'extension urbaine de Cormeilles, n'induit pas le même besoin en espace vert public qu'un tissu plus urbain. Les espaces naturels et leurs franges ont alors endossé le rôle des grands espaces verts publics de la ville.

Au-delà de ces espaces, se sont principalement les alignement d'arbres et sentes publiques qui participent à la trame verte de Cormeilles. Cependant, la commune possède peu de rues avec alignement d'arbres, et celles-ci ne correspondent pas à une cohérence hiérarchique

des voies. Les grands axes ne sont pas forcément mis en valeur. Les plantations ne sont pas continues mais sont présentes de manière éparse dans la ville et ne dessinent pas de maillage spécifique. Il en va de même pour les sentes publiques. Si un maillage se dessine sur le secteur des Bois Rochefort, le reste de la ville semble moins connecté et les continuités interrompues.

A l'échelle de la commune, un enjeu visant à densifier la trame verte semble alors s'imposer. Au-delà de déterminer de nouvelles voies avec alignement d'arbres, la création de parcs urbains mais également la valorisation des cœurs d'îlots et espaces verts au pied des ensembles d'habitat collectif seraient à envisager.

La trame verte au sein de Cormeilles



2. Les paysages et les espaces verts

C. Les trames verte et bleue

Le projet de Plaine Agricole :

De manière générale, le projet de plaine agricole vise à préserver les espaces agricoles proches de la Seine, actuellement sous-exploités ou en cours d'enfrichement, en visant l'aménagement d'une plaine agricole et naturelle de 37 hectares environ (12 hectares agricoles et 27 hectares d'espaces naturels) qui s'articulerait avec la coulée verte, dans un projet agricole et paysager global. L'ajout d'une dimension agricole au projet de liaison verte permettrait de contribuer à atteindre les objectifs fixés par le pacte agricole régional, notamment en ce qui concerne le mitage des terres agricoles et l'installation de nouveaux agriculteurs.

L'extension du PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) est prévue sur la « Plaine Rochefort » afin d'y projeter un vaste parc naturel ouvert aux Cormeillais. Le droit de préemption communal a été délégué à Île-de-France Nature (anciennement l'Agence des Espaces Verts). Cela permet à Île-de-France Nature d'acquérir des parcelles pour accompagner la commune de Corneilles-en-Parisis dans la réalisation de son projet.

Une convention, sous forme de protocole d'accord, formalise les conditions bipartites pour l'aménagement agricole et paysager de la Plaine Rochefort à Corneilles-

en-Parisis, comprise au sein du PRIF. Celle-ci a été rédigée et signée le 28 août 2023. Cette convention a pour objectifs de :

- Lutter contre l'enfrichement actuel du site et préserver le patrimoine agricole du plateau ;
- Pérenniser les fonctions écologiques et agricoles de cet espace ouvert ;
- Préserver un maillon important de la trame verte et bleue de la région Île-de-France en assurant la continuité verte entre la Seine et les Buttes du Parisis, continuité qui se prolonge vers Argenteuil pour retrouver à nouveau la Seine ;
- Favoriser les circuits-courts ;
- Rendre accessible cette partie de la ville aux habitants.

Le projet a, par ailleurs, été lauréat de l'AMI « reconquérir les friches franciliennes ».

Depuis 2010, Île-de-France Nature réalise l'aménagement de la coulée verte. Cette réalisation est achevée en ce qui concerne les tranches 1 et 2 (ZAC des Bois Rochefort). La réalisation de la troisième et de la dernière tranche de ce projet permettra d'assurer, à terme, une liaison entre les Buttes du Parisis et les bords de Seine, réservée aux cyclistes et aux piétons.

Secteur du PRIF



Source : extrait du protocole d'accord

2. Les paysages et les espaces verts

D. Les zones humides

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DRIEAT propose une cartographie des enveloppes d'alerte zones humides. Quatre niveaux de zones humides sont identifiés, où la classe D est la zone en eau.

Sur la commune de Cormeilles, deux secteurs de zone humide de classe B sont identifiés :

- dans la partie Nord de la commune, autour de la Butte du Parisis.
- au Sud-Ouest de la commune, le long des berges de Seine.

Les zones de classe B sont définies comme étant des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

On observe également quelques zones éparées classées A dans l'espace boisé des Buttes. La classe A définissant les zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.

Enfin la Seine est classée D, zone en eau non considérée comme zone humide.

Carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides, plan d'eau et réseau hydrographique

Source : DRIEAT Île-de-France



2. Les paysages et les espaces verts

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic :



Une commune au paysage singulier composé de trois unités paysagères à valoriser. Le projet récent de la ZAC des Bois Rochefort tout comme le projet du nouveau quartier Seine Parisii participent à mettre en valeur le territoire en s'appuyant sur les caractéristiques paysagères de chacun des secteurs.



Une commune riche en espaces verts du fait de la présence des Buttes du Parisis au Nord de la commune et de la Coulée Verte au Sud qui offrent un cadre arboré à Cormeilles-en-Parisis. Au sein de l'entité urbanisée, les espaces verts sont à promouvoir davantage, au-delà des cœurs d'îlots privés, par la création de parcs municipaux par exemple.



Cormeilles-en-Parisis est traversée par un corridor de la sous-trame herbacée passant par la Coulée verte, identifié au SRCE. Cet espace s'affiche donc comme une composante importante pour la biodiversité, à préserver. Aussi, les Buttes de Cormeilles s'intègrent dans une trame boisée composée par l'ensemble des Buttes du Parisis, à valoriser.



Au sein de l'entité urbaine, les continuités écologiques sont assurées par des alignements d'arbres et des sentes. Ces éléments sont à développer davantage sur l'intégralité du territoire de Cormeilles-en-Parisis pour favoriser la nature en ville.



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3. La faune et la flore

A. La biodiversité locale

La commune ne fait pas l'objet de mesure de protection du patrimoine naturel (site inscrit ou classé, zone Natura 2000, ENS,...) ou zone d'inventaire (ZNIEFF, ZICO).

Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), Cormeilles-en-Parisis compte 857 espèces sur son territoire. Parmi elles, 30 sont menacées dont :

- 18 à l'échelle régionale
- 7 à l'échelle nationale
- 5 à l'échelle européenne

Listes rouges régionales :

	Hypericum androsaemum L.	Millepertuis androsème, Androsème officinale, Toute-bonne	CR		Hirundo rustica	Hirondelle rustique, Hirondelle de cheminée	VU
	Vitis vinifera L.	Vigne, La Vigne	CR		Passer domesticus	Moineau domestique	VU
	Consolida regalis Gray	Dauphinelle consoude, Dauphinelle royale, Pied-d'alouette royal	EN		Perdix perdix	Perdrix grise	VU
	Genista anglica L.	Genêt d'Angleterre, Petit genêt épineux	EN		Pernis apivorus	Bondrée apivore	VU
	Pseudognaphalium luteoalbum (L.) Hilliard & Burt	Pseudognaphale blanc-jaunâtre, Immortelle marronne	EN		Saxicola rubicola	Tarier pâtre	VU
	Serinus serinus	Serin cini	EN		Scandix pecten-veneris L.	Scandix peigne-de-Vénus, Peigne-de-Vénus	VU
	Carduelis cannabina	Linotte mélodieuse	VU		Sterna hirundo	Sterne pierregarin	VU
	Carduelis chloris	Verdier d'Europe	VU		Sylvia borin	Fauvette des jardins	VU
	Carthamus lanatus L.	Carthame laineux, C, Faux safranetaurée laineuse	VU				
	Eptesicus serotinus	Sérotine commune	VU				

CR	En danger critique (CR* Espèce probablement éteinte)
EN	En danger
VU	Vulnérable

Source : INPN



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3. La faune et la flore

A. La biodiversité locale

Listes rouges nationales :

	Delphinium ajacis L.	Dauphinelle d'Ajax, Pied-d'alouette d'Ajax, Dauphinelle des jardins	EN
	Carduelis cannabina	Linotte mélodieuse	VU
	Carduelis carduelis	Chardonneret élégant	VU
	Carduelis chloris	Verdier d'Europe	VU
	Cicuta virosa L.	Ciguë vireuse, Ciguë aquatique, Ciguë vénéneuse, Cicutaire vireuse	VU
	Nyctalus noctula	Noctule commune	VU
	Serinus serinus	Serin cini	VU

Listes rouges européennes :

	Rhododendron myrtifolium Schott & Kotschy	Rhododendron ferrugineux, Laurier-rose des Alpes	EN
	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier d'Inde, Marronnier commun	VU
	Cerophytum elateroides Latreille, 1804		VU
	Cyprinus carpio Linnaeus, 1758	Carpe commune, Carpat, Carpeau, Escarpo, Kerpaille	VU
	Ulmus glabra Huds.	Orme glabre, orme des montagnes	VU

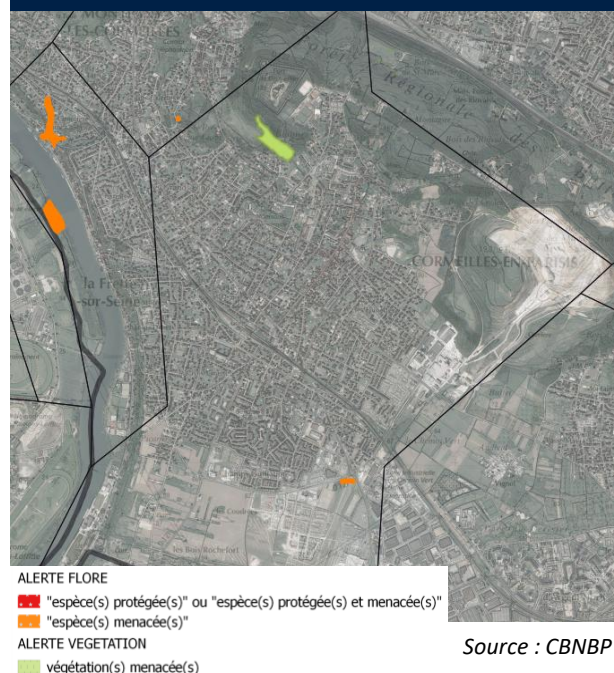
CR	En danger critique (CR* Espèce probablement éteinte)
EN	En danger
VU	Vulnérable

Source : INPN

D'après le Conservatoire botanique national du Bassin parisien, deux secteurs sont placés en alerte flore et alerte végétation sur lesquels au moins une espèce est menacée.

Ces secteurs sont à surveiller et les espèces qui s'y trouvent à conserver et protéger.

Carte thématique du Conservatoire botanique national du Bassin parisien



Source : CBNBP



3. La faune et la flore

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic :



Une commune riche en biodiversité mais fragile : 2 espèces en danger critique (probablement éteintes), 6 espèces en danger et 22 vulnérables. Une attention particulière doit être portée sur l'habitat de ces espèces afin de les impacter au minimum.



Des secteurs en alerte à surveiller et protéger afin de préserver la biodiversité qui s'y développe.

4. Les risques et nuisances

A. Les nuisances phoniques

Le Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Le PPBE a été approuvé le 27 juin 2022 sur le territoire de la communauté d'agglomération Val Parisis. Ce plan a pour but la réduction et la prévention du bruit dans les zones critiques où la population est soumise à des niveaux de bruits élevés dus aux routes, trains, avions.

Afin de caractériser les zones de bruit à enjeux sur le territoire, les informations issues des cartes stratégiques de bruit et des éléments de diagnostic mis à disposition par BruitParif ont été croisés.

Une zone à enjeux correspond à la combinaison d'un dépassement de seuil de nuisances sonores et la présence de bâtiments sensibles (habitations et établissements d'enseignement et de santé)

Plusieurs actions sont proposées en fonction des enjeux:

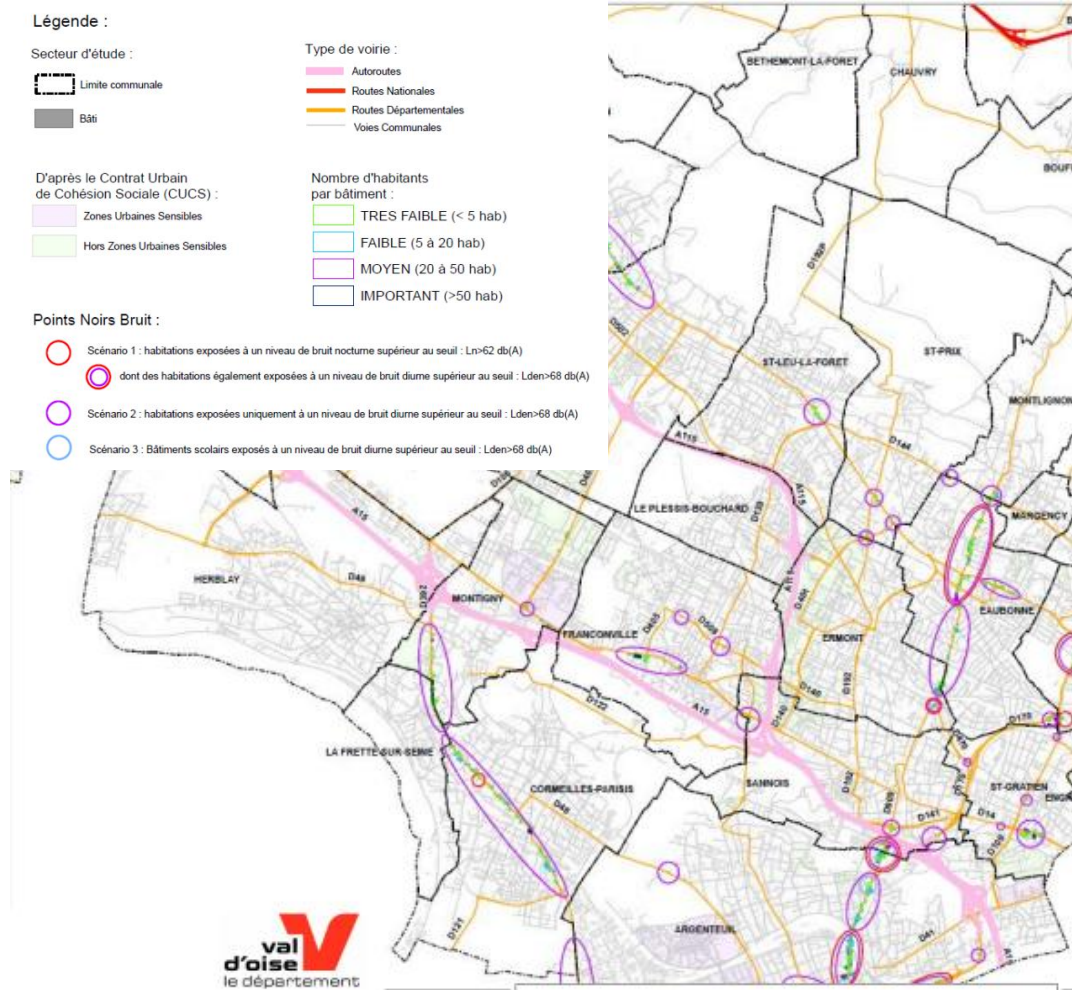
- Des actions correctives, visant le rattrapage des zones de conflit habitat/bruit, par la réduction des nuisances sonores,
- Des actions préventives visant à éviter la création de nouvelles situations critiques d'exposition au bruit.

Ces actions peuvent être de différentes natures:

- Les actions à la source, qui consistent en la prise en compte des nuisances sonores, par exemple dans la réalisation de voies de transport nouvelles ou dans la modification significative des voies existantes,
- Les actions au niveau des récepteurs, qui passent par le classement des infrastructures et des règles de construction de bâtiments situés à proximité des infrastructures existantes bruyantes ou en projet.

A l'échelle de Corneilles, la RD392 est un axe où le dépassement potentiel des valeurs limites peut impacter les populations se situant à proximité.

Zones à enjeux identifiées dans le PPBE du Conseil Départemental



4. Les risques et nuisances

A. Les nuisances phoniques

Le Plan d'Exposition au Bruit

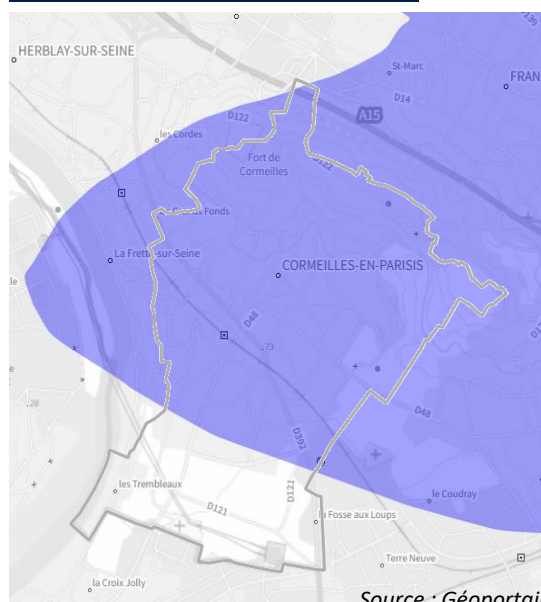
Dans la commune, les nuisances sonores sont essentiellement causées par le trafic aérien lié à la proximité de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle. Des mesures gouvernementales étalées de 2008 à 2011 prévoyaient de réduire de moitié le bruit subi par les populations concernées. De même, une charte de développement durable pour Roissy-Charles de Gaulle a été mise en place depuis l'été 2008 afin de mieux protéger les riverains de l'aéroport.

Un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris Charles de Gaulle a été approuvé le 3 avril 2007. Cormeilles est concerné en grande partie par le périmètre dans lequel s'appliquent les dispositions relatives à la zone D. Cette zone n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées. Tout certificat d'urbanisme ou tout contrat de location de bien immobilier doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation. En revanche, le Sud de la commune et notamment les Bois Rochefort ne semblent pas concernés par cette nuisance liée au trafic aérien.

Les nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres

Les principales nuisances sonores sont produites par l'autoroute A15, dépassent les 75 dB. Cet axe ne traverse que l'extrême Nord de la commune et n'induit donc pas de nuisances sur les secteurs habités. D'autres départementales comme la RD392, la RD121 et RD48 sont des axes secondaires qui sont aussi sources de nuisances sonores avec des décibels compris entre 65 et 75 dB.

Plan d'Exposition au Bruit (PEB)



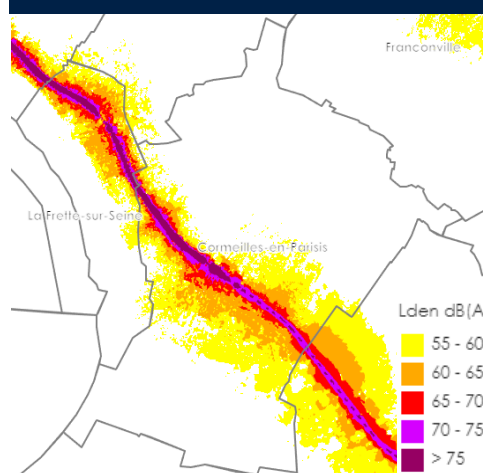
Source : Géoportail

Concernant les nuisances sonores liées au réseau ferroviaire, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres, de part et d'autre de l'infrastructure, à compter du rail extérieur. La voie ferrée génère un bruit important, supérieur au seuil de 55 dB(A) en Lden, en particulier dans la partie Est, où elle est en hauteur. Le respect des normes d'isolation acoustique, et l'implantation du bâti permettront de ne pas exposer les nouvelles constructions à un seuil de bruit nuisant.

Les nuisances sonores des axes routiers



Les nuisances sonores des axes ferroviaires

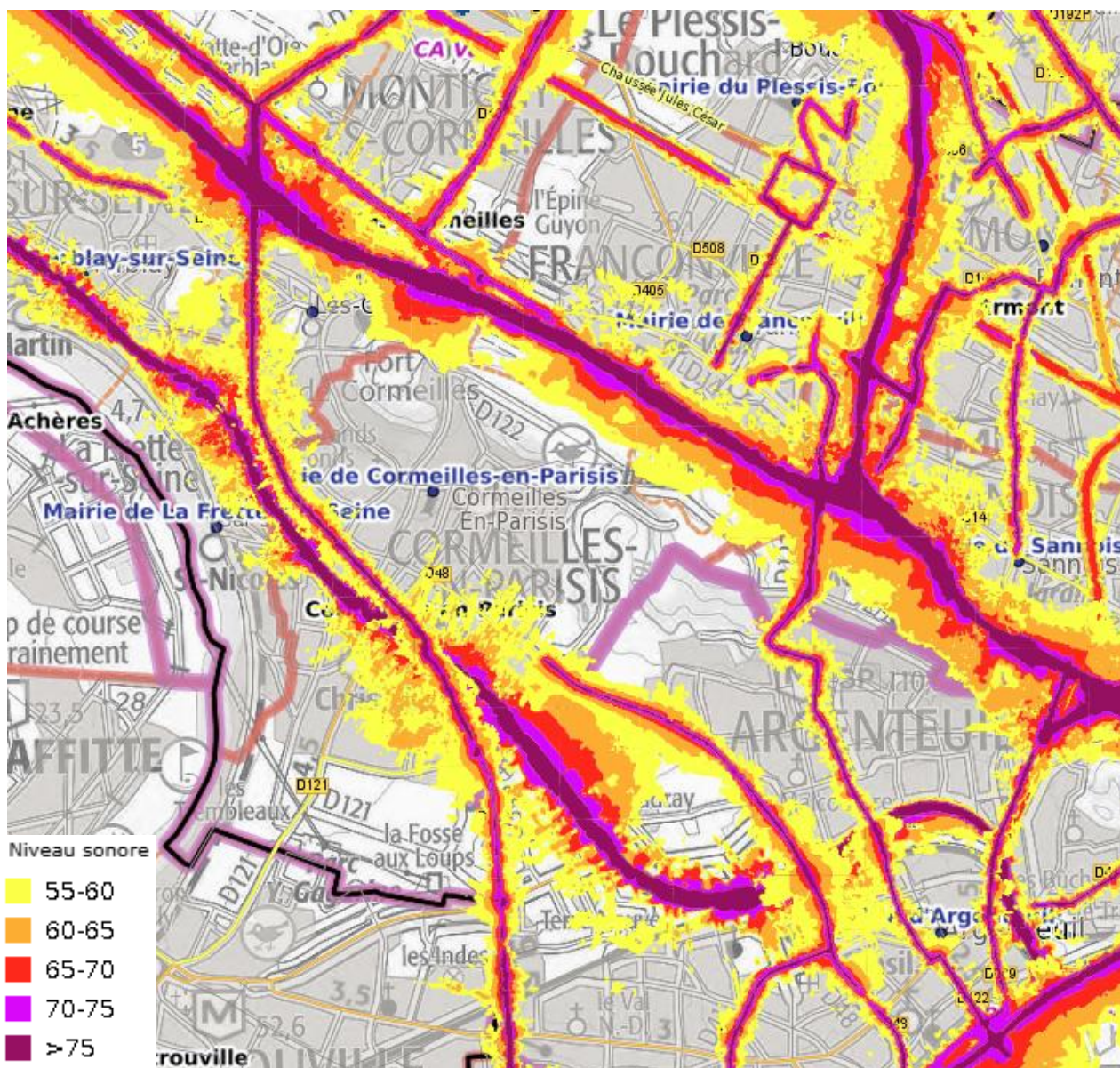


Source : Bruitparif

4. Les risques et nuisances

A. Les nuisances phoniques

Cartes de bruit - Grandes infrastructures transports terrestres DDT 95 (Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise)



D'Après le PPBE, 1367 personnes présentes en partie sur le territoire corneillais seraient particulièrement exposées au bruit notamment par la présence de l'autoroute A15 et des routes départementales RD392

et RD48. 1858 personnes présentes en partie sur le territoire corneillais seraient exposées à la présence de la ligne transilien J.

4. Les risques et nuisances

A. Les nuisances phoniques

Le classement des infrastructures de transport routier et ferroviaire

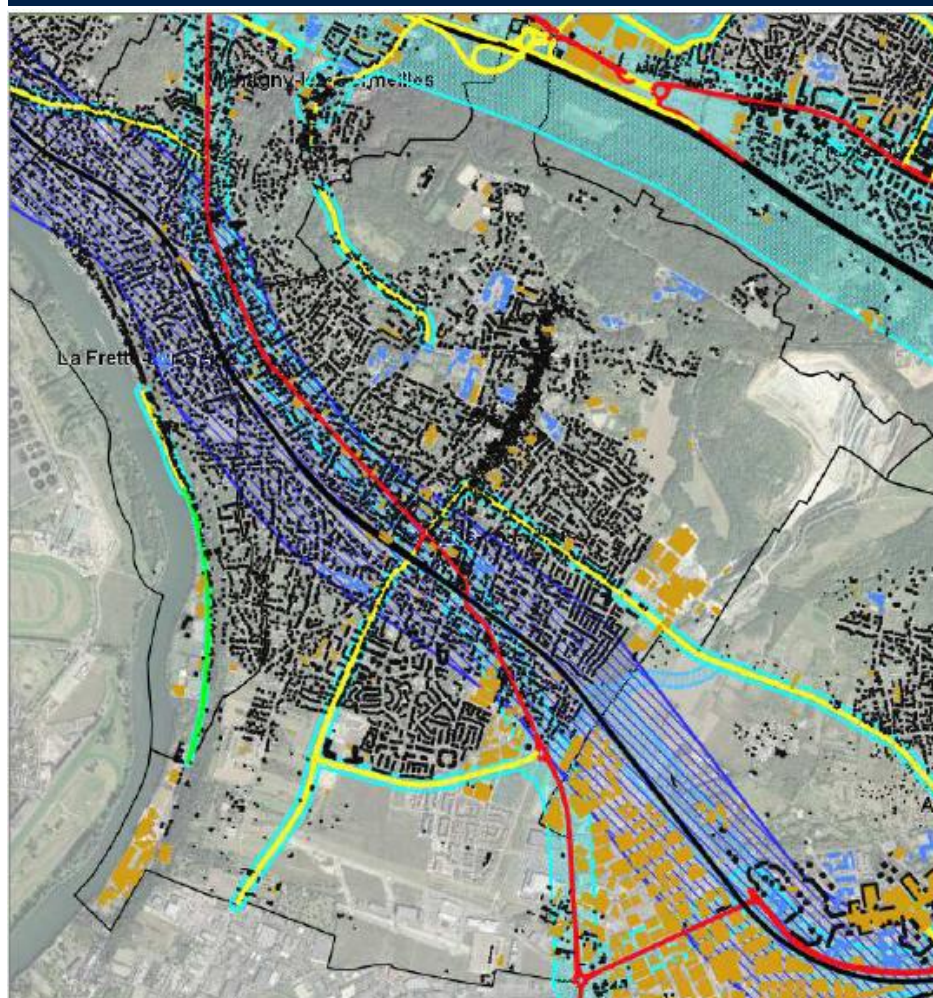
La commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (routier et ferroviaire), en date du 27 septembre 2001.

Ce classement constitue un dispositif réglementaire préventif. Il se traduit par la classification des voies concernées par le bruit (réseau routier et ferroviaire) en tronçons auxquels sont affectés une catégorie sonore, ainsi que la délimitation de secteurs dits « affectés par le bruit », dans lesquels les bâtiments sensibles au bruit doivent présenter une isolation acoustique renforcée.

L'arrêté précise la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures, ainsi que le type de tissu urbain concerné, et les normes d'isolement acoustique à respecter.

A Corneilles-en-Parisis les voies classées sont : l'autoroute A 15, la RD 48, la RD 392, la RD 121, les bretelles d'échangeurs avec l'A 15.

Carte des infrastructures de transport routier et ferroviaire classées et emprises concernées



Classement des infrastructures ferroviaires

- non classées
- catégorie 1
- catégorie 2
- catégorie 3
- catégorie 4
- catégorie 5

Classement des infrastructures routières

- catégorie 1
- catégorie 2
- catégorie 3
- catégorie 4
- catégorie 5

- empreinte sonore voies ferrées
- empreinte sonore routes
- empreinte sonore Projets routiers
- Etab_sensible
- Habitat
- Autre_batiment

Source : Cartelie 95



4. Les risques et nuisances

B. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

AIRPARIF a mis en place un cadastre des émissions basé sur les polluants réglementés et/ou faisant objet d'une surveillance de la part du réseau de mesure de la qualité de l'air en Île-de-France. Les principaux polluants recensés sont les oxydes d'azote (NOx), le dioxyde de soufre (SO₂), les composés organiques volatiles non méthaniques (COVNM) dont le benzène, les poussières de diamètre aérodynamique de <10µm (PM₁₀) et de <2,5µm (PM_{2,5}).

Au Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile de France, Corneilles-en-Parisis se trouve en zone sensible pour la qualité de l'air (zone administrative de surveillance). Dans la zone sensible, les personnes ou les espaces naturels protégés sont potentiellement impactés par un dépassement des valeurs limites de NO₂ ou en PM₁₀. Cette zone sensible concerne 23% de la surface de l'Ile de France sur un tissu continu et impacte plus de 10 millions d'habitants soit presque 90% de la population régionale.

En 2022, la qualité de l'air de Corneilles est plutôt moyenne, avec 252 jours où la qualité de l'air est jugée moyenne et 3 jours où elle est bonne.

En effet, on considère la qualité annuelle de l'air bonne lorsqu'elle est supérieure à l'indice ATMO « moyen » pendant 274 jours par an. Avec 108 jours où celle-ci est dégradée voire mauvaise, la qualité de l'air est donc à améliorer dans les années à venir.

Corneilles – en – Parisis est identifié comme étant dans la zone sensible du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).

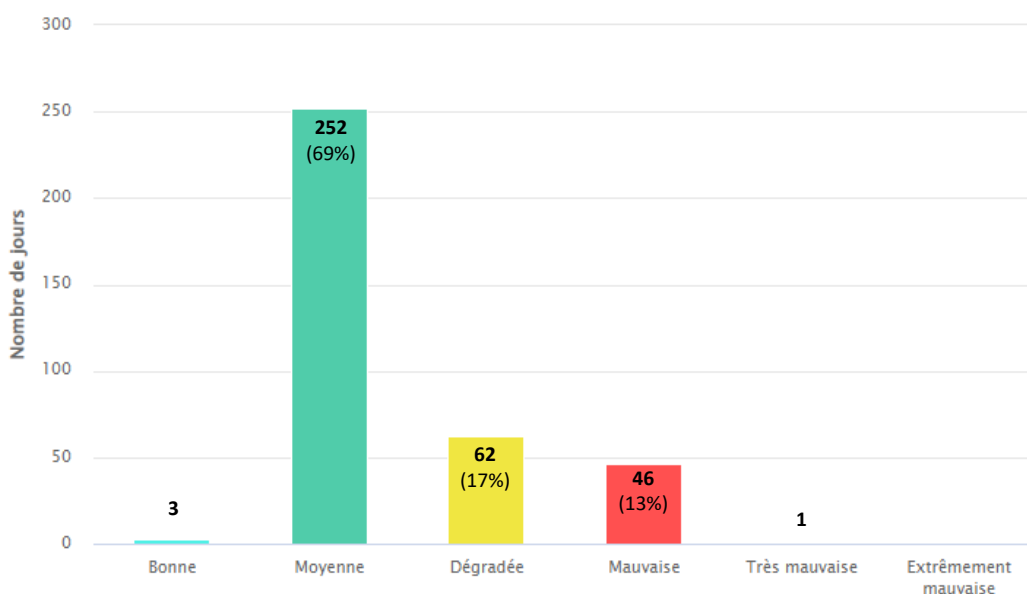
C'est-à-dire que la commune se situe dans un espace où il y a des dépassements des valeurs limites.

L'objectif d'un PPA est d'assurer, dans un délai qu'il se fixe, le respect des normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L 221-1 ou, le cas échéant, des normes spécifiques mentionnées au 2 du I de l'article L 222-1.

L'intérêt du PPA réside donc dans sa capacité à améliorer la qualité de l'air dans un périmètre donné en mettant en place des mesures locales adaptées à ce périmètre. Les mesures concernent la pollution de fond en NO₂ et ayant des dépassements de valeurs pour les PPM₁₀.

L'enjeu sanitaire est donc non négligeable.

Répartition annuelle de l'indice global (2022)



Source : Airparif



4. Les risques et nuisances

B. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

Le bilan annuel de 2023 de la concentration de certains de ces polluants est illustré sur les cartographies ci-dessous et traduit, globalement, une qualité de l'air moyenne/bonne sur le territoire communal en comparaison de celle nationale. On notera que la concentration des polluants à

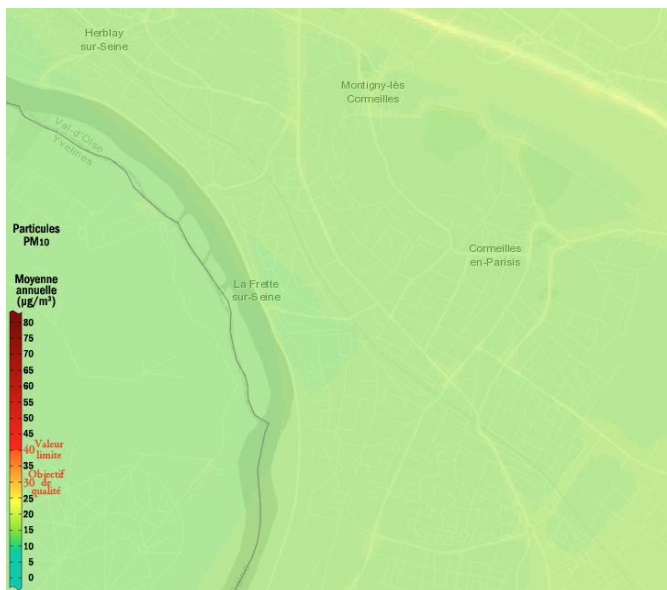
Cormeilles en Parisis ne dépasse pas la valeur limite, même le long de l'autoroute A5 au nord et de la RD392 qui traverse la commune du nord au sud.



NO2 (airparif.asso.fr)



PM2,5 (airparif.asso.fr)



PM10 (airparif.asso.fr)

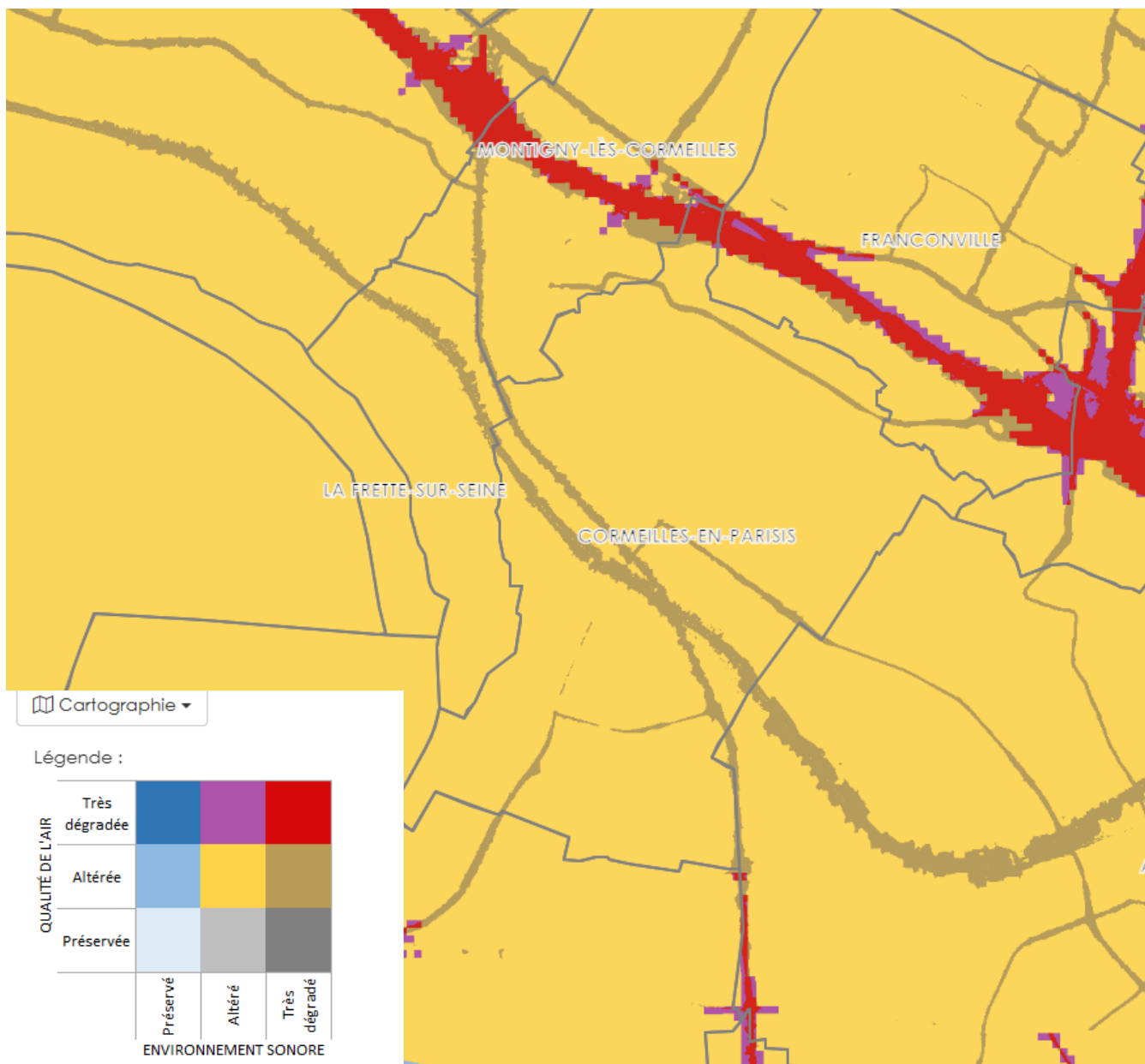


Benzène (airparif.asso.fr)

4. Les risques et nuisances

B. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

Carte de la qualité de l'air et de l'environnement sonore à Cormeilles – en – Parisis



Source : <https://carto.airparif.bruitparif.fr/>

Sur la carte ci – dessus issu du site Airparif, on voit qu'il existe une corrélation entre la qualité de l'air et les nuisances sonores.

En effet, la qualité de l'air est très altérée et dégradée le long des principaux axes routiers (D392, D121, A15), mais également le long de la ligne de chemin de fer où circule le Transilien J.

Cela se couple avec un environnement sonore très dégradé également.

Les pollutions générées par les zones urbaines affectent également la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire communal et participent à un environnement sonore dégradé.

4. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels et technologiques

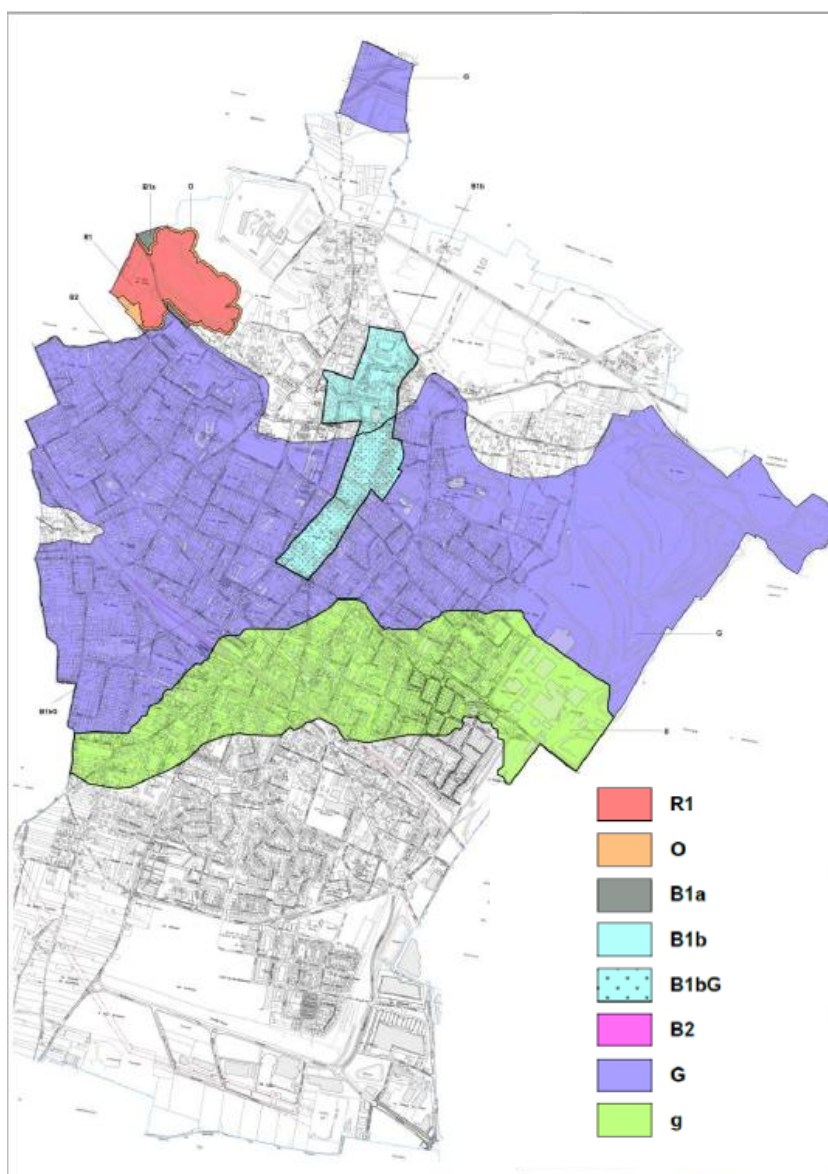
Le premier **Schéma Départemental de Prévention des Risques Naturels (SDPRN)** a été approuvé le 19 août 2009. Ce document, qui comporte un bilan et un programme d'actions quinquennal, définit la politique de prévention des risques naturels à l'échelle du département pour la période 2009-2014. Il a été révisé pour la période 2015-2019 en date du 1er avril 2016.

Ce programme conduit des actions en matière de :

- connaissance de l'aléa,
- information et éducation sur les risques,
- prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire,
- travaux permettant de réduire le risque,
- retour d'expériences.

Le **Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de terrain (PPRN-MT)** approuvé le 30 janvier 2015 permet de prendre en compte l'ensemble des risques liés à la présence de carrières souterraines ou à la dissolution du gypse.

Plan de zonage réglementaire du PPRN-MT



Source : PPRN-MT



4. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels et technologiques

Description des différentes zones du PPRN de Cormeilles-en-Parisis

Les territoires de la commune soumis aux risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de carrières souterraines ou à la dissolution du gypse ont été classés suivant plusieurs zones. Le tableau suivant définit chacune des zones selon les risques présents et l'exposition à ces risques.

Zone réglementaire	Description de la zone	Risques présents		Exposition aux risques présents	
		Carrières	Dissolution du gypse	Carrières	Dissolution du gypse
Zone rouge « R1 »	Les zones rouges R1 correspondent aux emprises sous-minées de carrières dans la 1ère masse de gypse ou situées à proximité de carrières souterraines de gypse. Ces zones peuvent également être concernées par un aléa fort de dissolution du gypse.	oui	oui (en partie)	Très forte	Forte
Zone orange « O »	Les zones oranges O correspondent aux emprises sous-minées ou situées à proximité de carrières souterraines de gypse en partie effondrées et aux marges de reculement des zones rouges. Ces zones peuvent également être concernées par un aléa fort de dissolution du gypse.	oui	oui (en partie)	Forte à Très Forte	Forte
Zone « B1a »	Les zones B1a correspondent aux zones avérées ou présumées sous-minées de galeries et/ou de caves dans la 1ère masse de gypse. Ces zones peuvent également être concernées par un aléa fort de dissolution du gypse.	oui	oui (en partie)	Modérée	Forte
Zone « B1b »	Les zones B1b correspondent à des zones ayant été le siège de caves ou galeries dans les matériaux de surface.	oui	non	Modérée	Nulle
Zone « B1bG »	Les zones B1bG correspondent à des zones ayant été le siège de caves ou galeries dans les matériaux de surface auxquelles se superpose un aléa fort ou modéré de dissolution du gypse.	oui	oui	Modérée	Modérée à Forte
Zone « B2 »	Les zones B2 correspondent à des emprises sous-minées de cavités souterraines présumées comblées auxquelles se superpose un aléa fort de dissolution de gypse.	oui	oui	Faible	Forte
Zone « G »	Les zones G correspondent à des zones d'aléa fort ou modéré de dissolution du gypse.	non	oui	Nulle	Modérée à Forte
Zone « g »	Les zones g correspondent à des zones d'aléa faible de dissolution de gypse.	non	oui	Nulle	Faible

4. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels et technologiques

Les risques de mouvements de terrain

Carrières souterraines

Plusieurs carrières souterraines abandonnées répertoriées sur son territoire font de la commune une zone à risques. Ces carrières sont susceptibles d'être responsables d'effondrement de terrain sousminés.

Ont été répertoriées ;

- une cavité « divers »
- une carrière de gypse
- trois cavités « divers »

L'ensemble des anciennes carrières connues à ce jour sont couvertes par le PPRN-MT approuvé le 30/01/2015. Dans ces zones, les permis de construire doivent être conformes au PPRN-MT qui est une servitude d'utilité publique.

Dissolution du gypse

Le territoire communal comporte un important secteur gypsifère situé au centre de la commune dans le sens Ouest/Est. Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse fracturée peut faire l'objet d'une érosion interne responsable de cavités.

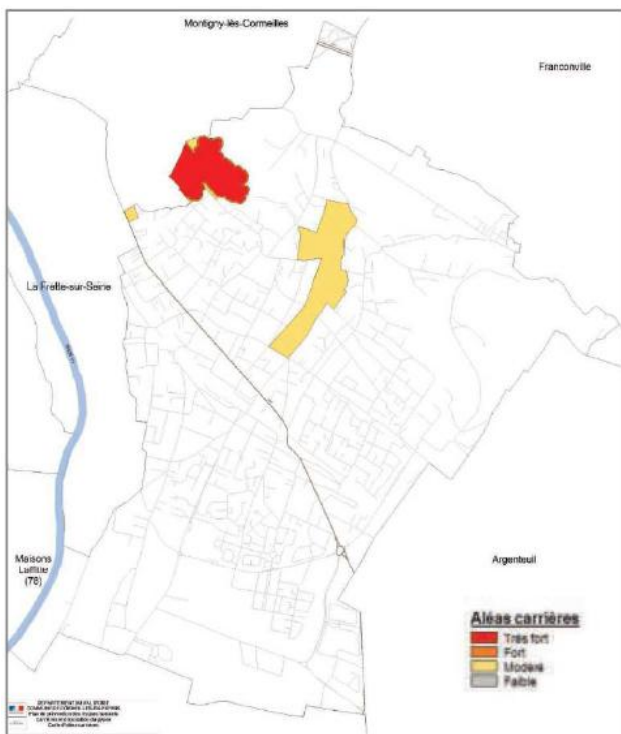
Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au dessus du gypse provoquant des désordres en surface (affaissement, effondrement...).

Le caractère incertain des phénomènes de dissolution ne permet pas en l'état actuel des connaissances du terrain, de conclure à une inconstructibilité absolue des secteurs concernés par des karsts de gypse.

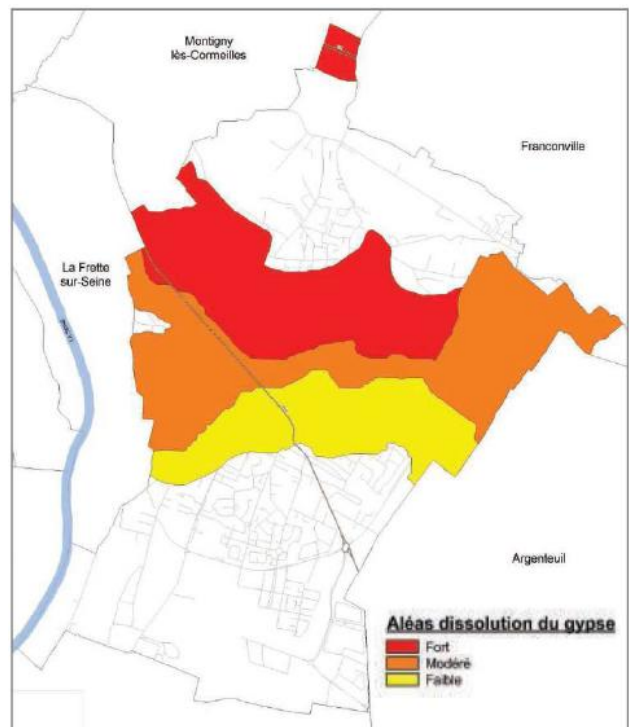
Dans le cadre de l'aménagement futur du territoire, les précautions techniques adéquates devront être prises :

- campagne de reconnaissance de sol ;
- fondations spéciales ;
- maîtrise des eaux de ruissellement et raccordement à l'assainissement.

Carte d'aléas carrières



Carte d'aléas dissolution du gypse



Source : PPRN-MT

4. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels et technologiques

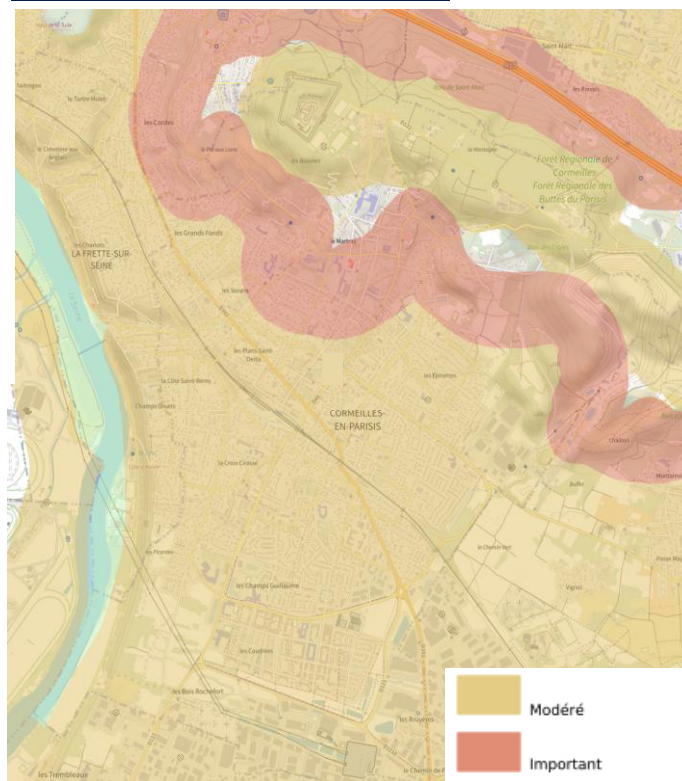
Aléas retrait-gonflement des argiles

Des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés sur la commune. Ces événements ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

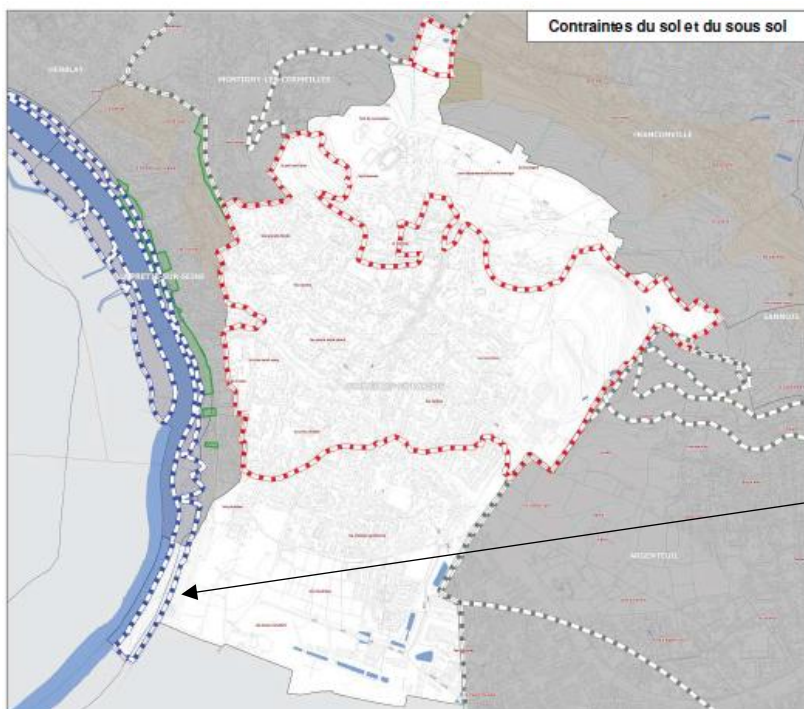
Terrains alluvionnaires compressibles

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains tels que les sous-sols ou les assainissements individuels. Le secteur concerné par ces terrains alluvionnaires compressibles est localisé en bord de Seine.

Aléa retrait gonflement des argiles

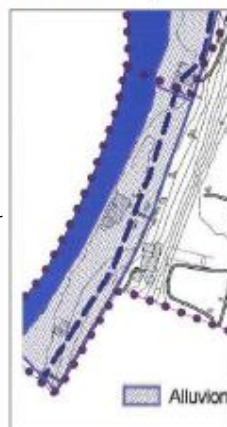


Source : Géorisques



Terrains alluvionnaires compressibles

Secteur comprenant des alluvions tourbeuses compressibles



Source : DDT95

4. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels et technologiques

Les risques d'inondation

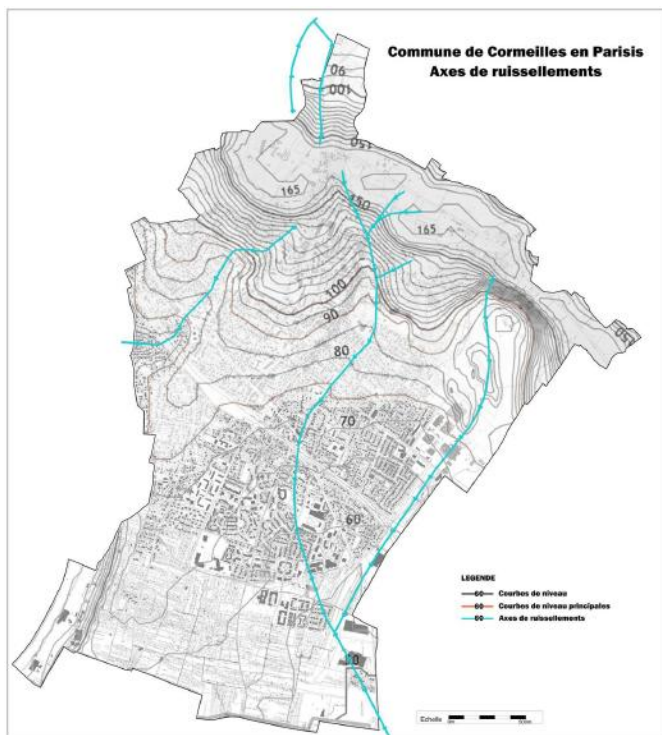
Liée aux ruissellement des eaux

L'implantation sur un site de coteau et de vallée s'accompagne d'un réseau hydrographique qui est vecteur de risques pour les zones habitées et les populations. La commune de Cormeilles-en-Parisis est exposée aux risques naturels d'inondation.

La commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Entre 1983 et 2000, ces inondations ont nécessité six arrêtés de catastrophe naturelle.

La commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI). Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

Axes de ruissellement



LEGENDE

- 60 — Courbes de niveau
- 60 — Courbes de niveau principales
- 60 — Axes de ruissellements

Liée aux crues de la Seine

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine approuvé sur le secteur en 1999. Le PPRI limite dans une perspective de développement durable les conséquences humaines et économiques des catastrophes naturelles. Il a valeur de servitude d'utilité publique. Sa préoccupation est de conserver au fleuve sa capacité d'écoulement et de contenir l'urbanisation

Plan de zonage du PPRI





ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels et technologiques

Les risques technologiques et anthropiques

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Cormeilles en compte 7 sur son territoire:

Nom de l'établissement	Statut SEVESO
EFMT	Non Seveso
GIRONDIN SAUER	
LAFARGE CEMENTS – BOUYGUES IMMOBILIER	
LEP LE CORBUSIER	Non Seveso
PHOTOBOX	
PLACOPLATRE SA	Non Seveso
Plainte VHU	

De plus, Cormeilles-en-Parisis se trouve à proximité de l'usine Seine Aval d'Achères, usine à risque classée Seveso Seuil Haut depuis 2010.

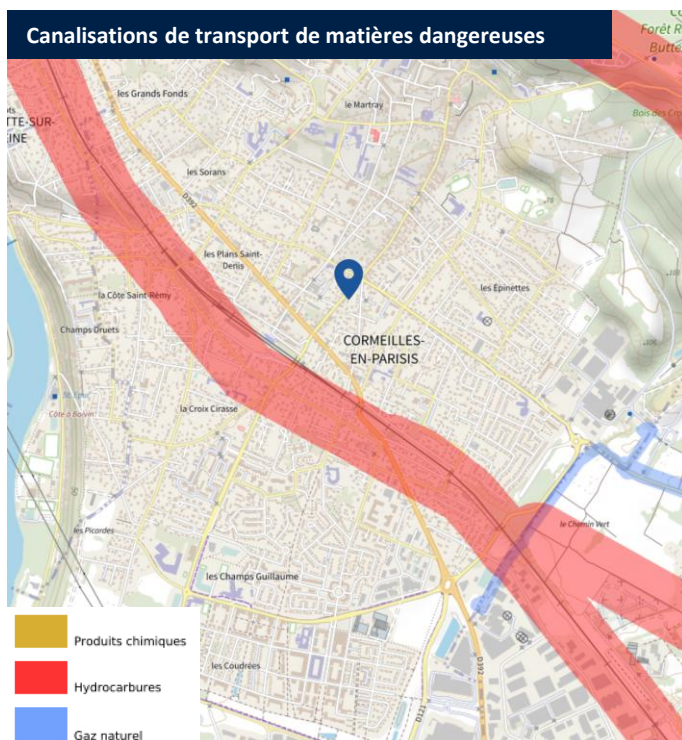
Pour la commune, le principal risque industriel identifié (hors pollution) est l'effet toxique lié au déplacement et à la dispersion d'un nuage toxique de Chlore dans l'air, en fonction de la densité du produit et des conditions météorologiques. Une évaluation de l'impact d'un tel nuage de Chlore a été réalisée dans le cadre de l'enquête publique sur le PPI de l'usine : pour un vent moyen de 10 Km/h, la zone impactée par cette dispersion de gaz est évaluée à 2 Km autour de l'usine.



Périmètre de dispersion du nuage de Chlore (évaluation faite dans le cadre du PPI de Seine Aval, en Oct 2019)

Le transport de matières dangereuses

Des conduites de transport d'hydrocarbure (TRAPIL et GRTgaz) traversent la commune entre la Frette-sur-Seine et Franconville. Une circulaire et l'arrêté du 04 août 2006 définissent trois zones de danger pour la vie humaine. L'arrêté préfectoral du 16 août 2016 institue la servitude d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie d'explosion ou d'émanation de produits toxiques menaçant gravement la sécurité des personnes.



Source : Géorisques

4. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels et technologiques

Les sites pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

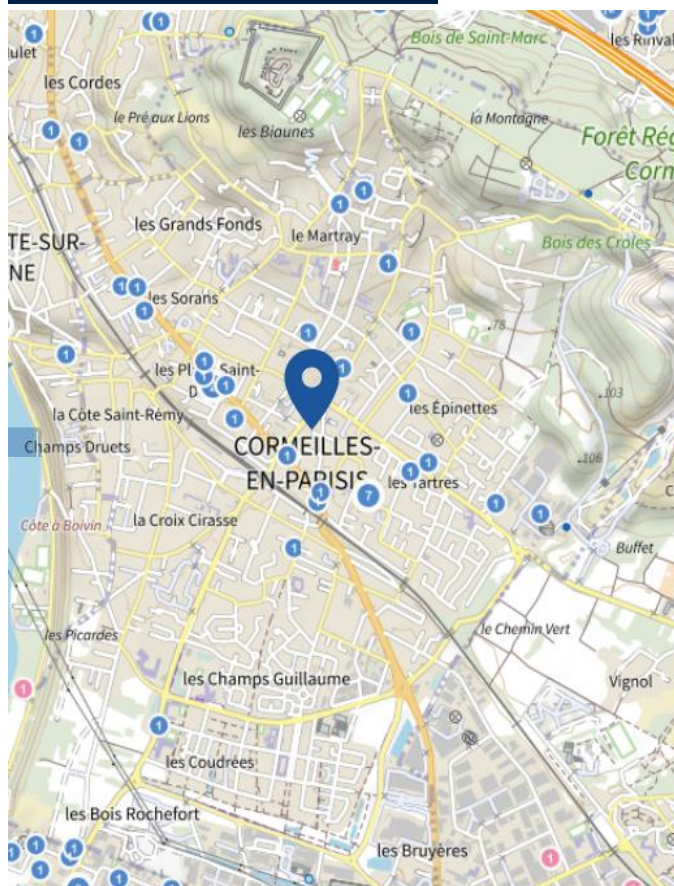
La base de données BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de services) dresse l'inventaire des sites industriels et activités de services en activité ou non susceptibles d'avoir généré une pollution des sols. Les données issues de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il revient au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution.

Cormeilles-en-Parisis présente un nombre important de sites potentiellement pollués : 51 anciens sites industriels ou activités de service sont recensées sur la commune.



Localisation des anciens sites industriels et activités de service

Carte des risques de pollution des sols



Source : Géorisques

L'élimination des déchets

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvé en novembre 2009 demande à chaque commune de :

- prévoir pour chaque terrain objet d'un permis de construire, la réalisation d'un local dimensionné pour la collecte sélective,
- rechercher des terrains pouvant recevoir une déchetterie ou un centre de tri.

Le plan de gestion des déchets du BTP dans le Val d'Oise, approuvé le 26 septembre 2013 avait mis l'accent sur l'insuffisance du nombre de sites d'accueil ou de tri des déchets dans le département.

La charte pour une gestion durable des déchets de chantier dans le Val d'Oise, signée le 15 novembre 2004 par un grand nombre d'organisations départementales demande ainsi « de faciliter la mise en place de nouvelles installations de stockage de déchets inertes et d'unités de traitement des déchets... ».

La commune est rattachée à la déchetterie et à l'usine d'incinération « Azur », situées sur le territoire de la commune d'Argenteuil. Concernant la collecte des déchets, c'est le syndicat Azur qui assure au quotidien une mission de service public de gestion des déchets ménagers et assimilés (commerces, artisans) dans plusieurs communes adhérentes, notamment Cormeilles-en-Parisis.

4. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels et technologiques

La carrière de gypse Lambert

La carrière Lambert située au nord – est de Cormeilles – en – Paris est l'une des plus grandes exploitations de gypse à ciel ouvert de ce type en Europe.

S'étendant sur plus de 86 ha sur sa partie d'extraction à ciel ouverte (et 80 ha dans sa partie d'extraction souterraine), elle est exploitée depuis 1822 et produit plus de 350 000 tonnes de gypse/an (notamment pour la production de plâtre, 60% de la production exportée par la France provient de la carrière de Cormeilles – en – Paris).

Depuis 2016, sa partie à ciel ouverte n'est plus en exploitation, remplacée par sa partie souterraine. Cette dernière a nécessité l'aménagement de nombreuses infrastructures pour assurer son exploitation (création d'un puit d'aérage dans le périmètre de la carrière à ciel ouvert, accès routier à la D48 pour le trafic poids lourds, accès par une descenderie de 150 m de long).

Cette activité génère une grande quantité de poussière qui peut se déplacer sur le territoire communal ainsi qu'une pollution atmosphérique (liée au trafic routier induit) et paysagère.

Néanmoins, un **projet de remise en état de la carrière à ciel ouvert** élaboré par Ile-de-France Nature est engagé pour reconstituer le profil de crête de la butte de Cormeilles, en harmonie avec le paysage local.



Vue satellite de la carrière, Sources : Google Earth



Vue aérienne de la carrière, Sources : ville-cormeilles95.fr

4. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels et technologiques

Les carrières d'extraction de gypse, présentes sur les territoires de Cormeilles-en-Parisis, Montigny-lès-Cormeilles, Franconville et Argenteuil, font l'objet d'un projet de remise en état de la carrière à ciel ouvert. Le projet s'inscrit depuis plus de 20 ans, en partenariat avec Île-de-France Nature. L'objectif est de reconstituer le fil de crête de la butte de Cormeilles, en harmonie avec le paysage local.

Les futurs espaces boisés alternent avec des espaces plus ouverts de prairie ou de clairière, permettant des belvédères sur le paysage urbain environnant. Des chemins piétons seront aménagés en continuité de ceux existants. Un réseau de mares, d'étangs de zones humides marécageuses et des bassins secs permettront de gérer les eaux pluviales tout en enrichissant la biodiversité locale.

Des centaines d'hectares seront, à terme, réaménagés afin de créer un grand parc régional intercommunal. Depuis 1990, une convention pilote avec l'Etat, le Syndicat intercommunal de la Butte de Cormeilles, les communes limitrophes et Île-de-France Nature prévoit la cession à titre gracieux des terrains à Île-de-France Nature pour renaturation. Le projet s'effectue par tranche jusqu'en 2034. Pour l'heure, 65 hectares ont déjà été réaménagés.



Sources : commune de Cormeilles-en-Parisis



4. Les risques et nuisances

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic :



Une commune impactée par le bruit aérien (PEB catégorie D), routier avec la départementale 392 et ferroviaire avec la ligne J. A proximité de ces axes, une attention particulière est nécessaire pour limiter voire éviter l'exposition de la population aux nuisances sonores.



Une qualité de l'air qui reste moyenne d'après les données AirParif, à surveiller et améliorer.



Une commune soumise à certains risques naturels :

- Les risques de mouvements de terrains et notamment liés à la dissolution du gypse sur toute la partie centrale de la commune : dans le cadre de l'aménagement futur du territoire, des précautions techniques adéquates devront être prises
- Les aléas retrait-gonflement des argiles, plus fort au pied des Buttes de Corneilles : le secteur est à surveiller, notamment lors des épisodes de fortes pluies



La commune est sensible au risque d'inondation à deux niveaux :

- Un risque d'inondation fluviale pour la partie sud-ouest, lié aux crues de la Seine
- Un risque d'inondation pluviale pour la partie nord, liée au ruissellement depuis les Buttes de Corneilles

Une attention particulière doit être portée sur ces espaces dans l'urbanisation future de la ville.



Un risque technologique moindre sur la commune qui ne dispose pas de site classé SEVESO sur son territoire. Néanmoins, Corneilles-en-Parisis reste située à proximité de l'usine Seine Aval d'Acheres, usine à risque classée Seveso Seuil Haut depuis 2010, dont le risque d'effet toxique lié au déplacement et à la dispersion d'un nuage toxique de Chlore dans l'air est à considérer.



La commune est soumise au risque de transport de matières dangereuses à travers les conduites de transport d'hydrocarbure le long de la voie ferrée. Une servitude d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques est arrêtée depuis 2016, induisant des dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans le cadre de nouveaux projets.



Corneilles-en-Parisis présente un nombre important de sites potentiellement pollués : 51 anciens sites industriels ou activités de service sont recensées sur la commune par la BASIAS. Dans le cadre de la mise en place d'un projet sur un de ces terrains, il conviendra de réaliser les investigations nécessaires afin d'y détecter la présence éventuelle d'une pollution.

5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

A. La gestion des déchets

Le Syndicat Mixte pour la collecte et la Valorisation des Déchets Ménagers AZUR assure la collecte et le traitement des déchets sur la commune de Cormeilles-en-Parisis depuis sa création en 1972.

La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés par AZUR comprend :

- l'ensemble des collectes des déchets ménagers et assimilés, des objets ménagers encombrants, des collectes sélectives (végétaux, emballage ménagers et journaux-magazines, des déchets toxiques en quantités dispersées, des déchets industriels et banals, etc)
- la mise en place et l'entretien curatif de la conteneurisation (pré-collecte des ordures ménagères) en bornes d'apport volontaire aériennes et enterrées,
- la construction et l'exploitation de déchetteries
- l'étude, la programmation, la réalisation et la gestion d'équipements pour la collecte et le traitement des déchets ménagers, des déchets assimilés et des déchets industriels banals (valorisation organique, matière et énergétique)
- les missions de sensibilisation des publics du territoire en matière de prévention des déchets et de consigne de tri
- la communication sur les activités du syndicat en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés
- la fourniture de bacs roulants pour l'ensemble des flux de déchets ainsi que de sacs papier pour la collecte spécifique des déchets végétaux pour les villes de Cormeilles-en-Parisis et la Frette-sur-Seine.

En 2017, le syndicat AZUR a traité les ordures ménagères d'environ 165 000 habitants :

- pour la totalité du territoire du syndicat 53 309 tonnes² d'OM soit 322 kg/hab/an,
- pour Cormeilles-en-Parisis : 6 110 tonnes¹ d'OM, soit 257 kg/hab/an

La collecte des ordures ménagères est effectuée en porte à porte le matin :

- les lundi et jeudi pour le secteur nord
- les mardi et vendredi pour le secteur sud.

Il existe également des points d'apport volontaire: le Syndicat AZUR a délégué la société SUEZ RV pour la prestation de ramassage en porte à porte des ordures ménagères.

En 2017, le syndicat AZUR a traité les emballages recyclables dans les quantités suivantes :

- pour la totalité du territoire du syndicat 4 280 tonnes d'emballages recyclables soit 26 kg/hab/an
- pour Cormeilles-en-Parisis: 998 tonnes² d'emballages recyclables soit 42 kg/hab/an.

La collecte des emballages recyclables est effectuée en porte à porte le mercredi:

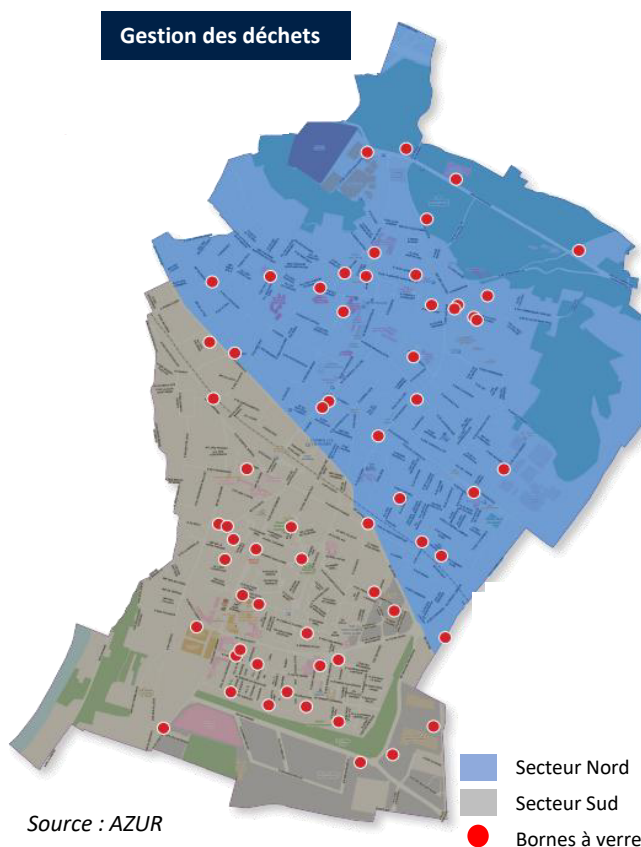
- le matin pour le secteur nord
- l'après-midi pour le secteur sud

La collecte des déchets végétaux (1 478 tonnes en 2017) est faite le lundi après-midi dans le secteur nord et le mardi après-midi dans le secteur sud, de mars à décembre.

Les objets encombrants (planche, mobilier, matelas, électroménager...) sont collectés chaque mois :

- le dernier mardi pour le secteur nord
- le dernier mercredi pour le secteur sud

La collecte du verre s'effectue par apport volontaire. 35 colonnes réparties sur l'ensemble de la ville sont à la disposition des Cormeillais.



5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

B. La production et la distribution d'eau potable

Établi en 1996 et récemment révisé, le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie**, qui s'applique sur la commune, fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme, dont le PLU, doivent être compatibles avec les orientations de ce document.

Le SDAGE 2022-2027 a fixé comme objectifs d'état des masses d'eau du bassin:

- Le maintien du bon état ou bon potentiel en 2027 depuis 2015 ou 2021
- L'atteinte du bon état ou bon potentiel en 2027 pour les masses d'eau sur lesquelles les actions engagées ou prévues permettent d'effacer ou réduire les pressions
- Le report de délai au-delà de 2027 dans certains cas
- La dérogation pour objectif moins strict pour les masses d'eau qui nécessiteront des actions sur plus d'un cycle pour atteindre le bon état.

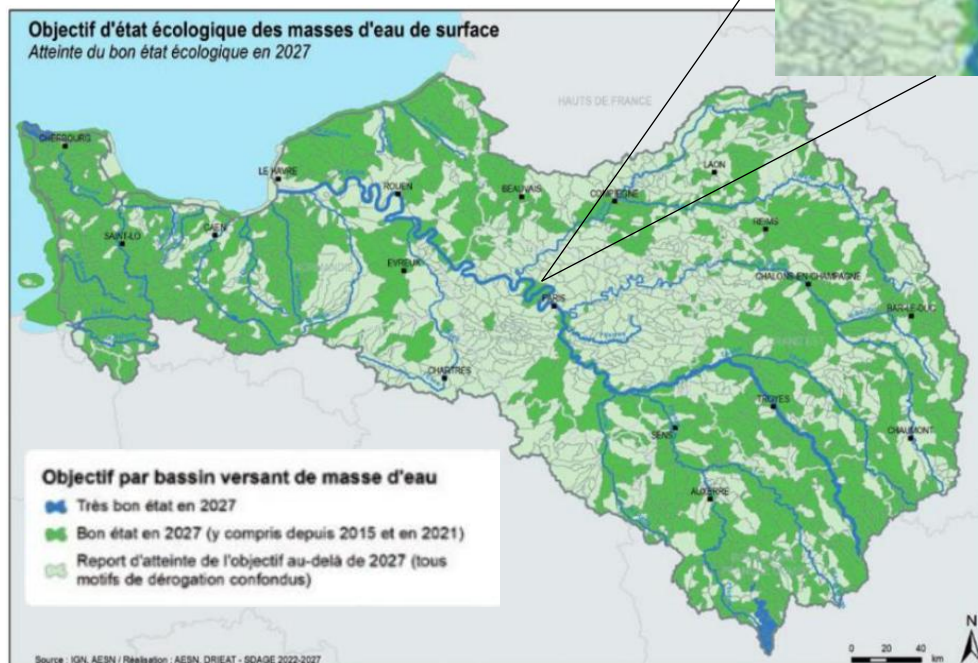
Plusieurs actions sont menées pour arriver au bon état écologique:

- Réduction des pollutions ponctuelles
- Réduction des pollutions diffuses agricoles
- Protection des captages d'eau pour l'alimentation en eau potable
- Pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Protection et restauration des milieux aquatiques et humides
- Gestion quantitative de la ressource en eau

La région parisienne constitue «une zone prioritaire de résorption de foyers de pollutions des milieux aquatiques». Le SDAGE vise à réduire les pollutions urbaines à travers l'amélioration de la collecte des eaux usées par temps sec et surtout par temps de pluie, ce qui passe par la conformité des branchements et la fiabilité de l'exploitation des réseaux. Par ailleurs, il fixe comme objectif la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales.

Cormeilles-en-Parisis est concerné par l'objectif de maintien du bon état écologique en 2027.

Objectifs d'état écologique des masses d'eau de surface du SDAGE



Source : SDAGE 2022-2027

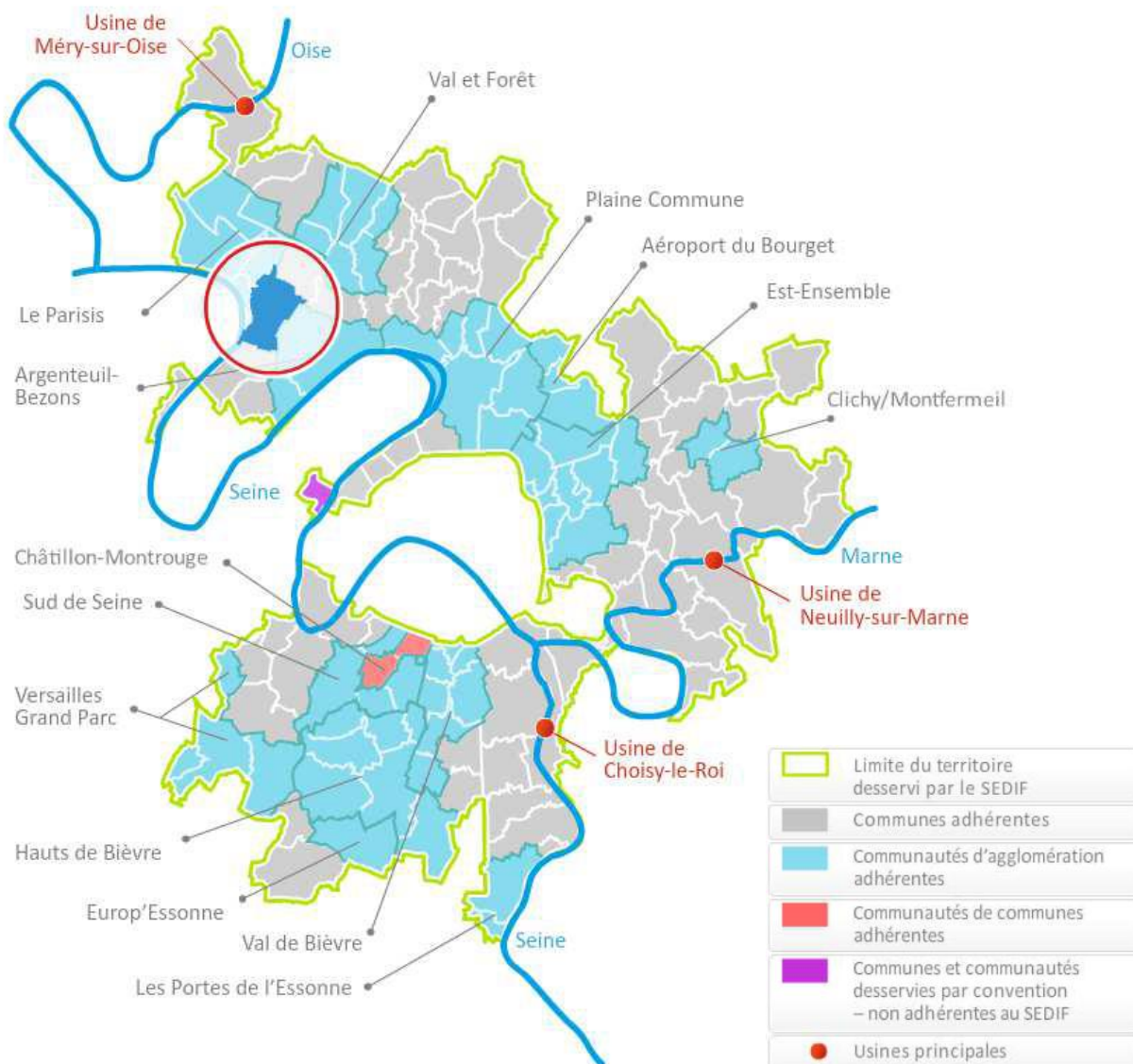
5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

B. La production et la distribution d'eau potable

Le territoire de Corneilles-en-Parisis est desservi par le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF). Le SEDIF assure l'alimentation en eau potable de 133 communes réparties sur 7 départements d'Ile-de-France, excepté Paris, soit plus de 4 millions d'usagers. Au 1er janvier 2011, le SEDIF a confié la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à la société Veolia Eau d'Ile-de-France en vertu d'un contrat de délégation de service public jusqu'au 31 décembre 2024.

Le SEDIF, à l'issue d'une procédure de marché public, a choisi d'attribuer le nouveau contrat de concession relatif à la gestion du service public de l'eau potable à Veolia pour la période 1er janvier 2025 – 31 décembre 2036.

Le territoire du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France



5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

B. La production et la distribution d'eau potable

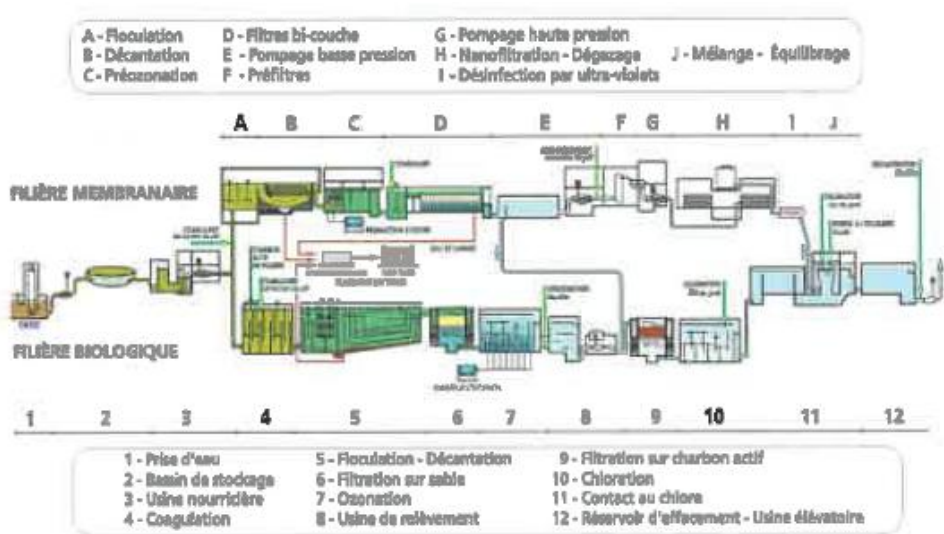
La production et le traitement

La commune de Cormeilles-en-Parisis est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise. En 2023, l'usine a produit en moyenne 153 901 m³/j avec une pointe à 194 376 m³, pour 875 630 habitants du Nord du territoire du SEDIF. Sa capacité maximale de production s'élève à 340 000 m³/j.

L'usine recourt à une technologie de nanofiltration depuis l'année 2000 pour 70% de sa production, les 30% restants provenant de sa filière de traitement initiale et conventionnelle utilisant le couplage "ozone-charbon actif en grains". Les eaux issues de ces deux filières sont mélangées avant d'être distribuées sur le réseau : l'eau obtenue est plus douce et d'une qualité remarquable grâce à la filière membranaire.

Un traitement aux ultra-violets a également été mis en place en 2021 sur la filière biologique (en aval de la filtration sur charbon actif).

Schéma de fonctionnement de l'usine de Méry – sur – Oise (Source : SEDIF)





ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

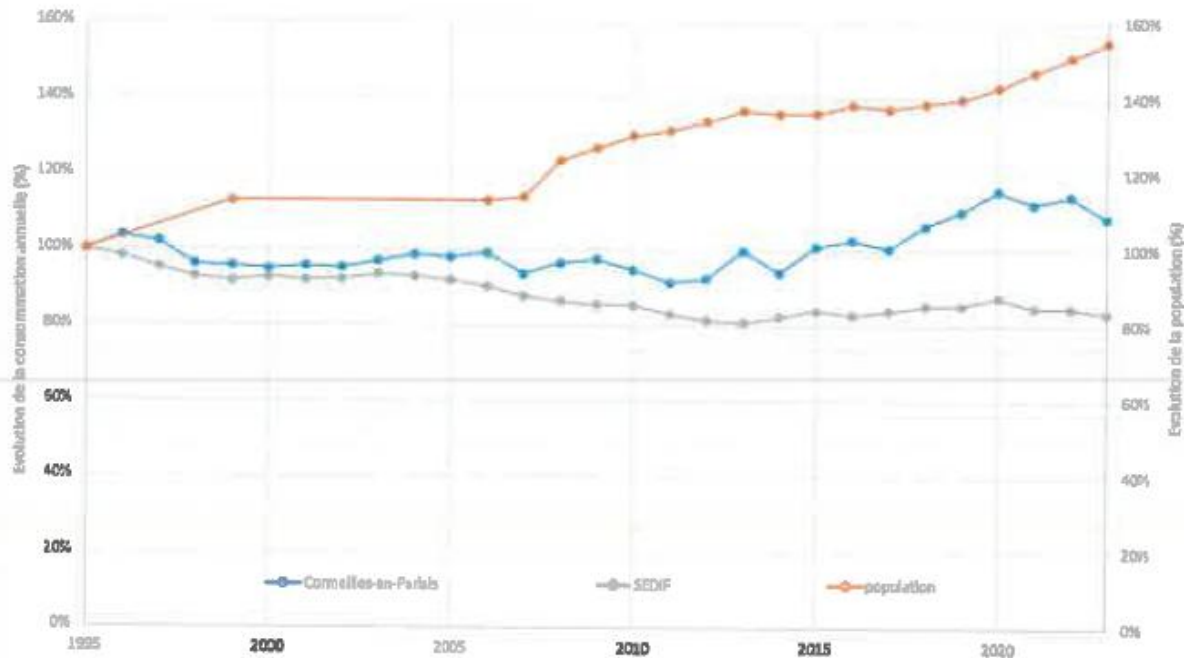
B. La production et la distribution d'eau potable

La distribution et la consommation

En 2023, un volume de 1 181 412 m³ d'eau potable a été distribué à 26 985 habitants grâce à un réseau de 93,7 kilomètres de canalisations. Au 1er janvier 2023, l'âge moyen du réseau de distribution était de 42 ans.

La consommation globale sur la commune de Cormeilles-en-Parisis augmente depuis 2017 suivant ainsi l'augmentation de la population. Ajouter graphique : Évolution de la consommation globale et de la population de 1995 à 2023, Commune de Cormeilles-en-Parisis.

Evolution de la consommation globale et de la population de 1995 à 2023
Commune de Cormeilles-en-Parisis



Source : SEDIF



5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

B. La production et la distribution d'eau potable

Composition des réseaux

L'ensemble des réseaux d'eau potable représente un linéaire de 91 km. Ils sont desservis par des réservoirs d'une capacité totale d'environ 72 000 m³ répartis comme suit :

- Château d'eau de Cormeilles-en-Parisis : 2 100 m³, situé sur la route stratégique / chemin de la Ruelle à Moulins, en zone N du PLU, anciennement ND au POS. C'est un réservoir surélevé de seconde élévation, qui distribue de l'eau de l'Oise en provenance de la station de Montigny-Haut ou de Sannois Haut (en secours), sur le réseau de CORME 193. Cet ouvrage fera l'objet de rénovation à partir de novembre 2024, pour une durée prévisionnelle de 24 mois.
- Réservoirs situés à Montigny-lès-Cormeilles :
 - Première élévation :
 - R1 + R2 = 19 800 m³
 - R3 = 45 000 m³
 - Seconde élévation :
 - 5 000 m³

Ces réservoirs ne sont pas dédiés à la commune, ils permettent également l'alimentation de communes voisines. Les réseaux sont maillés.

Réseau de première élévation (MERYS 110)

Un feeder de 1250 mm de Méry-sur-Oise / Noisy-le-Grand, duquel sont issues des canalisations de 1000 mm et de 500 mm, alimente la partie sud de Cormeilles jusqu'à la côte d'altitude 70 m.

Le premier feeder, de 1 000 mm, traverse la commune d'Est en Ouest par la rue des Hautes Ruelles et la rue du Général Sarail pour se diviser en deux conduites de 800 mm qui suivent d'une part le boulevard des Eaux en direction d'Argenteuil et d'autre part la rue de Chatou en direction de Sartrouville.

Le second feeder, de 500 mm, a un tracé parallèle sur le boulevard Georges Clémenceau et le boulevard Joffre (RD 192). Il alimente en particulier une conduite de 400 mm posée dans la rue de Saint-Germain.

Des conduites dont les diamètres s'échelonnent de 200 mm à 60 mm répartissent l'eau sur le territoire communal.

La pression de ce réseau est stabilisée par les réservoirs semi-enterrés implantés sur le territoire communal et à Montigny-lès-Cormeilles. Leur capacité totale est de 64 800 m³.

Réseau de deuxième élévation (FORCO 159)

Ce réseau intéresse la zone située entre les côtes 70 m et 120 m environ. Cette élévation est alimentée principalement par l'usine de Montigny-lès-Cormeilles, l'usine de Sannois servant de secours. Cette eau est acheminée dans la zone concernée par la conduite de 300 mm route de Montigny et de 200 mm boulevard Clémenceau.

La pression dans ce réseau est stabilisée par un réservoir implanté à Montigny-lès-Cormeilles (capacité 5 000 m³).

A partir de ces artères principales, des canalisations, dont le diamètre varie de 200 mm à 80 mm répartissent l'eau dans la zone.

Réseau de troisième élévation (CORM 193)

Ce réseau concerne la zone située au-dessus de la côte 120 m environ, au nord de la commune. Il est alimenté par le château d'eau de Cormeilles-en-Parisis, qui se remplit à partir de refoulement depuis l'usine de Montigny-lès-Cormeilles, ou l'usine de Sannois en secours.

La pression dans ce réseau est stabilisée par des réservoirs à Cormeilles-en-Parisis (capacité 2 100 m³).

Ces deux réseaux sont donc alimentés principalement par l'usine de Montigny-lès-Cormeilles, puisant dans les réservoirs de première élévation. Une usine de secours est implantée sur la commune de Sannois, alimentée en eau de première élévation par des conduites de 400 mm et 300 mm.

A partir de ces artères principales, des canalisations, dont le diamètre varie de 200 mm à 50 mm répartissent l'eau dans la zone.



5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

B. La production et la distribution d'eau potable

Renforcement et extensions nécessaires

Le rendement du réseau du SEDIF est de 89,81% en 2023. Afin de le maintenir à un haut niveau, le SEDIF poursuit l'effort de renouvellement des conduites dans son Plan pluriannuel d'investissement pour la période 2024-2033.

Les taux de fuite (nombre de fuites sur canalisations par km de réseau) sur les trois dernières années à Cormeilles – en –Parisis sont de 0,07 fuite/km en 2023 (contre 0,18 en 2022 et 0,08 en 2021). Pour rappel, les taux de fuite sur le territoire du SEDIF sont de 0,12 fuite/ km en 2023 (contre 0,15 en 2022 et 2021).

- Réseau primaire, ouvrages généraux :

Actuellement les réseaux sont suffisants pour couvrir les besoins de la commune de Cormeilles-en-Parisis. Les extensions de l'urbanisation génèrent des besoins en eau qui peuvent être couverts par les installations du SEDIF.

- Réseaux secondaires et tertiaires :

Les renforcements de réseaux se feront au fur et à mesure du développement des programmes de construction.

Ils tiendront compte des capacités qui sont actuellement suffisantes pour assurer la croissance démographique.

Qualité de l'eau

La qualité de l'eau potable à Cormeilles-en-Parisis fait l'objet de nombreuses analyses effectuées sous l'autorité de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France.

Les résultats des dernières analyses réglementaires, effectuées par le laboratoire CARSO - laboratoire Santé Environnement Hygiène de Lyon (agréé par le ministère de la Santé), sur l'eau distribuée à Cormeilles-en-Parisis, sont consultables sur le site Internet de l'ARS.

De plus, le SEDIF assure une autosurveillance pour laquelle les résultats de la dernière analyse sont disponible sur son site Internet.

Les taux de fuite (nombre de fuites sur canalisations par km de réseau) sur les trois dernières années sont les suivants :

	2021	2022	2023
Cormeilles-en-Parisis	0,08	0,18	0,07
SEDIF	0,15	0,15	0,12



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

B. La production et la distribution d'eau potable

La qualité de l'eau

Paramètres généraux :

Normes :

pH	7,8	unité pH	6.5 à 9	unité pH
Conductivité	388	microS/cm	200 à 1100	microS/cm
Dureté	14,7	degrés français	-	degrés français
Dureté	1,47	millimole/l	-	millimole/l
Titre Alc. complet	13,15	degrés français	-	degrés français
Oxygène dissous		mg/l	-	mg/l

Bactériologie :

Normes :

Escherichia coli	0	/100 ml	0	/100 ml
Entérocoques	0	/100 ml	0	/100 ml

Teneur en sels :

Normes :

Calcium	53,7	mg/l	-	mg/l
Magnésium	3,1	mg/l	-	mg/l
Sodium	13	mg/l	200	mg/l
Potassium	2,6	mg/l	-	mg/l
Hydrogénocarbonates	160	mg/l	-	mg/l
Sulfates	14,9	mg/l	250	mg/l
Chlorures	23,1	mg/l	250	mg/l
Nitrates	20.5	mg/l	50	mg/l
Fluorures	0.10	mg/l	1,5	mg/l
Fer	<10	microg/l	200	microg/l
Aluminium	11	microg/l	200	microg/l
Manganèse	<10	microg/l	50	microg/l

Pesticides :

Normes :

Atrazine	<0.005	microg/l	0.1	microg/l
Desethylatrazine	0.008	microg/l	0.1	microg/l

Cette analyse a conclu que la qualité générale de l'eau distribuée sur le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France est très satisfaisante.



5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

B. La production et la distribution d'eau potable

Le Prix de l'eau

A Cormeilles-en-Parisis, le prix de l'eau s'élève à 4,7141 euros HT du m3 au 2ème semestre 2024 (sur la base d'une consommation annuelle de 120 m3).

Pour une consommation moyenne de 120 m3 d'eau par an, le prix du m3 relevant de la responsabilité du SEDIF (hors taxes et redevances), le même pour toutes les communes du SEDIF, ressort à 1,575 € H.T.

Le prix figurant sur la facture d'eau et payé par l'usager, sur le territoire du SEDIF, la facturation de deux services fournis aux abonnés et de six taxes et redevances :

- La collecte et le traitement des eaux usées sortant du domicile, pour 2,490 € H.T. par m3,
- Le traitement et la fourniture de l'eau potable jusqu'au robinet du domicile, assurés par le SEDIF, pour 1,575€ H.T. par m3,
- Les taxes et redevances des organismes publics intervenant dans le domaine de l'eau, à savoir l'Agence de l'Eau Seine - Normandie (AESN) pour trois d'entre elles, Voies Navigable de France (VNF) pour la quatrième, l'Etablissement public territorial de bassin (EPTB) Seine Grands Lacs pour la cinquième, pour un total de 0,6491 € par m3.

La première et la dernière part ne relèvent pas de la responsabilité du SEDIF : leurs taux sont arrêtés par les organismes ou collectivités pour le compte desquels elles sont facturées (services d'assainissement, AESN, VNF, EPTB Seine Grands Lacs, Etat pour la TVA) et les sommes perçues leur sont reversées.

Une circulaire trimestrielle, fixant le prix de vente de l'eau, est disponible sur le site internet du SEDIF.



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

C. L'assainissement

La compétence assainissement et gestion des eaux pluviales est assurée par la Communauté d'Agglomération Val Parisis (CAVP).

Le règlement du service de d'assainissement collectif applicable est celui de la CAVP, adopté par délibération n°BC2018-26 du bureau communautaire le 5 juin 2018.

La ville s'est dotée de deux plans de zonage (eaux usées et eaux pluviales) mis à jour le 7 avril 2016.

Le plan de zonage des eaux usées identifie trois types de zones :

- Les zones assainies en collectif, et donc raccordées au réseau public, qui constituent la grande majorité du territoire de Corneilles
- Les zones assainies en non collectif, correspondant aux zones faiblement urbanisées (zones boisées sur les buttes au nord, ainsi que les zones situées au sud-ouest entre la rue de Saint-Germain, la rue des Picardes, la Seine et les limites communales),
- Les zones futures à collecter, correspondant principalement aux zones à urbaniser du PLU de 2013.

La reconversion du site Lafarge sera l'occasion de desservir ce secteur en bord de Seine par l'assainissement collectif, dans le prolongement de la desserte récente du secteur des Battiers.

Le zonage des eaux pluviales quant à lui identifie les zones où :

- l'infiltration est interdite en application du PPRN (Plan de Prévention des risques naturels) du fait de la présence d'anciennes carrières ou d'aléa fort ou moyen de dissolution de poches de gypse
- l'infiltration est autorisée sous condition

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Val Parisis (CAVP) précise que "les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de stockage / infiltration devront être mises en œuvre prioritairement (quelque soit la taille du projet) sur l'ensemble du territoire communal.

Ce règlement fixe pour tout le territoire un débit de rejet au réseau limité à :

- 2 litres / seconde / hectare pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.
- 2 litres / seconde / parcelle pour les parcelles d'une superficie inférieure à 1 hectare.

Le réseau d'assainissement de Val Parisis en chiffres

Au 14/06/2022



**12,5 millions de m³ d'eau
consommés et traités**



**54 000 branchements
particuliers**



**820 km de collecteurs
unitaires et séparatifs**



**20 000 regards sur réseau
sur chaussée**

5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

D. Le potentiel énergétique

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

A l'échelle de son territoire, il décline et met en œuvre les objectifs internationaux, européens et nationaux en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat. Pour cela il définit des objectifs stratégiques et opérationnels pour atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et s'y adapter, dont en développant les énergies renouvelables, en maîtrisant la consommation d'énergie, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance énergétique, tout en favorisant l'adaptation aux changements climatiques sur les court, moyen et long termes, en cohérence avec les engagements internationaux de la France. Le PCAET est en cours d'élaboration sur le territoire de Val Parisis.

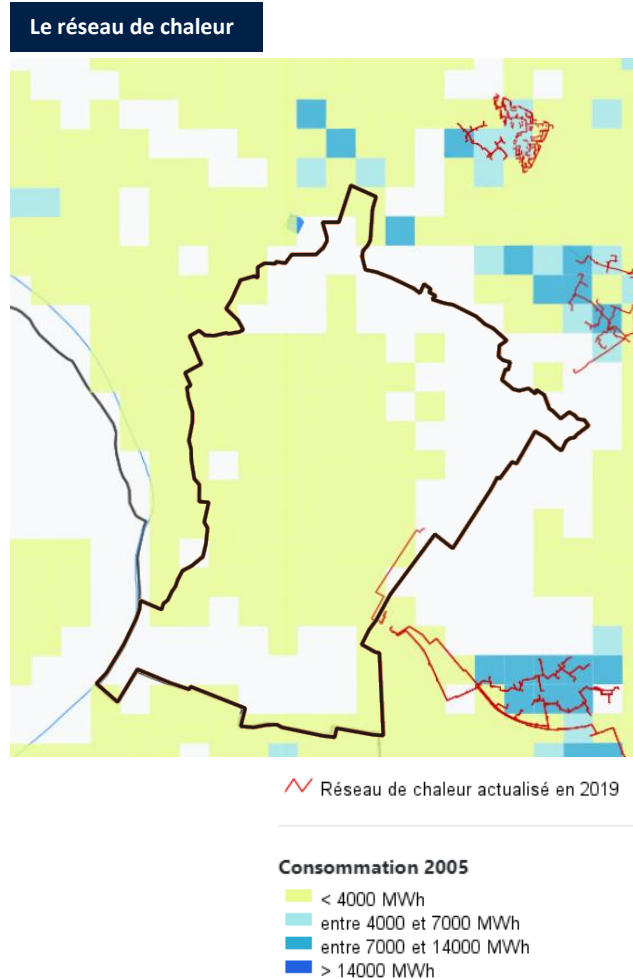
Le réseau de chaleur

Un des enjeux majeurs du Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est le développement des énergies renouvelables et de récupération à travers les réseaux de chaleur. Au regard de la densité urbaine de l'Île de France, ces réseaux de chaleur sont le meilleur support à la massification des énergies fossiles.

La consommation d'électricité sur la commune en 2005 était inférieure à 4000 MWh. Les consommations les plus élevées sur le territoire communal, comprises entre 2500 et 4000 MWh, concernent les équipements du centre bourg.

La commune présente un potentiel de développement des réseaux de chaleur sur la partie Sud du territoire, en lien avec la création récente de logements dans le ZAC des Bois Rochefort, en cours dans le secteur Gare et à venir dans le quartier Seine Parisii.

L'ensemble de ce potentiel à venir est situé au sud du territoire communal. Le réseau de chaleur le plus proche au sud du territoire communal se trouve sur la commune d'Argenteuil et s'est étendu jusque dans l'extrême partie Est de Cormeilles. Le raccordement aux réseaux de chaleur voisins est donc envisageable à long terme.



5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

D. Le potentiel énergétique

La géothermie

La géothermie est une énergie renouvelable puisant de la chaleur naturelle de la terre. Elle permet de fournir de l'électricité et de la chaleur.

Le potentiel géothermique de Cormeilles est moyen sur l'ensemble de la commune.

Les parties Nord-Ouest et Sud-Est du territoire sont davantage propices à ce type de production d'énergie.

Aussi, le projet du nouveau quartier Seine Parisii prévoit un raccordement en géothermie.

L'énergie solaire

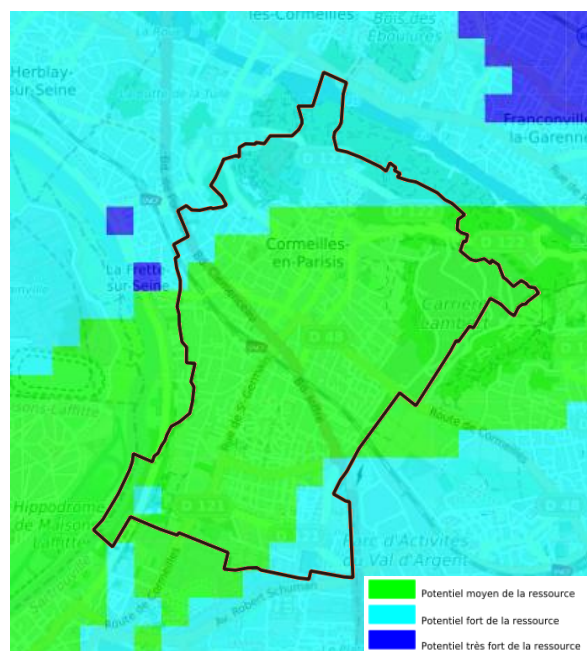
La durée d'ensoleillement moyen dans le Val d'Oise est de 1 750 à 2 000h par an. Le potentiel énergétique moyen en kWh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kWh d'énergie récupérable par an.

Des données plus précises à l'échelle de la commune montrent un ensoleillement moyen annuel de 1652 h, alors que la moyenne française est de 1 968 heures. (Source : Météo France)

L'ensoleillement dans le Val d'Oise est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

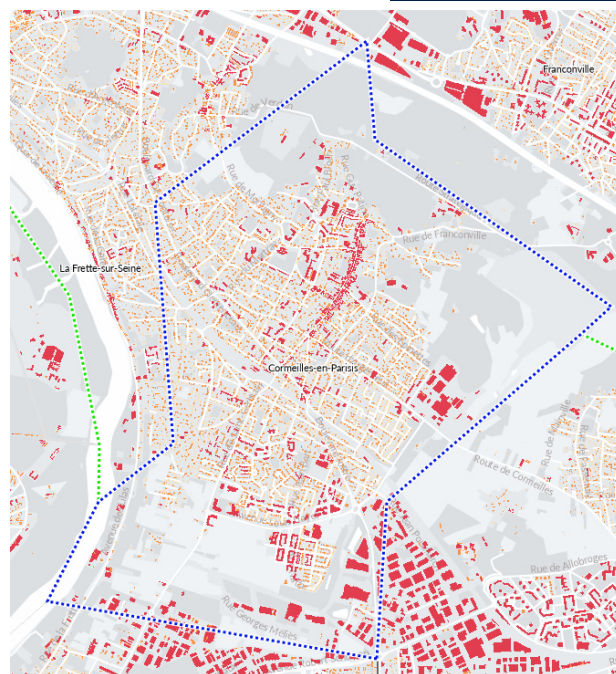
Cormeilles-en-Parisis dispose de 298 121 m² de surface utile. Certains équipements sont munis de dispositifs d'énergies renouvelables.

Le potentiel géothermique



Source : Géothermies

Le potentiel solaire





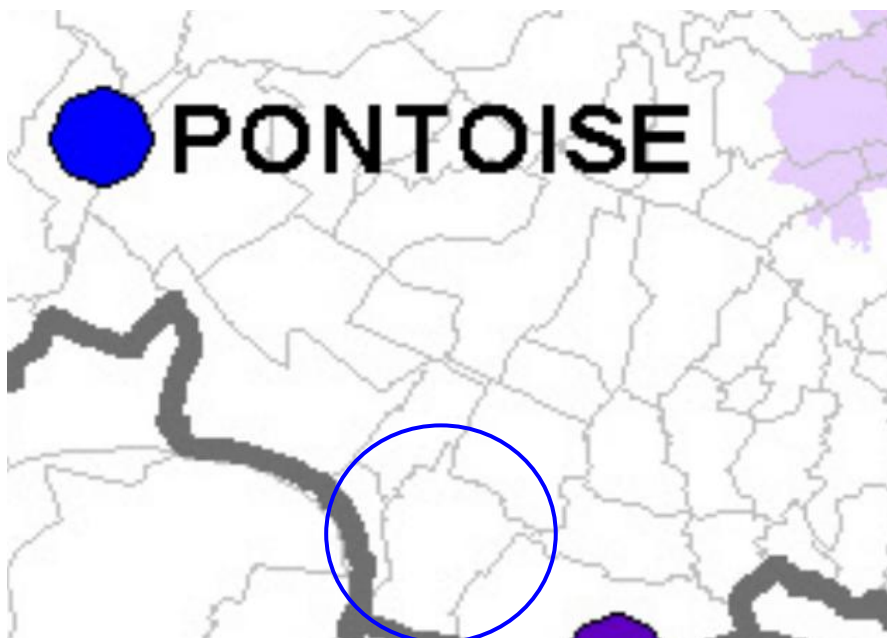
5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

D. Le potentiel énergétique

L'énergie éolienne

Selon le schéma régional de l'éolien (réalisé en juillet 2012) Cormeilles-en-Parisis est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien (zone blanche sur la carte ci contre), tout comme les communes périphériques Aussi, les modes de production éoliens, que ce soit de la petite éolienne ou de l'éolienne industrielle ne sont pas les modes d'énergies renouvelables à développer en priorité sur le territoire.

Le potentiel éolien



Source : Schéma Régional de l'Éolien



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

E. La gestion des ressources énergétiques

En 2019, la dépense énergétique de Cormeilles s'élève à près de 400 GWh, en comptant tous les types d'énergie et tous les secteurs.

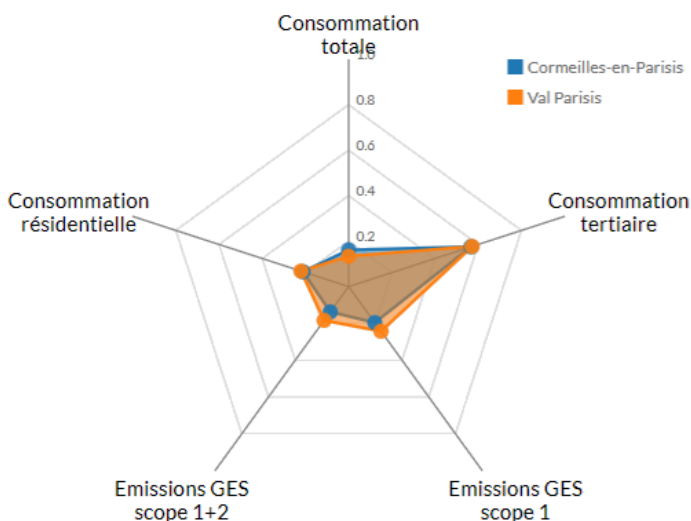
Par rapport à l'ensemble de l'Ile-de-France, Cormeilles-en-Parisis affiche de bonnes performances, mis à part pour les consommations liées au tertiaire.

Par rapport au Val de Paris, les performances sont assez similaires. Néanmoins Cormeilles s'affiche meilleure (moins consommatrice) en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Le secteur résidentiel s'affiche dans la commune comme le plus consommateur (40,6% de la consommation totale), suivi par l'industrie (31,1%).

Au niveau des types de combustibles, c'est le gaz naturel qui est majoritairement consommé (54%).

Comparaisons territoriales

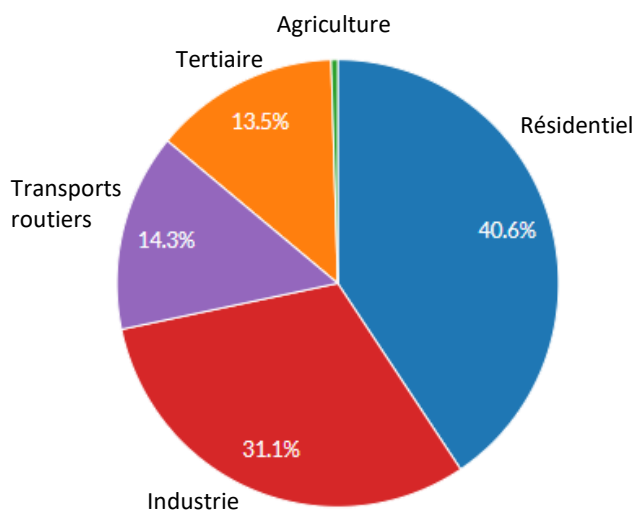


*L'indicateur de performance symbolisé par le radar est établi selon les données à l'échelle de la région Ile de France

- Consommation totale = consommation énergétique rapportée à la population + emplois
- Consommation résidentielle = consommation énergétique du secteur résidentiel par logement
- Consommation tertiaire = consommation énergétique du secteur tertiaire par emploi tertiaire
- Emissions GES scope 1+2 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) et indirectes liées à la consommation d'énergie (scope 2) rapportées à la population + emplois
- Emissions GES scope 1 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) rapportées à la population + emplois

Source : ENERGIF

Consommations énergétiques par secteur d'activité



Source : ENERGIF

Type de combustible	Part d'utilisation (tous secteurs confondus)
Produits pétroliers	18,5%
Gaz naturel	54%
Electricité	24,8%
Bois	2,7%

Source : ENERGIF

5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

F. Les îlots de chaleur

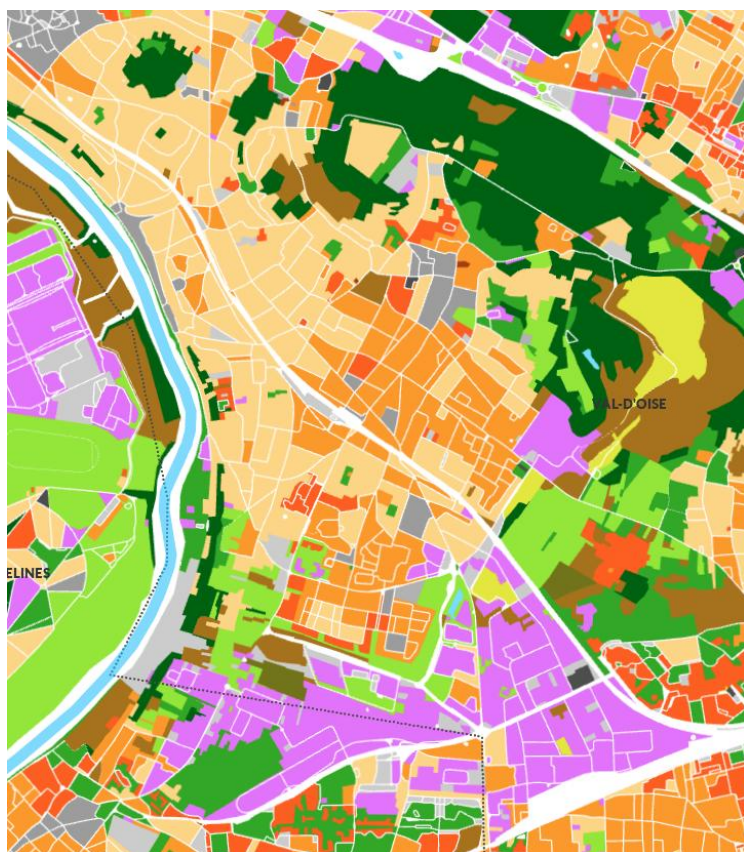
Les zones urbaines denses de l'agglomération parisienne sont soumises à un fort effet d'îlot de chaleur urbaine pouvant engendrer des surélévations de la température de plus de 2,5°C au cœur de l'agglomération, ce qui entraîne des surconsommations énergétiques avec la climatisation et expose les habitants à des risques sanitaires (canicule de 2003). L'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) est engendré par la ville : sa morphologie, ses matériaux, ses activités, son niveau d'imperméabilisation et de couverture végétale... L'ICU influence le climat de la ville, les taux de répartition des polluants atmosphériques, le confort et la santé des habitants...

Dans la cartographie réalisée par l'IAU des îlots morphologiques urbains et de leurs influences climatiques, la ville de Corneilles comporte essentiellement des ensembles de maisons espacées et/ou éparées, quelques emprises tertiaires et de vastes espaces ouverts, naturels ou non.

Le territoire de Corneilles-en-Parisis possède des îlots de fraîcheur au nord sur les Buttes du Parisis, et au sud sur le plateau : partie ouest de la ZAC des Bois Rochefort, désormais urbanisée, et plateau naturel et agricole au sud-ouest.

Globalement, du fait de la faible densité construite, la sensibilité de la ville de Corneilles à l'effet d'ICU est moyenne à faible. L'urbanisme de demain doit améliorer la situation.

L'îlot de chaleur urbain



- | | |
|--|--|
| A - Arbres denses | } Éléments réduisant le phénomène d'îlot de chaleur |
| B - Arbres éparés | |
| C - Buissons, broussailles | |
| D - Pelouses, prairies, cultures | |
| E - Roche nue, pavés, macadam | |
| E.b - Cimetière arboré | |
| F - Terrain nu ou sable | |
| G - Eau | |
| 1 - Ensemble de tours compact | } Éléments renforçant le phénomène d'îlot de chaleur |
| 2 - Ensemble d'immeubles compact | |
| 3 - Ensemble de maisons compact | |
| 4 - Ensemble de tours espacées | |
| 5 - Ensemble d'immeubles espacés | |
| 6 - Ensemble de maisons espacées | |
| 7 - Constructions légères | |
| 8 - Grandes emprises tertiaires bâti bas | |
| 9 - Maisons éparées, constructions isolées | |
| 10 - Industrie lourde | |

Source : IPR



5. La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic :



Une collecte des déchets ménagers et recyclables régulière et satisfaisante.



Une alimentation en eau potable suffisante et de bonne qualité, prenant en compte et anticipant l'évolution de la population.



Un réseau d'assainissement développé et suffisamment calibré pour accueillir de nouveaux habitants.



Un potentiel de développement des énergies renouvelables à travers l'exploitation de la géothermie et des énergies solaires.



Un phénomène d'îlot de chaleur urbain atténué par la présence des grands espaces boisés de la Butte et par le caractère pavillonnaire et éparse du tissu urbain mais à surveiller dans le contexte de changement climatique.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 2.2 : Justifications des choix retenus

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2025



Explication des choix retenus pour établir le PLU	P 4
1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU	P 4
2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic	P 5
3. La prise en compte des documents supra communaux	P 15
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	P 29
1. Les objectifs inscrits dans le PADD	P 29
2. La programmation et les projections démographiques	P 29
Justification des OAP	P 32
1. L'OAP thématique	P 33
2. Les OAP sectorielles	P 34
Justification de la délimitation des zones et du règlement	P 40
1. Motifs de la délimitation des zones	P 40
2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU	P 43
3. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire	P 45
4. Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU	P 49
Les dispositions graphiques	P 69
1. Les emplacements réservés pour ouvrage ou construction public au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme	P 69
2. Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme	P 71
3. Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol	P 72
4. Les linéaires commerciaux	P 73
5. Les protections environnementales au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme	P 74
6. Les protections environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	P 75
7. La protection environnementale des zones humides	P 77
8. La prévention des risques	P 78
9. La protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	P 80
Les indicateurs de suivi	P 81

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

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

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

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

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

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du **18 décembre 2021**, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont les suivants :

- Permettre l'aménagement d'une plaine agricole ;
- Préserver l'identité des quartiers d'habitat pavillonnaire et mieux encadrer les possibilités d'évolution en cohérence avec la préservation du cadre de vie et du paysage
- Promouvoir et favoriser une ville favorable à la santé (notamment réduction des inégalités de santé, améliorer l'accès aux soins, encourager l'activité physique, améliorer la qualité des logements, etc) ;
- Protéger et mettre en valeur le quartier ancien autour de l'Eglise Saint Martin ;
- Permettre une offre de logements diversifiée en termes de typologies, de statut d'occupation et d'accessibilité financière pour permettre la réalisation de parcours résidentiels afin que la ville soit accessible à tout type de ménage ;
- Structurer les trames vertes, bleues et noires autour d'espaces remarquables (Buttes du Parisis, Fort de Corneilles, rives de Seine, coulée verte) ;
- Assurer les conditions d'un développement économique dynamique et équilibré entre les activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales et de service, soutenir et dynamiser le commerce de proximité ;
- Définir un parti d'aménagement et en inscrire la traduction réglementaire pour les différents secteurs de la commune identifiés au projet de territoire de la communauté d'agglomération Val Parisis ;
- Mettre en œuvre une politique globale de mobilités afin d'améliorer en priorité la sécurité, la fluidité et le stationnement, favoriser les modes de déplacements actifs (marche et vélos), et poursuivre le réseau de pistes cyclables ;

- Prendre en compte et décliner localement le Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET) et le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de l'agglomération Val Parisis ;
- Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine, des paysages ainsi que de l'environnement ;
- Identifier et protéger les arbres remarquables ainsi que le patrimoine bâti remarquable, les points de vue et belvédères ;
- Intégrer dans les différentes pièces du PLU les objectifs du développement durable ;
- Elaborer un règlement plus lisible, plus compréhensible et plus opérationnel qui facilite son utilisation ;

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD en axes et en orientations :

Axe 1: Corneilles-en-Parisis, une identité à préserver, un caractère environnemental et paysager à valoriser, en pérennisant les atouts du territoire et développant des projets ciblés

Axe 2 : Corneilles-en-Parisis, un territoire répondant aux besoins quotidiens des habitants, pour une qualité et un cadre de vie préservés

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

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : CORMEILLES-EN-PARISII, UNE IDENTITÉ À PRÉSERVER, UN CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER À VALORISER, EN PÉRENNISANT LES ATOUTS DU TERRITOIRE ET DÉVELOPPANT DES PROJETS CIBLÉS	
<u>Aménagement et urbanisme</u> • Veiller à conserver le caractère résidentiel et agréable de la ville pour tous ; • Favoriser le renouvellement urbain du secteur gare et maîtriser l'urbanisation sur l'ensemble des autres quartiers dans le respect des formes urbaines existantes ; • Valoriser le tissu ancien tout en favorisant la réhabilitation du bâti insalubre ; • Créer une nouvelle centralité urbaine en définissant un projet cohérent pour le pôle gare : favoriser son renouveau urbain dans le cadre d'un projet d'ensemble ; • Poursuivre et finaliser les projets engagés : ○ Le quartier Seine Parisii avec notamment le projet d'hôtel ; ○ Le Pôle d'équipements rue de Saint-Germain et Riera et Christy. • Anticiper les enjeux de la loi Climat et Résilience et s'inscrire pleinement dans une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles. ○ Seul le projet d'hôtel, dans la continuité du quartier Seine Parisii en cours d'aménagement, fait l'objet d'une consommation (2,2 ha)	➔ L'essentiel du tissu urbain se décline sous la forme de résidences d'habitat individuel. Le bâti pavillonnaire se compose de trois grandes familles: l'habitat individuel organisé, l'habitat groupé, et l'habitat individuel diffus qui s'est implanté sur l'ancien parcellaire maraîcher. ➔ Le bâti ancien présente une valeur patrimoniale et historique importante. L'enjeu prioritaire de valorisation du bâti ancien de village et bâti rural conduit à identifier comme très faible le potentiel de densification de ces secteurs où la persévérance de la volumétrie et des formes urbaines existantes est à privilégier. ➔ Le diagnostic foncier identifie des sites mutables, principalement situés aux abords des grands axes et dans le secteur gare. Ce secteur constitue le principal vivier en termes de potentiel de mutabilité et densification à l'échelle de la commune. ➔ En considérant les cartes du MOS 2012 et 2021, l'extension urbaine réalisée représente une consommation d'espace de 20,4 ha sur la période 2012-2021. En prenant en compte les espaces en cours de mutation pour l'achèvement de la ZAC des Bois Rochefort (chantier), 18 ha supplémentaires sont en cours de mutation au moment de l'élaboration du PLU. ➔ Des projets en cours : ✓ La requalification du secteur gare ✓ l'aménagement du quartier Seine Parisii, qui donnerait de la visibilité à une nouvelle entrée par le Sud Ouest de la ville et qui valoriserait l'espace à proximité de la Seine par le développement d'une Marina.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : CORMEILLES-EN-PARISIS, UNE IDENTITÉ À PRÉSERVER, UN CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER À VALORISER, EN PÉRENNISANT LES ATOUTS DU TERRITOIRE ET DÉVELOPPANT DES PROJETS CIBLÉS	
<u>Trame verte et bleue, agriculture</u> • Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage : butte du Parisis, parc Schlumberger... • Veiller à préserver les vues et perspectives notamment vers la butte du Parisis et le Sud du territoire ; • Développer les terres cultivables de la commune notamment par la réalisation du projet de la plaine agricole ; • Préserver les éléments de nature en ville : coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, cœurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée ; • Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville ; • Conforter les continuités écologiques notamment la coulée verte reliant la butte boisée à la Seine. • Préserver et mettre en valeur la trame bleue sous toutes ces formes : mise en valeur de la Seine et ses berges, protection des zones humides.	➔ Le territoire cormeillais dispose cependant d'un patrimoine végétal important avec plus de 220 hectares d'espaces verts qui participe à la qualité de vie au sein de la commune : la Butte de Cormeilles, le parc départemental Schlumberger, la coulée verte située dans le quartier des Bois-Rochefort, les squares publics, les cœurs d'îlots et parcs privés. Au sein de l'entité urbanisée, les espaces verts sont à promouvoir davantage, au-delà des cœurs d'îlots privés, par la création de parcs municipaux par exemple. ➔ La commune de Cormeilles-en-Parisis fait partie de l'unité de paysage « Buttes du Parisis et vallée de la Seine ». Trois grandes entités paysagères composent le territoire communal : le plateau dominant la vallée de la Seine (ancienne plaine agricole), la vallée de la Seine et les Buttes boisées du Parisis. ➔ La commune de Cormeilles-en-Parisis se situe au pied des Buttes du Parisis et en bordure de coteau de la Seine. Les Buttes du Parisis marquent la limite nord du territoire communal, et culminent à 170 mètres aux points les plus hauts, surplombant la ville et la Vallée de la Seine. ➔ Les Buttes boisées et les coteaux du Parisis offrent de belles vues vers la vallée. ➔ L'ancienne plaine agricole, sur le plateau dominant de la vallée de la Seine, a disparu au fil du développement de la ZAC des Bois Rochefort. Néanmoins, un projet de plaine agricole visant au développement des terres cultivables est en cours de réalisation sur le secteur. Ce plateau, désormais urbanisé conserve tout de même des espaces verts aménagés (coulée verte) et quelques espaces agricoles relictuels qui apportent un caractère naturel à la commune au même titre que les buttes boisées. ➔ Le SRCE identifie une concentration des composantes de la trame verte et bleue au Sud de la commune : il identifie un corridor de la sous-trame herbacée traversant la partie Sud de la commune,. Cet espace s'affiche donc comme une composante importante pour la biodiversité, à préserver. Aussi, les Buttes de Cormeilles s'intègrent dans une trame boisée composée par l'ensemble des Buttes du Parisis, à valoriser. ➔ Au sein de l'entité urbaine, les continuités écologiques sont assurées par des alignements d'arbres et des sentes. Ces éléments sont à développer davantage sur l'intégralité du territoire de Cormeilles-en-Parisis pour favoriser la nature en ville.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : CORMEILLES-EN-PARISIS, UNE IDENTITÉ À PRÉSERVER, UN CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER À VALORISER, EN PÉRENNISANT LES ATOUTS DU TERRITOIRE ET DÉVELOPPANT DES PROJETS CIBLÉS	
<u>Risques et nuisances</u> Limiter l'exposition des habitants aux risques industriels : • S'assurer de la bonne gestion et du traitement des déchets industriels ; • Prendre en compte la présence d'Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) et des infrastructures de transports terrestres et aériens ; • Réglementer l'installation des activités nuisantes dans une zone adaptée ; Limiter l'exposition des habitants aux risques naturels : • Définir un urbanisme et un aménagement qui prennent en compte les risques et contraintes (Plan de Prévention des Risques, sols, ruissellements, etc.) ainsi que la géographie et topographie du territoire ; Favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une meilleure infiltration des eaux pluviales : • Encourager l'utilisation des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle ; • Protéger les fossés, haies et les boisements, qui participent à la régulation des écoulements ; • Laisser libres les axes de ruissellement ou vallons secs ; • Limiter l'imperméabilisation des sols et préconiser des matériaux perméables dans les projets d'aménagement.	➔ Une topographie très marquée par les Buttes du Parisis, au Nord de la commune, induisant des ruissellements à prendre en compte. ➔ Une commune soumise à certains risques naturels : • risques de mouvements de terrains, notamment liés à la dissolution du gypse sur toute la partie centrale de la commune • aléas retrait-gonflement des argiles, davantage marqué au pied des Buttes de Cormeilles ➔ La commune est sensible au risque d'inondation à deux niveaux : • Un risque d'inondation fluviale pour la partie sud-ouest, lié aux crues de la Seine • Un risque d'inondation pluviale pour la partie nord, liée au ruissellement depuis les Buttes de Cormeilles ➔ Un risque technologique moindre sur la commune qui ne dispose pas de site classé SEVESO sur son territoire. Néanmoins, Cormeilles-en-Parisis reste située à proximité de l'usine Seine Aval d'Acheres, usine à risque classée Seveso Seuil Haut depuis 2010, dont le risque d'effet toxique lié au déplacement et à la dispersion d'un nuage toxique de Chlore dans l'air est à considéré. ➔ La commune est soumise au risque de transport de matières dangereuses à travers les conduites de transport d'hydrocarbure le long de la voie ferrée. Une servitude d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques est arrêtée depuis 2016, induisant des dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans le cadre de nouveaux projets.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : CORMEILLES-EN-PARISIS, UNE IDENTITÉ À PRÉSERVER, UN CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER À VALORISER, EN PÉRENNISANT LES ATOUTS DU TERRITOIRE ET DÉVELOPPANT DES PROJETS CIBLÉS	
<u>Paysages, patrimoine</u> • Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement ; • Préserver l'identité urbaine « village » du cœur historique de la commune et conserver les caractéristiques du bâti rural originel ; • Reconstituer un centre-ville moderne autour du pôle gare en lien avec les centralités existantes de la commune ; • Préserver le grand paysage, notamment dans les secteurs de coteau ou de vallon ; • Préserver les repères visuels et les perspectives paysagères vers le grand paysage alentour ; • Favoriser un traitement qualitatif des limites entre les espaces publics et privés (clôtures, haies végétales...) ; • Protéger et valoriser les éléments bâtis remarquables marquants (fort de Cormeilles et l'église) ainsi que certains éléments bâtis ponctuels (maisons meulières...) ; • Protéger le petit patrimoine bâti participant à l'identité architecturale et paysagère du village (fontaine, murs anciens, etc.).	➔ La commune de Cormeilles-en-Parisis abrite un édifice protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques « l'église de Cormeilles-en-Parisis » ainsi que le Fort de Cormeilles, reconnu Patrimoine d'intérêt régional. ➔ L'axe historique, rue Gabriel Péri, qui traverse la ville du Nord au Sud, concentre le tissu ancien et forme le centre-ville, témoignant du passé de Cormeilles-en-Parisis. La présence de la gare génère un petit pôle de centralité au cœur d'un tissu majoritairement pavillonnaire et désaxé de la rue historique. ➔ Le bâti ancien présente une valeur patrimoniale et historique importante. L'enjeu prioritaire de valorisation du bâti ancien de village et bâti rural conduit à identifier comme très faible le potentiel de densification de ces secteurs où la persévérance de la volumétrie et des formes urbaines existantes est à privilégier. ➔ L'essentiel du tissu urbain se décline sous la forme de résidences d'habitat individuel. Le bâti pavillonnaire se compose de trois grandes familles: l'habitat individuel organisé, l'habitat groupé, et l'habitat individuel diffus qui s'est implanté sur l'ancien parcellaire maraîcher. ➔ La commune de Cormeilles-en-Parisis fait partie de l'unité de paysage « Buttes du Parisis et vallée de la Seine ». Trois grandes entités paysagères composent le territoire communal : le plateau dominant la vallée de la Seine, la vallée de la Seine et les Buttes boisées du Parisis. La commune se situe au pied des Buttes du Parisis et en bordure de coteau de la Seine. Les Buttes du Parisis culminent à 170 mètres aux points les plus hauts, surplombant la ville et la Vallée de la Seine, et offrent de belles vues vers la vallée. ➔ Le centre-ville est une des polarités commerciales de la commune (autour du pôle gare), mais supporte des espaces publics urbains assez restreints. L'objectif est donc de considérer davantage cette question des espaces ouverts et de rencontre dans les projets d'aménagement ou de requalification (comme celui du pôle gare).

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 2 : CORMEILLES-EN-PARISIS, UN TERRITOIRE RÉPONDANT AUX BESOINS QUOTIDIENS DES HABITANTS, POUR UNE QUALITÉ ET UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉS	
<u>Logements</u> • Favoriser la mixité et la cohésion sociales par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ; • Développer l'offre de logements sociaux sur le centre-ville ; • Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers pavillonnaires (organisation du bâti, volumes des constructions, caractéristiques architecturales, présence de jardins et d'arbres, les vues et perspectives...).	➔ Une part des logements de 1 et 3 pièces en progression (+1 point) et des logements de 5 pièces et plus en forte diminution (-3,1 points) notamment suite à la construction de logements collectifs ces dernières années. L'enjeu est de s'adapter à la demande des nouveaux habitants et notamment des couples avec enfants de plus en plus nombreux, qui pourraient nécessiter de grands logements. ➔ En 2018, plus de 8 habitants sur 10 ont moins de 60 ans. Toutefois, comme au niveau national, il est constaté une légère tendance au vieillissement de la population à Cormeilles-en-Parisis. ↓Également, depuis 2013, la part des couples avec enfant(s) a augmenté de manière très significative (environ +5 points). ➔ Une part de logements sociaux en nette croissance et à conforter (20% en 2020 et objectif 25% en 2025, conformément à la loi SRU). La ZAC des Bois Rochefort comprenant 500 nouveaux logements sociaux et le nouveau quartier Seine Parisii en prévoyant 360, la mixité des programmes doit être poursuivie dans le cadre des futures opérations. ➔ L'essentiel du tissu urbain se décline sous la forme de résidences d'habitat individuel. L'habitat pavillonnaire est présent sur l'ensemble du territoire communal. Le bâti pavillonnaire se compose de trois grandes familles: l'habitat individuel organisé, l'habitat groupé, et l'habitat individuel diffus qui s'est implanté sur l'ancien parcellaire maraîcher.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 2 : CORMEILLES-EN-PARISIS, UN TERRITOIRE RÉPONDANT AUX BESOINS QUOTIDIENS DES HABITANTS, POUR UNE QUALITÉ ET UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉS	
<u>Énergie</u> Garantir un développement durable du territoire : • Développer la ville en cohérence avec la présence et le développement des réseaux d'énergie ; • Développer l'utilisation des énergies renouvelables et les constructions moins consommatrices d'énergies. Favoriser une meilleure performance énergétique des bâtiments : • Œuvrer, grâce aux derniers projets de requalification urbaine (secteur gare...) à une meilleure performance énergétique du parc de logements ; • Permettre la réhabilitation des logements vétustes et énergivores.	➔ Un potentiel de développement des énergies renouvelables à travers l'exploitation de la géothermie et des énergies solaires. À ce titre, le projet du nouveau quartier Seine Parisii prévoit un raccordement en géothermie. ➔ La commune présente un potentiel de développement des réseaux de chaleur sur la partie Sud du territoire, en lien avec la création récente de logements dans le ZAC des Bois Rochefort, en cours dans le secteur Gare et à venir dans le quartier Seine Parisii. ➔ Le secteur résidentiel s'affiche dans la commune comme le plus consommateur en énergie (40,6% de la consommation totale), suivi par l'industrie (31,1%). Au niveau des types de combustibles, c'est le gaz naturel qui est majoritairement consommé (54%).

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 2 : CORMEILLES-EN-PARISIS, UN TERRITOIRE RÉPONDANT AUX BESOINS QUOTIDIENS DES HABITANTS, POUR UNE QUALITÉ ET UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉS	
<u>Équipements et loisirs</u> • Maintenir un niveau d'équipement en adéquation avec l'importance de la commune et son statut dans l'intercommunalité : pôle des Battiers Ouest, Picardes, pôle gare et Berges de Seine ; • Conforter l'offre en équipement public variée, accessible et adaptée permettant à la population de disposer de lieux de scolarisation et de formation, de loisirs et de partage ; • Mettre en œuvre, finaliser les projets d'équipements : ○ Finaliser le pôle d'équipements à proximité de la ZAC Bois Rochefort (réaliser un CLSH à proximité du nouveau lycée) ; ○ Être particulièrement attentif à offrir un bon niveau d'équipements et de services dans le domaine de la santé, avec, entre autres, la réalisation d'une maison médicale. • Offrir des espaces de promenade ouverts pour tous notamment en assurant des continuités de promenades sur les bords de Seine, mais aussi dans les espaces naturels constitutifs de la ceinture verte régionale, de la Seine à la butte boisée ; • Envisager la réhabilitation de la salle des fêtes « Emy les Près ».	➔ De vastes espaces verts au Nord et au Sud de la commune permettant de dessiner un cadre agréable autour de la ville et d'offrir aux habitants des lieux de promenade et de récréation. L'objectif est donc de maintenir la qualité de ces espaces verts tout en s'investissant davantage sur la question de la trame verte qui pourrait être constituée au travers de la ville afin de relier les deux espaces. La mise en valeur de la trame bleue formée par la Seine au Sud Ouest de la ville est également un objectif majeur au vu de l'aménagement du quartier Seine Parisii. ➔ La commune se distingue par son offre riche en termes de services de santé et d'éducation, et propose une offre de commerces grandissante. En revanche, Cormeilles affiche un taux moins probant d'équipements culturels et sportifs. C'est pourquoi, depuis quelques années, la commune renforce son offre culturelle, notamment les lieux de pratique artistique amateur (Studio 240), et sportive. ➔ Une richesse en termes d'équipements en croissance, notamment culturels et sportifs. L'objectif est de conforter voire augmenter le taux d'équipements par habitant tout en restant vigilant à la répartition de ces structures. En effet, la qualité des infrastructures sportives, culturelles, scolaires, sanitaires et commerciales doit profiter à l'ensemble de la population cormeillaise et non seulement aux nouveaux résidents de la ZAC des Bois Rochefort dans laquelle se concentrent des nouveaux équipements de grande envergure. ➔ Des mesures d'aide à l'installation de nouveaux médecins à poursuivre et conforter. Si le taux d'équipements de santé est élevé à Cormeilles, la tendance à la diminution du nombre de médecins ces dernières années doit être inversée afin de maintenir un niveau d'équipements qualitatif.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 2 : CORMEILLES-EN-PARISIS, UN TERRITOIRE RÉPONDANT AUX BESOINS QUOTIDIENS DES HABITANTS, POUR UNE QUALITÉ ET UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉS	
<u>Commerces</u> • Affirmer une centralité urbaine « centre-ville » dans le secteur de la gare par la réalisation d'un projet d'aménagement urbain notamment en diversifiant les commerces ; • Maintenir la structure commerciale de la commune avec une importante zone de chalandise pour la ZAE Bois Rochefort et le maintien de polarités commerciales de quartier.	➔ En février 2021, Cormeilles-en-Parisis compte 5 polarités commerciales sur son territoire, dont 3 majeures, et quelques commerces diffus, pour un total de 130 vitrines. ➔ Le secteur gare est le pôle le plus marchand de la ville, avec environ 50 boutiques. Le secteur gare reprend les caractéristiques d'un réel centre-ville pour la commune. Il s'agit du secteur le plus concerné par les mutations commerciales et la commune entend réellement redynamiser le secteur et le développer afin d'affirmer son rôle de polarité structurante. ➔ La partie Sud-Est de la commune se présente comme une nouvelle polarité autour de la ZAE Carrefour des Champs Guillaume et de la ZAC des Bois Rochefort. Ces espaces disposent davantage de centres commerciaux que des commerces et services diffus. ➔ Le commerce est le premier secteur d'activité à Cormeilles-en-Parisis en 2019, principalement constitué de petits commerces notamment en cœur de ville. Le centre est animé avec une concentration de services publics et à destination de la population. L'objectif est de conforter, voire développer, cette armature commerciale (accessibilité, traitement de l'espace public etc.). La zone Sud de la commune est aussi à développer pour créer une polarité similaire à celle du centre en termes d'offre de services et commerces de proximité, auxquels s'ajoutent des centres commerciaux.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 2 : CORMEILLES-EN-PARISIS, UN TERRITOIRE RÉPONDANT AUX BESOINS QUOTIDIENS DES HABITANTS, POUR UNE QUALITÉ ET UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉS	
<u>Mobilités, déplacements</u> • Veiller à la qualité de l'espace public ; • Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts ; • Permettre la continuité cyclable de la véloroute (V33) ; • Préserver et mettre en valeur les sentes existantes.	➔ Des espaces publics urbains qui restent assez restreints: autour du bourg ancien ou dans les opérations de la ZAC. L'objectif est donc de considérer davantage cette question des espaces ouverts et de rencontre dans les projets d'aménagement ou de requalification (pôle gare par exemple) afin de compenser ce manque. ➔ Il existe au sein de Cormeilles un maillage de plusieurs tracés significatifs, en lien avec les grandes villes d'Ile-de-France. L'axe de la RD392 se distingue comme un axe de transit plus que de desserte comme le sont les autres voies. Avec le projet d'aménagement du pôle gare, l'objectif est donc de faire de cette route un axe de desserte plus doux, dont le trafic serait amoindri (15 000 à 25 000 passages quotidiens en 2021 contre 7 000 à 10 000 sur les autres axes). ➔ Cormeilles-en-Parisis dispose de 14,3km de voies cyclables soit 12% du total de la voirie cyclable de Val Parisis (IPR, 2019). Les aménagements dédiés aux modes actifs sont essentiellement présents au Sud de la commune, autour des Bois Rochefort, et le long de l'axe central Nord-Sud de la ville. Le projet « <i>Bus Entre Seine</i> » prévoit des aménagements de voirie avec des sites propres dédiés et un réaménagement des axes de circulation le long de la ligne pour valoriser les circulations douces. ➔ En ce qui concerne les mobilités douces et notamment le vélo, la ville développe de plus en plus son réseau cyclable ces dernières années, notamment dans le Nord de la commune. L'objectif est donc de poursuivre ces aménagements sur l'ensemble de la commune et de développer davantage de pistes cyclables sécurisées sur les axes majeurs. Par ailleurs, la commune étant impliquée dans différents projets à l'échelle de l'intercommunalité mais également de la région voire au niveau national, le maillage communal doit être renforcé afin que l'ensemble de la population cormeillaise puisse accéder à ces réseaux à grande échelle.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 2 : CORMEILLES-EN-PARISIS, UN TERRITOIRE RÉPONDANT AUX BESOINS QUOTIDIENS DES HABITANTS, POUR UNE QUALITÉ ET UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉS	
<u>Activités économiques</u> • Développer les Zones d'Activités Économiques (ZAE) existantes ; • Développer les activités touristiques pourvoyeuses d'emplois, notamment en lien avec le projet Seine Parisii ; • Améliorer le ratio actifs/emplois en assurant un développement économique garantissant des emplois nouveaux ; • Maintenir l'exploitation de gypse.	➔ Une commune qui reste dépendante des bassins d'emplois (moins d'un emploi pour deux actifs). Un des enjeux est de conforter l'augmentation du nombre d'emplois de ces dernières années (+1,2% depuis 2013) en s'appuyant sur le développement des nouveaux quartiers tout en maintenant l'activité du centre-ville. ➔ La zone d'activités économiques (ZAE) et la ZAC des Bois Rochefort s'affichent comme deux espaces complémentaires et forment un réel bassin d'emplois à l'échelle de la commune. Ces deux espaces sont donc à entretenir et à développer davantage tout en faisant attention à limiter les disparités territoriales en termes d'accès à l'emploi. ➔ Depuis le Moyen Âge, la principale industrie implantée à Cormeilles est l'activité liée à l'extraction du gypse, à partir duquel on fabrique le plâtre. Dès 1366, une carrière est en activité dans le quartier du Martray. A partir de 1822, la vie ouvrière de la commune est rythmée par l'activité liée à l'extraction du plâtre dans les carrières Lambert. L'entreprise prend rapidement de l'essor et, en 1882, la carrière s'étend sur six hectares. En 1899, les usines et la carrière emploient 300 ouvriers. Ainsi, les ressources géologiques des buttes du Parisii ont largement été utilisées dans la construction des communes environnantes, notamment pour la briqueterie, les ciments et le plâtre. ➔ Un projet en cours qui prévoit le développement d'une Marina et d'un hôtel : le nouveau quartier Seine Parisii.

3. La prise en compte des documents supra communaux

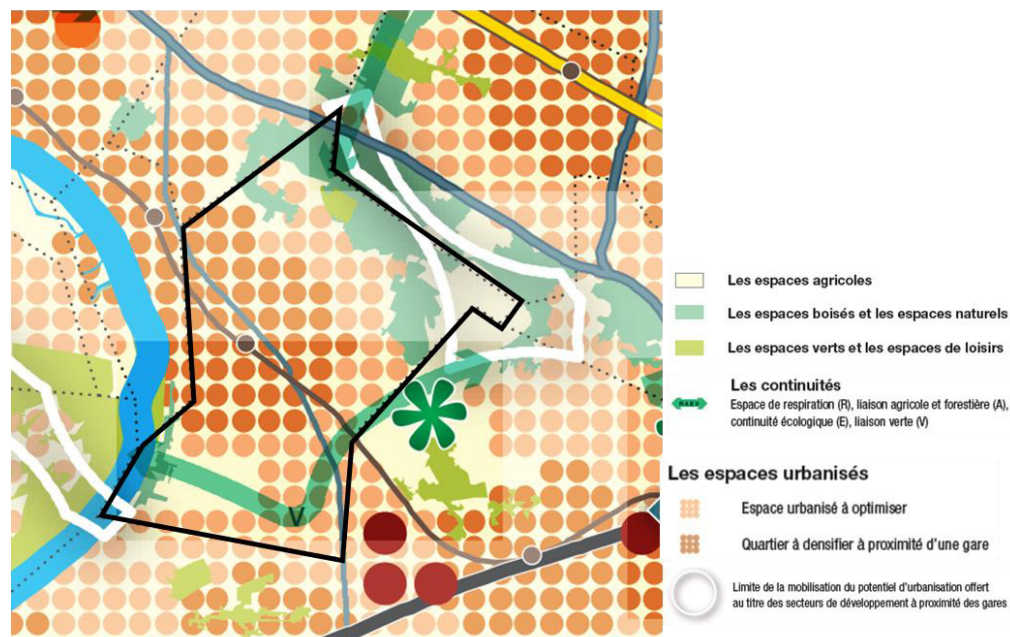
A. SDRIF

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

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

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

Extrait du SDRIF sur la commune de Cormeilles-en-Parisis



Source : SDRIF

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF

Orientation du document	
Les espaces urbanisés – densité des espaces d'habitat	
Pour être conforme aux objectifs de densification de 15% des espaces d'habitat du SDRIF, le PLU doit rendre possible la réalisation d'un peu plus de 1 440 logements au sein des secteurs d'habitat à horizon 2030 pour atteindre au total : • 11 050 logements • Une densité des espaces d'habitat de 29,6 logements par hectare	En 2013, le territoire comptait environ 9 606 logements sur une superficie des espaces d'habitat totale de 373 ha, soit environ 26 logements par hectare (source DDT95). En 2019, l'effort de production de logements nécessaire par rapport au chiffre INSEE de 2019 s'élevait à 170 logements d'ici 2030 (source DDT95). En 2020, le dernier recensement INSEE indique un parc total de logements de 11 238 unités. Selon le MOS 2021, la superficie des espaces d'habitat pour la commune est de 383,66 ha. La densité des espaces d'habitat est de 29,3 logements par ha. Selon les données SITADEL, sur la base des permis de construire, depuis 2020 il a été construit un total d'environ 1400 logements. Le parc de logements au 1er janvier 2024 serait d'environ 12 640 logements soit au-delà des objectifs du SDRIF. En 2024, la densité des espaces d'habitat serait donc à 32,9 logements par ha soit supérieur aux objectifs du SDRIF. Les objectifs du SDRIF sont donc atteints. Par ailleurs sont inscrites dans le PADD des orientations visant à poursuivre les efforts de densification sur certains sites ciblés et encadrés, et à limiter l'artificialisation des sols : AXE 1 : Corneilles-en-Parisis, une identité à préserver, un caractère environnemental et paysager à valoriser, en pérennisant les atouts du territoire et développant des projets ciblés • Favoriser le renouvellement urbain sur certains secteurs stratégiques notamment le secteur gare, les abords de l'axe D 392, le site Clarins et maîtriser l'urbanisation sur l'ensemble des autres quartiers dans le respect des formes urbaines existantes ; • Poursuivre et finaliser les projets engagés et notamment le quartier Seine Parisii. <u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière d'extension urbaine :</u> Anticiper les enjeux de la loi Climat et Résilience et s'inscrire pleinement dans une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles : seul le projet d'hôtel, dans la continuité du quartier Seine Parisii en cours d'aménagement, fait l'objet d'une consommation (2,2 ha)

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF

Orientation du document

Prise en compte dans le PADD

Les espaces urbanisés – densité humaine

Pour être conforme aux objectifs de densification de 15% de la densité humaine du SDRIF, l'objectif est d'atteindre 68,1 habitants + emplois par hectare urbanisé à horizon 2030. Cela correspond à une augmentation d'environ 4 251 habitants + emplois.

La densité humaine du territoire (habitants + emplois par hectare d'espace urbanisé) en 2013 est estimée à 59,2 habitants + emplois par hectare (source DDT 95).

Cormeilles-en-Parisis	2013	2020	2024	Objectif à horizon 2030
Nombre d'emplois (INSEE)	4 944	5 576	5 576	-
Population (INSEE)	23 419	26 074	27 174	32 614
Total population + emplois	28 363	31 650	32 750	-
Superficie des espaces urbanisés au sens strict (MOS 2021)	479	518	518	-
Densité humaine	59,2	61,1	63,2	68,08

En 2020, le chiffre a augmenté d'environ 3 290 habitants + emplois par rapport à 2013.

Laugmentation du nombre de logements est de 1400 unités depuis 2020. Selon lévolution de la taille des ménages, il est estimé pour 2024 une taille moyenne des ménages à environ 2,46 occupants.

Laestimation de la croissance démographiques par rapport à la production de logements depuis 2020 (en prenant en compte le point mort) est de 1 700 nouveaux habitants. Avec un nombre d'emplois stable, le total serait donc de 32 750 habitants + emplois soit une densité humaine d'environ 63,2 habitants + emplois par ha.

Le PLU permet la densification de certains espaces urbains (pôle gare, secteur Clarins, secteur Val d'Or...). Les projets connus permettront une augmentation de la population estimée aux alentours de 29 500 habitants à horizon 2030. En prenant en compte une stabilisation du nombre d'emplois, la densité humaine serait à environ 67,7 habitants + emplois.

En matière d'emplois, la finalisation de la ZAC Bois Rochefort (partie ZAE) n'a pas été comptabilisé dans les derniers chiffres INSEE (2020). Des outils ont été mis en place pour favoriser le développement de l'activité commerciale. En outre, au regard de leurs degrés d'incertitudes, certains secteurs ciblés à vocation de densification notamment les abords du boulevard Joffre, du secteur Clarins et des deux secteurs de mixité sociale (100%), n'ont pas été compatibles dans les calculs.

En 2024, la densité humaine est estimée à 63,2 habitants + emplois par ha. La commune a mis en place dans le PLU révisé des outils pour permettre la densification de ses espaces urbains sur des sites stratégiques ainsi que le développement de l'activité économique (linéaires commerciaux, projet d'hotel...). Le PLU révisé permet donc de répondre aux objectifs du SDRIF en matière de densité humaine.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD
Préserver et valoriser : Les espaces boisés, les espaces naturels et les espaces de loisirs	
Les espaces naturels identifiés dans le SDRIF à préserver et à valoriser : <u>Les continuités :</u> En outre, le SDRIF distingue deux continuités écologiques à préserver et valoriser : les buttes du Parisii et la coulée verte de la ZAC Bois Rochefort. <u>Les espaces boisés et les espaces naturels :</u> Les espaces boisés et espaces naturels constituant la continuité écologique identifiée seront à préserver et valoriser (les Buttes du Parisii). <u>Les espaces verts et les espaces de loisirs :</u> Les espaces verts et les espaces de loisirs naturels identifiés sont le Parc Schlumberger dans les buttes du Parisii.	Le PLU prend en compte l'objectif général porté par le SDRIF en matière d'environnement. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune en confortant sa trame verte. Il vise son développement à une échelle locale en développant la place de la nature en ville et les espaces supports de biodiversité. Par ailleurs sont inscrites dans le PADD des orientations en ce sens : AXE 1 : Corneilles-en-Parisis, une identité à préserver, un caractère environnemental et paysager à valoriser, en pérennisant les atouts du territoire et développant des projets ciblés • Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage : butte du Parisii, parc Schlumberger... • Conforter les continuités écologiques notamment la coulée verte reliant la butte boisée à la Seine. Le dispositif réglementaire protège voire développe ces espaces : Les buttes du Parisii sont maintenues en zone N et sont ainsi protégées par un règlement strict. Seuls sont admis les constructions existantes. Une partie a été classée en zone A et A* pour prendre en compte l'occupation du sol existante (terres cultivées en agricole). La coulée verte de la ZAC Bois Rochefort a pour vocation d'être conforter et développer dans le PLU révisé. En effet, il est prévu de la prolonger sur l'extrémité ouest de la commune, via le projet de plaine agricole, jusqu'à la Seine. Elle sera également légèrement prolongée sur le côté en direction du nord Le parc Schlumberger est conservé en zone N avec l'application de la prescription graphique « Espaces paysagers à protéger » sur sa globalité. Le PLU prend donc en compte le SDRIF sur la protection et la valorisation des espaces naturels.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

Concernant le stationnement vélo, le PLU révisé est compatible avec le PDUIF.

Prescriptions du PDUIF	La prise en compte dans le PLU
Le stationnement vélo	
Pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces 1,5 m² par logement dans les autres cas Superficie minimale de 3 m² Pour les bureaux : 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher Pour les activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics : Une place pour 10 employés Pour les établissements scolaires : Une place pour 8 à 12 élèves <u>Toutefois, il est recommandé d'adapter l'offre :</u> Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants	Stationnement des vélos dans les constructions à usage d'habitation collective : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas. - Un minimum de 3 m² par opération sera exigé. Stationnement des vélos pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de plancher : 1 place pour 10 employés. Stationnement des vélos pour les constructions à usage d'activité de plus de 500 m² de plancher : 1 place pour 10 employés. Stationnement des vélos pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² minimum pour 100 m² de surface de plancher (SDP). Stationnement des vélos pour les équipements publics : 1 place de stationnement vélo pour 12 élèves pour les maternelles et primaires 1 place de stationnement vélo pour 5 élèves pour les collèges lycées et établissements d'enseignement supérieur. 1 place pour 10 employés pour les autres équipements publics

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

Concernant le stationnement véhicules motorisés, le PLU révisé maintien les règles du PLU actuel. Les normes du PLU actuel ne suivent pas toujours les recommandations du PDUIF, néanmoins, elles sont nécessaires pour répondre à certains besoins identifiés. Actuellement, la commune observe une carence généralisée en place de stationnement. Il est aujourd'hui nécessaire de pouvoir désengorger la voie publique. Les nouveaux projets de logements à venir, notamment la densification du pôle gare, engendreront une augmentation conséquente des ménages de type couples avec enfant(s), la réunion spécifique avec les commerçants dans le cadre de la révision du PLU a permis également de faire remonter cette demande.

Les normes de stationnement pour les différentes destinations sont fixées dans l'annexe 1 du règlement écrit. Néanmoins, des règles spécifiques à certaines zones sont maintenues telles quelles. Le cas échéant, ces règles spécifiques, inscrites dans le chapitre 3 du règlement de zone, doivent être appliquées en lieu et place de l'annexe 1. Pour les destinations non concernées par une règle spécifique, l'annexe 1 demeure la norme.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

- Les règles générales pour la destination habitation :

Prescriptions du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
Le stationnement véhicule	
<u>À moins de 500 mètres d'une gare :</u> Il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (Code de l'urbanisme, article L151-36). De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 0,5 place par logement social. <u>À plus de 500 mètres d'une gare :</u> Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,26 voiture par ménage [soit $(5188+2,2*3426)/10067$]. La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Corneilles-en-Parisis est donc de 1,90 place par logement (soit $1,26*1,5$).	<u>Maisons individuelles (1 logement) :</u> • 2 places par logement <u>Logements collectifs (2 logements et plus) :</u> • 2 places par logement de 3 pièces principales et plus (dont une en sous-sol en zone UC) • 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales (dont une en sous-sol en zone UC) Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié. <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</u> • 1 place par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. <u>Logement social :</u> • 1 place de stationnement par logement social. <u>Logement spécifique (résidence étudiants, résidence de tourisme...) :</u> • 1 place de stationnement pour 3 logements de type studios ou 2 pièces, • 1 place de stationnement pour 2 logements au-delà du type 2 pièces. <u>Stationnement des visiteurs :</u> Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, des places supplémentaires représentant un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservé aux visiteurs.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

- Les règles spécifiques pour la destination habitation :

Prescriptions du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
Le stationnement véhicule	
<u>À moins de 500 mètres d'une gare :</u> Il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (Code de l'urbanisme, article L151-36). De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 0,5 place par logement social. <u>À plus de 500 mètres d'une gare :</u> Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,26 voiture par ménage [soit $(5188 + 2,2 \times 3426) / 10067$]. La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Cormeilles-en-Parisis est donc de 1,90 place par logement (soit $1,26 \times 1,5$).	Zone UA sauf secteurs UAa et UAb : Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions suivantes : • la création de 2 places de stationnement par logement du type studio au type F2, • la création de 3 places de stationnement par logement à partir du type F3. Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf. Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement. Zone UC : Logements collectifs (2 logements et plus) : • 2 places par logement de 3 pièces principales et plus (dont une en sous-sol en zone UC) • 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales (dont une en sous-sol en zone UC)

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

- Les règles spécifiques pour la destination habitation :

Prescriptions du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
Le stationnement véhicule	
<u>À moins de 500 mètres d'une gare :</u> Il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (Code de l'urbanisme, article L151-36). De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 0,5 place par logement social. <u>À plus de 500 mètres d'une gare :</u> Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,26 voiture par ménage [soit $(5188 + 2,2 \times 3426) / 10067$]. La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Cormeilles-en-Parisis est donc de 1,90 place par logement (soit $1,26 \times 1,5$).	<u>Zone UP :</u> <u>Habitation :</u> Au minimum 1 place non commandée par logement avec: • 1 place / logement pour les T1/T2 • 1,3 place / logement pour les T3 • 1,5 place / logement pour les T4 et + <u>Habitat en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :</u> 1 place / logement <u>Résidence Séniors, Résidences Services, logements spécifiques et établissement d'hôtellerie :</u> 1 place / 3 unités de vie (ou chambres)

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

- Les règles générales pour la destination bureaux :

Prescriptions du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
Le stationnement véhicule	
Pour les constructions à destination de bureaux <u>Prescription du PDUIF à moins de 500 mètres d'une gare :</u> A moins de 500 mètres des gares de Cormeilles-en-Parisis et de La Frette-Montigny et des futurs arrêts du TCSP Argenteuil-Bezons-Sartrouville-Cormeilles, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m ² de surface de plancher <u>Recommandation du PDUIF à plus de 500 mètres d'une gare :</u> Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour des gares et des futurs arrêts cités ci-dessus, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m ² de surface de plancher	Doit être également assuré sur ledit terrain, le stationnement des véhicules des employés, usagers, clients ou visiteurs dans les conditions suivantes : Bureaux et professions libérales : • 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher • Pour les constructions à usage de bureaux situées à moins de 500 mètres des gares de Cormeilles-en-Parisis et de La Frette-Montigny, il ne pourra pas être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

- Les règles spécifiques pour la destination bureaux :

Prescriptions du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
Le stationnement véhicule	
Pour les constructions à destination de bureaux <u>À moins de 500 mètres d'une gare :</u> A moins de 500 mètres des gares de Corneilles-en-Parisis et de La Frette-Montigny et des futurs arrêts du TCSP Argenteuil-Bezons-Sartrouville-Corneilles, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher <u>À plus de 500 mètres d'une gare :</u> Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour des gares et des futurs arrêts cités ci-dessus, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher	<u>Zone UA sauf secteurs UAa et UAb :</u> Les règles du présent article et de l'annexe I ne s'appliquent pas aux : • Extension, ou création de commerce, • Extension, ou création d'activités en profession libérale. <u>Zone UP :</u> 1 place / 100 m² de surface de plancher

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de Val Parisii

• Les objectifs du SRHH :

Parmi les documents supra communaux de référence figure également le SRHH. Ce document a été mis en révision. En effet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030 lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022. Les travaux ont abouti au projet de SRHH, dont la mise en consultation auprès des collectivités locales a été votée lors de la séance plénière du CRHH du 30 novembre 2023.

Ce document fixe un objectif de production de logements à l'échelle régionale qui se décline au niveau départemental puis intercommunal. Le SRHH ne se substitue pas aux PLH et au PMHH qui devront répartir les objectifs de construction à l'échelle communale et à celle des quartiers, sur la base d'une évaluation fine des besoins locaux et des capacités à faire.

Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
Ile-de-France	70 000
Val d'Oise	6 527
CA Val Parisis	1 630

Il fixe aussi des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle intercommunale et des établissements publics territoriaux. Les territoires sont encouragés à s'inscrire dans la trajectoire de la cible préférentielle définie par le SRHH pour contribuer à l'effort régional de réponse aux besoins et de résorption du mal-logement :

Échelle	Objectifs de production
CA Val Parisis	1 148

• Les objectifs du PLHi :

Le PLHi de la Communauté d'agglomération Val Parisis a été approuvé le 12 octobre 2015 pour six ans. Il s'organise suivant quatre grandes orientations :

- Amplifier l'effort de construction pour diminuer la tension et s'inscrire dans les objectifs en logements (TOL) du Grand Paris, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire
- Diversifier et adapter l'offre en logements, afin de répondre à la diversité des besoins et permettre aux ménages qui le souhaitent de rester sur le territoire dans le respect des règles d'urbanisme
- Traiter l'habitat dégradé et / ou énergivore, lutter contre toutes les formes d'habitat illicite et favoriser la mixité sociale au sein du parc existant
- Doter la Communauté d'agglomération des moyens nécessaires à la mise en œuvre, à l'animation et à l'évaluation du PLH

A l'échelle de la Communauté d'agglomération Val Parisis, l'objectif de 6 300 logements entre 2015 et 2021 est affirmé, soit 1 050 logements par an (dont 38% de logements sociaux et 3% en accession sociale). Ce document est actuellement en cours de révision.

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de Val Parisii

• La prise en compte dans le PLU :

Le PADD prend en compte les objectifs de production de logements par les orientations suivantes :

- **Favoriser le renouvellement urbain sur certains secteurs stratégiques** notamment le secteur gare, les abords de l'axe D 392, le site Clarins et maîtriser l'urbanisation sur l'ensemble des autres quartiers dans le respect des formes urbaines existantes
- **Poursuivre et finaliser les projets engagés** notamment le quartier Seine Parisii avec notamment le projet d'hôtel
- **Favoriser la mixité et la cohésion sociales** par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes
- **Développer l'offre de logements sociaux** sur le centre-ville
- **Favoriser le parcours résidentiel en développant une nouvelle offre de logements** sur des secteurs ciblés

Le dispositif réglementaire traduit les orientations du PADD par plusieurs outils :

1. **En matière de production de logements**, plusieurs secteurs permettront de constituer une nouvelle offre en logements et de diversifier le parc de logements actuel.

Des sites stratégiques ont notamment été identifiés pour du renouvellement urbain et participer ainsi à l'effort de production de logements :

- **Le pôle gare** : secteur clé de cette révision du PLU, l'occupation du sol actuelle est composée essentiellement d'un tissu urbain distendu avec de l'habitat individuel diffus et quelques activités peu qualitatives. le projet est encadré par une OAP sectorielles visant à la fois à créer une nouvelle offre de logements en reconstituant des fronts urbains le long des grands axes tout en protégeant les éléments bâtis patrimoniaux et/ou les espaces de nature en ville. Ainsi il est permis dans l'OAP des constructions d'une hauteur maximum R+4+C/A en front de rue et avec un épannelage de hauteur jusqu'aux espaces pavillonnaires. Les règlements des zones UAa et UAa* ont été renforcés pour augmenter les droits à construire sur ce secteur en lien avec le parti d'aménagement de l'OAP.
- **Le secteurs Clarins et Val d'Or** : ce sont deux autres secteurs stratégiques pour des opérations de logements en renouvellement urbain. La mutation de ces secteurs sont encadrés par une OAP pour permettre de préserver les éléments patrimoniaux et construire une nouvelle offre en couture urbaine. Le règlement du PLU actuel (zone Ub pavillonnaire) a été modifié en adéquation avec les OAP, avec pour le secteur Clarins une zone UAb (extension du cœur de ville) et le secteur Val d'Or une zone UC (habitat collectif) pour augmenter les droits à construire.
- **Le secteur abord du boulevard Joffre** : ce secteur actuellement occupé par de l'habitat individuel et/ou vétuste, des activités peu qualitatives et vieillissantes a été classé en zone UAb avec une augmentation des droits à construire pour privilégier la construction de nouveaux logements.
- **Le secteur « Foot power »** : à l'extrémité est de la commune en limite avec la commune d'Argenteuil actuellement en zone UI (activités), ce site a été classé en zone UC (habitat collectif) pour permettre une nouvelle offre de logements.

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de Val Parisii

Un projet d'ores et déjà engagé est actuellement en cours de réalisation :

- **Le projet Seine Parisii** : l'OAP du PLU actuel a été maintenue et modifiée à la marge pour prendre en compte l'évolution du projet. Sur ce secteur, ce sont 1 200 nouveaux logements qui sont prévus.

2. En matière de production de logements sociaux, plusieurs outils ont été utilisés :

- **Une règle de mixité sociale** : une règle transversale qui impose 33% minimum de logements sociaux pour toute opération de 12 logements et plus (et 30% minimum de logements sociaux pour toute opération de 12 logements et plus en secteurs UAa, UAa* et UAb)
- **Des secteurs de mixité sociale** :
 - **30% minimum** sur le site de projet Val d'Or et Clarins dont le taux est également rappelé dans le document OAP.
 - **100% minimum** sur des sites mutables tels que « foot power » et un terrain rue Saint-Germain (à proximité du nouveau lycée).
- **La programmation dans les OAP** :
 - **Environ 30%** sur le secteur OAP Seine Parisii ;
 - **30% minimum** sur les sites de projet Val d'Or et Clarins.

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1- Les objectifs inscrits dans le PADD :

Rappel : Le PADD fixe notamment les objectifs suivants :

AXE 1 : Corneilles-en-Parisis, une identité à préserver, un caractère environnemental et paysager à valoriser, en pérennisant les atouts du territoire et développant des projets ciblés :

- **Favoriser le renouvellement urbain sur certains secteurs stratégiques notamment le secteur gare, les abords de l'axe D 392, le site Clarins et maîtriser l'urbanisation sur l'ensemble des autres quartiers** dans le respect des formes urbaines existantes
- **Créer une nouvelle centralité urbaine** en définissant un projet cohérent pour le pôle gare : favoriser son renouveau urbain dans le cadre d'un projet d'ensemble
- **Poursuivre et finaliser les projets engagés** notamment le quartier Seine Parisii avec notamment le projet d'hôtel

AXE 2 : Corneilles-en-Parisis, un territoire répondant aux besoins quotidiens des habitants, pour une qualité et un cadre de vie préservés :

- **Favoriser la mixité et la cohésion sociales** par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ;
- **Développer l'offre de logements sociaux** sur le centre-ville ;
- **Favoriser le parcours résidentiel en développant une nouvelle offre de logements** sur des secteurs ciblés.

Les objectifs d'évolution démographique mentionnés dans le PADD visent à stabiliser le niveau de la population les 10 à 15 prochaines années après la réalisation des derniers projets en cours de réalisation ou à venir.

2- La programmation et les projections démographiques :

Présentation détaillée et argumentée des projections démographiques de la commune à horizon 2035 et du scénario de production de logements et de densification retenu :

Le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état d'environ 26 100 habitants en 2020. Au regard des perspectives démographiques, à savoir une augmentation de la population, trois scénarios démographiques peuvent être établis en fonction de la tendance en matière de desserrement des ménages. Dans le cas où les sites d'opérations de logements en renouvellement urbain permettent la construction de petits collectifs en lieu et place d'habitat pavillonnaire, le nombre moyen de personne par ménage tendra probablement vers une légère diminution.

Pour information, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,46 en 2020 selon l'INSEE, un nombre moyen en diminution depuis 1990 (2,73).

L'estimation du nombre de logements qui seront réalisés sur la période 2020 – 2035 a été calculée sur la base du nombre de logements livrés depuis le dernier chiffre INSEE (source SITADEL), et le nombre de logements prévus dans les OAP sectorielles résultant d'une analyse capacitaire sur chaque site de projet réalisée en amont de l'élaboration des OAP.

L'estimation du nombre de logements réalisés dans le diffus n'est pas prise en compte car le PLU révisé fixe des règles plus strictes pour préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires notamment la pleine terre. En outre, le tissu de ces espaces et l'analyse parcellaire réalisée durant cette procédure démontre qu'il ne reste plus beaucoup d'opportunités foncières.

Enfin, aucune consommation d'espaces naturels et agricoles n'est prévue pour la production de logements. Tous les projets identifiés s'inscrivent dans le cadre du renouvellement urbain de la commune.

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- La programmation et les projections démographiques :

A/ Le calcul du point mort : le point mort a été calculé à partir des données INSEE et SITADEL pour la période 2014 – 2020. Il en résulte que pour maintenir le niveau de la population, environ 50% des nouveaux logements servent à répondre aux besoins du renouvellement, du desserrement et de la variation des résidences secondaires et logements vacants. En d'autres termes, 50% des nouveaux logements permettent la croissance démographique.

B/ Projection démographique à court terme (horizon 2025) au regard des PC délivrés :

En 2020, selon le dernier chiffre INSEE, le parc de logements de la commune est constitué d'environ 11 250 unités.

De 2020 (dernière donnée INSEE) au 1^{er} janvier 2024 (source SITADEL), il a été construit près de 1 400 logements. Ainsi, le parc total de logements au 1^{er} janvier 2024 serait porté à environ 12 650 unités.

Au regard du point mort, les logements livrés entre 2022 et 2024 sont repartis ainsi :

Les logements neufs nécessaires pour maintenir le niveau de population (point mort) sont répartis de la manière suivante :

- 23% de logements utilisés pour le renouvellement du parc ;
- 15% de logements utilisés pour le desserrement des ménages ;
- 12% logements pour la variation résidences secondaires et logements vacants.

Ainsi, dans la production de 1 400 sur une période de 4 ans, environ 700 logements seront utilisés pour la croissance démographique.

Le calcul pour la projection démographique à horizon 2024 est le suivant :

*Population 2022 (estimation communale) + croissance démographique entre 2022 et 2024 (logements utilisés pour la croissance démographique * nombre moyen de personne par ménage).*

La population à horizon 2024 a été estimée à environ 27 800 habitants.

C/ Projection démographique à horizon PLU (horizon 2035) au regard des projets identifiés sur les sites mutables :

À partir de l'estimation de la population en 2024, **trois scénarios** potentiels démographiques peuvent être définis en fonction de l'évolution de la taille moyenne des ménages.

Pour information, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,46 en 2020 selon l'INSEE.

L'estimation du nombre de logements réalisée à partir des projets connus (secteurs OAP, projet en cours de livraison dans le pôle gare, secteurs de mixité sociale...) est d'environ 1 769 unités. Ne sont pas compatibles, du fait de la part d'incertitude existante, les abords du boulevard Joffre (zone UAb), le secteur Clarins et les deux sites ciblés avec un secteur de mixité sociale à 100%.

Au regard de la diversification de l'offre en logements enclenchée depuis ces dernières années et des projets connus de logements à venir, trois scénarios définis s'attachent à couvrir les trois cas de figure d'évolution de la taille moyenne des ménages : sa diminution (-0,2), sa légère diminution (-0,1) ou de sa stabilisation.

Ainsi, en fonction du scénario retenu, de 2024 à horizon PLU (2035), et en prenant en compte le point mort, la commune de Corneilles-en-Parisis devrait accueillir :

Scénarios (taille moyenne des ménages)	Estimation du nombre d'habitants en 2024	Estimation du nombre de logements créés sur la période 2024 - 2035	Estimation nouvelle population accueillie sur la période 2024-2035	Estimation population totale en 2035
2,26			2 000	29 800
2,36	27 800	1 769*	2 090	29 890
2,46		* Voir détail page suivante	2 175	29 975

Le scénario retenu et le « scénario stable » au regard de l'évolution du nombre de personnes par ménage ces dernières années (*données INSEE*) et de la diversification du parc de logements en cours.

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- La programmation et les projections démographiques :

* Détail de l'estimation de la programmation des projets connus :

Projet/secteur	Estimation nombre de logements	Taux de logements sociaux exigé	Estimation nombre de logements sociaux
Seine Parisii	1200	30%	360
Pôle gare	400	25%	100
Secteur Val d'Or	79	30%	25
KB pôle gare	90	25%	23
TOTAL	1769	-	508

Point sur la production de logements sociaux au regard des objectifs de la loi SRU :

Le dernier taux de logements sociaux donné par la préfecture est de 19,4% avec un total de 2 111 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2023. Au 22 décembre 2023, dans le rapport annuel de la DDT du Val d'Oise, il a été demandé de réaliser 607 logements sociaux supplémentaires pour atteindre le taux de 25%. Le PLU doit permettre de poursuivre les efforts engagés pour atteindre les objectifs chiffrés de 25% de logements sociaux.

Le PLU révisé met en place des outils pour participer à l'effort de construction de logements locatifs sociaux dans une logique de rattrapage et d'atteinte des objectifs de la loi SRU. Pour cela, certaines OAP sectorielles intègrent une programmation précise avec une part de logements sociaux :

- **La programmation dans les OAP :**

- Environ 30% sur le secteur OAP Seine Parisii ;
- 30% minimum sur les sites de projet Val d'Or et Clarins.

Au-delà de ces éléments chiffrés que l'on est en capacité d'apporter à ce stade, le PLU permet une production de logements via d'autres outils spécifiques :

- **Des secteurs de mixité sociale :**

- 30% minimum sur le site de projet Val d'Or et Clarins dont le taux est également rappelé dans le document OAP.
- 100% minimum sur des sites mutables tels que « foot power » et un terrain rue Saint-Germain (à proximité du nouveau lycée).

- **Une règle de mixité sociale :** une règle transversale qui impose 33% minimum de logements sociaux pour toute opération de 12 logements et plus (et 30% minimum de logements sociaux pour toute opération de 12 logements et plus en secteurs UAa, UAa* et UAb)

Le PLU révisé permet donc la poursuite des efforts réalisés en matière de mixité sociale. L'état d'avancement de certains projets ne permet pas d'estimer une programmation, néanmoins, les outils mis en place ont pour vocation d'effectuer le rattrapage. Enfin, la règle transversale de mixité sociale pour toute opération de 12 logements et plus permettra sur le temps long de pérenniser la construction de logements sociaux.

Justification des OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématique) :

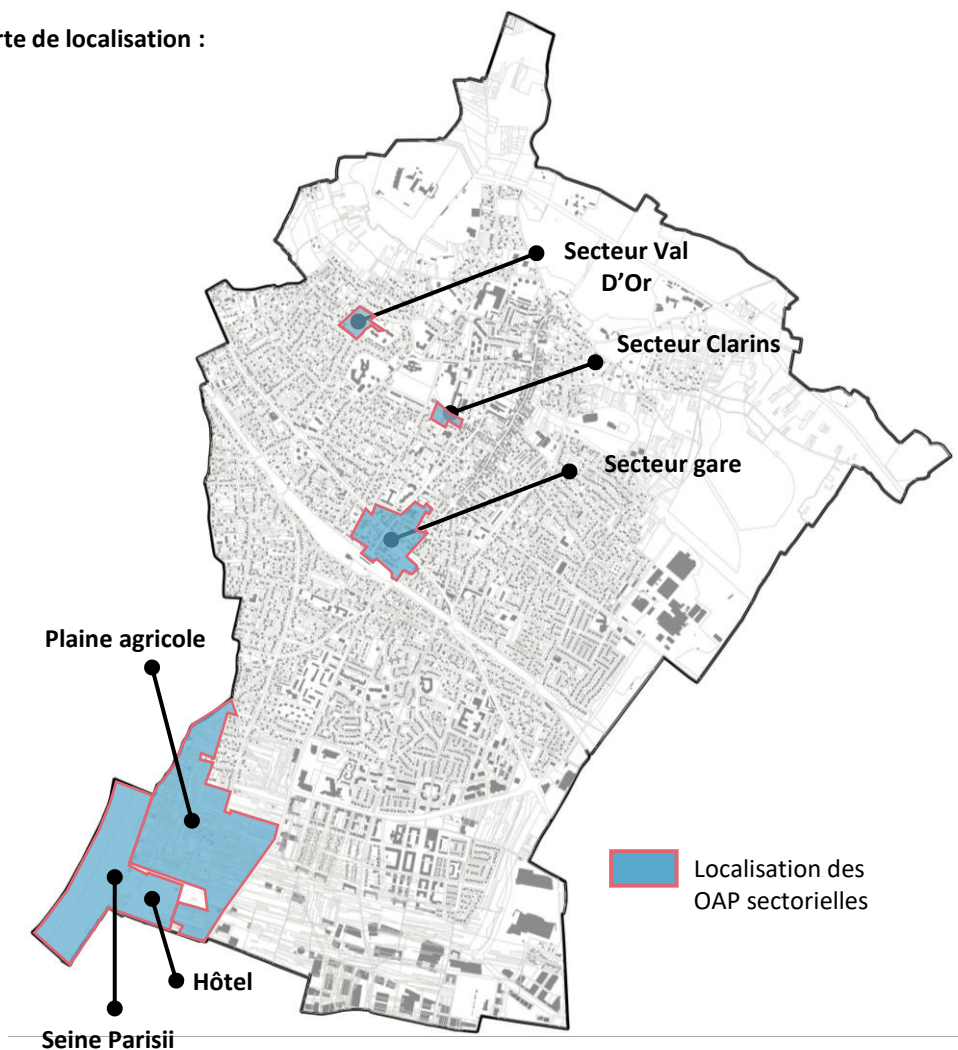
Une OAP thématique :

- **Trame verte et bleue** : conforter les espaces de nature et le cadre de vie sur la commune

Cinq OAP sectorielles :

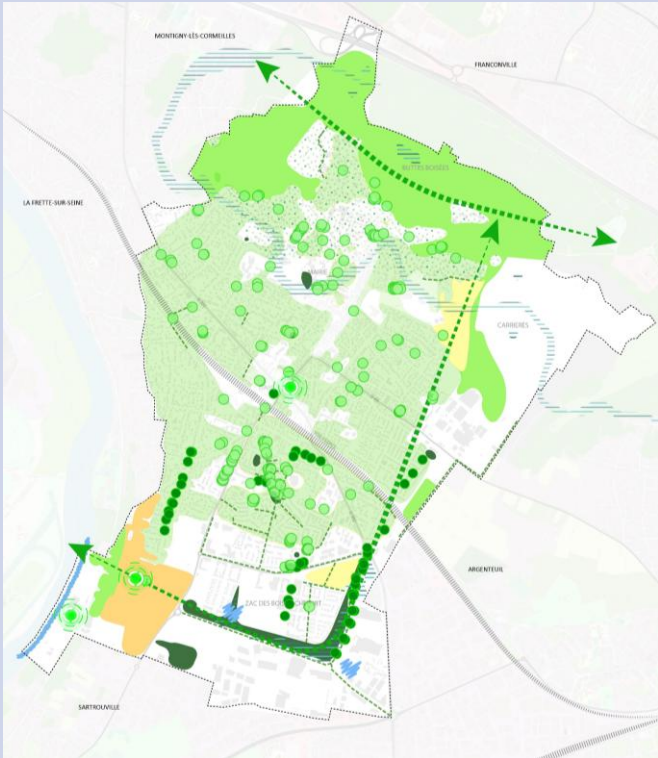
1. **OAP Secteur Gare** : requalification du secteur gare dans l'objectif de constituer une nouvelle centralité
2. **OAP Seine Parisii** : poursuivre le projet de requalification des bords de Seine et permettre la réalisation d'un hôtel
3. **OAP Clarins** : accueillir une opération de logements bien intégrée et proposant des espaces publics qualitatifs
4. **OAP Val d'Or** : Répondre aux besoins en logements et améliorer le fonctionnement secteur (école, aire de jeux, sente piétonne)
5. **OAP Plaine agricole** : encadrer le projet de plaine agricole dans le cadre du PRIF.

Carte de localisation :



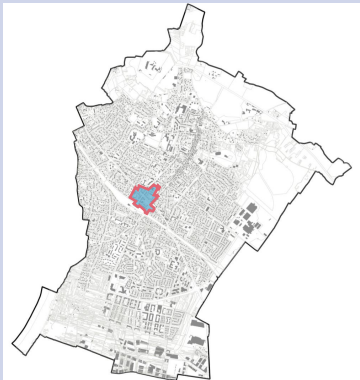
1- Les OAP thématiques

L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE : conforter les espaces de nature et le cadre de vie sur la commune

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage Veiller à préserver les vues et perspectives notamment vers la butte du Parisis et le Sud du territoire ; Développer les terres cultivables de la commune notamment par la réalisation du projet de la plaine agricole ; Préserver les éléments de nature en ville : coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins, cœurs d'îlot verts, alignements d'arbres ; Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville ; Conforter les continuités écologiques notamment la coulée verte reliant la butte boisée à la Seine ; Préserver et mettre en valeur la trame bleue sous toutes ces formes : mise en valeur de la Seine et ses berges, protection des zones humides. Préserver le grand paysage, notamment dans les secteurs de coteau ou de vallon ; Préserver les repères visuels et les perspectives paysagères vers le grand paysage alentour ; Conforter le maillage de circulations douces	 Principes de l'OAP : Dans le prolongement de la volonté de la commune de conforter une trame verte et bleue qui s'intègre pleinement dans celle de l'agglomération, le PLU précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP thématique Trame Verte et bleue. L'OAP thématique trame verte et bleue vise notamment à : • Conforter les grands espaces naturels et les espaces verts en milieu urbain tout en maintenant et développant les continuités écologiques. • Protéger et valoriser les espaces en eau et cours d'eau existants, ainsi que les zones humides • Protéger et développer l'activité agricole tout en favorisant les circuits courts • Favoriser les circulations douces dans un objectif de lutte contre le dérèglement climatique Justification de l'OAP : Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient exprimer et développer l'ambition d'inscrire la dimension environnementale et écologique au cœur du projet communal. En effet, cette OAP permet de décliner, d'affiner, et surtout de rendre opposable, dans un rapport de compatibilité, des orientations fortes sur cette thématique. Les orientations de cette OAP sont par ailleurs précisées et déclinées dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères ou encore le repérage d'arbres remarquables.

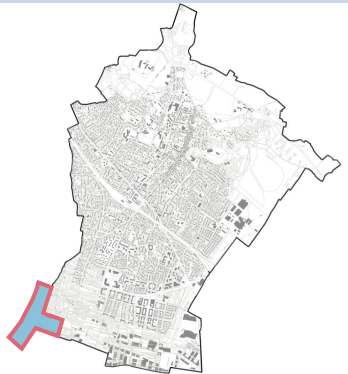
2- Les OAP sectorielles

OAP SECTEUR GARE

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
Favoriser le renouvellement urbain du secteur gare et maîtriser l'urbanisation sur l'ensemble des autres quartiers dans le respect des formes urbaines existantes Créer une nouvelle centralité urbaine en définissant un projet cohérent pour le pôle gare : favoriser son renouvellement urbain dans le cadre d'un projet d'ensemble Préserver les éléments de nature en ville : jardins privés, cœurs d'îlot verts, alignements d'arbres, zones de cletc Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement Reconstituer un centre-ville moderne autour du pôle gare en lien avec les centralités existantes de la commune Protéger et valoriser les éléments bâtis remarquables Affirmer une centralité urbaine « centre-ville » dans le secteur de la gare notamment en diversifiant les commerces Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare	Localisation :  Principes de l'OAP L'OAP secteur gare a pour ambition de fixer le cadre d'un développement d'ensemble cohérent et maîtrisé qui a pour objectif de répondre à des besoins en logements mais également : • de conforter et développer une des centralités de la commune tout en permettant la préservation d'îlots de fraîcheur et d'espaces perméables ; • de favoriser l'utilisation des transports en commun, des modes de déplacements doux, et pour redynamiser l'activité commerciale locale ; • de requalifier cette entrée de ville, harmoniser le tissu urbain et ainsi renforcer l'attractivité de la commune. Justification de l'OAP Plus concrètement, cette OAP permet de décliner des orientations sur différents thèmes abordés dans le PADD. En effet, cette OAP défini à l'échelle du secteur gare des orientations en termes de requalification des espaces publics, d'amélioration et de développement des mobilités douces, et de valorisation et diversification du tissu commercial de centre-ville. Elle permet également de définir des principes de composition urbaine qui garantissent une bonne insertion paysagère, un respect des caractéristiques architecturales du quartier et une réduction des nuisances sonores. Enfin, cette OAP intègre le sujet de la biodiversité et de la trame verte via notamment le fait de prévoir des aménagements paysagers, des espaces de respiration et de biodiversité. Ce secteur est également ciblé pour accueillir de nouveaux logements et répondre aux besoins en la matière. L'OAP n'intègre pas de programmation précise à ce stade, dans la mesure où il s'agit d'une part d'un projet qui s'inscrit sur le long terme, et d'autre part au sein d'un tissu très constitué. La programmation, et la production de logements s'affinera donc au fil des projets, qui devront toutefois bien évidemment s'intégrer dans le cadre qui est fixé par cette OAP. OAP Graphique 

2- Les OAP sectorielles

OAP SEINE PARISII

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
Poursuivre et finaliser les projets engagés : Le quartier Seine Parisii avec notamment le projet d'hôtel Développer l'offre de logements sociaux Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement Conforter l'offre en équipement public variée, accessible et adaptée permettant à la population de disposer de lieux de scolarisation et de formation, de loisirs et de partage Offrir des espaces de promenade ouverts pour tous notamment en assurant des continuités de promenades sur les bords de Seine, mais aussi dans les espaces naturels constitutifs de la ceinture verte régionale, de la Seine à la butte boisée ; Développer les activités touristiques pourvoyeuses d'emplois, notamment en lien avec le projet Seine Parisii Préserver les éléments de nature en ville Conforter les continuités écologiques notamment la coulée verte reliant la butte boisée à la Seine. Préserver et mettre en valeur la trame bleue sous toutes ces formes : mise en valeur de la Seine et ses berges, protection des zones humides. Veiller à la qualité de l'espace public Conforter le maillage de circulations douces	Localisation :  OAP graphique :  Principes de l'OAP L'OAP vise à donner le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel, comprenant des logements, ainsi que les équipements, commerces et activités nécessaires à la vie dans ce quartier. En outre, un hôtel est également prévu à proximité du site. Ce site bénéficiera également d'espaces verts et d'espaces publics paysagers permettant de préserver et de mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères. Justification de l'OAP Avec un linéaire d'environ 800 mètre de berges, le secteur Seine Parisii est la seule partie du territoire communal située en bord de Seine. Or, en raison de sa situation (différence d'altitude, coupure par le coteau boisé), de son accessibilité (accès uniquement depuis les communes voisines de Sartrouville et La Frette-sur-Seine) et de son occupation industrielle (cimenterie Lambert puis Lafarge), ce site n'était pas perçu comme faisant partie du territoire communal. Cette OAP, et ce projet a pour ambition de porter un projet de mutation de ce secteur, et de valoriser de ces berges de manière également à les intégrer pleinement à la ville et de permettre aux habitants de se réapproprier cet espace. Concernant le projet en tant que tel, et cette OAP, elle permet de décliner les orientations du PADD et notamment en matière de : - De logements : l'OAP affiche une programmation précise (1 200 logements dont 30% de LLS maximum et 10% de logements locatifs intermédiaires maximum) - D'insertion des constructions : l'OAP définit des hauteurs et des principes de dégressivité de ces hauteurs - D'équipements, d'hébergement et de services : l'OAP intègre une programmation précise (groupe scolaire, crèche, commerces, etc.) - De préservation et de développement de la biodiversité : l'OAP décline des orientations en matière de renaturation des berges, de transition paysagère, d'espaces paysagers de biodiversité à créer ou encore de continuité verte à poursuivre. - De liens et de connexions : l'OAP intègre des principes de développement de circulations que ce soit à l'intérieur du secteur de projet ou pour développer les connexions avec la ville.

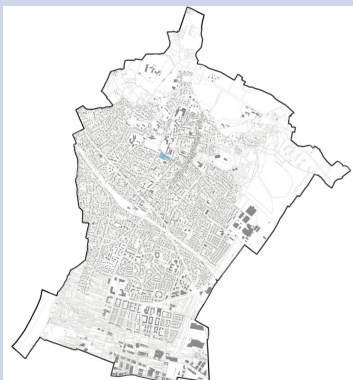
2- Les OAP sectorielles

OAP SEINE PARISII – Focus Hôtel

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
Poursuivre et finaliser les projets engagés : Le quartier Seine Parisii avec notamment le projet d'hôtel Développer les activités touristiques pourvoyeuses d'emplois, notamment en lien avec le projet Seine Parisii ; Permettre la continuité cyclable Préserver les repères visuels et les perspectives paysagères vers le grand paysage alentour ; Favoriser un traitement qualitatif des limites entre les espaces publics et privés (clôtures, haies végétales...) ; Préserver les éléments de nature en ville	Justification de l'OAP Cette OAP constitue un zoom sur le projet d'hôtel situé dans la continuité et en surplomb du projet Seine Parisii. Il constitue un complément à la programmation de ce projet d'ensemble qui vise à en particulier à répondre aux objectifs de développement de l'activité touristique. Au-delà de la programmation, cette OAP permet de définir des orientations garantissant une bonne intégration dans le site via la préservation du coteau, l'aménagement d'espaces paysagers, la végétalisation de la lisière. L'OAP intègre également les enjeux en termes de connexion et de mobilités avec la requalification du chemin des Laris ou encore l'aménagement d'une piste cyclable le long de la route du littoral. Concernant le choix d'implantation de l'hôtel, sur le plateau, le terrain a historiquement eu un usage agricole jusqu'aux années 1950, puis a été occupé par des activités industrielles (BASIAS / ICPE) susceptibles de provoquer une pollution (étude historique réalisée en 2015 par BE TAUW). Actuellement, les parcelles sont affectées par des dépôts sauvages importants (amiante, plâtre, véhicules, etc.), et l'étude de sol révèle ponctuellement des pollutions. Des merlons dont les terres n'ont pas encore été diagnostiqués ont aussi été réalisés par Lafarge. Il reste quelques parcelles agricoles qui seront intégrées dans le projet de plaine agricole de la ville. Le projet d'hôtel sera l'occasion de remettre en état ce site (déchets, dépollution,) tout en maintenant une grande proportion d'espaces verts. L'étude d'opportunité réalisée en 2023 montre l'intérêt du projet au regard du dynamisme économique et du développement touristique du territoire. L'implantation de l'hôtel sur la zone des Rives de Seine a été étudié, puis écarté, notamment en raison de la forme urbaine dense en bordure du fleuve, qui offre peu d'opportunités d'exploitation (manque espaces verts, etc...).

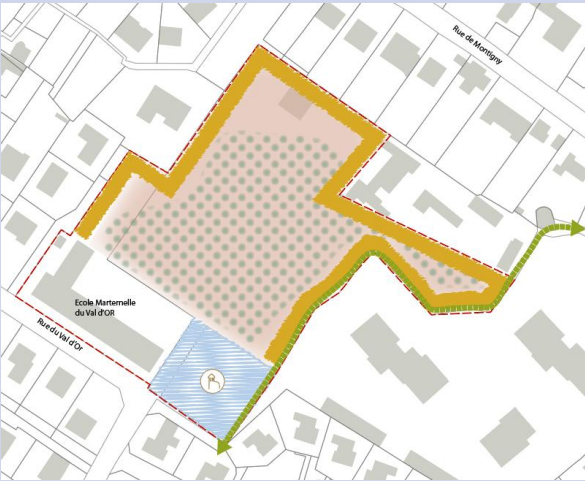
2- Les OAP sectorielles

OAP CLARINS

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
Développer l'offre de logements sociaux sur le centre-ville ; Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers pavillonnaires (organisation du bâti, volumes des constructions, caractéristiques architecturales, présence de jardins et d'arbres, les vues et perspectives...). Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement Favoriser un traitement qualitatif des limites entre les espaces publics et privés (clôtures, haies végétales...); Protéger et valoriser les éléments bâtis remarquables Aménager des espaces verts de proximité Veiller à la qualité de l'espace public ; Conforter le maillage de circulations douces	Localisation :  OAP graphique :  Principes de l'OAP L'OAP a pour ambition, sur un secteur qui a été identifié et repéré comme un potentiel d'accueil de logements, de mobiliser ce potentiel dans un but de participer à l'effort de construction de logements, mais également d'en profiter pour améliorer les circulations et déplacements, notamment pour les déplacements doux, dans ce secteur contraint et requalifier et créer des espaces publics paysagers. Justification de l'OAP L'OAP définit tout d'abord le parti pris d'aménagement avec un principe de front bâti (collectifs) le long de la rue Pierre Brossolette et de logements sous forme de maisons de ville en cœur d'îlot. Elle cible également des bâtiments existants à préserver au regard de leur qualité architecturale ou encore de leur intérêt historique. Sur le volet logements, et afin de s'inscrire dans les objectifs de mixité sociale définis dans le PADD, une part minimum de logements locatifs sociaux est imposée. Enfin, l'OAP entend répondre à une forte problématique identifiée sur ce secteur et qui concerne les circulations. L'objectif est donc de créer des accès au cœur d'îlot et de venir compléter le maillage viaire du quartier d'une part. Tout cela étant accompagné d'un objectif de requalification des espaces publics.

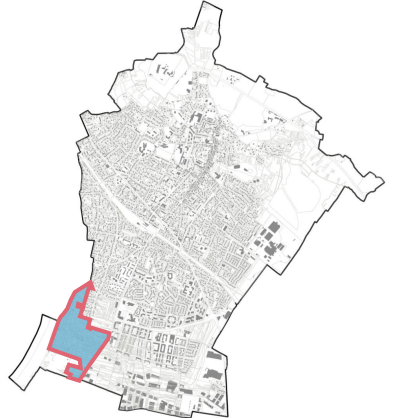
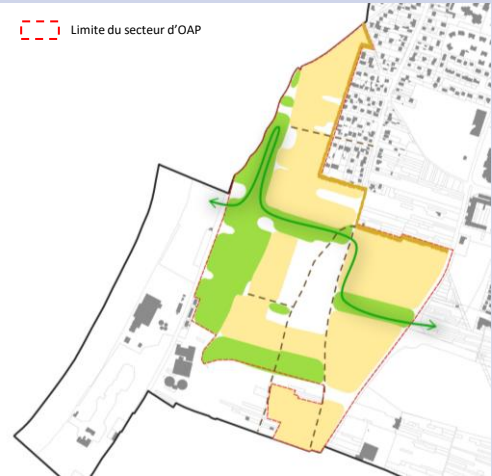
2- Les OAP sectorielles

OAP VAL D'OR

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
Favoriser la mixité et la cohésion sociales par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ; Développer l'offre de logements sociaux sur le centre-ville ; Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers pavillonnaires (organisation du bâti, volumes des constructions, caractéristiques architecturales, présence de jardins et d'arbres, les vues et perspectives...). Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement Préserver les éléments de nature en ville : jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, cœurs d'îlot verts, alignements d'arbres Favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une meilleure infiltration des eaux pluviales : Limiter l'imperméabilisation des sols et préconiser des matériaux perméables dans les projets d'aménagement. Limiter l'exposition des habitants aux risques naturels : Définir un urbanisme et un aménagement qui prennent en compte les risques et contraintes, ainsi que la géographie et topographie du territoire ; Conforter l'offre en équipement public variée, accessible et adaptée Préserver et mettre en valeur les sentes existantes.	Localisation :  OAP graphique :  Principes de l'OAP L'OAP a pour ambition, sur un secteur qui a été identifié et repéré comme un potentiel d'accueil de logements, de mobiliser ce potentiel dans un but de participer à l'effort de construction de logements, mais également d'en profiter pour pérenniser et améliorer l'aire de jeux située en continuité de l'école et retrouver une liaison piétonne accessible au public permettant de relier la rue du Val d'Or à la rue de Montigny. Justification de l'OAP L'OAP définit une programmation précise qui permet de garantir une réelle diversité dans l'offre de logements (privé / social, petits / grands logements). Par ailleurs, l'OAP décline des orientations qui permettent de prendre au mieux en compte les caractéristiques du site, à savoir une topographie marquée et un aspect arboré. De plus, l'OAP répond à deux enjeux très spécifiques de ce secteur concernant l'aire de jeux à maintenir et à connecter à l'école, et la sente à rendre accessible aux piétons.

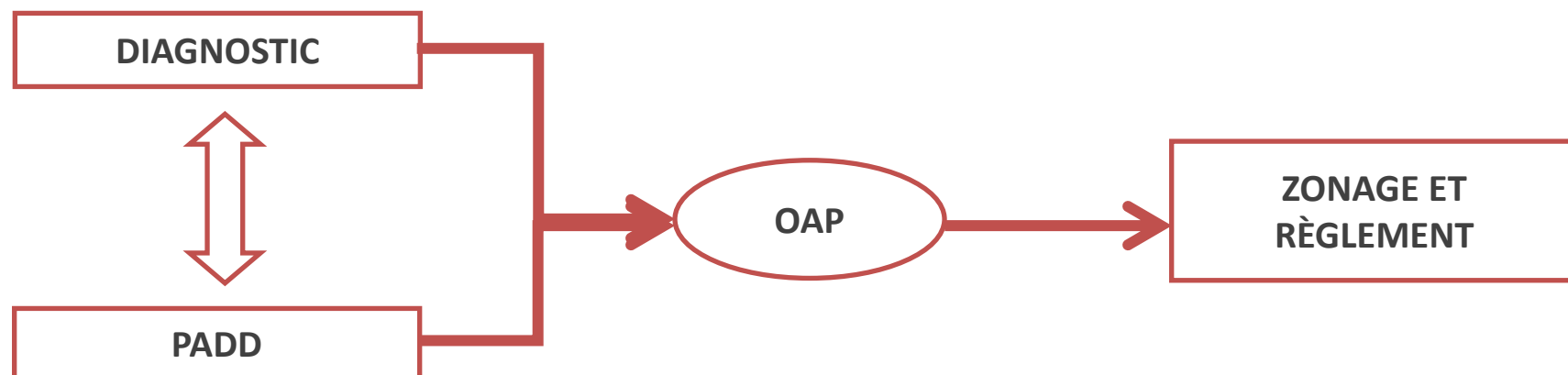
2- Les OAP sectorielles

OAP PLAINE AGRICOLE

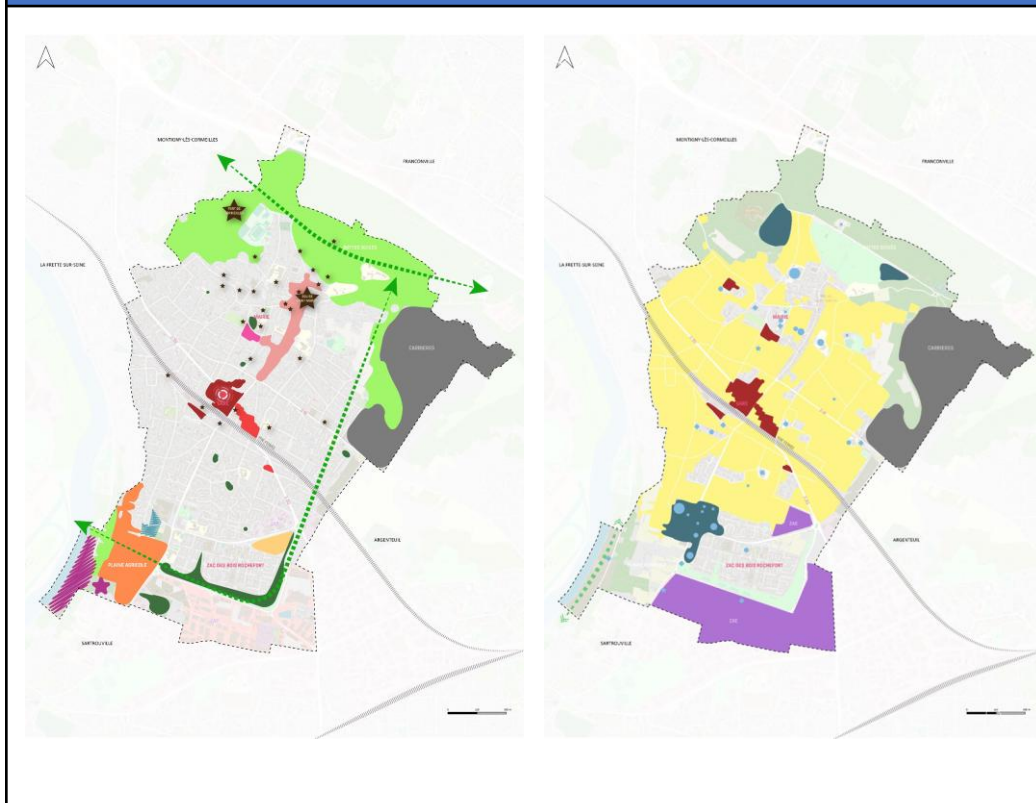
Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
Développer les terres cultivables de la commune notamment par la réalisation du projet de la plaine agricole ; Favoriser un traitement qualitatif des limites entre les espaces publics et privés (clôtures, haies végétales...) ; Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel Conforter les continuités écologiques notamment la coulée verte reliant la butte boisée à la Seine.	Localisation :  Principes et justifications de l'OAP Ce secteur occupe une position stratégique dans le territoire de Cormeilles-en-Parisis, à l'interstice entre la ZAC des Bois Rochefort, le secteur des Battiers, récemment aménagés et le projet Seine Parisii, en cours de développement. On retrouve sur le site une agriculture diversifiée encore bien présente. Il s'agit donc à travers ce projet, et conformément aux orientations déclinées dans le PADD, de développer des espaces agricoles fonctionnels pour favoriser les circuits courts et permettre l'installation de nouveaux agriculteurs mais également développer des continuités écologiques et un espace de respiration de taille entre les différents secteurs urbains récents dans le sud du territoire communal. 

1- Motifs de la délimitation des zones

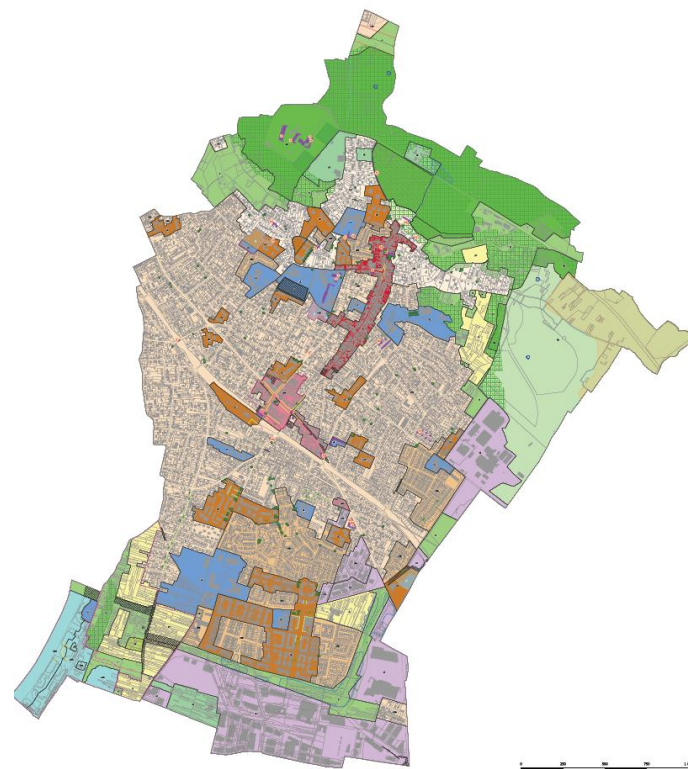
Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.



Les cartes de synthèse du PADD



Plan de zonage



1- Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

4 types de zones urbaines à vocation d'habitat :

- **UA** : centralités
 - UAa : secteur gare
 - UAa* : secteur gare avec des règles spécifiques
 - UAb : site Clarins
- **UB** : Zone pavillonnaire
 - UBa : Habitat individuel spontané
 - UBb : Habitat individuel structuré
- **UC** : Habitat collectif
- **UH** : Zone pavillonnaire de coteaux

1 zone d'activités économiques :

- **UI** : zones d'activités économiques réservées aux établissements industriels, commerciaux, aux entrepôts et aux activités artisanales.
 - UIb : Champs-Guillaume

1 zone d'équipement : **UL**

1 zone de projet :

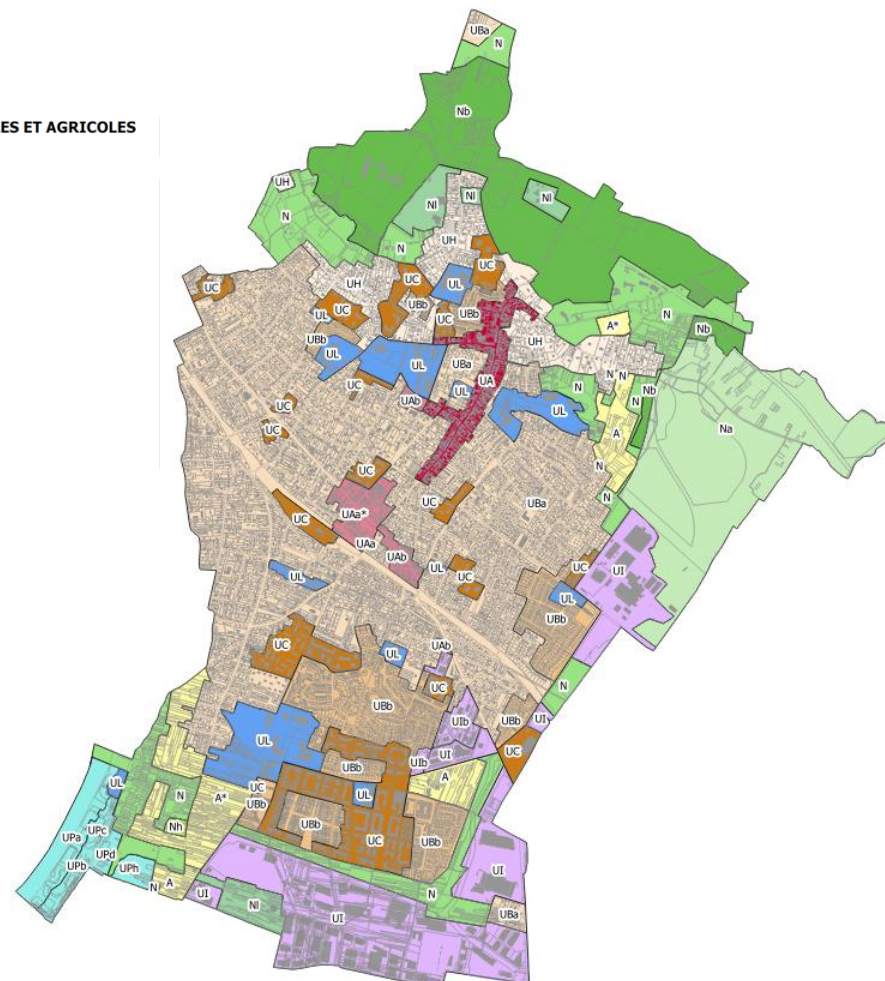
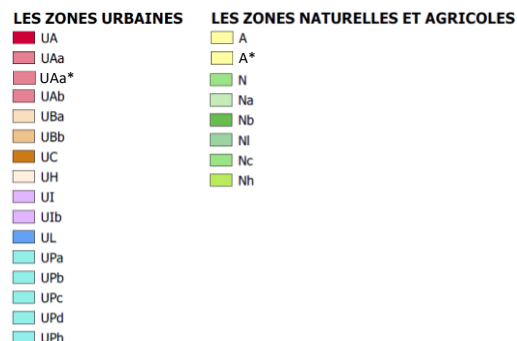
- **UP** : secteur de projet Seine Parisii
 - 5 sous-secteurs

2 zones agricoles :

- **A** : espaces agricoles
- **A*** : secteur de développement agricole

1 zone naturelle : **N**

- Na et Nb : exploitation de carrières en souterrain
- NI : équipements
- Nh : aire d'accueil des gens du voyage



2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Dans un objectif de prise en compte de l'existant et d'un urbanisme maîtrisé, le plan de zonage a été simplifié en réduisant le nombre de sous-secteurs et de zones dans le PLU révisé.

En termes de surface, L'ensemble des zones naturelles représentent 246,06 hectares, soit 29,1% du territoire. Cette diminution par rapport au PLU actuel s'explique par le passage de la plaine agricole en zone A*, d'une mise en cohérence entre le zonage et l'occupation réelle du sol et l'utilisation d'une partie de la zone N pour le projet d'hôtel du quartier Seine Parisii. .

On peut noter une forte augmentation des espaces agricoles au sein du projet du PLU. On passe de 5,2 ha à 33,4 ha. Cela s'explique par le fait que le passage de la plaine agricole en zone A* et d'un espace agricole le long de la rue de Franconville et à proximité de la salle des fêtes Emy les Prés.

Dans le projet de PLU, le secteur pavillonnaire reste majoritaire (UBa/UBb) représentant 304,89 hectares, soit 36,08% du territoire. Cette diminution par rapport au PLU actuel s'explique par une meilleure identification de cette forme urbaine. En effet, dans le PLU actuel existait des équipements, de l'habitat collectif et du bâti ancien dans cette zone. Sa protection est renforcée mais ses délimitations ont été revues pour être au plus proche de la réalité.

On peut noter également la disparition des zones AU dans le projet de PLU. Cela s'explique par le fait que les projets ont été réalisés.

PLU ACTUEL

Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
2AU	2,7	0,32
A	5,2	0,62
N	101,6	12,03
Na	73,2	8,66
Nb	82,5	9,76
Ne	4,6	0,54
NI	7	0,83
UA	16,7	1,98
UAa	6,2	0,73
UAb	2,2	0,26
UB	324,3	38,38
UBa	2,2	0,26
UBb	14	1,66
UBc	51,3	6,07
UD	1,4	0,17
UDa	0,5	0,06
UDb	0,5	0,06
UH	15	1,78
UI	80,1	9,48
UIb	4,9	0,58
UIe	4,4	0,52
UL	27,3	3,23
ULa	0,7	0,08
ULe	0,6	0,07
UPa	9,5	1,12
UPb	6	0,71
UPc	0,1	0,01
UPd	0,2	0,02

PLU REVISE

Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
A	14,23	1,68
A*	19,17	2,27
N	76,41	9,04
Na	73,21	8,67
Nb	82,5	9,76
Nh	0,7	0,08
NI	13,24	1,57
UA	12,64	1,50
UAa	6,47	0,76
UAa*	0,09	0,01
UAb	3,93	0,46
UBa	243,26	28,79
UBb	61,63	7,29
UC	55,87	6,61
UH	37,57	4,45
UI	81,83	9,69
UIb	4,94	0,58
UL	39,16	4,63
UPa	9,46	1,12
UPb	5,95	0,70
UPc	0,13	0,02
UPd	0,24	0,03
Uph	2,19	0,26

	PLU actuel	Projet de PLU	Évolution (en ha)
N	268,9	246,06	-22,84
A	5,2	33,4	+28,2
U	568,1	565,36	-2,74
AU	2,7	0	-2,7

En outre, le dispositif réglementaire vient compléter les orientations écrites et graphiques du document OAP :

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants. Elles :

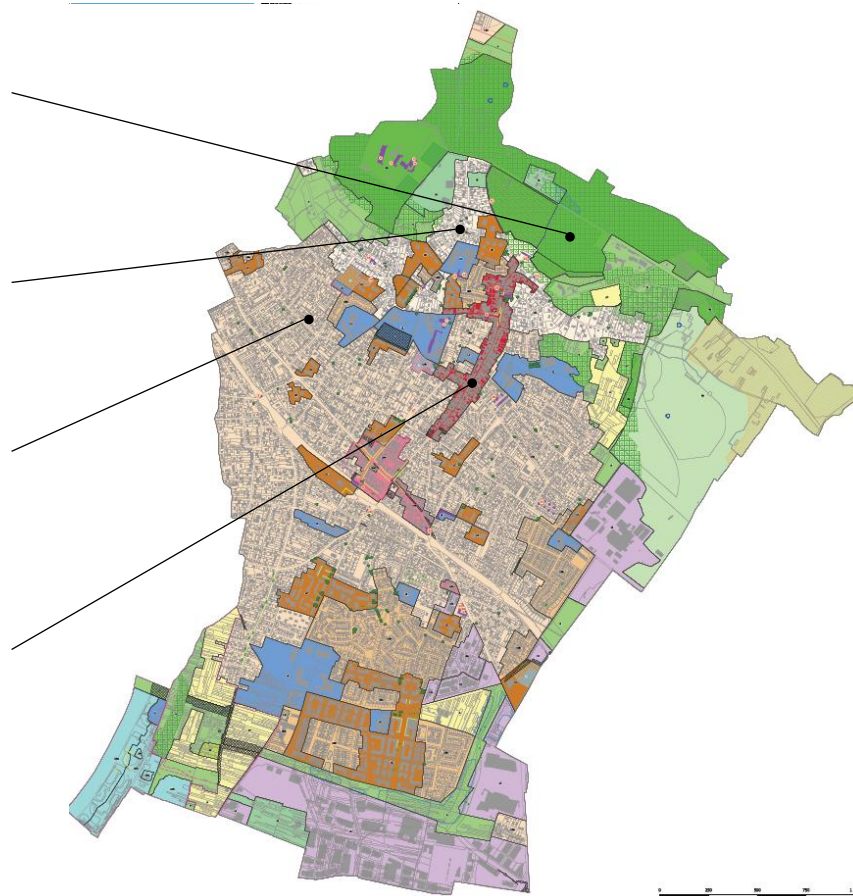
- Précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP,
- Précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Précisent la hauteur métrée des constructions projetées au point le plus haut afin d'assurer un urbanisme de transition
- Imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP trame verte,
- Permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Encadrent les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP trame verte
- Précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions,
- Précisent le traitement des espaces libres et de la part de pleine terre.

3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

Axe 1: Corneilles-en-Parisis, une identité à préserver, un caractère environnemental et paysager à valoriser, en pérennisant les atouts du territoire et développant des projets ciblés

Les principales évolutions

- **La protection des espaces naturels** : reprise des EBC existants et reprise des délimitations et du règlement de la zone N dans les grandes lignes. En effet, mis à part quelques ajustements mineurs dans la délimitation des zones N (exemple : le cimetière est classé en zone N, un terrain qui accueillera un projet de miellerie est classé en zone A*), l'enveloppe de la zone naturelle reste globalement équivalente.
- **La protection des coteaux** : la zone UH a été largement étendue dans le cadre de la révision de manière à renforcer la protection de ces espaces de coteaux en frange avec les milieux boisés. Cette protection est d'autant plus importante que le règlement de la zone UH a également été renforcé.
- **Identification et préservation du pavillonnaire diffus (UBa)** : le zonage a été largement revu sur l'ensemble du tissu pavillonnaire de manière à pouvoir décliner un règlement adapté à la diversité de ces ensembles dans un objectif de préservation de l'identité et des caractéristiques de ces quartiers. Ainsi, le tissu pavillonnaire diffus fait l'objet d'un classement spécifique (UBa) accompagné d'un règlement protecteur.
- **Protection du cœur de ville historique (UA)** : cette zone a été maintenue dans le cadre de la révision avec l'objectif de bien identifier le tissu urbain historique de la commune et d'y associer un règlement adapté qui prend en compte les spécificités architecturales et paysagères de cet ensemble.

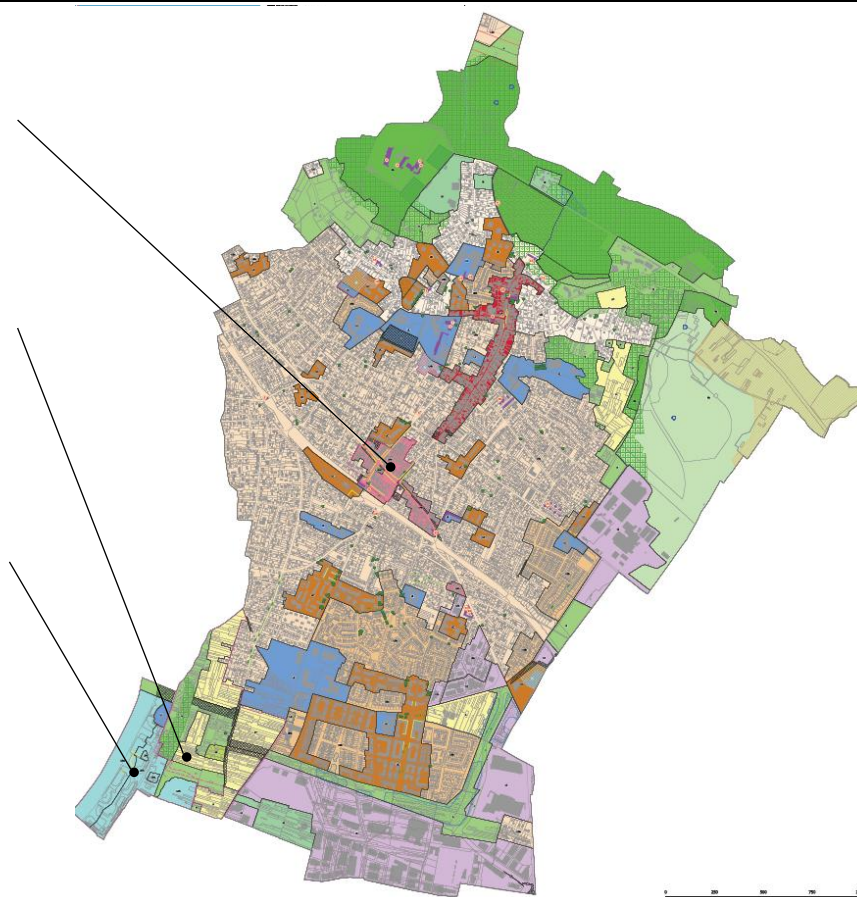


3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

Axe 1: Corneilles-en-Parisis, une identité à préserver, un caractère environnemental et paysager à valoriser, en pérennisant les atouts du territoire et développant des projets ciblés

Les principales évolutions

- **Développer un pôle gare vivant et commerçant (UAa) :** Afin de traduire les orientations du PADD sur le pôle gare, et en cohérence avec l'OAP qui a été élaborée sur ce secteur, 2 sous-secteurs spécifiques de la zone UA ont été créés. Le règlement mis en place permet la mise en œuvre d'un projet de requalification intégrant toutes les composantes inscrites notamment au sein de l'OAP.
- **Inscrire la volonté de développer une plaine agricole :** le zonage a évolué de manière significative au niveau de la plaine agricole. D'une part, la zone 2AU située au nord de ce secteur a été supprimée, et d'autre part un sous-secteur agricole (A*) a été créée. La mise en place de cette zone agricole, conformément aux orientations du PADD, permet de pérenniser les espaces agricoles et d'y développer des activités agricoles en favorisant les circuits courts.
- **Permettre la mise en œuvre du projet Seine Parisii :** le PADD affiche l'objectif de poursuivre le projet Seine Parisii et de permettre le projet de futur hôtel sur le haut du coteau. Ainsi, le zonage UP est maintenu sur la partie Seine Parisii et il est étendu au site voué à accueillir le futur hôtel.

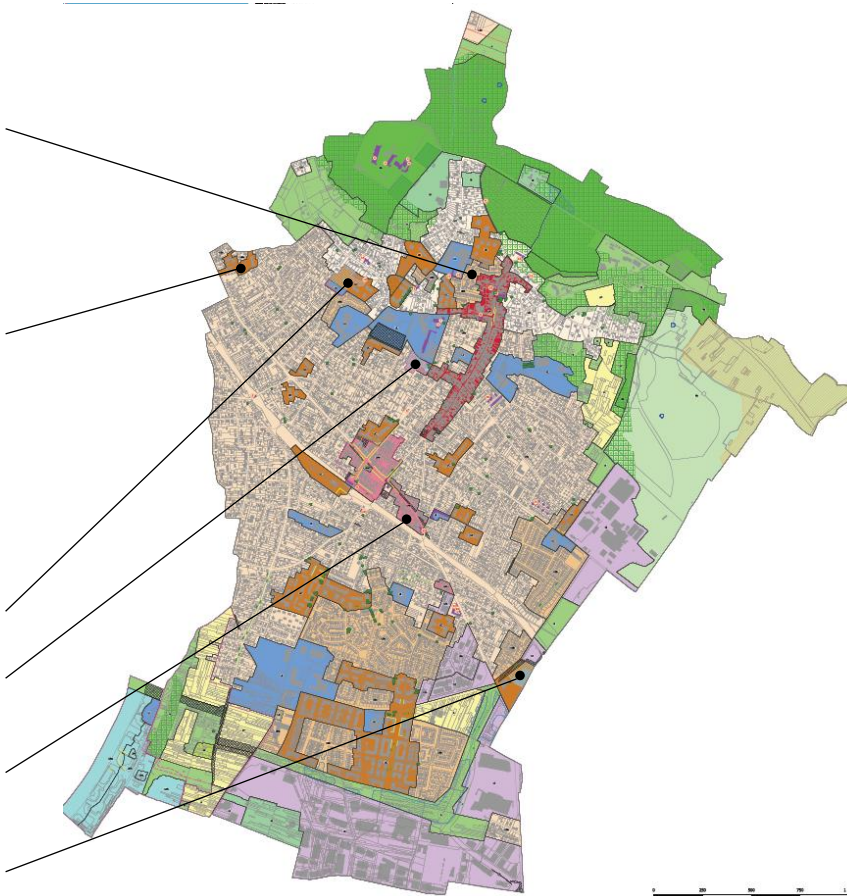


3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

Axe 2 : Corneilles-en-Parisis, un territoire répondant aux besoins quotidiens des habitants, pour une qualité et un cadre de vie préservés

Les principales évolutions

- **Protection du tissu pavillonnaire** : Dans un objectif de préservation des caractéristiques et qualités urbaines des quartiers pavillonnaires, un repérage fin des deux grandes familles de pavillonnaire (pavillonnaire diffus (UBa) et lotissement pavillonnaire (UBb) a été réalisé. Ce classement a permis d'élaborer un règlement spécifique sur ces lotissements, qui vise à préserver l'homogénéité et l'équilibre de ces ensembles en encadrant les évolutions possibles, lesquelles se résument à des extensions.
- **Identification et préservation des résidences de collectif (UC)** : le zonage a également évolué concernant les secteurs d'habitat collectif. Dans cette démarche de repérage et d'identification des différents ensembles résidentiels de la commune en fonction de leurs caractéristiques urbaines et paysagères, une zone UC a été créée. Elle recouvre à la fois les résidences de collectif de la partie nord de la commune et les collectifs plus récents des ZAC qui ont été aménagés dans la partie sud de Corneilles.
- **Permettre des projets ciblés au sein du tissu urbain** : le projet de PLU révisé entend également participer à l'effort de construction et répondre à la demande en logements, en intégrant une part significative de logements locatifs sociaux, sur des sites de densification et de requalification urbaine ciblés et choisis, et en particulier :
 - Le site Val d'Or qui est classé en zone UC de manière à permettre une opération de collectif et qui fait par ailleurs l'objet d'une OAP
 - Le site Clarins qui fait l'objet d'un sous secteur spécifique de la zone UA (UAb) et dont le règlement permet une mutation et une densification dans le respect des orientations de l'OAP qui a été élaboré sur ces terrains.
 - Une partie des abords du boulevard Joffre est également classée en zone Uab ce qui permet une évolution de ces secteurs qui accueillent aujourd'hui des activités peu qualitatives.
 - Un site spécifique qui se trouve le long de la coulée verte a été classé en zone UC pour pouvoir développer une opération de logements sociaux.



3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

Axe 2 : Cormeilles-en-Parisis, un territoire répondant aux besoins quotidiens des habitants, pour une qualité et un cadre de vie préservés

Les principales évolutions

- **Prise en compte des activités, occupations, particulières au sein de la zone naturelle** (équipements sportifs, scolaires et périscolaire, etc. présence de carrières, etc.) : le PLU révisé reprend les différents sous secteurs de la zone N (Na, Nb, NI, etc.) qui correspondent à des activités (carrières) ou secteurs d'équipements (sportifs, scolaires, etc.) spécifiques. Le règlement qui reconnaît ces activités est également maintenu. Un nouveau sous secteur est créé au niveau de la plaine maraîchère (Nh) de manière à prendre en compte et reconnaître l'aire d'accueil des gens du voyage.
- **Répondre aux besoins en équipements** : l'actuel PLU comprend une zone spécifique (UL) qui correspond aux grandes emprises d'équipements. Ce zonage, et ce règlement, permet, conformément aux orientations du PADD, de faciliter les possibilités d'évolutions, d'adaptations, des équipements et services, mais aussi de création de nouveaux équipements et ainsi de pouvoir répondre au mieux aux besoins actuel et futurs des habitants de Cormeilles-en-Parisis. Il est non seulement maintenu dans le cadre de cette révision mais également actualisé et élargi à de nouveaux secteurs d'équipements comme ceux de la ZAC par exemple.
- **Maintenir et développer les activités** : Le PADD a pour objectif de pérenniser les zones dédiées à l'activité économique. Ainsi, le PLU révisé maintient et confirme les zones UI dont le règlement qui permet le maintien et le développement des activités économiques est repris dans ses grandes lignes.



4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UA

Cette zone correspond aux zones de centralité. Elle accueille une mixité fonctionnelle avec des habitations, des services, équipements et commerces, ou encore quelques activités artisanales. Elle se compose de quatre sous-secteurs :

- **UA** au niveau de l'axe historique Gabriel Péri. Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de ce qui compose le centre ancien et historique de Corneilles-en-Parisis.
- **UAa et UAa*** dont le règlement permet, en cohérence avec l'OAP secteur gare, le développement, l'affirmation, et la requalification de cette centralité et de ce lieu de vie.
- **UAb** correspondant au site Clarins d'une part, et une partie des abords du boulevard Joffre d'autre part. Le règlement permet le développement de projets d'accueil de logements et de requalification urbaine de ces secteurs, dans le respect des orientations de l'OAP pour ce qui est du site Clarins.



Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			En zone UA uniquement : toutes les opérations de plus de 12 logements doivent comporter au minimum 33% de logements locatifs sociaux En sous-secteurs UAa, UAa* et UAb uniquement : toutes les opérations de plus de 12 logements doivent comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma	UA, UAb	UAa, UAa*	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			Sous condition d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
Autres équipements recevant du public			Sous condition de ne pas excéder 60m² de surface de plancher.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UA

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	- En UA : À l'alignement - En UAa et UAa* : en retrait de 5 mètres minimum et à l'alignement dans les cas où le rez-de-chaussée est à destination de commerces. - En UAb : à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.	La règle qui correspond aux formes urbaines traditionnelles de centre-ville ancien, est maintenue en zone UA. En zone UAa et UAa* sont intégrées une différenciation en fonction de la nature du rez-de-chaussée de manière à maintenir un principe d'alignement lorsque le RDC est à destination de commerce mais en revanche imposer un retrait pour du logement afin de bénéficier de logements à RDC plus agréables à vivre. En zone UAb est intégrer une possibilité d'alignement dans une logique de requalification et reconstitution d'un front bâti sur ces secteurs.
Par rapport aux limites séparatives	- UA : sur au moins une limite séparative. En cas d'implantation en recul, la distance de retrait est de : ✓ L=H avec un minimum de 4 mètres en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues ✓ Si absence de vue directe: L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres. - UAa, UAa* et UAb : sur les limites latérales ou en retrait <u>Distance de retrait :</u> ✓ L = H avec un minimum de 4 mètres en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues ✓ Si absence de vue directe : L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres - UAa et UAb uniquement : retrait de 4 mètres minimum de la limite de fond de parcelle. - UAa* uniquement : retrait de 2 mètres minimum de la limite de fond de parcelle.	La règle qui correspond aux formes urbaines traditionnelles de centre-ville ancien, est maintenue en zone UA. En zones UAa et UAb, le règlement permet une implantation sur les deux limites dans une logique de densification de ces secteurs qui ont été ciblés comme prioritaire pour accueillir des logements. Des règles spécifiques de retrait par rapport à la limite de fond de parcelle sont définies pour les sous – secteurs UAa, UAa* et UAb.

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UA

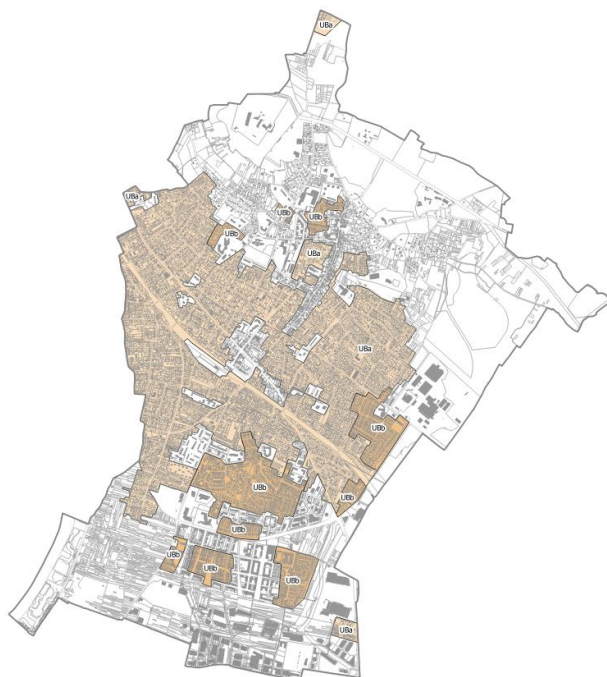
Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	En cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues, une distance de retrait de L=H avec un minimum de 8 mètres est imposée. Si absence de vue directe : L=H/2 avec un minimum de 5 mètres	Les distances de retrait ont été augmentées de manière à préserver des espaces de respiration entre les bâtiments d'une part et de limiter les vis-à-vis trop rapprochés d'autre part.
Hauteur maxi des constructions	- UA : R+2+C maximum - UAa : soit R+3+C/A maximum - UAa* et secteur de hauteur spécifique figurant dans le plan de zonage : R+4+C/A maximum - UAb : soit R+2+C/A maximum	La règle qui correspond aux hauteurs de ce secteur traditionnel de centre-ville ancien, est maintenue en zone UA. En zone UAa, la hauteur a été augmentée de manière à permettre une requalification et une densification de ce secteur gare, conformément aux orientations de l'OAP. En zone UAb, la hauteur a été augmentée d'un niveau pour les mêmes raisons. En zone UAa*, une hauteur spécifique a été définie pour permettre une requalification de ce secteur, conformément aux orientations de l'OAP.
Emprise au sol maxi	- UA et UAa : maximum 50% de l'unité foncière - UAa* : maximum 80% de l'unité foncière - UAb : maximum 40% de l'unité foncière	Les règles d'emprises qui sont à la fois cohérente avec les emprises existantes, et qui permettent le projet secteur gare, sont maintenues.
Espaces verts mini de pleine terre	- UA : 20 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espace perméable, dont 50% minimum en pleine terre. - UAa et UAb : 30 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espace perméables, dont 50% minimum en plein terre. - UAa* : non réglementé	La révision du PLU permet d'intégrer une obligation de pleine terre visant à développer une part de végétal au sein de ces secteurs très imperméabilisés. En zone UAb, la part minimum de pleine terre a été maintenue. En zone UAa*, la pleine terre n'est pas réglementée pour permettre la densification telle que cela a été demandée dans les avis PPA.

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UB

Cette zone correspond à la majeure partie des quartiers d'habitat pavillonnaire de Corneilles-en-Parisis. Deux secteurs différenciés sont identifiés :

- **UBa** qui correspond aux quartiers d'habitat individuel spontané et sur lequel le règlement mis en place permet des évolutions des logements existants, voir quelques nouveaux logements tout en respectant l'identité pavillonnaire de la zone.
- **UBb** sur les ensembles d'habitat individuel organisé et très structurés (sous forme d'opérations d'ensemble ou de lotissements par exemple) ou l'objectif est de préserver la cohérence et l'unité de ces ensembles en limitant les évolutions a des extensions.



Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Toutes les opérations de plus de 12 logements doivent comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
Restauration			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			Sous condition d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UB

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	- UBa : en retrait de 6 mètres minimum et un linéaire de façade de la construction de 5 mètres minimum et 12 mètres maximum par bâtiment isolé. - UBb : en retrait de 5 mètres minimum	Le principe de retrait est maintenu au sein de cette zone pavillonnaire. En zone UBa, il a été simplement légèrement augmenté. De plus une disposition limitant le linéaire de façade de la construction est intégrée. Elle a pour objectif de préserver les formes urbaines de ces quartiers qui sont en grande majorité composé d'habitat individuel.
Par rapport aux limites séparatives	- UBa : en retrait <u>Distance de retrait (limites latérales) :</u> ✓ L=H avec un minimum de 4 mètres en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues ✓ Si absence de vue directe : L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres. <u>Distance de retrait (fond de parcelle) :</u> ✓ 8 mètres minimum - UBb : sur une limite ou en retrait <u>Distance de retrait (limite latérale) :</u> ✓ L = H avec un minimum de 4 mètres en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues ✓ Si absence de vue directe : L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres <u>Distance de retrait (fond de parcelle) :</u> ✓ 4 mètres minimum	Le règlement de la zone UBa maintient l'obligation de retrait de toutes les limites, ce qui permet de conserver l'aspect aéré de ces ensembles pavillonnaires. En revanche la marge de retrait depuis les limites de fond de parcelle a été augmenté. L'objectif de cet ajustement est de garantir le maintien d'espaces verts de jardin. En zone UBb, est intégré un retrait obligatoire d'au moins une des limites. Il s'agit de permettre des évolutions de ces secteurs sans engendrer une densification trop importante au sein d'une zone déjà densément bâtie.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	- UBa : ✓ Marge de recul d'au moins L=H avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues ✓ Si absence de vue directe : L=H/2 avec un minimum de 5 mètres - UBb : distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum à 4 mètres.	En zone UBa les distances ont été doublé par rapport à l'actuel PLU. L'objectif est de préserver des espaces de respiration entre les bâtiments d'une part et de limiter les vis-à-vis trop rapprochés d'autre part.

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UB

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	• UBa : 6 mètre maximum à l'égout du toit et 9 mètres maximum au faitage ou à l'acrotère. • UBb : La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU (10/04/2025).	Le principe d'une hauteur à R+1+C en zone UBa est maintenu dans la mesure où il correspond aux hauteurs constatées au sein de ces quartiers. Au sein des zones UBb, correspondant à des lotissements pavillonnaires denses, constitués et structurés, aucune surélévation n'est autorisée et cela afin de ne pas dénaturer l'homogénéité architecturale et des formes bâties de ces ensembles.
Emprise au sol maxi	• UBa : 30% maximum de l'unité foncière, et nouvelle construction limitée à 200 m² maximum. • UBb : L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU hors extension (10/04/2025).	En zone UBa, l'emprise au sol a été légèrement diminuée (de 40% à 30%) de manière à mieux correspondre aux emprises au sol réelles constatées tout en permettant des extensions, voire de nouvelles constructions. Par ailleurs, une emprise au sol par bâtiment isolé est instaurée. Cela permet de garantir des formes urbaines aux gabarits maîtrisés qui s'intégreront harmonieusement dans le tissu urbain de la zone. Au sein des zones UBb, correspondant à des lotissements pavillonnaires denses, constitués et structurés, seules les extensions sont autorisées afin de ne pas dénaturer l'homogénéité architecturale et des formes bâties de ces ensembles.
Espaces verts mini de pleine terre	• UBa : 50 % au moins de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. • UBb : 30 % au moins de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.	La part minimale de pleine terre a fait l'objet d'une augmentation significative en zone UBa avec pour objectif de préserver les espaces de jardin qui ont un rôle important à plusieurs titres (paysage, nature en ville, perméabilité des sols, etc.).

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UC

La zone UC correspond aux ensembles d'habitat collectifs de la ville. Il s'agit principalement de résidences de collectifs du nord de la commune ainsi que des ensembles de collectifs issus des ZAC au sud de la commune et en particulier de la ZAC Bois Rochefort. Le règlement a pour objectif le maintien de ces ensembles.



Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Toutes les opérations de plus de 12 logements doivent comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Restauration			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UC

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	A l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum	Il s'agit d'une zone, et d'un règlement, qui a été créé dans le cadre de cette révision de PLU. Cette zone UC correspond aux secteurs d'habitat collectif. Elle recouvre à la fois les résidences de collectif de la partie nord de la commune et les collectifs plus récents des ZAC qui ont été aménagés dans la partie sud de Cormeilles. Le règlement a pour objectif de préserver les caractéristiques urbaines et paysagères de ces ensembles.
Par rapport aux limites séparatives	Sur les limites latérales ou en retrait. En cas d'implantation en recul, la distance de retrait est de : ✓ L=H avec un minimum de 4 mètres en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues ✓ Si absence de vue directe : L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres.	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	En cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues, une distance de retrait de L=H avec un minimum de 8 mètres est imposée. Si absence de vue directe : L=H/2 avec un minimum de 5 mètres	
Hauteur maxi des constructions	R+2 ou R+2+C maximum	
Emprise au sol maxi	40% maximum de l'unité foncière	
Espaces verts mini de pleine terre	• 25 % au moins de l'unité foncière doit être aménagée en espaces de pleine terre	

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UH

La zone UH correspond aux secteurs paysagés et arborés à dominante d'habitat pavillonnaire situés sur les coteaux et longeant les Buttes du Paris. Le règlement mis en place permet de préserver les caractéristiques urbaines et paysagères de ce secteur.



Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Toutes les opérations de plus de 12 logements doivent comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UH

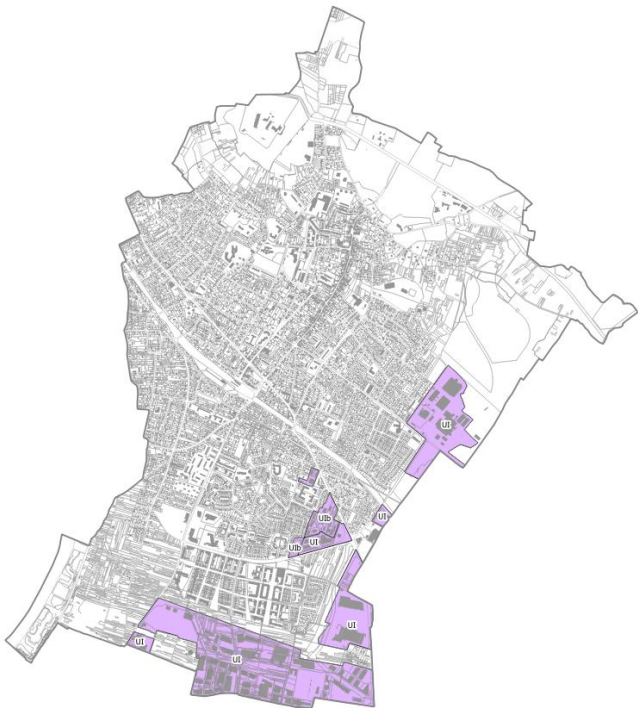
Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	En retrait : 6 mètres minimum et un linéaire de façade de la construction de 12 mètres de long maximum	Le principe de retrait est maintenu au sein de cette zone pavillonnaire. Il a été simplement légèrement augmenté. De plus une disposition limitant le linéaire de façade de la construction est intégrée. Elle a pour objectif de préserver les formes urbaines de ces quartiers composés d'habitat individuel.
Par rapport aux limites séparatives	• En retrait des limites <u>Distance de retrait</u> : • L=H avec 8 mètres minimum en limites séparatives avec vue • Si absence de vue directe : L=H/2 avec 4 mètres minimum • En retrait de 12 mètres minimum de la limite de fond de parcelle	Le règlement maintient l'obligation de retrait de toutes les limites, ce qui permet de conserver l'aspect aéré de ces secteurs de coteau. En revanche la marge de retrait depuis les limites de fond de parcelle a été augmenté. L'objectif de cet ajustement est de garantir le maintien d'espaces verts de jardin.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	En cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues, une distance de retrait de : L=H avec un minimum de 16 mètres est imposée. Si absence de vue directe : L=H/2 avec un minimum de 8 mètres	Les distances ont été largement augmentée par rapport à l'actuel PLU. L'objectif est de préserver des espaces de respiration entre les bâtiments d'une part et de limiter les vis-à-vis trop rapprochés d'autre part.
Hauteur maxi des constructions	• 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.	Le principe d'une hauteur à R+1+C est maintenu dans la mesure où il correspond aux hauteurs constatées au sein de cette zone.
Emprise au sol maxi	25% maximum de l'unité foncière Emprise au sol limitée à 200 m² maximum par bâtiment isolé	L'emprise au sol a été légèrement diminuée (de 30% à 25%) de manière à mieux correspondre aux emprises au sol réelles constatées tout en permettant des extensions, voire de nouvelles constructions. Par ailleurs, une emprise au sol par bâtiment isolé est instaurée. Cela permet de garantir des formes urbaines aux gabarits maîtrisés qui s'intégreront harmonieusement dans le tissu urbain de la zone.
Espaces verts mini de pleine terre	• Minimum 60 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces de pleine terre	La part minimale de pleine terre a fait l'objet d'une augmentation significative (elle a été doublée) avec pour objectif de préserver les espaces de jardin qui ont un rôle important à plusieurs titres (paysage, nature en ville, perméabilité des sols, etc.).

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UI

La zone UI correspond aux zones d'activités économiques réservées aux établissements industriels, commerciaux, aux entrepôts et aux activités artisanales.

Le secteur **UIb** (secteur des Champs-Guillaume), en transition avec les zones résidentielles, comprend des dispositions particulières.



Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			UI, UIb : Les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés sont permis dans la limite d'un logement par unité foncière. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

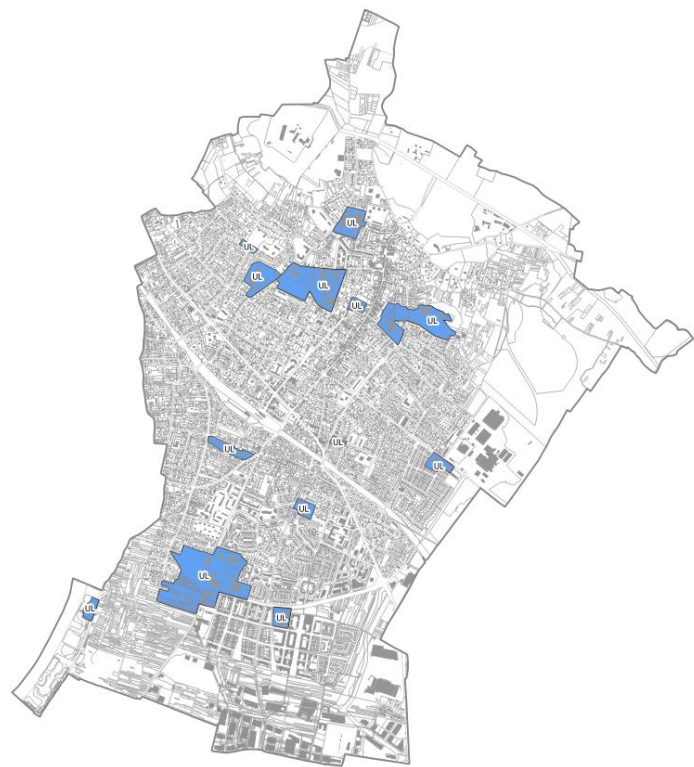
→ La zone UI

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	- En retrait de 6 mètres minimum - Recul de 5 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 392	Le PLU révisé, qui affiche des objectifs en termes de développement économique, confirme les zones UI dont le règlement permet le maintien et le développement des zones d'activités économiques. Le règlement de l'actuel PLU répond d'ores et déjà à ces objectifs. Il est donc repris dans ses grandes lignes. Il a été complété pour mieux intégrer les enjeux de qualité environnementale et paysagère, notamment en intégrant une part minimum de pleine terre (10%) ce qui n'était pas le cas actuellement.
Par rapport aux limites séparatives	Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales et en retrait des limites de fond de parcelle : ✓ L=H avec un minimum de 6 mètres en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues ✓ Si absence de vue directe : L=H/2 avec un minimum de 3 mètres En zone UIb : en limite avec la zone UB, la distance de retrait est de 5 mètres minimum.	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	L=H avec 6 mètres minimum en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues Si absence de vue directe : L=H/2 avec 3 mètres minimum	
Hauteur maxi des constructions	UI : 15 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère. UIb : 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.	
Emprise au sol maxi	UI : 50% de l'unité foncière UIb : 40% de l'unité foncière	
Espaces verts mini de pleine terre	Au moins 10% de l'unité foncière doit être aménagée en espaces de pleine terre.	

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UL

La zone UL correspond aux secteurs où sont concentrés les équipements collectifs. Les règles sont adaptées à la fonction des équipements publics dans leur diversité, ceci afin de ne pas en contraindre les potentielles évolutions.



Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés sont permis dans la limite d'un logement par unité foncière. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

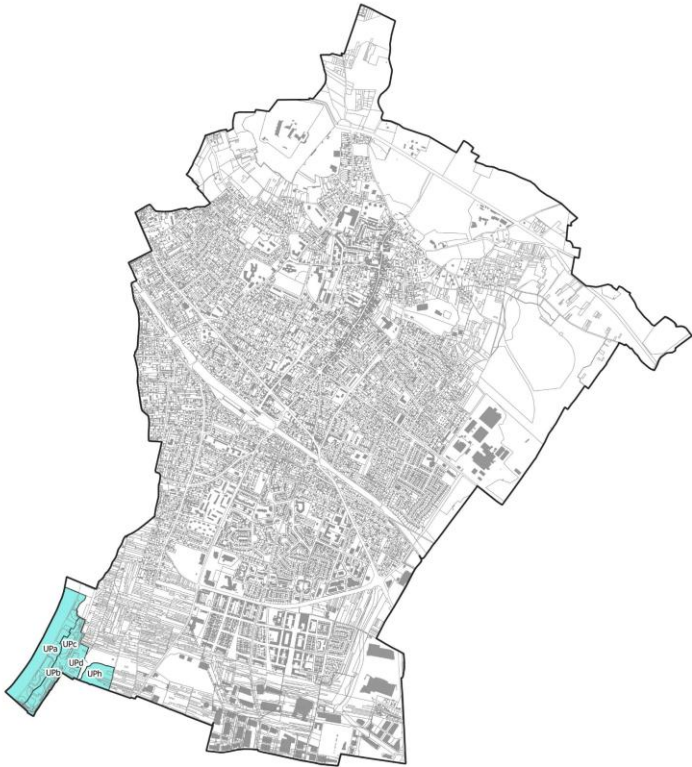
→ La zone UL

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Non réglementé	Le PLU révisé reprend le principe d'une zone spécifique (UL) correspondant aux grandes emprises d'équipements, ainsi que son règlement. En effet, ce dernier, conformément aux orientations du PADD, facilite les possibilités d'évolutions, d'adaptations, des équipements et services, mais aussi de création de nouveaux équipements, tout cela dans le but de pouvoir répondre au mieux aux besoins actuels et futurs des habitants de Cormeilles-en-Parisis.
Par rapport aux limites séparatives	En retrait ou sur un ou plusieurs limites séparatives latérales : <u>Distance de retrait</u> : ✓ L=H avec un minimum de 4 mètres en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues ✓ Si absence de vue directe : L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé	
Hauteur maxi des constructions	Non réglementé	
Emprise au sol maxi	50% maximum de l'unité foncière	
Espaces verts mini de pleine terre	Non réglementé	

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UP

La zone UP correspond au secteur de projet Seine Parisii. Il se divise en plusieurs sous-secteurs correspondant à différentes composantes du projet. Le règlement permet la mise en œuvre de ce projet en cohérence avec les orientations définis dans les OAP Seine Parisii et Hôtel.



Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	UPh	UP (hors UPH)	
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	UPh	UP (hors UPH)	
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition	UP (hors UPH)	UPh	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UP

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	A l' alignement ou en retrait de 2 mètres minimum	La zone UP, et son règlement, ont été spécifiquement mis en place dans le précédent PLU pour le projet Seine Parisii. Le PADD affiche l'objectif de poursuivre la mise en œuvre de ce projet. Pour cela, le règlement de la zone UP est repris, sans ajustements, dans le cadre de cette révision. Toutefois, un nouveau sous-secteur apparaît. Il correspond au projet d'hôtel situé en continuité du projet Seine Parisii, sur le haut du coteau. Le règlement mis en place sur ce sous-secteur a été rédigé en cohérence avec le projet tel qu'il est exprimé au sein de l'OAP.
Par rapport aux limites séparatives	- En UP (<i>hors UPh</i>) : sur un ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum - En UPh : Non réglementé	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	- En UP (<i>hors UPh</i>) : 6 mètres minimum - En UPh : Non réglementé	
Hauteur maxi des constructions	- UPa : R+4+2c soit 17 mètres à l'égout du toit et 25 mètres au faîtage - UPb : R+5+2C soit 20 mètres à l'égout du toit et 28 mètres au faîtage - UPc : 40 mètres à l'égout du toit et 55 mètres au faîtage - UPd : 36 mètres à l'égout du toit et 38 mètres au faîtage - UPh : R+3+C soit 17 mètres à l'égout du toit et 25 mètres au faîtage (dépassement ponctuel possible dans la limite de 20 mètres à l'égout du toit et 28 mètres au faîtage et R+4+C maximum).	
Emprise au sol maxi	Non réglementé	
Espaces verts mini de pleine terre	- UP (<i>hors UPh</i>) : Les espaces libres de construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface. - UPh : 30% minimum de l'unité foncière doit être aménagée en espaces de pleine terre.	

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Le règlement a pour objectif de pérenniser la vocation agricole de ces espaces mais également d'y permettre le développement d'activités agricoles ou en lien direct avec l'agriculture.

Un sous-secteur A* autorise les constructions à condition d'être directement liée à la production agricole.



Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Sous condition d'être strictement nécessaire à une exploitation agricole, dans la limite de un logement et de 150 m ² de surface de plancher par exploitation, et d'être situé à moins de 50 mètres du siège d'exploitation.
Hébergement			Les annexes de l'habitation dans la limite de 12 m ² d'emprise au sol. Les extensions de constructions existantes dans la limite de 60 m ² maximum de SDP supplémentaire, et sous réserve de ne pas excéder 150m ² de SDP totale, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	A		En sous-secteur A* : sous-condition d'être directement liée à la production agricole, dans la limite de 1 500 m ² de surface de vente, et sous conditions de n'apporter aucune nuisance au voisinage ainsi que d'une bonne intégration paysagère. La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) devra être consultée avant tout projet.
Restauration	A		En sous-secteur A* : sous-condition d'être directement liée à la production agricole. La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) devra être consultée avant tout projet.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone A

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	En retrait : 6 mètres minimum	La zone A a considérablement augmenté en termes de superficie, de manière à inscrire la volonté affichée dans le PADD de développer une plaine maraîchère. Pour ce qui est du règlement de ce PLU révisé, il a été élaboré dans la continuité de l'actuel règlement A avec toutefois des précisions sur certains points. Celles-ci ont portés sur les règles d'emprise au sol et de hauteur. Concernant les emprises, il s'agit d'encadrer plus finement la diversité des destinations autorisées au sein de cette zone A. Plus concrètement, dans la mesure où le règlement autorise l'habitation, l'artisanat et commerce de détail ou encore la restauration, sous condition d'avoir un lien direct avec l'activité agricole, il était important de bien encadrer ces possibilités en termes d'emprise au sol. Cette même logique s'est appliquée pour la règle de hauteur.
Par rapport aux limites séparatives	Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait Distance de retrait : • L = H avec un minimum de 6 mètres en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vues • Si absence de vue, $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé	
Hauteur maxi des constructions	• Pour les constructions à destination d'activités agricoles : 12 mètres maximum au point le plus haut. • Pour les constructions à destination d'habitation, d'artisanat et commerce de détail et de restauration : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage. • Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.	
Emprise au sol maxi	• Non réglementé pour les constructions à destination d'activités agricoles et d'équipements d'intérêt collectifs et services publics. • Pour les constructions à destination d'habitation : ✓ 150 m² maximum par unité foncière ✓ l'emprise de la construction initiale augmentée de 60 m² maximum par unité foncière pour les extensions des constructions existantes • Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail : 2 000 m² maximum par unité foncière • Pour les constructions à destination de restauration : 500 m² maximum par unité foncière	
Espaces verts mini de pleine terre	Conservation maximale des arbres existants.	

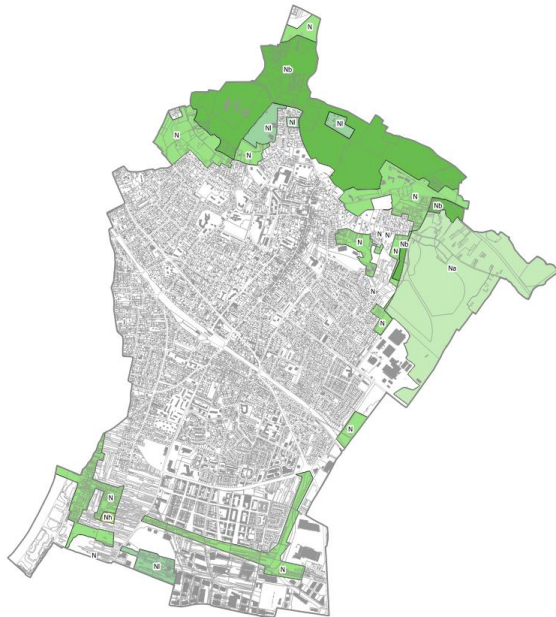
4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone N

La zone N correspond aux espaces naturels et boisés de la commune qui nécessite un règlement protecteur visant à préserver ces espaces.

La zone N accueille plusieurs sous-secteurs :

- Les sous-secteurs **Na et Nb** qui correspondent à l'exploitation de carrière en souterrain avec la nécessité d'intégrer quelques dispositions réglementaires spécifiques.
- Le sous-secteur **Ni** qui accueille des équipements d'intérêt collectif et services publics, l'exploitation de carrière en souterrain, et dont le règlement permet leur maintien et leur évolution pour répondre aux besoins à venir.
- Le sous-secteur **Nh** dont la délimitation correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage au niveau de la plaine agricole.



Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	Na, Nb		En zone N : Les extensions de constructions existantes dans la limite de 60 m ² maximum de SDP supplémentaire, et sous réserve de ne pas excéder 150m ² de SDP totale, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. Les annexes de l'habitation dans la limite de 12 m ² d'emprise au sol. En zone Ni : Sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif. En zone Nh : Les installations des Gens du Voyage sous condition d'une bonne intégration dans le site
Hébergement	Na, Nb		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, Na, Nb, Nh	Ni	Sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Salles d'art et de spectacles	N, Na, Nb, Nh	Ni	
Équipements sportifs	N, Na, Nb, Nh	Ni	
Autres équipements recevant du public	N, Na, Nb, Nh	Ni	
Lieux de culte			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière	Nh	N, Na, Nb, Ni	

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone N

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	En retrait : 6 mètres minimum	Le PLU révisé reprend les différents sous-secteurs de la zone N (Na, Nb, NI, etc.) qui correspondent à des activités (carrières) ou secteurs d'équipements (sportifs, scolaires, etc.) spécifiques et qu'il convient de prendre en compte. Le règlement qui reconnaît ces activités est également maintenu dans ses grandes lignes. Il fait toutefois l'objet de précisions en particulier en termes d'emprise au sol. En effet, l'actuel règlement affichait une emprise au sol de 20% sur l'ensemble de la zone. Dans le cadre de la révision du PLU ce taux a été maintenu uniquement au sein des sous-secteurs. Au sein de la zone N stricte, cette emprise a été drastiquement réduite en passant à 5%. Par ailleurs, un nouveau sous-secteur est créé au niveau de la plaine maraîchère (Nh) ayant pour objectif de prendre en compte et de reconnaître l'aire d'accueil des gens du voyage.
Par rapport aux limites séparatives	En retrait des limites séparatives Distance de retrait : au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 6 mètres.	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle. Les annexes aux logements doivent être implantés à une distance inférieure à 20 mètres d'une construction principale.	
Hauteur maxi des constructions	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.	
Emprise au sol maxi	• En N : ✓ L'emprise au sol des constructions à destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 5 % de la superficie totale de l'unité foncière. ✓ L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à : l'emprise de la construction initiale augmentée de 60 m² maximum par unité foncière. • En Na, Nb, NI et Nh : 20% maximum de la superficie de l'unité foncière	
Espaces verts mini de pleine terre	Préservation au maximum des arbres existants. • En N (hors Na) : Les espaces libres de toute construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface . • En Na : Le site doit être remis en état selon les prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter en vigueur.	

1- Les emplacements réservés pour ouvrage ou construction public au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

15 emplacements réservés bénéficiant à la commune, à Ile de France Nature, ou à la Communauté d'Agglomération Val Parisis sont identifiés sur le plan de zonage. Les autres emplacements réservés présents dans le PLU actuel ont été supprimés soit par ce que les projets ont été réalisés ou les parcelles ont été acquises, soit parce que ceux-ci ont été abandonnés.

Repère au plan	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaires (services ou collectivités chargés d'acheter le terrain)	Superficie approximative de l'emplacement
1	Parc du Martray	Commune	12 818 m ²
2	Parkings de proximité en bas de la rue Gabriel Péri	Commune	1 315 m ²
3	Élargissements à 18 m ou 24 m selon la section de la RD 392	Commune	3 557 m ²
4	Prolongement du chemin des Alluets Accès à l'aire d'accueil des gens du voyage Voie de liaison Route de Seine - RD121	Commune	6 158 m ²
5	Élargissements à 8 m rue du Clos Compan	Commune	36 m ²
6	Élargissements à 16 m rue Charles Fourier	Commune	102 m ²
7	Coulée verte connexion nord-sud du PRIF	Ile-de-France Nature	3 561 m ²
8	Élargissement à 13m rue des Alluets et rue de Verdun (sud)	Commune	2 530 m ²
9	Parc public	Commune	760 m ²
10	Place publique	Commune / CCAVP	396 m ²
11	Élargissement de la voirie pour un « tourne à droite »	Commune	177 m ²
12	Création d'un parking public	Commune / CCAVP	1 272 m ²
13	Création d'un trottoir	Commune	34 m ²
14	Élargissement de voie rue de la Bataille	Commune	380 m ²
15	Élargissement de voie rue de la Battiers	Commune	310 m ²
16	Projet d'aménagement dédié au bus « Bus entre Seine »	Ile-de-France Mobilités	1 392 m ²
17	Création d'une coulée verte	Ile-de-France Nature	20 840 m ²
TOTAL	-	-	55 637 m² (Environ 5,56 ha)

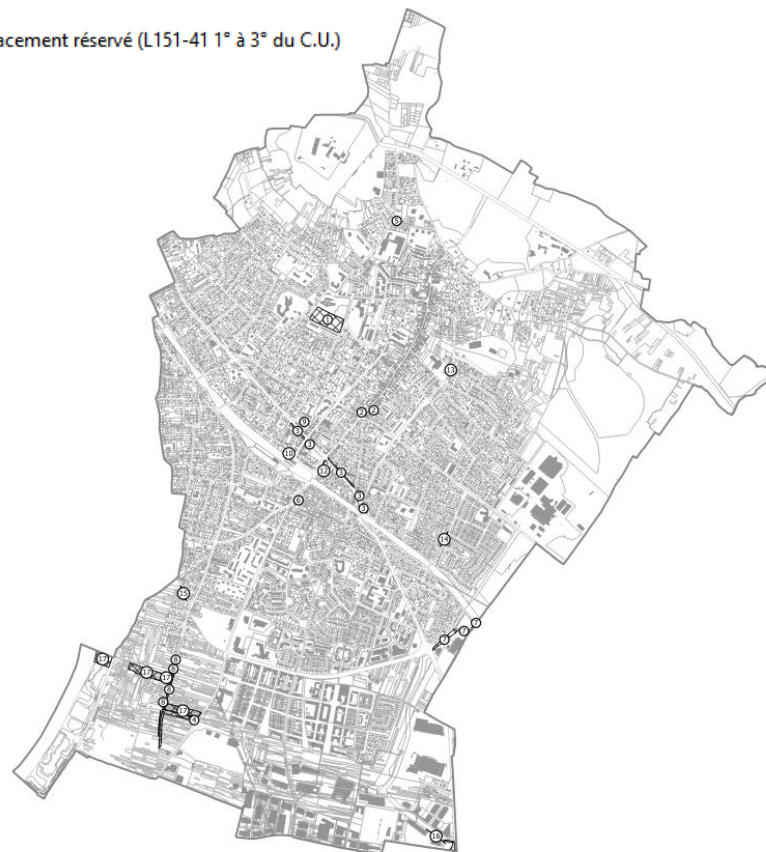
Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en Emplacement réservé ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

 Emplacement réservé (L151-41 1° à 3° du C.U.)



Evolution par rapport au PLU actuel :

Un bon nombre des emplacements réservés présents dans le PLU actuel ont été supprimés soit par ce que les projets ont été réalisés ou les parcelles ont été acquises, soit parce que ceux-ci ont été abandonnés. De nouveaux ont été ajoutés pour répondre aux besoins de la commune.

1- Les emplacements réservés pour ouvrage ou construction public au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Justifications des emplacements réservés :

- **L'ER1** doit permettre la réalisation d'un parc municipal entre la rue de Martray, la rue Francis Carton et la rue Aristide Briand ;
- **L'ER2** prévoit la réalisation de 2 parkings sur des terrains actuellement inutilisés le long de rue Gabriel Péri et au carrefour entre la rue Gabriel Péri, la rue Carnot, la rue de Paris et la RD48 ;
- **L'ER3** doit permettre l'élargissement de la section urbaine de la RD392 afin de sécuriser l'axe routier ;
- **L'ER4** prévoit d'aménager un accès direct entre la RD121 et le chemin des Alluets afin de faciliter l'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- **L'ER5** doit permettre l'élargissement de la rue du Clos Compan afin de sécuriser le carrefour avec la rue Paul Bloch ;
- **L'ER6** doit permettre la sécurisation du carrefour entre la rue Charles Fourier et la rue de Saint Germain ;
- **L'ER7** prévoit le prolongement de la coulée verte afin de la connecter avec la coulée verte existante nord – sud du PRIF ;
- **L'ER8** doit permettre l'élargissement et la sécurisation du Chemin des Alluets jusqu'à la rue de Verdun ;
- **L'ER9** prévoit la réalisation d'un parc urbain à la place d'un entrepreneur avenue du Docteur Flament ;
- **L'ER10** doit permettre l'extension de la place de la gare de Corneilles en Parisis ;
- **L'ER11** prévoit le réaménagement de la rue de Saint Germain pour sécuriser le carrefour avec la RD392 ;
- **L'ER12** prévoit la création d'un parking public à la place d'un terrain inutilisé rue de Saint Germain ;
- **L'ER13** doit permettre la création d'un trottoir afin de sécuriser l'accès piéton à la rue Emy les Prés et au collège Jacques Daguerre à proximité ;
- **L'ER14** prévoit l'élargissement de la rue de la Bataille pour sécuriser la circulation routière ;
- **L'ER15** prévoit l'élargissement de la rue des Battiers pour sécuriser la circulation routière ;
- **L'ER16** doit permettre la sécurisation du carrefour entre le boulevard du Parisis et l'avenue Robert Schuman en vu de l'implantation du projet « Bus Entre Seine » en site propre ;
- **L'ER17** doit permettre l'extension de la coulée verte existante jusqu'au berges de la Seine.



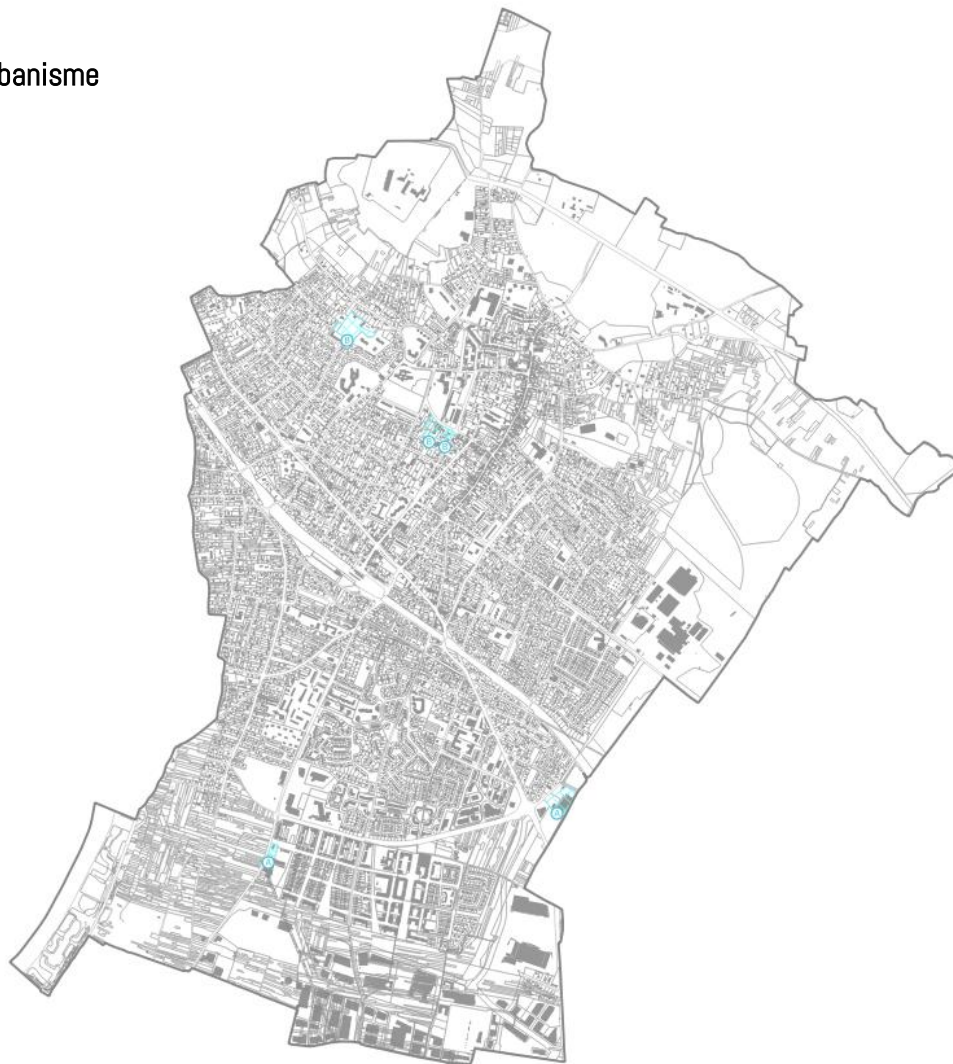
2- Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

4 secteurs de mixité sociale sont inscrits sur le plan de zonage. Au sein du plan de zonage, 2 types de secteurs de mixité sociale sont identifiés

- A : 100 % de mixité sociale sur le secteur le long de la coulée verte et un terrain rue de St Germain (à proximité du nouveau lycée).
- B : 30 % de mixité sociale sur le secteur Val d'Or et Clarins

Evolution par rapport au PLU actuel :

Dans un objectif de recherche de mixité du parc de logements présent à Corneilles-en-Parisis, la commune poursuit ses efforts en matière de production de logements sociaux en prévoyant une part de logements dans certains projets.

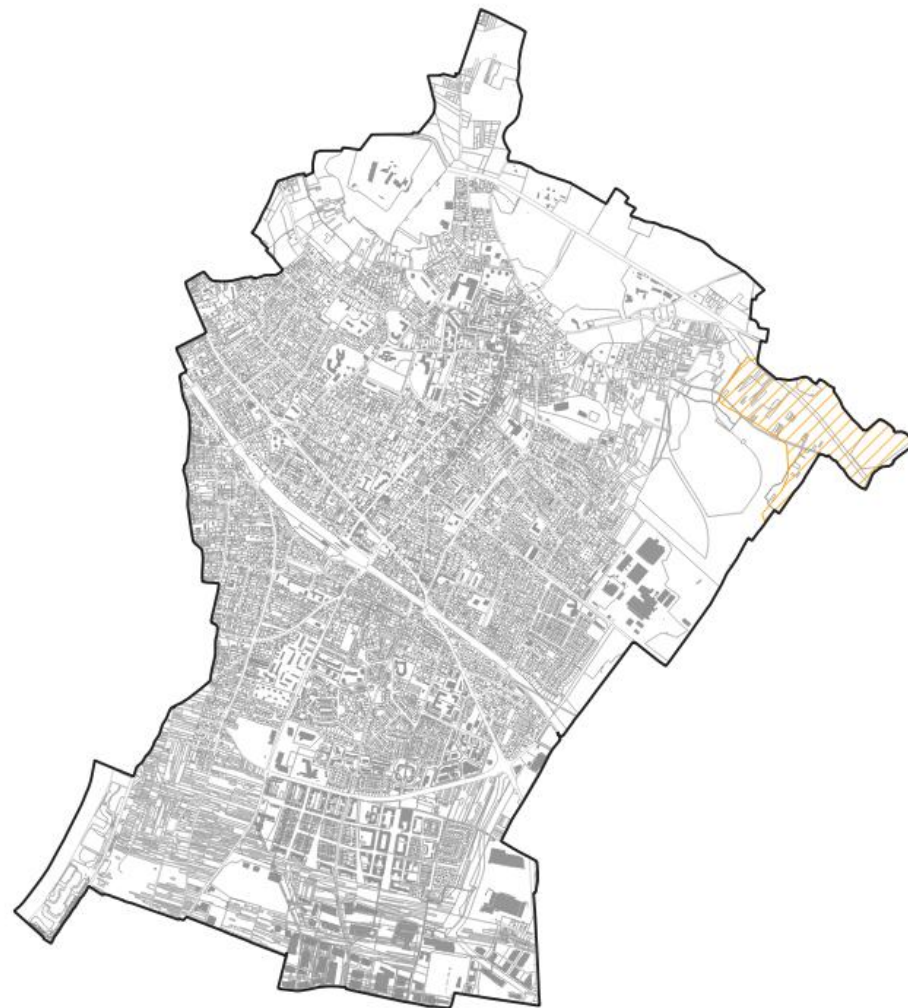


3- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Le PLU identifie la carrière exploitée à l'est du territoire. Au sein de cette zone, au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une carrière, d'une plate-forme de valorisation de produits minéraux inertes et de la fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil, ainsi que les constructions nécessaires à la commercialisation des produits et matériaux issus de l'activité de carrières. Sont aussi admis les dépôts de matériaux divers.

Evolution par rapport au PLU actuel :

Cette prescription n'est pas présente dans le PLU actuel. Elle a été développée au sein du projet de révision afin de protéger cette activité



4- Les linéaires commerciaux

Une vingtaine de linéaires commerciaux sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Ces linéaires ont pour but de conforter le tissu commercial et artisanal présent sur la commune. Ces linéaires sont principalement situés dans le secteur gare, dans le centre ancien et dans le futur projet Seine Parisii

Le long d'un linéaire commercial identifié au document graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités de commerce de détail et d'artisanat, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou à des services publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.

Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une autre destination que celles autorisée le long du linéaire est interdit.

Evolution par rapport au PLU actuel :

Cette prescription n'est pas présente dans le PLU actuel. Elle a été développée au sein du projet de révision afin de répondre à l'objectif du PADD de confortation des polarités commerciales et du commerce de proximité.



— Linéaire commercial (L151-16 du C.U.)

5- Les protections environnementales au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme

Des Espaces Boisés Classés (EBC) à préserver ont été identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 78,4 hectares principalement sur les buttes de Cormeilles et à proximité de la Seine. Ils participent à la préservation de la trame verte et des continuités écologiques du territoire. Les lisières des massifs boisés de plus 100 ha sont identifiés sur le plan de zonage et le règlement en limite la constructibilité.

Le règlement fixe les règles suivantes :

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

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

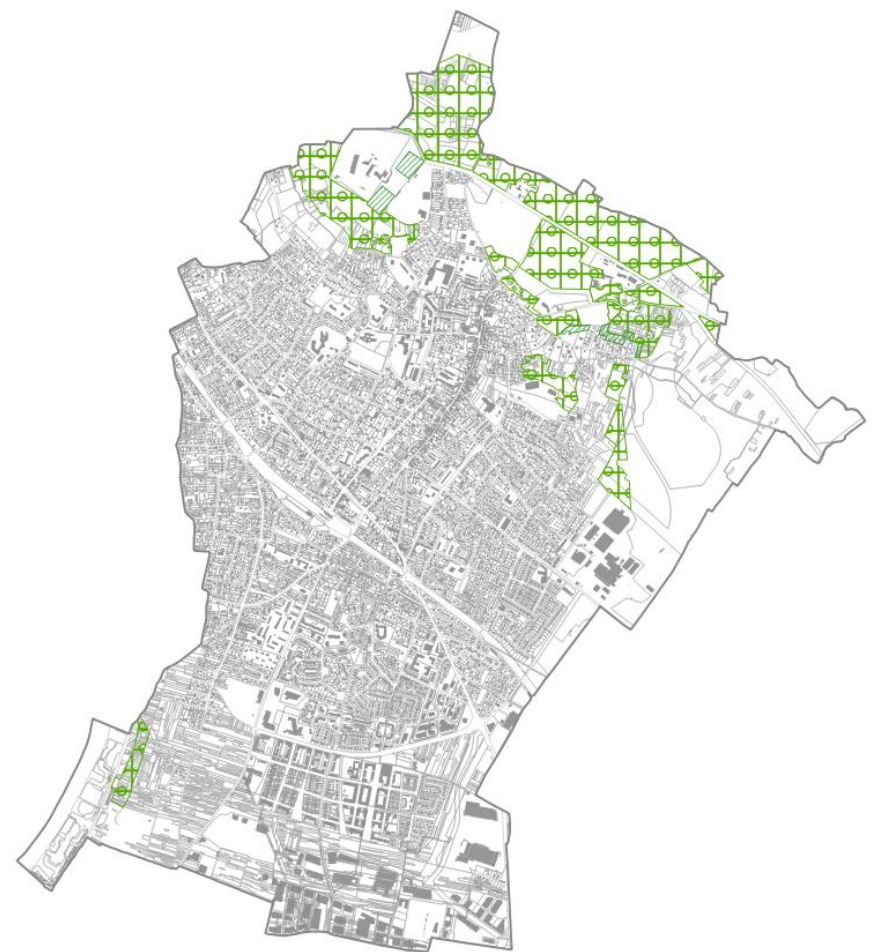
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha.

Cette disposition est traduite sur le plan de zonage par une inscription graphique en dehors des sites urbains constitués.»

Evolution par rapport au PLU actuel :

La délimitation des EBC a diminué par rapport au PLU actuel. La perte de 9 hectares s'explique par l'exclusion du fort pour permettre l'activité sans contraintes liée aux EBC. De plus, un autre secteur a été classé en A, de ce fait, l'EBC n'avait plus lieu d'être. Cependant pour limiter ces pertes, d'autres secteurs ont été reclassés



Espace Boisé Classé (L113-1 du C.U.)



Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha (L151-23 du C.U.)

6- Les protections environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le projet de PLU renforce les protections paysagères au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. En effet, les délimitations des espaces paysagers protégés à évolué, mais leur surface est stable (15,1 hectares). Au sein de ces espaces, Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions annexes.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

De plus, par rapport au PLU actuel, le projet de PLU identifie des arbres et alignement d'arbres à protéger. Concernant les alignements d'arbres, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement sont interdits. Concernant les arbres remarquables, leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

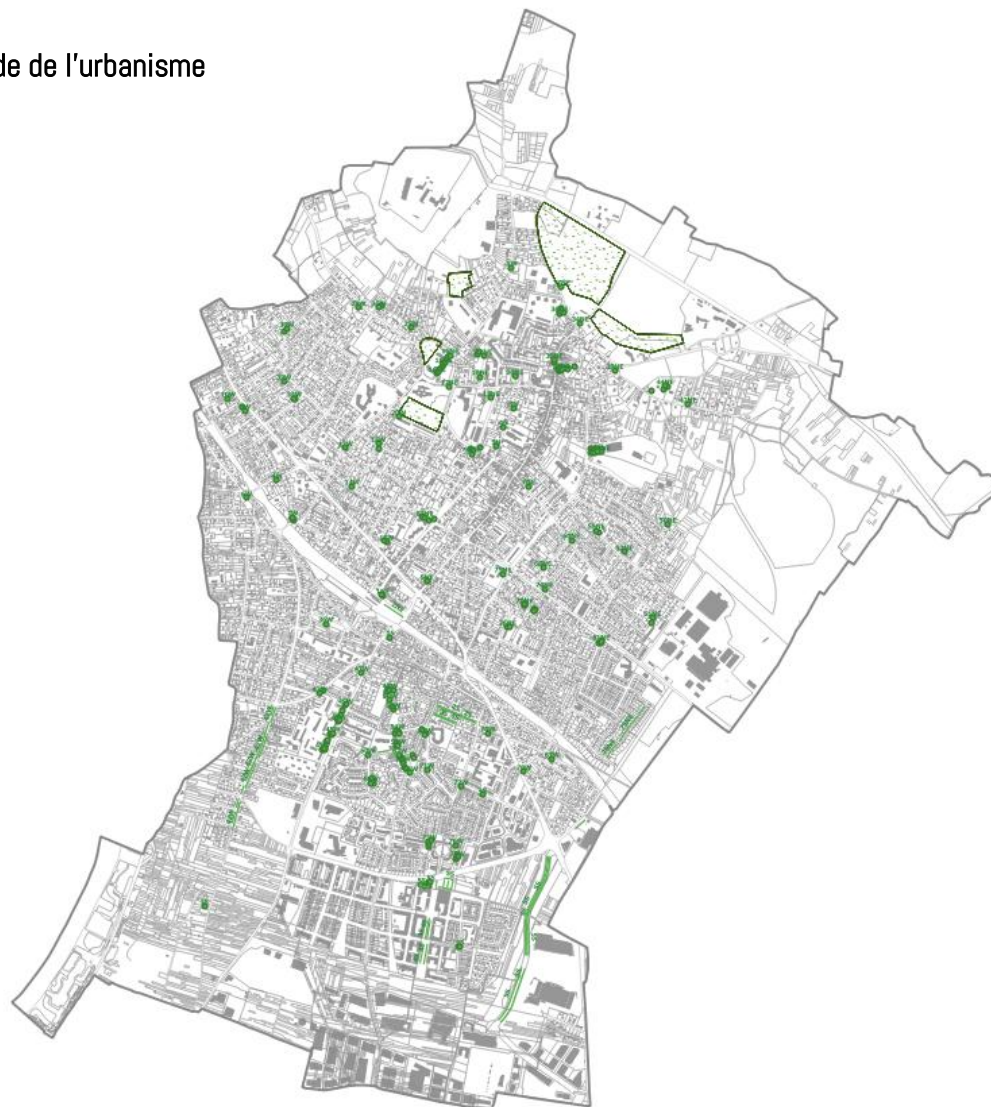
Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune

6- Les protections environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Evolution par rapport au PLU actuel :

Le projet de PLU est plus vertueux dans la mesure où les surfaces des EPP n'a pas évolué, mais que la règle associée est plus restrictive. De plus, de nouveaux éléments ont été ajoutés, comme les alignements d'arbres qui représentent plus de 4km de linéaire et les arbres remarquables (au nombre de 198).

-  Élément remarquable protégé (L.151-23 du C.U.)
-  Alignement d'arbres (L151-23 du C.U.)
-  Arbre remarquable (L151-23 du C.U.)



7- La protection environnementale des zones humides

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Le SAGE a identifié des zones humides avérées et probables sur le territoire de Corneilles-en-Parisis. Celles-ci sont reportées sur le plan de zonage. Elles concernent les zones naturelles du territoire au niveau des Buttes du Parisis et du bois des Eboulures.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :
En amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

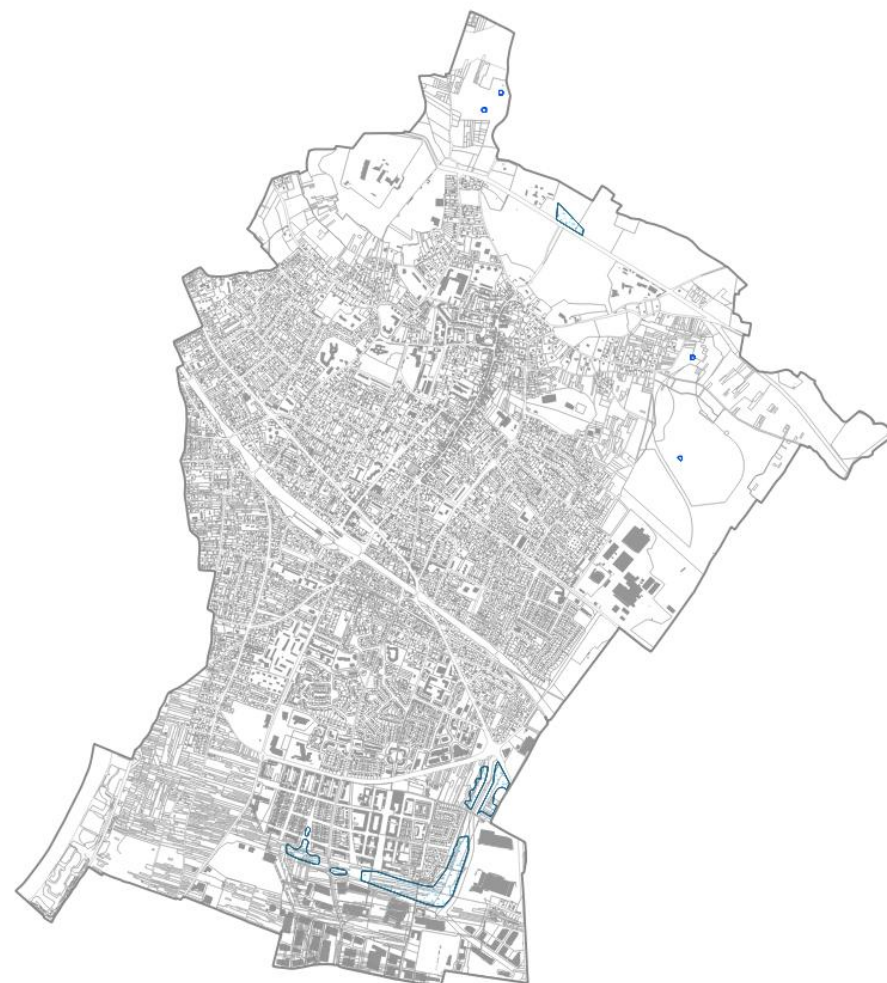
Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Evolution par rapport au PLU actuel :

Contrairement au PLU actuel, le plan de zonage du projet de PLU vient identifier les zones humides avérées et probables sur le plan de zonage, elles se situent majoritairement en zone N (et une petite partie en zone U) sur une surface de 8,48 ha au total.



-  Zone humide avérée (L151-23 du C.U.)
-  Zone humide potentielle (L.151-23 du C.U.)

8- La prévention des risques

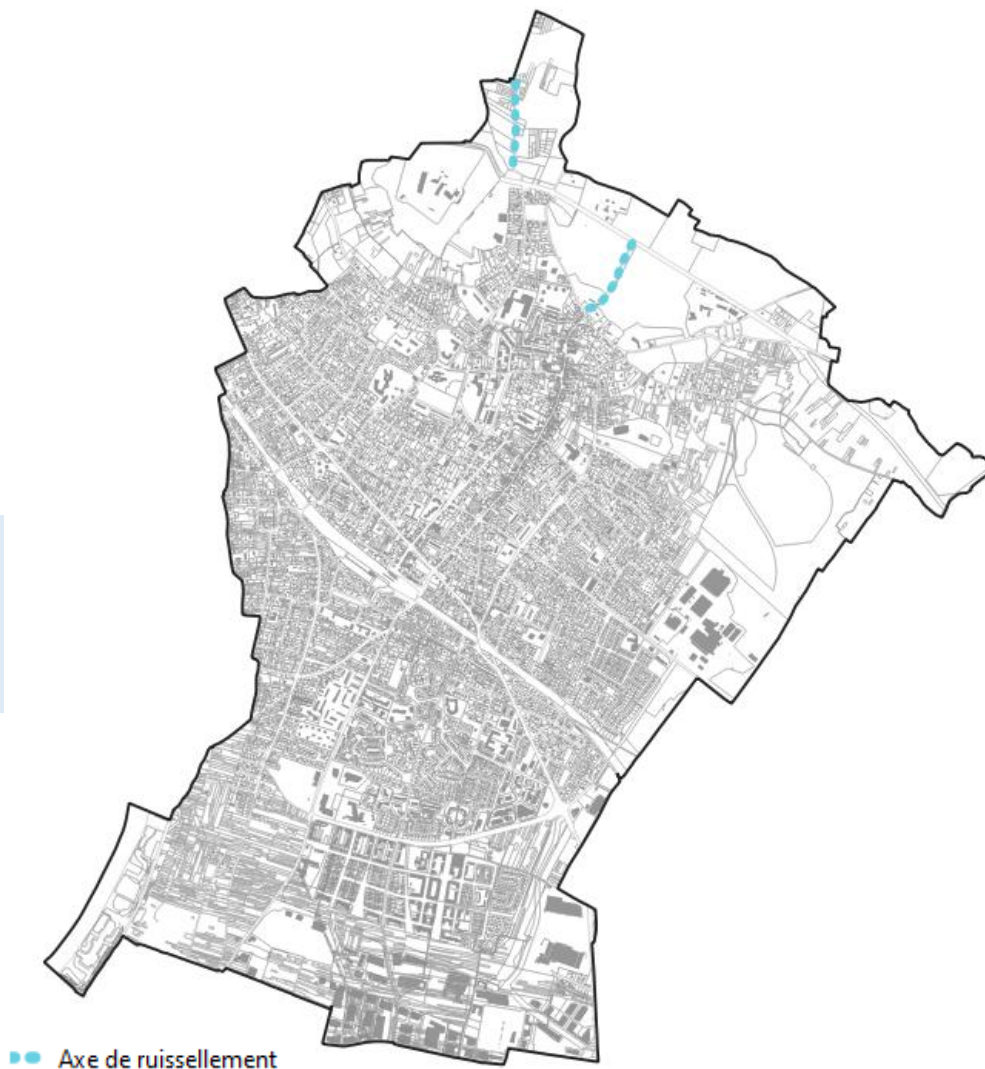
2 axes de ruissellement sont identifiés sur le plan de zonage au niveau des Buttes de Cormeilles. Ils sont identifiés sur les espaces naturels du territoire.

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement de l'eau de pluie sur un bassin versant, de façon diffuse ou concentrée, qui se poursuit jusqu'à ce qu'il rencontre un élément du système hydrographique (une rivière, un marais), un réseau de drainage (enterré ou surfacique) ou un point bas où il s'accumulera.

Dans l'objectif d'une maîtrise de ce risque, les constructions devront être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux axes identifiés sur le règlement graphique.

Evolution par rapport au PLU actuel :

Pas d'évolution par rapport au PLU actuel



8- La prévention des risques

Des marges de recul des autoroutes A 15 et une zone non aedificandi de cette dernière sont identifiés sur le plan de zonage. Ces marges d'inconstructibilité et de constructibilité limitée ont pour but de ne pas aggraver l'exposition de nouvelles populations à proximité d'axes générateurs de nuisances sonores et de pollution atmosphériques. Ces marges se situent en zone N, de ce fait aucune nouvelle construction n'est possible.

Evolution par rapport au PLU actuel :

La prévention des risques sonores et de pollution atmosphérique a toujours été une priorité pour la commune aussi cette disposition n'a pas évolué par rapport au PLU actuel. Ces éléments étant des servitudes, elles s'imposent au PLU.



9- La protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

23 constructions ou ensemble de constructions à protéger ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

Il s'agit, à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction, mais de considérer le caractère d'ensemble, le paysage perçu depuis la voie publique.

« La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

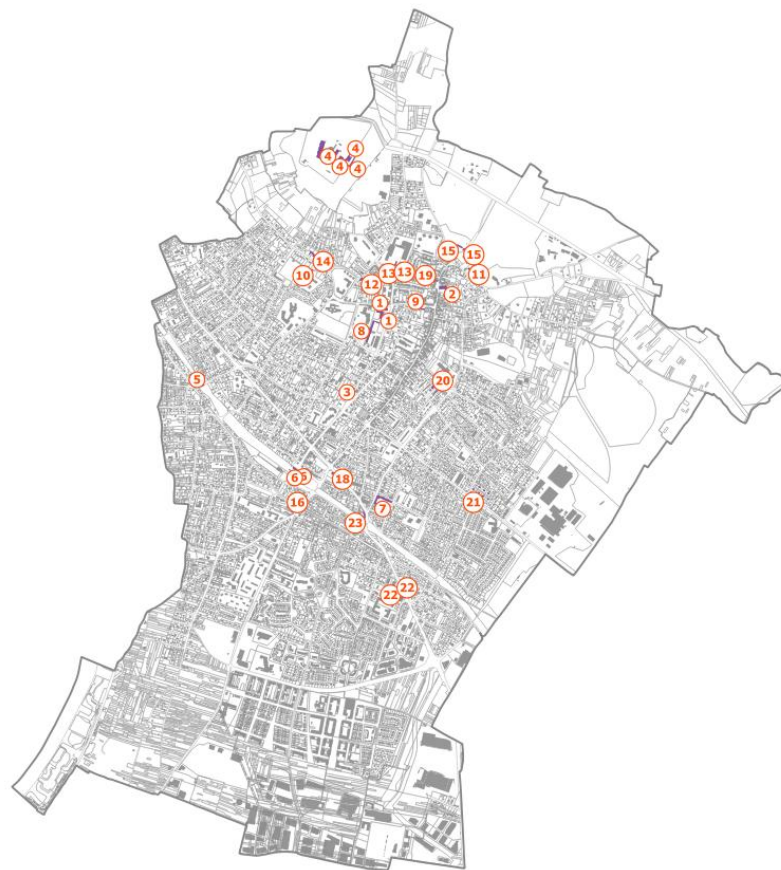
Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolis uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale »

Evolution par rapport au PLU actuel :

2 constructions ont été ajoutées à la liste des éléments patrimoniaux. Les prescriptions concernant ces constructions dans un objectif de valorisation du patrimoine bâti existant sont conservées par rapport au PLU actuel.



Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi sont déclinés dans les dernières pages du document *2.3 évaluation environnementale*.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 2.3 : Évaluation environnementale

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 10 avril 2025





SOMMAIRE

I. Cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme	p.3
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire	p.5
III. Articulation avec les documents supra-communaux	p.24
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU	p.39
V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	p.57
VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables	p.69
VII. Les indicateurs de suivi	p.71

I. Cadre juridique de l'évaluation environnementale



1. Le contexte réglementaire

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme. Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L 104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale. En effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant. Les articles R 104-28 à R 104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

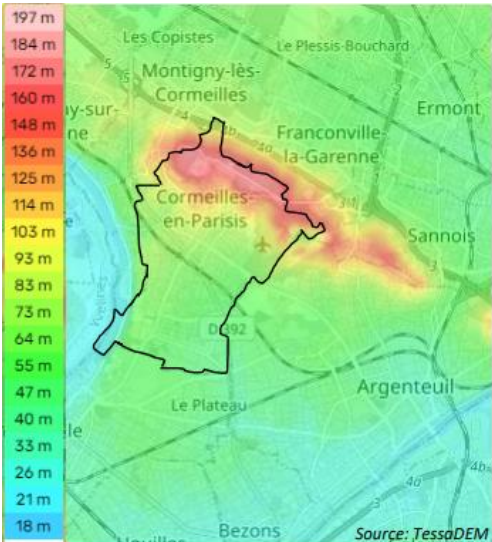
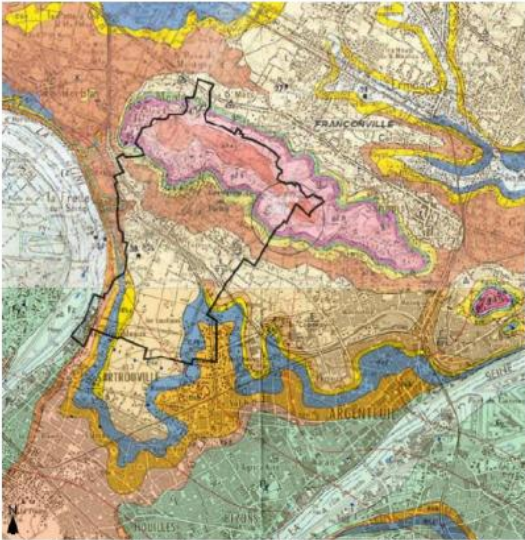
La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale. C'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R 122-17-I, 48 du Code de l'Environnement)

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R 104-33 à R 104-37

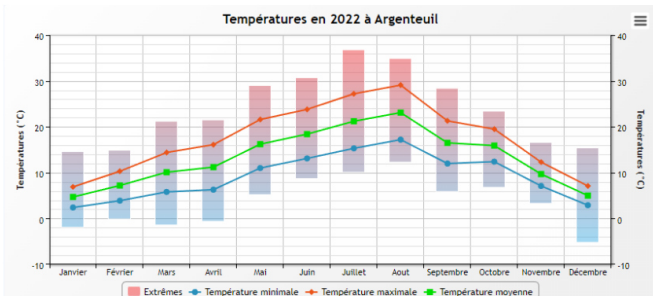
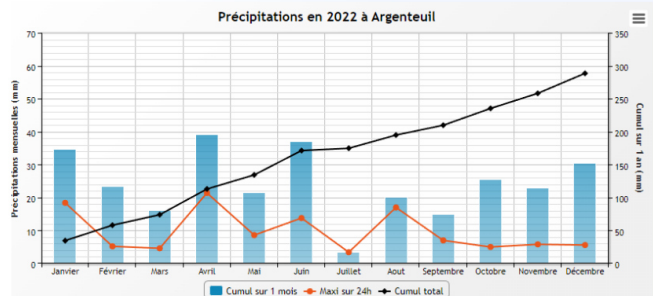
Conformément à l'article 26 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret, restent régies par les dispositions antérieurement applicables

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

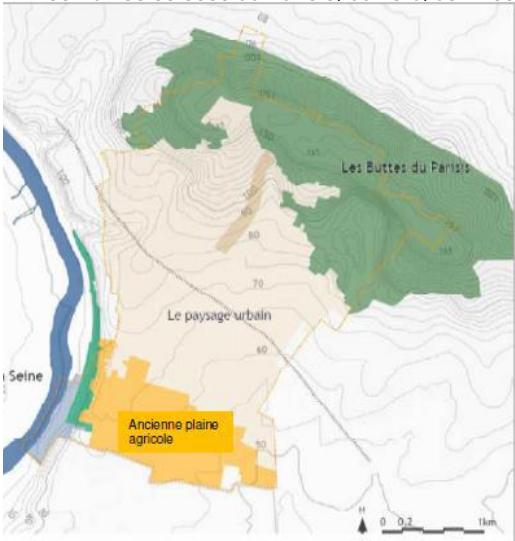


Thématique	Enjeux
La topographie	Le relief est très marqué dans la partie Nord de la commune au niveau des Buttes du Parisis, le point culminant se situant à 170 m d'altitude, contre 27 m au Sud dans la Vallée de la Seine 
La géologie	La structure géologique et le relief qui caractérisent le territoire sont à l'origine de ruisselllements et de résurgences de sources souterraines, d'où la présence autrefois de puits et fontaines à flanc de coteau. Les ressources géologiques des buttes du Parisis ont largement été utilisées dans la construction des communes environnantes, notamment pour la briqueterie, les ciments et le plâtre. Actuellement, le gypse et les sables de Fontainebleau sont exploités dans le secteur Nord-Est de la commune (carrière Placoplatre). Plusieurs couches géologiques : - Eboulis - Couches marneuses et gypseuses accompagnées des sables de Fontainebleau - Sable et argile  cartes géologiques - BRGM Editions - carte n° 153 au nord, L'Isle d'Adam, 2006 et carte n° 183 au sud, Paris, 1973.

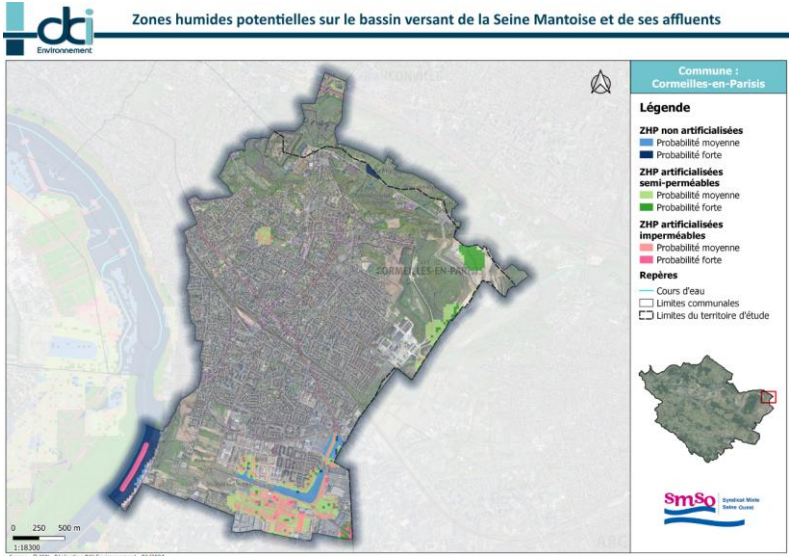


Thématique	Enjeux																																																																																																																					
Le réseau hydrographique et hydrogéologique	Le réseau hydrographique superficiel de Cormeilles est peu développé. Il est marquée par la présence de la Seine au Sud-Ouest de la commune et par des étangs d'eau au niveau de la ZAC des Bois Rochefort.  Cormeilles-en-Parisis se situe au-dessus de la masse d'eau d'écoulement libre Eocène du Valois et de la masse d'eau captive de l'Albien Néocomien, qui couvre un vaste territoire du bassin parisien à la Normandie.																																																																																																																					
Le climat	Située dans le bassin parisien, la commune de Cormeilles bénéficie d'un climat dit « océanique dégradé ». Depuis quelques années le territoire subit des épisodes de sécheresse. Températures en 2022 à Argenteuil <table><caption>Températures en 2022 à Argenteuil (°C)</caption><tr><th>Mois</th><th>Extrêmes</th><th>Température minimale</th><th>Température maximale</th><th>Température moyenne</th></tr><tr><td>Janvier</td><td>15</td><td>2</td><td>8</td><td>5</td></tr><tr><td>Février</td><td>15</td><td>3</td><td>10</td><td>6</td></tr><tr><td>Mars</td><td>22</td><td>4</td><td>15</td><td>9</td></tr><tr><td>Avril</td><td>22</td><td>6</td><td>18</td><td>12</td></tr><tr><td>Mai</td><td>30</td><td>10</td><td>22</td><td>16</td></tr><tr><td>Juin</td><td>32</td><td>12</td><td>25</td><td>19</td></tr><tr><td>Juillet</td><td>38</td><td>15</td><td>28</td><td>22</td></tr><tr><td>Août</td><td>38</td><td>18</td><td>30</td><td>24</td></tr><tr><td>Septembre</td><td>30</td><td>12</td><td>22</td><td>18</td></tr><tr><td>Octobre</td><td>25</td><td>10</td><td>18</td><td>15</td></tr><tr><td>Novembre</td><td>18</td><td>5</td><td>12</td><td>10</td></tr><tr><td>Décembre</td><td>15</td><td>2</td><td>8</td><td>5</td></tr></table> Précipitations en 2022 à Argenteuil <table><caption>Précipitations en 2022 à Argenteuil (mm)</caption><tr><th>Mois</th><th>Cumul sur 1 mois</th><th>Maxi sur 24h</th><th>Cumul total</th></tr><tr><td>Janvier</td><td>35</td><td>15</td><td>10</td></tr><tr><td>Février</td><td>25</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td>Mars</td><td>15</td><td>5</td><td>35</td></tr><tr><td>Avril</td><td>40</td><td>20</td><td>55</td></tr><tr><td>Mai</td><td>25</td><td>10</td><td>80</td></tr><tr><td>Juin</td><td>35</td><td>15</td><td>115</td></tr><tr><td>Juillet</td><td>15</td><td>5</td><td>130</td></tr><tr><td>Août</td><td>20</td><td>15</td><td>150</td></tr><tr><td>Septembre</td><td>15</td><td>10</td><td>165</td></tr><tr><td>Octobre</td><td>30</td><td>5</td><td>195</td></tr><tr><td>Novembre</td><td>25</td><td>5</td><td>220</td></tr><tr><td>Décembre</td><td>30</td><td>5</td><td>250</td></tr></table>	Mois	Extrêmes	Température minimale	Température maximale	Température moyenne	Janvier	15	2	8	5	Février	15	3	10	6	Mars	22	4	15	9	Avril	22	6	18	12	Mai	30	10	22	16	Juin	32	12	25	19	Juillet	38	15	28	22	Août	38	18	30	24	Septembre	30	12	22	18	Octobre	25	10	18	15	Novembre	18	5	12	10	Décembre	15	2	8	5	Mois	Cumul sur 1 mois	Maxi sur 24h	Cumul total	Janvier	35	15	10	Février	25	10	20	Mars	15	5	35	Avril	40	20	55	Mai	25	10	80	Juin	35	15	115	Juillet	15	5	130	Août	20	15	150	Septembre	15	10	165	Octobre	30	5	195	Novembre	25	5	220	Décembre	30	5	250
Mois	Extrêmes	Température minimale	Température maximale	Température moyenne																																																																																																																		
Janvier	15	2	8	5																																																																																																																		
Février	15	3	10	6																																																																																																																		
Mars	22	4	15	9																																																																																																																		
Avril	22	6	18	12																																																																																																																		
Mai	30	10	22	16																																																																																																																		
Juin	32	12	25	19																																																																																																																		
Juillet	38	15	28	22																																																																																																																		
Août	38	18	30	24																																																																																																																		
Septembre	30	12	22	18																																																																																																																		
Octobre	25	10	18	15																																																																																																																		
Novembre	18	5	12	10																																																																																																																		
Décembre	15	2	8	5																																																																																																																		
Mois	Cumul sur 1 mois	Maxi sur 24h	Cumul total																																																																																																																			
Janvier	35	15	10																																																																																																																			
Février	25	10	20																																																																																																																			
Mars	15	5	35																																																																																																																			
Avril	40	20	55																																																																																																																			
Mai	25	10	80																																																																																																																			
Juin	35	15	115																																																																																																																			
Juillet	15	5	130																																																																																																																			
Août	20	15	150																																																																																																																			
Septembre	15	10	165																																																																																																																			
Octobre	30	5	195																																																																																																																			
Novembre	25	5	220																																																																																																																			
Décembre	30	5	250																																																																																																																			

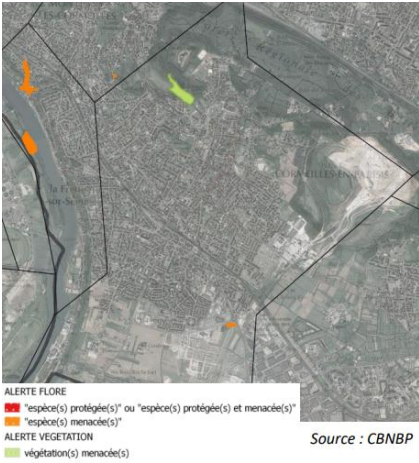


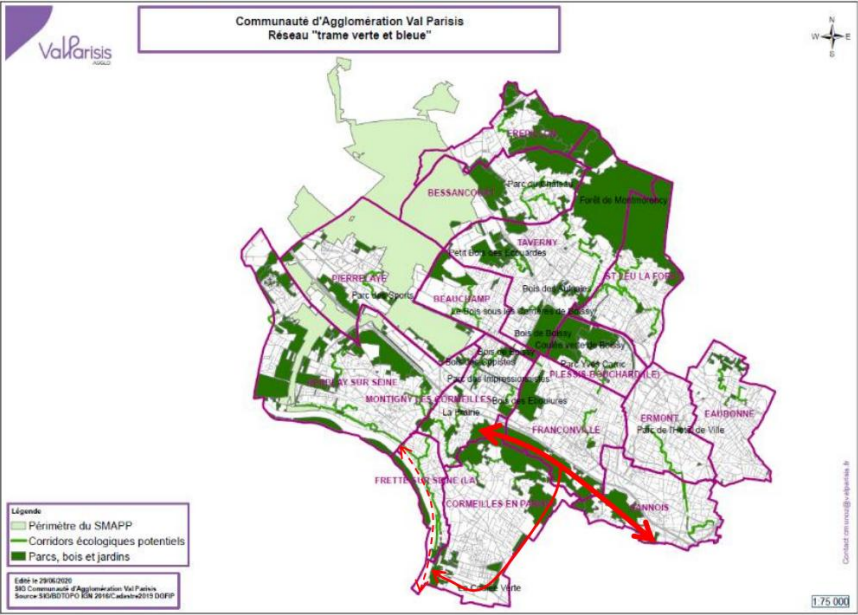
Thématique	Enjeux
L'archéologie	Le Service Départemental d'Archéologie du Val d'Oise (SDAVO) a recensé plus de 70 zones de sensibilité archéologique et plus de 100 points dans la commune. Aux Bois Rochefort : • Une nécropole antique (IIe – IVe siècle après J.-C.) à l'intersection de l'avenue du Parisis et de l'allée du 7e art. • Un établissement rural de la fin de l'époque gauloise (fin du IIe siècle avant J.-C.) sur le site actuel de Jardiland. Dans tout Cormeilles : • l'élargissement de la rue du Fort a révélé en 1847 un ensemble de sarcophages en plâtre et de sépultures en pleine terre correspondant à une nécropole mérovingienne. • Près de la gare, aux Alluets : au moins cinq habitations circulaires du Néolithique ancien découvertes en 1890. • Au-dessus de la carrière Lambert, à La Croix-Caillouette : des portions de fossés protohistoriques et une fosse de l'âge du Fer ont été fouillées par les archéologues dans les années 1960. • Impasse de Reims, au lieu-dit Les Fesses : la construction d'un pavillon et de la crèche des P'tits doudous a permis d'étudier, à la fin des années 70, une villa gallo-romaine constituée de deux bâtiments antiques abandonnés au IIIe siècle après J.-C.
Le paysage	La commune de Cormeilles-en-Parisis fait partie de l'unité de paysage « Buttes du Parisis et vallée de la Seine ». Trois grandes entités paysagères composent le territoire communal : - le plateau dominant la vallée de la Seine (ancienne plaine agricole), où l'urbanisation s'impose désormais, - la vallée de la Seine, au sud-ouest, dominée par un coteau calcaire assez abrupt, - les Buttes boisées du Parisis, au nord, dont les coteaux sont en partie urbanisés. 

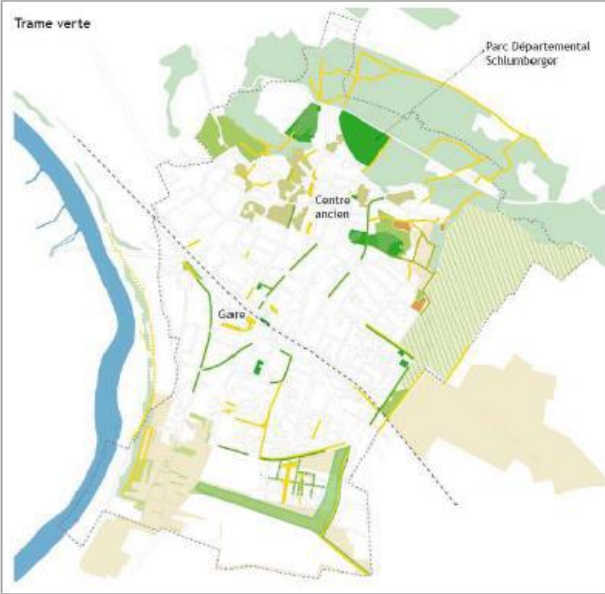
Thématique	Enjeux
Les espaces verts	Largement urbanisé, le territoire cormeillais dispose cependant d'un patrimoine végétal important avec plus de 220 hectares d'espaces verts, soit le tiers de la surface totale communale qui participe à la qualité de vie au sein de la commune. Ces espaces se localisent principalement sur les extrémités Nord et Sud de la ville : • La Butte de Cormeilles • Le Parc départemental Schlumberger • La Coulée verte • Les squares publics et aires de jeux • Les cœurs d'ilots et parcs privés 
Les zones humides	Sur la commune de Cormeilles, deux secteurs de zone humide de classe B sont identifiés par la DRIEAT : • dans la partie Nord de la commune, autour de la Butte du Parisis. • au Sud-Ouest de la commune, le long des berges de Seine.

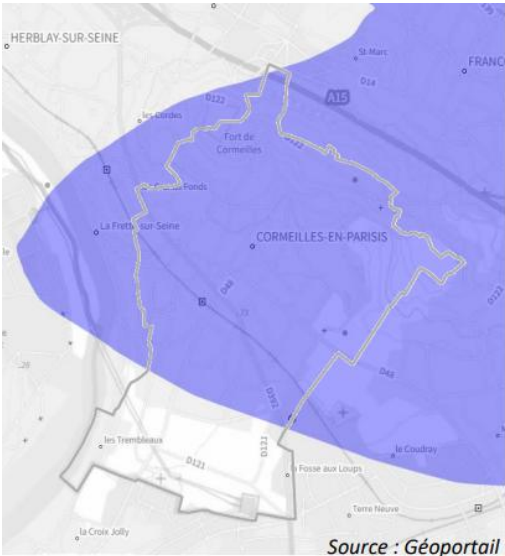
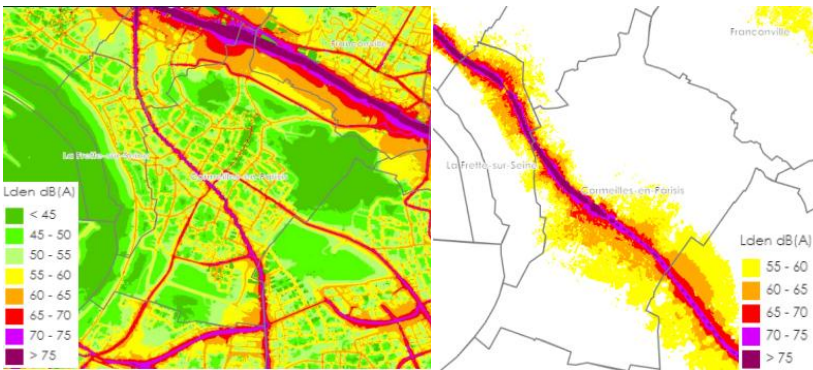
Thématique	Enjeux
Les zones humides	 On observe également quelques zones éparses classées A dans l'espace boisé des Buttes. La classe A définit les zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser. Enfin la Seine est classée D, zone en eau non considérée comme zone humide. Le SMSO (Syndicat Mixte Seine Ouest) a également identifié plusieurs zones humides selon différentes catégories (zones humides probables non artificialisées, artificialisées semi - perméables et artificialisées imperméables).  Zones humides potentielles sur le bassin versant de la Seine Mantoise et de ses affluents Commune : Cormeilles-en-Parisis Légende ZHP non artificialisées ■ Probabilité moyenne ■ Probabilité forte ZHP artificialisées semi-perméables ■ Probabilité moyenne ■ Probabilité forte ZHP artificialisées imperméables ■ Probabilité moyenne ■ Probabilité forte Repères — Cours d'eau □ Limites communales □ Limites du territoire d'étude smso Syndicat Mixte Seine Ouest



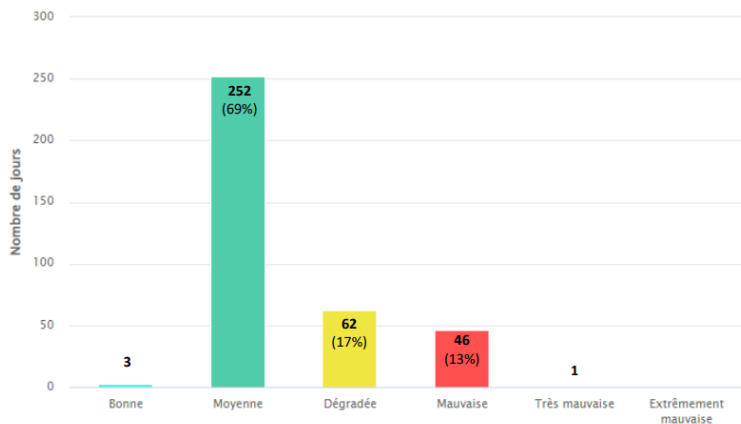
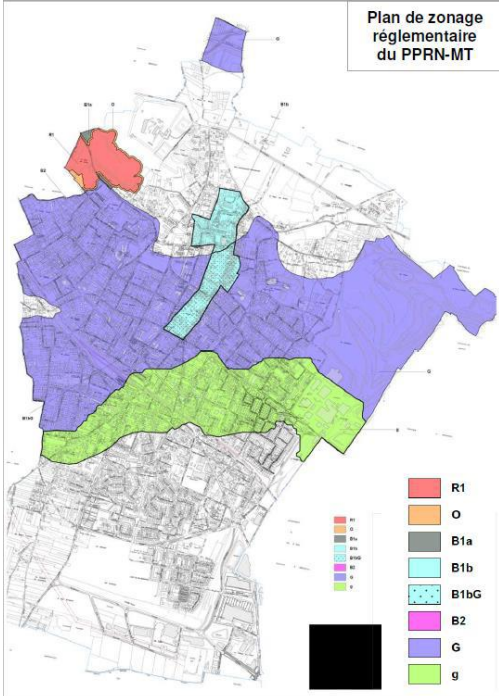
Thématique	Enjeux
La biodiversité	Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), Cormeilles-en-Parisis compte 857 espèces sur son territoire. Parmi elles, 30 sont menacées dont : • 18 à l'échelle régionale • 7 à l'échelle nationale • 5 à l'échelle européenne D'après le Conservatoire botanique national du Bassin parisien, deux secteurs sont placés en alerte flore et alerte végétation sur lesquels au moins une espèce est menacée. Ces secteurs sont à surveiller et les espèces qui s'y trouvent à conserver et protéger.  Source : CBNBP

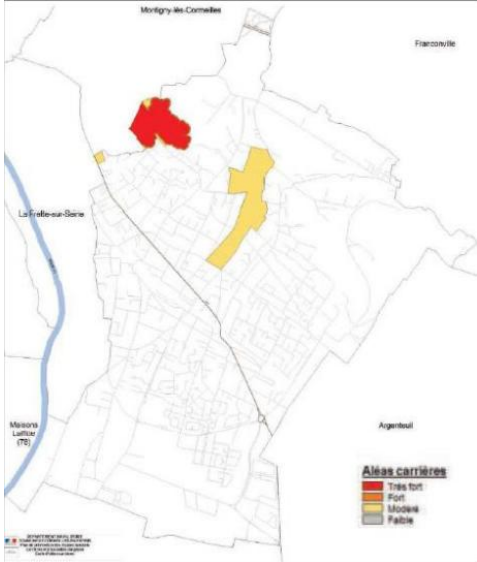
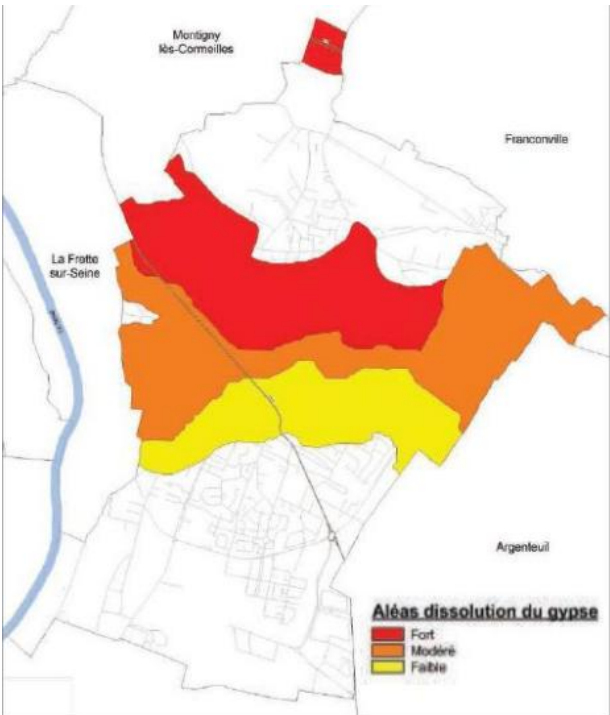
Thématique	Enjeux
La trame verte et bleue	La présence du Bois des Buttes du Parisis au Nord de la commune permet une réelle continuité avec les communes de Franconville, Sannois et Montigny-les-Cormeilles. Au niveau de la commune, une sorte de ceinture verte s'est développée notamment dans les parties Est et Sud, le long de la coulée verte et vers la plaine agricole, permettant de prolonger vers le Sud, la continuité formée par la Butte. Enfin, à l'Ouest du territoire, la Seine participe à la trame bleue et une continuité verte semble s'être formée le long des berges. La communauté d'agglomération définit sur cet axe un corridor écologique potentiel, reliant alors la commune à celles de la Frette-sur-Seine et d'Herblay-sur-Seine.  La nature en ville se compose des espaces naturels et leurs franges, des alignements d'arbres et sentes publiques et des espaces paysagers privés et publics. Cependant, la commune possède peu de rues avec alignement d'arbres, et celles-ci ne correspondent pas à une cohérence hiérarchique des voies. Les grands axes ne sont pas forcément mis en valeur. Les plantations ne sont pas continues mais sont présentes de manière éparse dans la ville et ne dessinent pas de maillage spécifique. Il en va de même pour les sentes publiques. Si un maillage se dessine sur le secteur des Bois Rochefort, le reste de la ville semble moins connecté et les continuités interrompues. Au-delà de déterminer de nouvelles voies avec alignement d'arbres, la création de parcs urbains mais également la valorisation des cœurs d'îlots et espaces verts au pied des ensembles d'habitat collectif seraient à envisager.

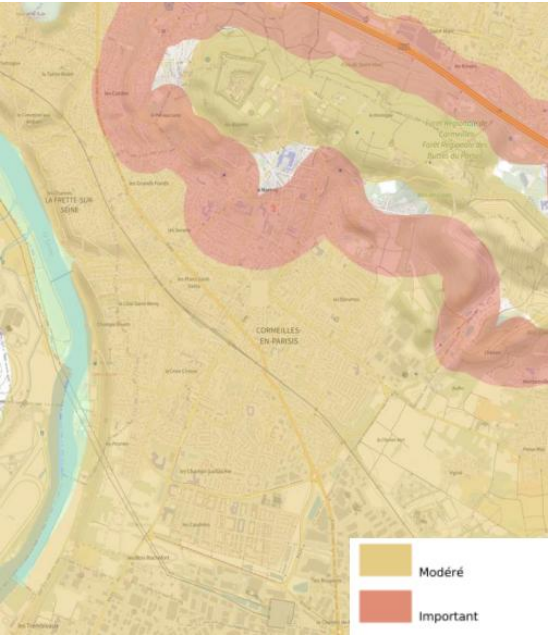
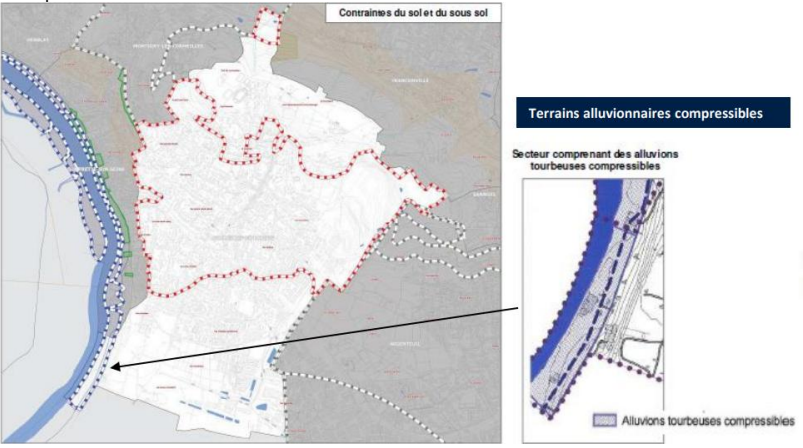
Thématique	Enjeux
La trame verte et bleue	Il existe peu d'espaces verts publics dans le tissu urbain de Corneilles-en-Parisis, les espaces libres ouverts étant souvent privatisés. L'urbanisation pavillonnaire sur parcelles individuelles, qui a constitué une grande partie de l'extension urbaine de Corneilles, n'induit pas le même besoin en espace vert public qu'un tissu plus urbain. Les espaces naturels et leurs franges ont alors endossé le rôle des grands espaces verts publics de la ville. Au-delà de ces espaces, se sont principalement les alignements d'arbres et sentes publiques qui participent à la trame verte de Corneilles. - alignement arbres plantés - liaisons, sentes publiques - espaces publics urbains - future coulée verte plantée et aménagée - espaces verts publics - espaces verts privés (ouverture visuelle) - espaces ouverts non urbain statut foncier et gestion semblant en attente - espace de la carrière, à terme rétrocedé à la ville - jardins potagers - forêt domaniale - plaine agricole Trame verte 

Thématique	Enjeux
Les nuisances phoniques	Cormeilles est concerné en grande partie par le périmètre du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Paris Charles-de-Gaulle dans lequel s'appliquent les dispositions relatives à la zone D.  Source : Géoportail Les principales nuisances sonores sont produites par l'autoroute A15 et dépassent les 75 dB. Cet axe ne traverse que l'extrême Nord de la commune et n'induit donc pas de nuisances sur les secteurs habités. D'autres départementales comme la RD392, la RD121 et RD48 sont des axes secondaires qui sont aussi sources de nuisances sonores avec des décibels compris entre 65 et 75 dB. La voie ferrée génère un bruit important, supérieur au seuil de 55 dB(A) en Lden, en particulier dans la partie Est, où elle est en hauteur. La commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (routier et ferroviaire), en date du 27 septembre 2001. A Cormeilles-en-Parisis les voies classées sont : l'autoroute A 15, la RD 48, la RD 392, la RD 121, les bretelles d'échangeurs avec l'A 15. 



Thématique	Enjeux																					
Les nuisances phoniques	Le PPBE a été approuvé le 27 juin 2022 sur le territoire de la communauté d'agglomération Val Paris. Ce plan a pour but la réduction et la prévention du bruit dans les zones critiques où la population est soumise à des niveaux de bruits élevés dus aux routes, trains, avions. A l'échelle de Cormeilles, la RD392 est un axe où le dépassement potentiel des valeurs limites peut impacter les populations se situant à proximité.																					
La qualité de l'air et la pollution atmosphérique	En 2022, la qualité de l'air de Cormeilles est plutôt moyenne, avec 252 jours où la qualité de l'air est jugée moyenne et 3 jours où elle est bonne (mesures provenant de la station d'Argenteuil située près de la ZI du Val d'Argent). En effet, on considère la qualité annuelle de l'air bonne lorsqu'elle est supérieure à l'indice ATMO « moyen » pendant 274 jours par an. Avec 108 jours où celle-ci est dégradée voire mauvaise, la qualité de l'air est donc à améliorer dans les années à venir.  <table><tr><th>Catégorie</th><th>Nombre de jours</th><th>Pourcentage</th></tr><tr><td>Bonne</td><td>3</td><td></td></tr><tr><td>Moyenne</td><td>252</td><td>69%</td></tr><tr><td>Dégradée</td><td>62</td><td>17%</td></tr><tr><td>Mauvaise</td><td>46</td><td>13%</td></tr><tr><td>Très mauvaise</td><td>1</td><td></td></tr><tr><td>Extrêmement mauvaise</td><td>0</td><td></td></tr></table>	Catégorie	Nombre de jours	Pourcentage	Bonne	3		Moyenne	252	69%	Dégradée	62	17%	Mauvaise	46	13%	Très mauvaise	1		Extrêmement mauvaise	0	
Catégorie	Nombre de jours	Pourcentage																				
Bonne	3																					
Moyenne	252	69%																				
Dégradée	62	17%																				
Mauvaise	46	13%																				
Très mauvaise	1																					
Extrêmement mauvaise	0																					
Les risques naturels	Le PPRN-MT Le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de terrain (PPRN-MT) approuvé le 30 janvier 2015 permet de prendre en compte l'ensemble des risques liés à la présence de carrières souterraines ou à la dissolution du gypse 																					

Thématique	Enjeux
Les risques naturels	Carrières souterraines Plusieurs carrières souterraines abandonnées répertoriées sur son territoire font de la commune une zone à risques. Ces carrières sont susceptibles d'être responsables d'effondrement de terrains sous-minés. Ont été répertoriées : - une cavité « divers » - une carrière de gypse - trois cavités « diverses »  Dissolution du gypse Le territoire communal comporte un important secteur gypsifère situé au centre de la commune dans le sens Ouest/Est. Dans le cadre de l'aménagement futur du territoire, les précautions techniques adéquates devront être prises : - campagne de reconnaissance de sol ; - fondations spéciales ; - maîtrise des eaux de ruissellement et raccordement à l'assainissement. 

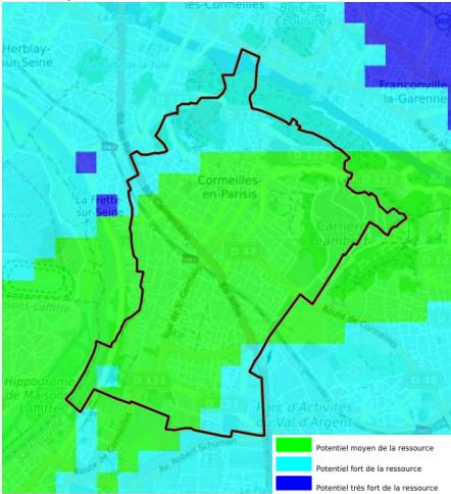
Thématique	Enjeux
Les risques naturels	Aléa retrait-gonflement des argiles Des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés sur la commune. Ces évènements ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle. Le risque est fort au niveau du coteau et modéré sur le reste de la commune  Terrains alluvionnaires compressibles La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Le secteur concerné par ces terrains alluvionnaires compressibles est localisé en bord de Seine. 

Thématique	Enjeux
Les risques naturels	Les risques d'inondation La commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Entre 1983 et 2000, ces inondations ont nécessité six arrêtés de catastrophe naturelle. La commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI). Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine approuvé sur le secteur en 1999. LEGENDE — 60 — Courbes de niveau — 60 — Courbes de niveau principales — 60 — Axes de ruissellements Limites des plus hautes eaux connues (Crue de 1910) Orange ***** Limite de commune



Thématique	Enjeux
La gestion des déchets	Le Syndicat Mixte pour la collecte et la Valorisation des Déchets Ménagers AZUR assure la collecte et le traitement des déchets sur la commune de Cormeilles-En-Parisis depuis sa création en 1972. La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés par AZUR comprend : - l'ensemble des collectes des déchets ménagers et assimilés, des objets ménagers encombrants, des collectes sélectives (végétaux, emballages ménagers et journaux-magazines, déchets toxiques en quantités dispersées, déchets industriels et banals, etc) - la mise en place et l'entretien curatif de la conteneurisation (pré-collecte des ordures ménagères) en bornes d'apport volontaire aériennes et enterrées, - la construction et l'exploitation de déchetteries - l'étude, la programmation, la réalisation et la gestion d'équipements pour la collecte et le traitement des déchets ménagers, des déchets assimilés et des déchets industriels banals (valorisation organique, matière et énergétique) - les missions de sensibilisation des publics du territoire en matière de prévention des déchets et de consigne de tri - la communication sur les activités du syndicat en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés - la fourniture de bacs roulants pour l'ensemble des flux de déchets ainsi que de sacs papier pour la collecte spécifique des déchets végétaux pour les villes de Cormeilles-en-Parisis et la Frette-sur-Seine.
L'eau potable	La production d'eau potable La commune de Cormeilles-en-Parisis est alimentée en eau par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF), dont l'exploitation est confiée à Veolia Eau - Compagnie Générale des Eaux. L'eau distribuée dans la commune de Cormeilles est de l'eau d'Oise. En 2021, le réseau compte : - nombre d'usagers : 25 620 - nombre d'abonnés : 6 833 - consommation : 1 221 303 mètres cubes. Le réseau représente un linéaire de 91 km d'une capacité d'environ 72 000 m3. Le réseau fait l'objet de 3 niveaux d'élévation distincts La qualité de l'eau potable Cette analyse a conclu que la qualité générale de l'eau distribuée sur le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France est très satisfaisante. Concernant les paramètres généraux, les valeurs se situent dans la norme. Concernant la bactériologie, aucune bactérie n'a été recensée pouvant transmettre des maladies. Concernant la teneur en sels, les valeurs se situent dans la norme. Concernant les pesticides, les valeurs sont inférieures à la norme.



Thématique	Enjeux
L'assainissement	La Communauté d'Agglomération du Val Parisis (CAVP) assure la gestion et la collecte des eaux usées, le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) les achemine vers la station d'épuration d'Achères et le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) en assure le traitement et le rejet dans le milieu naturel. Le réseau communal d'assainissement est constitué de 820 kilomètres de collecteurs, 20 000 regards, 12,5 millions de m3 d'eau consommés et traités, 54 000 branchements particuliers Le plan de zonage des eaux usées identifie trois types de zones : - Les zones assainies en collectif, et donc raccordées au réseau public, qui constituent la grande majorité du territoire de Cormeilles - Les zones assainies en non collectif, correspondant aux zones faiblement urbanisées (zones boisées sur les buttes au nord, ainsi que les zones situées au sud-ouest entre la rue de Saint-Germain, la rue des Picardes, la Seine et les limites communales), - Les zones futures à collecter, correspondant principalement aux zones à urbaniser du PLU de 2013.
Le potentiel énergétique	La géothermie Le potentiel géothermique de Cormeilles est moyen sur l'ensemble de la commune. Les parties Nord-Ouest et Sud-Est du territoire sont davantage propices à ce type de production d'énergie. Aussi, le projet du nouveau quartier Seine Parisii prévoit un raccordement en géothermie.  Le réseau de chaleur La commune présente un potentiel de développement des réseaux de chaleur sur la partie Sud du territoire, en lien avec la création récente de logements dans le ZAC des Bois Rochefort, en cours dans le secteur Gare et à venir dans le quartier Seine Parisii. L'ensemble de ce potentiel à venir est situé au sud du territoire communal.



Thématique	Enjeux
Le potentiel énergétique	L'énergie solaire L'ensoleillement dans le Val d'Oise est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire. Cormeilles-en-Parisis dispose de 298 121 m² de surface utile. Certains équipements sont munis de dispositifs d'énergies renouvelables. L'énergie éolienne A titre indicatif, Cormeilles-en-Parisis est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien selon le SRE (réalisé en juillet 2012).
L'îlot de chaleur urbain	Globalement, du fait de la faible densité construite, la sensibilité de la ville de Cormeilles à l'effet d'ICU est moyenne à faible. L'urbanisme de demain doit améliorer la situation. Le territoire de Cormeilles-en-Parisis possède des îlots de fraîcheur au nord sur les Buttes du Parisis, et au sud sur le plateau : partie ouest de la ZAC des Bois Rochefort, désormais urbanisée, et plateau naturel et agricole au sud-ouest. On peut qualifier ces espaces d'îlots de fraîcheur car l'ombre que la végétation provoque permet de limiter l'impact de la chaleur 



Atouts	Faiblesses	Enjeux
Topographie, géologie, climat, hydrologie		
Une hydrographie surfacique marquée par la présence de la Seine et par des étangs d'eau Climat doux et favorable Un territoire porteur d'histoire et riche en ressources archéologiques	Géologie prédisposée aux mouvements de terrain Topographie très marquée induisant des ruissellements à prendre en compte Une faible part des espaces hydrographiques à l'échelle de la commune	Exploiter davantage le climat afin d'être efficient en termes d'énergie Préserver et mettre en valeur l'hydrographie Suivi systématique d'archéologie préventive dans chaque secteur faisant l'objet d'un projet urbain
Paysage, biodiversité et trame verte et bleue		
Une commune riche en biodiversité mais fragile Une commune riche en espaces verts qui offrent un cadre arboré Des potentielles trames vertes à développer	Pas d'enjeu TVB identifié par le SRCE Des obstacles anthropiques à la TVB Des secteurs en alerte à surveiller et protéger afin de préserver la biodiversité qui s'y développe	Promouvoir davantage les espaces verts, création de parcs municipaux Préserver, valoriser la Coulée verte, identifié au SRCE et les Buttes de Corneilles Favoriser la nature en ville sur l'intégralité du territoire Mettre en valeur le territoire en s'appuyant sur les caractéristiques paysagères de chacun des secteurs
Risques et nuisances		
Amélioration de la qualité de l'air Pas d'installation classées pour l'environnement SEVESO	Une commune impactée par le bruit aérien, routier et ferroviaire Une qualité de l'air qui reste moyenne Aléa retrait-gonflement des argiles moyen à important Risque de dissolution des gypses faible à fort Un risque d'inondation fluviale et pluviale Proximité avec l'usine à risque classée Seveso Seuil Haut depuis 2010 Présence d'un nombre important de sites potentiellement pollués	Limiter voire éviter l'exposition de la population aux nuisances sonores Mesures en faveur de la qualité de l'air (pistes cyclables, transport en commun ...) Des études préalables avant construction sur les sols argileux ou pollués Conserver des espaces perméables important pour permettre l'infiltration des eaux



Atouts	Faiblesses	Enjeux
La gestion des déchets et la ressource en eau		
Une collecte des déchets ménagers et recyclables régulière et satisfaisante Une alimentation en eau potable suffisante et de bonne qualité, prenant en compte et anticipant l'évolution de la population Un réseau d'assainissement développé et suffisamment calibré pour accueillir de nouveaux habitants	Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement dans le temps	Maitriser l'assainissement et la gestion des eaux pluviales Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre Gestion raisonnée de la ressource en eau dans un contexte de changement climatique
Le potentiel énergétique		
Un potentiel de développement des énergies renouvelables à travers l'exploitation de la géothermie et des énergies solaires Un phénomène d'îlot de chaleur urbain atténué par la présence des grands espaces boisés de la Butte et par le caractère pavillonnaire et éparse du tissu urbain	Potentiel solaire peu exploité Un phénomène d'îlot de chaleur à surveiller dans le contexte de changement climatique	Augmenter l'utilisation des énergies renouvelables Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions

III. Articulation avec les documents supra- communaux



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres

a) Le schéma directeur régional d'Ile-de-France

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. 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. En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le SDRIF.

Le SDRIF préconise :

Les espaces naturels identifiés dans le SDRIF à préserver et à valoriser :

Les continuités

En outre, le SDRIF distingue une continuité écologique à préserver et valoriser : la Coulée Verte au Sud

Les espaces boisés et espaces naturels

Les espaces boisés et espaces naturels constituant la continuité écologique identifiée seront à préserver et valoriser (la Butte de Corneilles et le Parc départemental Schlumberger au Nord).

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs naturels identifiés à proximité des boisements tels que les squares et aires de jeux pour les enfants et/ou sportifs sont à préserver

Le fleuve et les espaces en eau

La préservation des ressources et des milieux en eau à long terme doit être prise en compte dans les projets d'extension de l'urbanisation : trame bleue formée par la Seine au Sud-Ouest

Les espaces agricoles

Les espaces agricoles constituant les continuités écologiques sont à préserver et valoriser (plaine agricole)

Extrait du SDRIF



Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels (Zone N) sur la commune de grande envergure ou plus local comme les parcs et jardins grâce aux espaces boisés classés ou les espaces paysagers protégés. De plus, la plaine agricole est classée en zone A permettant ainsi leur protection.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha.

Par ailleurs, un périmètre de 5m est établi autour des arbres afin d'en conserver leurs propriétés écologiques.

Des emplacements réservés sont créés pour la création de parcs urbains augmentant ainsi les potentialités de trame verte en milieu urbain

Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La valorisation des espaces verts existants permet de renforcer la trame verte et bleue.

A propos des OAP, une OAP thématique trame verte et bleue permet de conforter les éléments structurants de la TVB (parcs et jardins, grands espaces boisés, espaces en eau, continuités écologiques). De plus, les OAP sectorielles permettent également le développement de la nature en ville, composante essentielle pour améliorer la trame verte urbaine.

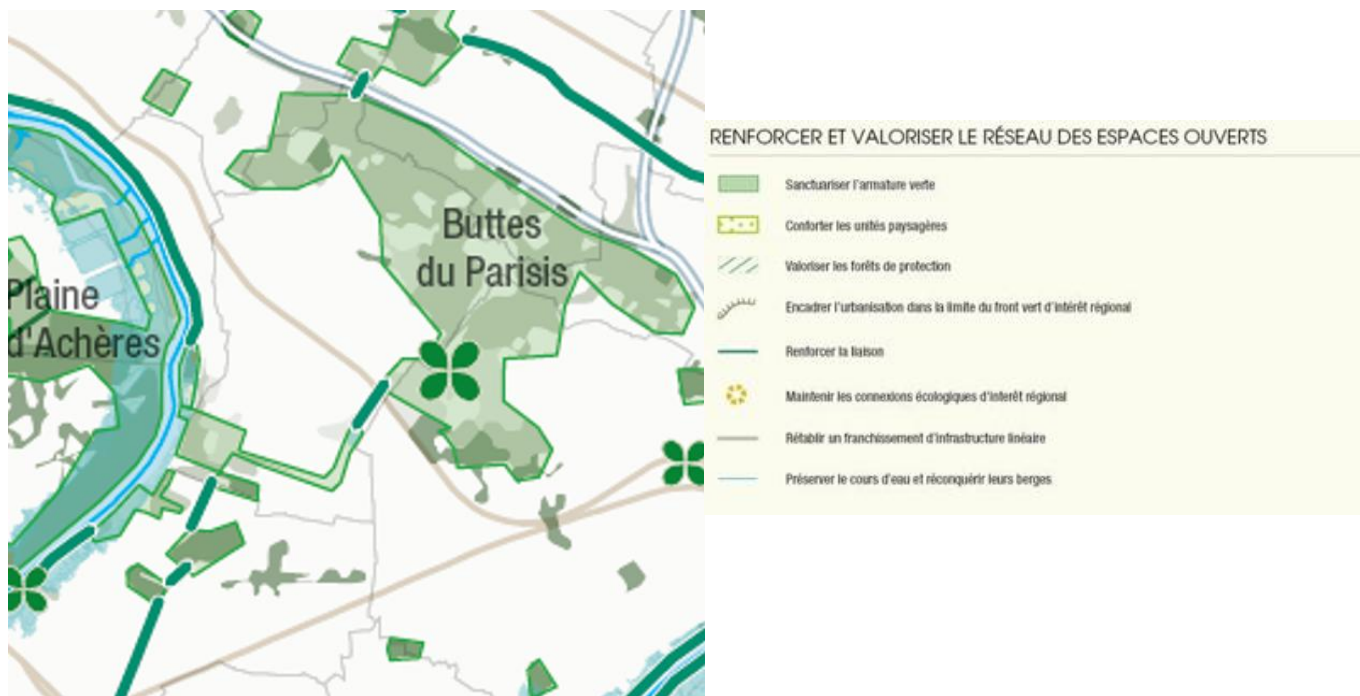
1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

a) Le schéma directeur régional d'Ile-de-France

Le SDRIF 2013 en vigueur et opposable au projet de PLU est en cours de révision. Arrêté en septembre 2023, le SDRIF-Environnemental (SDRIF-E) a pour ambition de renforcer la dimension environnementale de l'actuel document tout en gardant à la région ses attractivité et potentiel économique. Ce SDRIF-E, à horizon 2040, s'inscrit dans la continuité de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 ainsi que dans celle du ZAN qui tendent vers une sobriété foncière et une réduction de l'artificialisation à l'horizon 2050.

Sur la commune de Corneilles-en-Parisis, le SDRIF-e préconise :



Le PLU anticipe sur les objectifs du SDRIF-E en ce qui concerne les sujets de préservation de la biodiversité et de protection d'une armature verte autour du tissu urbain. En effet, l'OAP thématique trame verte et bleue permet de conforter les éléments structurants de la TVB (parcs et jardins, alignements d'arbres, espaces en eau, continuités écologiques). L'OAP Sectorielle Seine Parisii permet de préserver les cours d'eau notamment par la gestion et renaturation de la berge en lien avec le fleuve ainsi que par la création d'une transition paysagère de qualité entre les espaces urbains limitrophes.

Pour répondre aux objectifs du SDRIF-e, le dispositif réglementaire prévoit une superficie minimale de 20% à 30% de la surface totale de l'unité foncière qui doit être aménagée en espaces perméables, dont 50% minimum en espaces de pleine terre. Le dispositif réglementaire assure également la pérennisation des espaces verts et coulée verte ainsi que la sanctuarisation de l'armature verte par un classement en zone N des secteurs concernés ainsi que par la mise en place de prescriptions telles que les espaces boisés classés ou les espaces paysagers à protéger ou à mettre en valeur. Des emplacements réservés sont créés pour la création de parcs urbains augmentant ainsi les potentialités de trame verte en milieu urbain.

1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

c) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

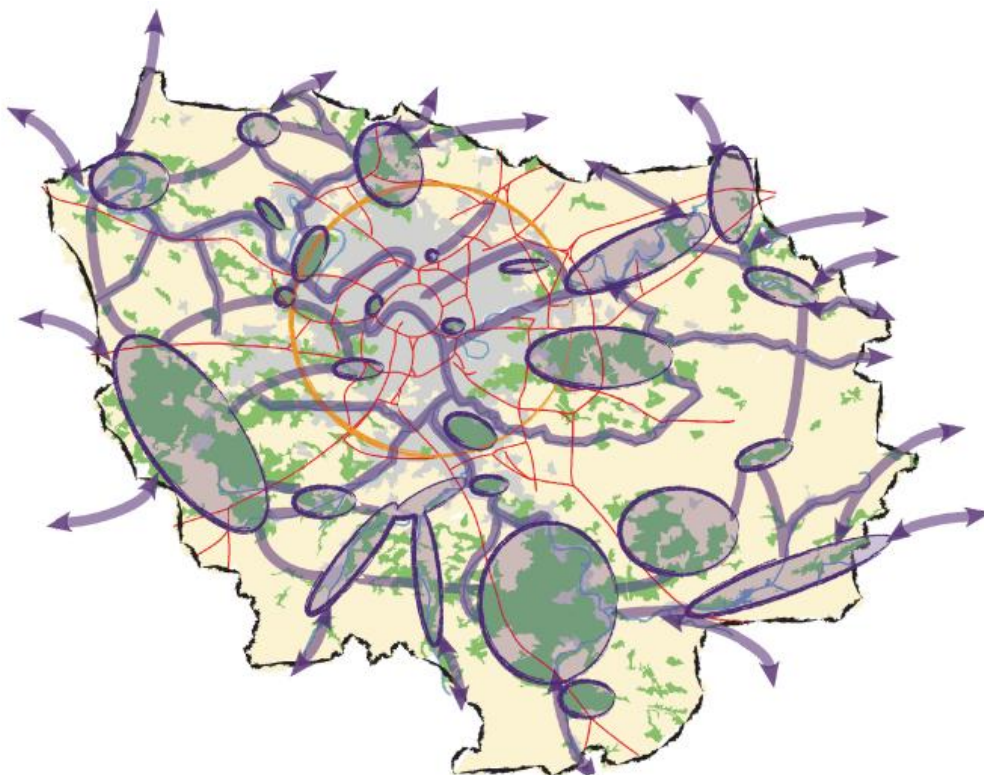
Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de Région le 21 octobre 2013. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

À ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Cet atlas comporte 6 cartes à l'échelle du bassin de vie. Une carte a été produite pour chacune des sous-trames ayant guidé l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) :

- Sous-trame des milieux boisés ;
- Sous-trame prioritaire des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires ;
- Sous-trame prioritaire des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides ;
- Sous-trames prioritaires des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux ;
- Sous-trame prioritaire du bocage et autres structures ligneuses linéaires ;
- Sous-trame des espaces cultivés.

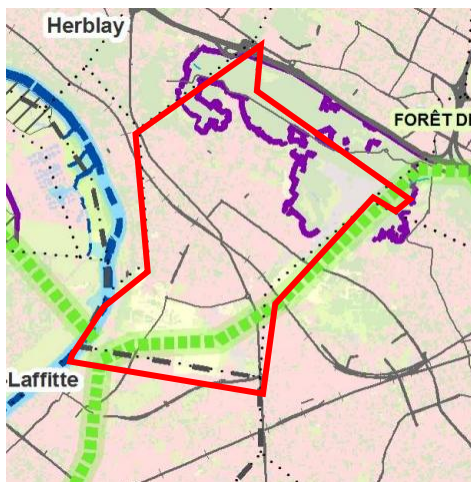


1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

c) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Les composantes identifiées par le SRCE



La carte des composantes du SRCE identifie un corridor de la sous-trame herbacée longeant le Sud et l'Est de la commune à proximité de la coulée verte en direction de la Seine. Il est identifié comme corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes.

La carte des composantes du SRCE identifie des lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha au Nord de la commune bordant ainsi la forêt régionale des Buttes du Parisien. De fait, le SDRIF impose aux nouvelles constructions de respecter une marge de retrait de 50 mètres par rapport aux espaces boisés supérieurs.

Elle identifie également la Seine comme étant un cours d'eau à fonctionnalité réduite.

Les objectifs identifiés par le SRCE



Le SRCE fixe comme objectif la préservation et/ou la restauration des cours d'eau.

Concernant le reste du territoire, il ne fixe aucun objectif particulier. Cependant, le PLU doit respecter, a minima, la marge de recul de 50 mètres par rapport aux lisières d'un massif boisé de plus de 100 ha.

Le territoire de Corneilles-en-Parisis est porteur d'espaces boisés continus. Afin d'assurer une protection environnementale adaptée, le PLU prévoit le classement de ces espaces boisés au titre des espaces boisés classés, permettant ainsi une véritable protection de ces boisements. Pour renforcer la protection des éléments de nature en ville, certains parcs urbains sont identifiés comme espaces paysagers protégés. De plus, le plan de zonage identifie des alignements d'arbres et des arbres remarquables autour desquels un périmètre de 5m est inscrit pour conserver les propriétés environnementales.

Le PADD met en valeur la protection des éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage tels que les Buttes du Parisien et le parc Schlumberger.

L'OAP TVB prévoit notamment de soigner les transitions paysagères entre l'espace urbain et les Buttes du Parisien et de préserver et développer les grandes continuités écologiques du territoire. La Coulée verte au Sud Est de la commune permet de renforcer la liaison entre les espaces verts qui sont éloignés des espaces boisés et de conforter une continuité écologique pour la biodiversité présente sur le territoire. Les OAP sectorielles ont une volonté importante dans le développement des espaces verts au sein des futurs projet permettant d'améliorer la trame verte urbaine

Le PLU a identifié des zones humides issues de l'étude de la DRIEAT en vue de leur protection.

Le plan de zonage identifie en zone N les espaces boisés et en A les espaces agricoles, ce qui permet leur localisation et leur protection réglementaire, mais également des emplacements réservés pour la création de parcs urbains



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

a) Le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (pour la période 2022-2027) fixe les objectifs du bassin à l'horizon 2027 en matière de protection et de reconquête de la qualité des cours d'eau, nappes, zones humides, captages destinés à l'eau potable.

Il fixe 5 orientations fondamentales:

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés, et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Des objectifs de qualité et de quantité sont définis pour l'ensemble des rivières, plans d'eau, nappes phréatiques et eaux littorales. Le SDAGE fixe en particulier comme objectif que plus de la moitié des cours d'eau ait atteint le « bon état écologique » (qui recouvre des indicateurs biologiques et physico chimiques et doit permettre la vie dans les rivières) d'ici 2027.

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L 131-1 du Code de l'urbanisme)

Dans le PLU, les plans d'eau et zones humides sont identifiés et bénéficient de protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il est ainsi interdit de créer des remblais dans ces zones ou nuire au fonctionnement des zones humides. De même, les corridors écologiques alluviaux sont protégés.

Le PLU prévoit que toutes solutions adaptées, compatibles avec les contraintes locales existantes, susceptibles de retenir temporairement ou définitivement les eaux pluviales ou de les diriger directement vers le milieu récepteur sont à étudier obligatoirement et à privilégier afin de limiter le risque de débordement et donc d'inondation.

Le PPRN est également pris en compte pour la gestion des eaux pluviales : D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

La protection des espaces naturels permet également de conserver des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol notamment les espaces verts de pleine terre prévus au sein du PLU. Ces outils et actions permettent une gestion de la ressource en eau locale lors d'épisodes pluvieux pour faire face au changement climatique.

L'OAP trame verte et bleue permet de conserver les espaces naturels ou agricoles à l'échelle communale. Cette OAP permet également de conserver les espaces en eau que sont la Seine, les zones humides et les plans d'eau artificiels. L'ensemble de ces milieux permet de jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

Au sein des secteurs d'OAP, une part importante d'espaces naturels est conservée/ créée afin de pouvoir préserver la perméabilité des sols et par conséquent limiter le ruissellement.

Au sein du règlement écrit, des règles ont été inscrites sur la protection des zones humides et la préservation des axes de ruissellement.



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

c) Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) répond aux dispositions de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe). L'article 8 prévoit que chaque région soit désormais couverte par un PRPGD.

En Île-de-France, le PRPGD prendra le relais des plans régionaux en vigueur suivants :

- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), approuvé en 2009 ;
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD), approuvé en 2009 ;
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins à risques infectieux (PREDAS), approuvé en 2009 ;
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Issus des Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics (PREDEC), approuvé en 2015.

Pour s'adapter au contexte francilien, neuf grandes orientations sont déclinées dans ce Plan :

- Lutter contre les mauvaises pratiques ;
- Assurer la transition vers l'économie circulaire ;
- Mobiliser l'ensemble des acteurs pour réduire les déchets ;
- Mettre le cap sur le « zéro déchet enfoui » ;
- Relever le défi du tri et du recyclage matière et organique ;
- Contribuer à la réduction du stockage avec la valorisation énergétique : un atout francilien ;
- Mettre l'économie circulaire au cœur des chantiers ;
- Réduire la nocivité des déchets dangereux et mieux capter les déchets dangereux diffus ;
- Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles.

Le Plan Local d'Urbanisme de Corneilles-en-Parisis précise, notamment dans les annexes relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PRPGD.

Au sein du règlement écrit, des règles ont été inscrites concernant la collecte des déchets en zone urbaine. Il y est précisé que des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Pour toute opération de 10 logements et plus, un local encombrant de capacité suffisante ainsi qu'une aire de présentation des encombrants d'une capacité suffisante et accessible depuis la voie publique sont obligatoires.

Le PADD prévoit de s'assurer de la bonne gestion et du traitement des déchets industriels afin de limiter l'exposition des habitants aux déchets dangereux.

1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

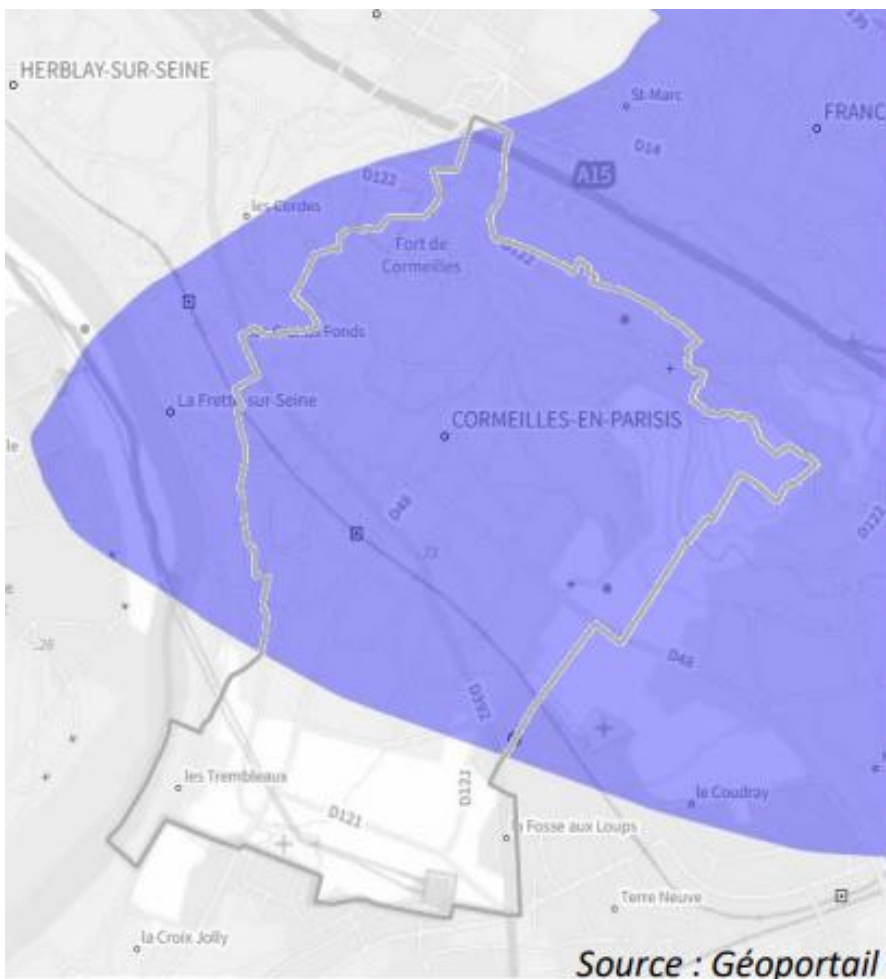
b) Les nuisances sonores

❖ *Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle*

Dans la commune, une partie des nuisances sonores sont causées par le trafic aérien lié à la proximité de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. Des mesures gouvernementales étalées de 2008 à 2011 prévoient de réduire de moitié le bruit subi par les populations concernées. De même, une charte de développement durable pour Roissy Charles de Gaulle a été mise en place depuis l'été 2008 afin de mieux protéger les riverains de l'aéroport.

Un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris Charles de Gaulle a été approuvé le 3 avril 2007. Cormeilles-en-Parisis est concerné en grande partie par le périmètre dans lequel s'appliquent les dispositions relatives à la quatrième zone, zone D, comprise entre les indices Lden 50 et 55. Cette zone n'impose aucune restriction à l'urbanisme. Cependant, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées. Tout contrat de location de biens mobiliers et certificat d'urbanisme à l'intérieur de cette zone doit spécifier la zone de bruit où se situe le bien. En revanche, le Sud de la commune et notamment les Bois Rochefort ne semblent pas concernés par cette nuisance liée au trafic aérien.

Le Plan d'Exposition au Bruit



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

b) Les nuisances sonores

❖ *Le Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement (PPBE)*

Le PPBE est un projet en cours sur le territoire de la communauté d'agglomération de Val Parisis. Ce plan a pour but la réduction et la prévention du bruit dans les zones critiques où la population est soumise à des niveaux de bruit élevés dus aux routes, trains, avions.

Afin de caractériser les zones de bruit à enjeux sur le territoire, les informations issues des cartes stratégiques de bruit et des éléments de diagnostic mis à disposition par BruitParif ont été croisés.

Une zone à enjeux correspond à la combinaison d'un dépassement de seuil de nuisances sonores et la présence de bâtiments sensibles (habitations et établissements d'enseignement et de santé)

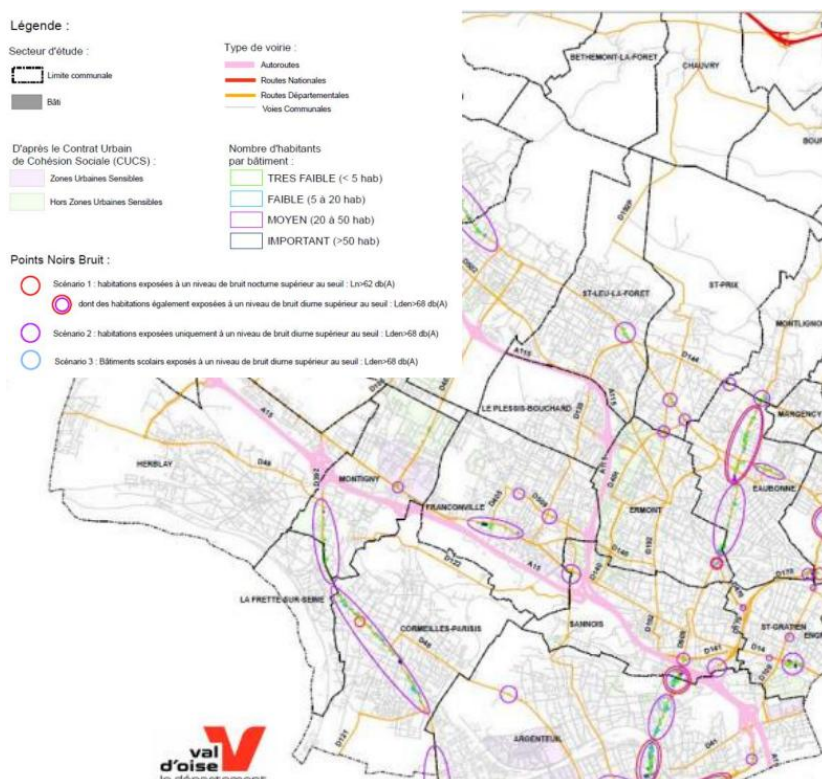
Plusieurs actions sont proposées en fonction des enjeux :

- Des actions correctives, visant le rattrapage des zones de conflit habitat/bruit, par la réduction des nuisances sonores,
- Des actions préventives visant à éviter la création de nouvelles situations critiques d'exposition au bruit.

Ces actions peuvent être de différentes natures :

- Les actions à la source, qui consistent en la prise en compte des nuisances sonores, par exemple dans la réalisation de voies de transport nouvelles ou dans la modification significative des voies existantes,
- Les actions au niveau des récepteurs, qui passent par le classement des infrastructures et des règles de construction de bâtiments situés à proximité des infrastructures existantes bruyantes ou en projet.

A l'échelle de Corneilles, la RD392 est un axe où le dépassement potentiel des valeurs limites peut impacter les populations se situant à proximité.



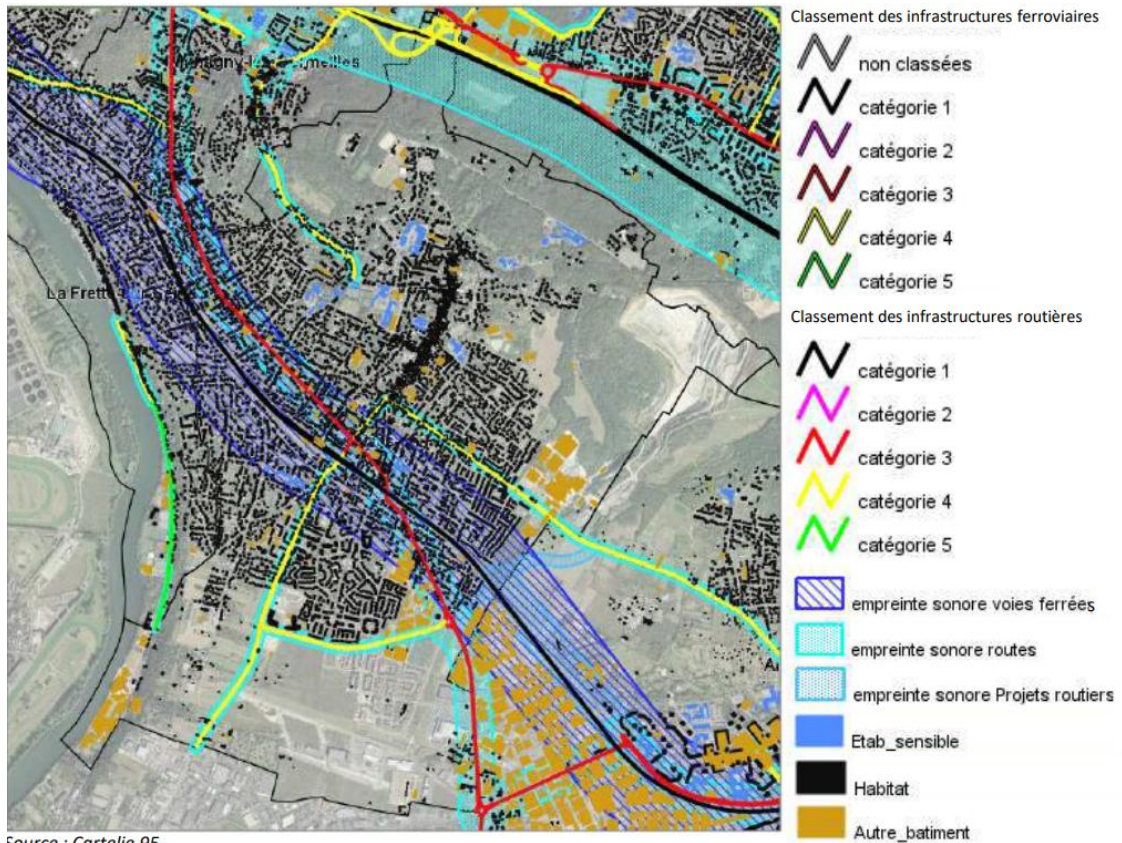
1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

b) Les nuisances sonores

❖ *Le Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement (PPBE)*

A propos des nuisances liées au trafic ferroviaire, une partie de la population est affectée.



En définitive, le PLU a une portée positive sur la gestion des nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres et aérienne. Dans ses OAP, la commune cherche à améliorer les déplacements en favorisant l'utilisation de liaisons douces, en menant diverses actions pour fluidifier le trafic et apaiser la circulation. Ces mesures permettent d'offrir une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques. Par ailleurs, il n'y a qu'une OAP (secteur Gare) qui soit soumise aux nuisances sonores terrestres, les autres OAP en sont protégées. De plus, les OAP permettent également de conserver une part importante d'espaces verts, limitant ainsi le nombre de personnes impactées. Le règlement écrit permet de se prémunir des nuisances sonores via la conservation des espaces de pleine terre et en appliquant des reculs de minimum 2,5mètres par rapport aux voies.



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

c) Les risques inondations

❖ *Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)*

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027** a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin par arrêté le 3 mars 2022 et publié au Journal Officiel de la République Française le 8 avril 2022. Ce plan fixe pour six ans 4 grands objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque) :

- 01** : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité.
- 02** : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages.
- 03** : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise.
- 04** : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Les dispositions présentes dans le PGRI doivent orienter et sensibiliser les acteurs publics du territoire afin d'avoir une gestion partagée du risque inondation.

Lors de la mise en œuvre du premier cycle du PGRI (2016-2021), **10 indicateurs quantitatifs ont été définis** (Nombre de territoires à risque important d'inondation TRI bénéficiant d'une révision de leur cartographie, Nombre de communes hors TRI, Nombres de SCOT révisés ou approuvés après adoption du PGRI, etc...).

Ces derniers ont été modifiés pour le second cycle (2022-2027) afin d'assurer **un suivi dans la durée**.

Le PLU prend en compte le risque inondation notamment à proximité de la Seine où le PPRI s'applique déjà sur le territoire communal et est annexé au présent PLU. Le PGRI intègre des objectifs transversaux afin de ne pas aggraver le risque inondation et d'augmenter la vulnérabilité des secteurs en bordure immédiate du fleuve. Dans le règlement écrit, les exigences de pleine terre ont notamment été renforcées pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales. Enfin, le projet de plaine agricole permettra de conforter la vocation agricole et naturelle de ces espaces et de pérenniser la zone tampon entre les berges de la Seine et les zones urbanisées de la commune (hors Seine Parisii). Le prolongement de la coulée verte y est également prévu.



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

a) Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région d'Ile-de-France

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Ile-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Ile-de-France (SRCAE). Ce document définit en particulier les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction de la pollution de l'air. Il dresse un inventaire des émissions de polluants atmosphériques et propose de développer des projets visant à améliorer la qualité de l'air (changer les modes de déplacement des personnes et des biens, impulser le renouvellement des appareils de chauffage au bois,...).

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : « promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques », qui se décline selon les objectifs suivants :

- densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique,
- promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement, favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public,
- réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison),
- privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements,
- favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid,
- mutualiser les services et les équipements,
- poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.

Le PLU prévoit une évolution de la population via une densification urbaine sur des secteurs ciblés et une préservation, d'espaces naturels et agricoles. La consommation foncière n'est que de 2,2 ha et est strictement réduite au besoin du projet. Le PLU prévoit notamment d'affirmer une centralité urbaine « centre-ville » en développant une mixité des fonctions et en intégrant des logements et un espace public qualitatif afin de réduire la portée des déplacements, permettant d'améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores.

Le PADD et les OAP sectorielles affichent une volonté de favoriser les modes actifs et les liaisons douces permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. Les secteurs de projet sont situés à proximité de la gare pour inviter à l'utilisation des transports et commun. De plus, ces OAP conservent et développent des espaces verts au sein de la trame urbaine, permettant d'offrir des espaces de respiration. Par ailleurs, l'OAP trame verte et bleue, permet, à l'échelle communale de conserver les grands espaces naturels et agricoles, permettant de renforcer ces espaces d'aérations.

La commune a pour volonté de réduire la consommation d'énergie fossile notamment via le développement d'une meilleure performance énergétique (réhabilitation des logements vétustes et énergivores et isolation). Le projet de PLU permet également l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, comme le souhaite l'OAP Seine Parisii qui utilisera la géothermie au sein du projet.



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

b) Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

La Communauté d'Agglomération Val Parisis est engagée dans cette démarche de protection de la biodiversité et de transition écologique de son territoire. Le document a été approuvé en avril 2023 et se décline en 6 axes stratégiques :

- AXE 1 - Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé
- AXE 2 - Développer les énergies renouvelables et les filières de produits biosourcés
- AXE 3 - Stimuler une économie circulaire, les innovations, les emplois verts, une alimentation locale et responsable
- AXE 4 - Aménager un territoire plus résilient aux changements climatiques, contribuant directement à l'amélioration de la qualité de l'air et propice au développement de la biodiversité
- AXE 5 - Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments
- AXE 6 - Adapter l'organisation de l'agglomération, promouvoir et accompagner le changement

Le PLU répond aux attentes des axes du PCAET. En effet, le PLU prévoit l'adaptation de l'organisation de la commune notamment liée aux déplacements routiers en développant les modes de déplacement actifs et en encourageant l'utilisation des transports en commun, en apaisant les déplacements. Les OAP ont pour but de développer des commerces de proximité, ce qui permet également de favoriser l'utilisation de mobilités douces, et également d'améliorer la qualité de l'air et réduire l'exposition aux nuisances sonores.

Cette réduction de l'empreinte carbone passe également par les actions en faveur de la réduction de la consommation énergétique et la promotion de la qualité énergétique des bâtiments (isolation, multi-exposition ...).

Le PLU cherche également à conserver les îlots de fraîcheur existants à travers la conservation des jardins en quartiers pavillonnaires mais également par la création d'espaces verts de proximité dans les projets futurs. Le règlement permet de protéger efficacement les espaces naturels et agricoles par le classement en zone N ou A garantissant ainsi leur protection. De plus la mise en place de prescriptions telles que les espaces boisés classés et les espaces paysagers à protéger ou à mettre en valeur permet de protéger les espaces verts en fonction de leurs caractéristiques et de préserver les carrières souterraines. Ces mesures permettent de protéger les îlots de fraîcheur contribuant également à l'amélioration de la qualité de l'air et à la conservation de la biodiversité.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



1. LE PLAN DE ZONAGE

1. Méthodologie de zonage

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Le zonage a évolué en visant une meilleure prise en compte des objectifs de préservation de la trame verte et du développement durable du territoire.

La méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements ou zones d'activités économiques, espaces naturels, espaces sensibles, etc.), et d'autre part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.).

Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal de six zones urbaines, de cinq zones naturelles, d'une zone agricole et de quatre zones de projet (UP).



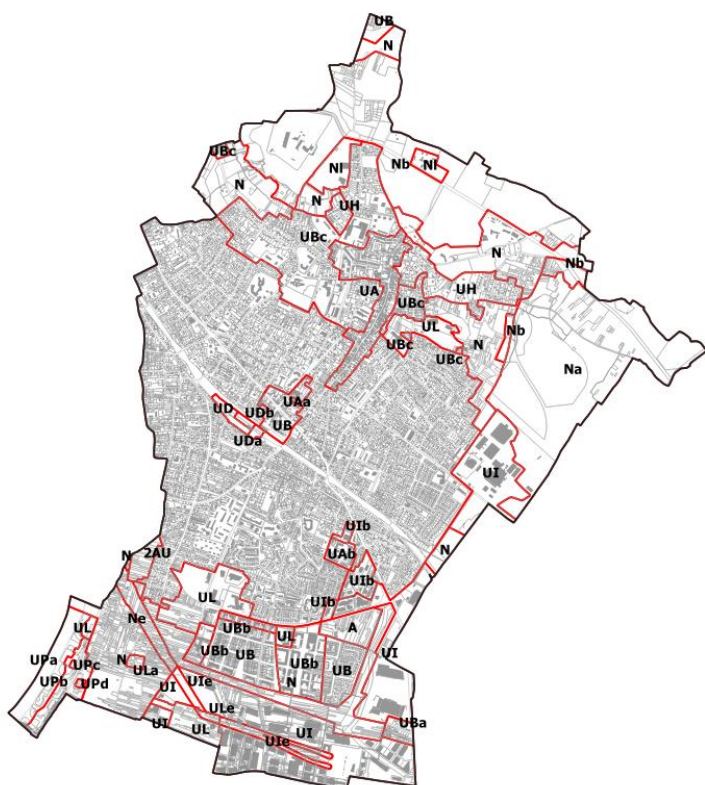
1. LE PLAN DE ZONAGE

2. Présentation du zonage du PLU actuel

Dans le PLU actuel, le secteur pavillonnaire est majoritaire (UB/Uba/Ubb/Ubc) représentant 391,8 hectares, soit 46,37% du territoire. L'ensemble des zones naturelles représentent 268,9 hectares, soit 31,83% du territoire.

Les zones d'activités (UI/Uib/Uie) sont le second type de zone urbaine dominant avec 89,4 hectares (soit 10,52% du territoire)

Les zones de projet UP représentent une surface de 15,8 hectares.



Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
2AU	2,7	0,32
A	5,2	0,62
N	101,6	12,03
Na	73,2	8,66
Nb	82,5	9,76
Ne	4,6	0,54
NI	7	0,83
UA	16,7	1,98
UAa	6,2	0,73
UAb	2,2	0,26
UB	324,3	38,38
UBa	2,2	0,26
UBb	14	1,66
UBc	51,3	6,07
UD	1,4	0,17
UDa	0,5	0,06
UDb	0,5	0,06
UH	15	1,78
UI	80,1	9,48
Uib	4,9	0,58
Uie	4,4	0,52
UL	27,3	3,23
ULa	0,7	0,08
Ule	0,6	0,07
UPa	9,5	1,12
UPb	6	0,71
UPc	0,1	0,01
UPd	0,2	0,02



1. LE PLAN DE ZONAGE

3. Présentation du zonage du projet de PLU révisé

Dans le projet de PLU, le secteur pavillonnaire reste majoritaire (UBa/UBb) représentant 304,89 hectares, soit 36,08% du territoire. Cette diminution par rapport au PLU actuel s'explique par une meilleure identification de cette forme urbaine. En effet, dans le PLU actuel il existait des équipements, de l'habitat collectif et du bâti ancien dans cette zone.

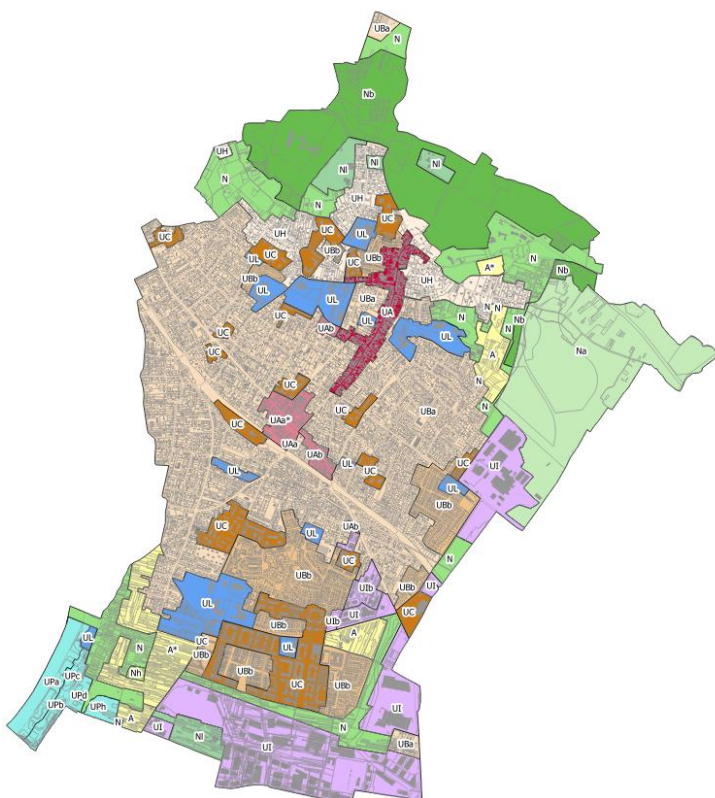
L'ensemble des zones naturelles représentent 246,06 hectares, soit 29,1% du territoire. Cette diminution par rapport au PLU actuel s'explique par le passage de la plaine agricole en zone A* et l'utilisation d'une partie de la zone N pour le projet d'hôtel du quartier Seine Parisii.

Cependant, on peut noter une forte augmentation des espaces agricoles au sein du projet du PLU. On passe de 5,2 ha à 26,65 ha. Cela s'explique par le fait que le passage de la plaine agricole en zone A* et de la prise en compte d'un espace agricole le long de la rue de Franconville qui était en zone N dans le PLU actuel.

Les zones d'activités (UI) sont le second type de zone urbaine dominant avec 81,83 hectares (soit 9,59% du territoire). Cette diminution par rapport au PLU actuel s'explique par le passage d'une zone de projet en zone UC qui servira à développer la coulée verte et à réaliser une opération de logements.

Les zones de projet UP représentent une surface de 17,97 hectares. Cette augmentation par rapport au PLU actuel s'explique par l'extension du projet Seine Parisii avec la mise en place d'un hôtel.

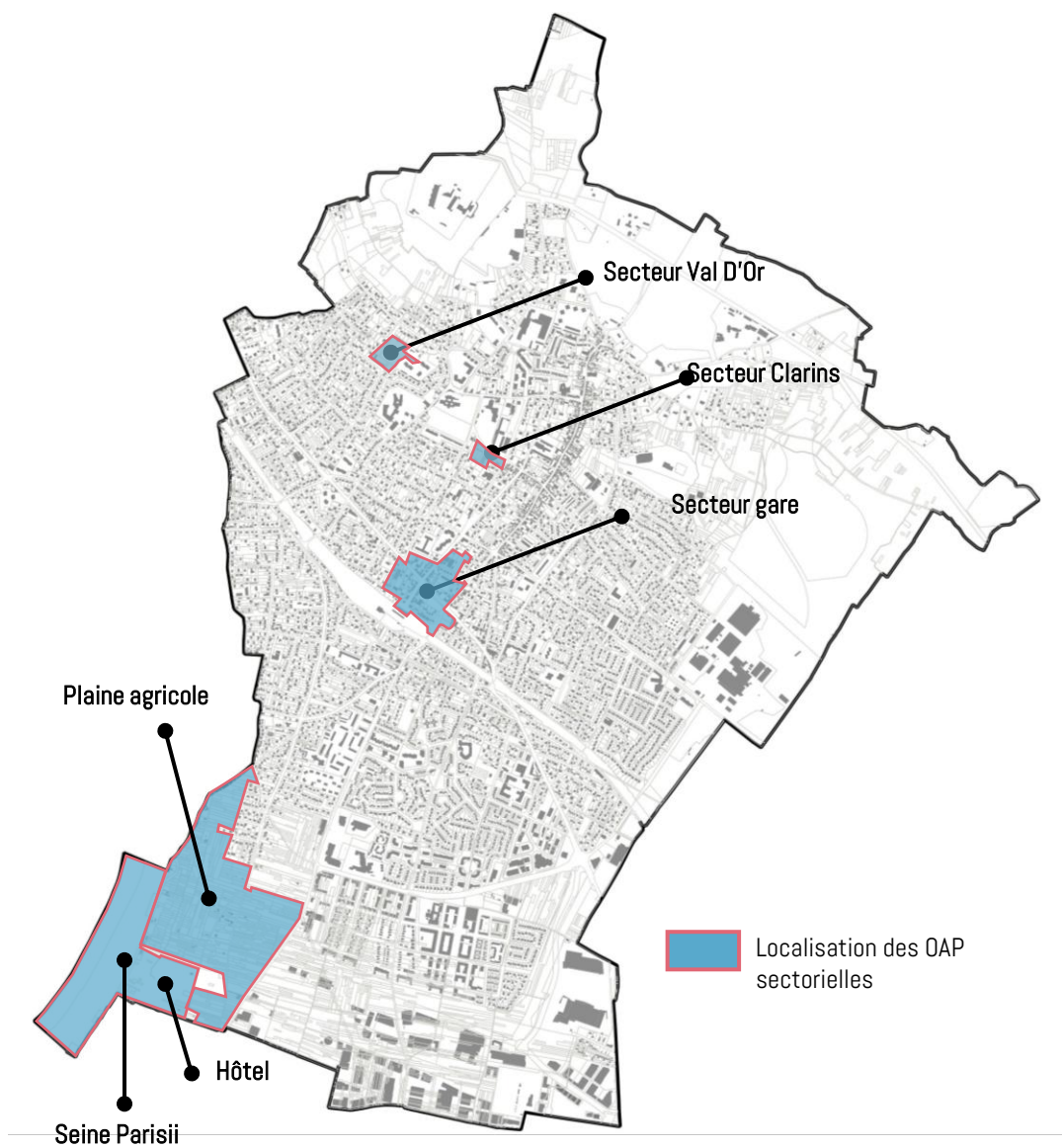
Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
A	14,23	1,68
A*	19,17	2,27
N	76,41	9,04
Na	73,21	8,67
Nb	82,5	9,76
Nh	0,7	0,08
Nl	13,24	1,57
UA	12,64	1,50
UAa	6,47	0,76
UAa*	0,09	0,01
UAb	3,93	0,46
UBa	243,26	28,79
UBb	61,63	7,29
UC	55,87	6,61
UH	37,57	4,45
UI	81,83	9,69
Uib	4,94	0,58
UL	39,16	4,63
UPa	9,46	1,12
UPb	5,95	0,70
UPc	0,13	0,02
UPd	0,24	0,03
Uph	2,19	0,26



2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Localisation et état initial des sites

Dans le cadre du diagnostic foncier, un certain nombre de secteurs ont été identifiés comme mutables.



2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Localisation et état initial des sites

L'OAP Secteur Gare se situe entre la rue Gallieni, la RD48, l'avenue Foch et le boulevard Joffre sur une surface d'environ 6,6 hectares. Il n'y a pas d'enjeu concernant la préservation de la biodiversité étant donné l'urbanisation importante du site. Ce site est touché par les nuisances sonores provoquées par le boulevard Joffre, par les voies ferrées plus au sud du site d'OAP et comme une grande partie de la commune par les nuisances sonores aériennes. Le site est également concerné par le PPRNMT (zones g et G) notamment sur la dissolution du gypse. De plus, le site est concerné par des sites pollués identifiés par la base de données BASIAS



L'OAP Seine Parisii se situe à l'extrémité sud-ouest de la commune sur un linéaire d'environ 800 mètres de berges sur une surface d'environ 20,6 hectares. Il y a certains enjeux liés aux continuités écologiques identifiés par l'agglomération Val Parisis. En effet, à Corneilles, les bords de Seine sont identifiés comme étant un corridor écologique potentiel à préserver. De plus, certains boisements à l'est du site de projet sont identifiés en vue de leur protection. Etant donné la proximité du site de projet avec la Seine, des zones humides probables sont identifiées par la DRIEAT mais également par les risques d'inondation par débordement de la Seine, identifiés au sein du PPRI. Le site est concerné par un site pollué identifié par la base de données BASIAS.



L'OAP Clarins se situe entre la rue Aristide Briand, la rue Pierre Brossolette et l'avenue de la Libération sur une surface d'environ 0,7 hectare. Malgré la présence de jardins, la richesse écologique du site est faible, il y a donc peu d'enjeux associés. Le site n'est pas concerné par les nuisances sonores terrestres, uniquement aériennes. Concernant les risques naturels, le site est concerné par un risque fort pour la dissolution du gypse et pour le retrait-gonflement des argiles. Le site n'est pas concerné par des sites pollués identifiés par la base de données BASIAS.



2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Localisation et état initial des sites

L'OAP Val d'Or se situe entre la rue de Montigny et la rue du Val d'Or sur une surface d'environ 1,4 hectare. Le site est plutôt paysager avec une présence importante de la strate boisée et herbacée. Ce site peut constituer un rôle de relais entre les différents réservoirs de biodiversité (identifiés dans la trame verte communale). Malgré cela, la biodiversité urbaine est plutôt commune. Concernant les risques naturels, le site est soumis à un risque fort de dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles. Concernant les nuisances sonores, le site est uniquement concerné par les nuisances sonores aériennes. Le site n'est pas concerné par des sites pollués identifiés par la base de données BASIAS.



L'OAP de la Plaine Agricole se situe au sud-ouest du territoire à proximité de l'OAP Seine Parisii sur une surface d'environ 32 hectares. Le site est principalement agricole et forestier avec la présence d'habitat lié aux gens du voyage. Concernant les enjeux liés à la biodiversité, cette OAP est stratégique et importante dans la conservation de ces espaces. Leurs tailles importantes permettent le déplacement des espèces et constituent des corridors écologiques importants à l'échelle de l'agglomération. Concernant les risques naturels, l'OAP est impactée par un risque modéré du retrait-gonflement des argiles. Le site n'est pas concerné par des sites pollués identifiés par la base de données BASIAS.

Une étude de pollution est en cours de réalisation par Ile de France Nature.





1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. Le PADD

Des orientations générales ont été définies par axe dans le PADD. Ces objectifs ont trouvé une traduction réglementaire commune présente dans chaque orientation d'aménagement de programmation sectorielle qui a été définie. Ces objectifs sont les suivants :

La traduction du PADD dans l'OAP secteur Gare

Axe 1	Axe 2
Protéger et valoriser les éléments bâtis remarquables marquants (fort de Cormeilles et l'église) ainsi que certains éléments bâtis ponctuels (maisons meulières...) ; Préserver les repères visuels et les perspectives paysagères vers le grand paysage alentour ; Reconstituer un centre-ville moderne autour du pôle gare en lien avec les centralités existantes de la commune ; Favoriser le renouvellement urbain du secteur gare et maîtriser l'urbanisation sur l'ensemble des autres quartiers dans le respect des formes urbaines existantes ; Préserver les éléments de nature en ville: coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, coeurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée ; Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville ; Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement	Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers pavillonnaires (organisation du bâti, volumes des constructions, caractéristiques architecturales, présence de jardins et d'arbres, les vues et perspectives...). Œuvrer, grâce aux derniers projets de requalification urbaine (secteur gare...) à une meilleure performance énergétique du parc de logements et à une réduction des nuisances sonores ; Affirmer une centralité urbaine «centre-ville» dans le secteur de la gare par la réalisation d'un projet d'aménagement urbain notamment en diversifiant les commerces ; Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts

La traduction du PADD dans l'OAP Seine Parisii

Axe 1	Axe 2
Poursuivre et finaliser les projets engagés (Le quartier Seine Parisii avec notamment le projet d'hôtel) Anticiper les enjeux de la loi Climat et Résilience et s'inscrire pleinement dans une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles Conforter les continuités écologiques Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement	Favoriser la mixité et la cohésion sociales par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ; Conforter l'offre en équipement public variée, accessible et adaptée permettant à la population de disposer de lieux de scolarisation et de formation, de loisirs et de partage Offrir des espaces de promenade ouverts pour tous notamment en assurant des continuités de promenades sur les bords de Seine, mais aussi dans les espaces naturels constitutifs de la ceinture verte régionale, de la Seine à la butte boisée Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts Développer les activités touristiques pourvoyeuses d'emplois, notamment en lien avec le projet Seine Parisii Permettre la continuité cyclable de la véloroute (V33)



1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. Le PADD

La traduction du PADD dans l'OAP Clarins

Axe 1	Axe 2
Valoriser le tissu ancien tout en favorisant la réhabilitation du bâti insalubre Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement Préserver l'identité urbaine «village» du cœur historique de la commune et conserver les caractéristiques du bâti rural originel Protéger et valoriser les éléments bâtis remarquables marquants (fort de Corneilles et l'église) ainsi que certains éléments bâtis ponctuels (maisons meulières...); Veiller à conserver le caractère résidentiel et agréable de la ville pour tous;	Favoriser la mixité et la cohésion sociales par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ; Développer l'offre de logements sociaux sur le centre-ville ; Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers pavillonnaires (organisation du bâti, volumes des constructions, caractéristiques architecturales, présence de jardins et d'arbres, les vues et perspectives...). Veiller à la qualité de l'espace public Préserver et mettre en valeur les sentes existantes.

La traduction du PADD dans l'OAP Val d'Or

Axe 1	Axe 2
Veiller à conserver le caractère résidentiel et agréable de la ville pour tous Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement Préserver les éléments de nature en ville: coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, cœurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée ; Favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une meilleure infiltration des eaux pluviales	Favoriser la mixité et la cohésion sociales par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ; Développer l'offre de logements sociaux sur le centre-ville ; Conforter l'offre en équipement public variée, accessible et adaptée permettant à la population de disposer de lieux de scolarisation et de formation, de loisirs et de partage Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts Préserver et mettre en valeur les sentes existantes



1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. Le PADD

La traduction du PADD dans l'OAP Plaine Agricole

Axe 1	Axe 2
Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage : butte du Parisis, parc Schlumberger... Développer les terres cultivables de la commune notamment par la réalisation du projet de la plaine agricole ; Préserver les éléments de nature en ville: coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, coeurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée Préserver le grand paysage, notamment dans les secteurs de coteau ou de vallon ; Favoriser un traitement qualitatif des limites entre les espaces publics et privés (clôtures, haies végétales...) ;	Favoriser la mixité et la cohésion sociales par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ; Développer l'offre de logements sociaux sur le centre-ville ; Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers pavillonnaires (organisation du bâti, volumes des constructions, caractéristiques architecturales, présence de jardins et d'arbres, les vues et perspectives...). Veiller à la qualité de l'espace public Préserver et mettre en valeur les sentes existantes. Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts ;

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3. La programmation et les principes d'aménagement des projets

L'ensemble des sites ont fait l'objet d'une étude urbaine et de capacité permettant de définir des scénarios en vue de choisir ceux retenus et présentés ci-après :

L'OAP du secteur Gare a pour objectif l'évolution du Secteur gare qui doit se faire dans le cadre d'un développement d'ensemble cohérent et maîtrisé pour répondre à des besoins en logements mais également :

- Pour conforter et développer une des centralités de la commune tout en permettant la préservation d'îlots de fraîcheur et d'espaces perméables ainsi que la création d'un espace vert urbain (parc) ;
- Pour favoriser l'utilisation des transports en commun, des modes de déplacements doux, et pour redynamiser l'activité commerciale locale avec la constitution de rez-de-chaussée commerciaux le long des grands axes ;
- Pour requalifier cette entrée de ville, harmoniser le tissu urbain et ainsi renforcer l'attractivité de la commune.



	Périmètre de l'OAP
	Requalifier les espaces publics de l'ensemble du secteur : Créer une place conviviale et un parvis piéton arboré devant la gare
	Créer un parc urbain conséquent
	Aménager des espaces publics paysagers
	Préserver voire constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions vis-à-vis de ces secteurs
	Parking existant à préserver
	Offrir du stationnement aux franges du secteur gare : agrandir le parking des 2 Cèdres et développer un nouvel espace de stationnement rue de Saint Germain
	Créer un parking public d'environ 30 places accessible depuis la rue de Sartrouville
	Affirmer une centralité urbaine « centre-ville » en valorisant et diversifiant les commerces Développer des linéaires commerciaux avec rez-de-chaussée actifs Dynamiser et diversifier les commerces le long de l'avenue Foch
	Requalifier le site du centre commercial en confortant sa vocation existante tout en développant une mixité des fonctions intégrant des logements et un espace public qualitatif
	Assurer une bonne insertion paysagère de l'opération dans son contexte urbain
	Répondre aux besoins de logements dans le secteur tout en garantissant une bonne insertion paysagère et un respect des caractéristiques architecturales existantes Assurer un principe d'épannelage garantissant une bonne intégration paysagère en déclinant les hauteurs suivantes : R+4-C ou A maximum en front de rue (Secteur de hauteurs spécifiques) R+3-C ou A maximum en front de rue } Pour le dernier niveau, privilégier de l'attique R+2-C ou A maximum sur une partie de l'avenue Foch et la rue des Estrelles R+1-C ou A maximum au niveau de l'entrée de la rue Léonie R+1-C ou A à R+2-C ou A maximum en transition avec les pavillons situés le long de la rue Boileau
	Répondre aux besoins de logements dans le secteur tout en garantissant une bonne insertion paysagère et un respect des caractéristiques architecturales existantes Réaliser un programme de logements permettant des circulations piétonnes transversantes
	Préserver les éléments bâtis remarquables
	Imposer un principe de retrait sur certains axes secondaires
	Assurer un aménagement paysager du secteur intégrant des espaces de respiration et de biodiversité Préserver les cœurs d'îlots existants et en développer dans les nouvelles opérations Créer des percées visuelles vers les cœurs d'îlot (localisation indicative)
	Adoucir les circulations dans l'ensemble du secteur et ajuster les capacités viaires Permettre la création d'un ensemble de circulations douces sur l'ensemble du périmètre
	Requalifier la rue des Estrelles, et l'élargir côté Nord, pour y permettre une double voie
	Créer un principe de boucle en sens unique
	Élargir la rue de Saint Germain

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3. La programmation et les principes d'aménagement des projets

L'OAP **Seine Parisii**, avec un linéaire d'environ 800 mètre de berges, est la seule partie du territoire communal située en bord de Seine. En raison de sa situation (différence d'altitude, coupure par le coteau boisé), de son accessibilité (accès uniquement depuis les communes voisines de Sartrouville et La Frette-sur-Seine) et de son occupation industrielle (cimenterie Lambert puis Lafarge), ce site rarement perçu comme faisant partie du territoire communal fait désormais l'objet d'un projet de mutation. Ce secteur doit être aménagé comme un nouveau quartier résidentiel, comprenant des logements, ainsi que les équipements, commerces et activités nécessaires à la vie dans ce quartier. En outre, un hôtel sera également créé à proximité du site. Ce site bénéficiera également d'espaces verts et d'espaces publics paysagers permettant de préserver et de mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères.

Dans le cadre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme, les éléments programmatiques déjà présents dans le PLU de 2019 sont reconduits, clarifiés et précisés dans cette OAP. Cela a pour objectif de poursuivre les travaux engagés et de finaliser le projet urbain associé dont la fin des travaux est prévue pour 2028. Il n'y a donc pas d'évolution au niveau des risques et des incidences que va générer cette OAP sur l'environnement.



2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3. La programmation et les principes d'aménagement des projets

Sur l'OAP Clarins un potentiel d'accueil de logements a été identifié sur ce site. Les enjeux, à travers cette OAP, consistent à profiter de ce potentiel pour :

- Développer une opération de logements qualitative, bien intégrée dans le paysage et répondant à la diversité des besoins en logements ;
- Améliorer les circulations et déplacements dans ce secteur, notamment pour les déplacements doux (piétons et cyclables) ;
- Requalifier et créer des espaces publics paysagers.



Sur l'OAP Val d'Or, un potentiel d'accueil de logements a été identifié sur ce site. Les enjeux, à travers cette OAP, consistent à profiter de ce potentiel pour :

- Développer une opération de logements qualitative, bien intégrée dans le paysage et répondant à la diversité des besoins en logements ;
- Préserver le caractère arboré du site et maintenir des espaces de pleine terre ;
- Pérenniser et améliorer l'aire de jeux située en continuité de l'école ;
- Retrouver une liaison piétonne accessible au public permettant de relier la rue du Val d'Or à la rue de Montigny.



2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3. La programmation et les principes d'aménagement des projets

Le secteur de la plaine agricole occupe une position stratégique dans le territoire de Corneilles-en-Parisis, à l'interstice entre la ZAC des Bois Rochefort, le secteur des Battiers, récemment aménagés et le projet Seine Parisii, en cours de développement.

On retrouve sur le site une agriculture diversifiée encore bien présente. Il s'agit donc à travers ce projet de développer des espaces agricoles fonctionnels, pour favoriser les circuits courts et permettre l'installation de nouveaux agriculteurs mais également développer des continuités écologiques et un espace de respiration de taille entre les différents secteurs urbains récents dans le sud du territoire communal.

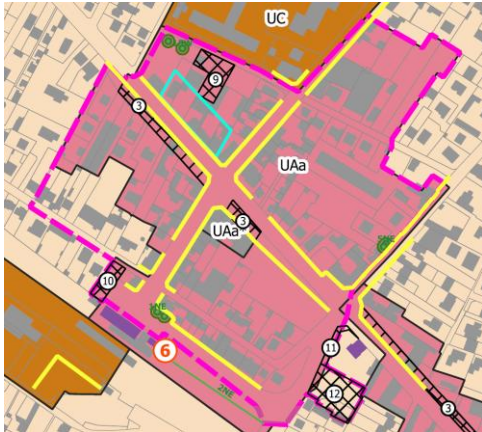


-  Limite du secteur d'OAP
-  Développer des espaces d'agriculture fonctionnels pour favoriser les circuits courts et permettre l'installation de nouveaux agriculteurs
-  Créer une transition paysagère de qualité entre les espaces agricoles et les espaces urbains limitrophes
-  Préserver et développer les espaces de nature et de biodiversité pour conforter les continuités écologiques existantes
-  Poursuivre le développement de la Coulée verte de la ZAC des Bois Rochefort et créer un accès de type corridor écologique vers le quartier Seine Parisii
-  Assurer le fonctionnement de voies permettant les circulations agricoles

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4. Le zonage

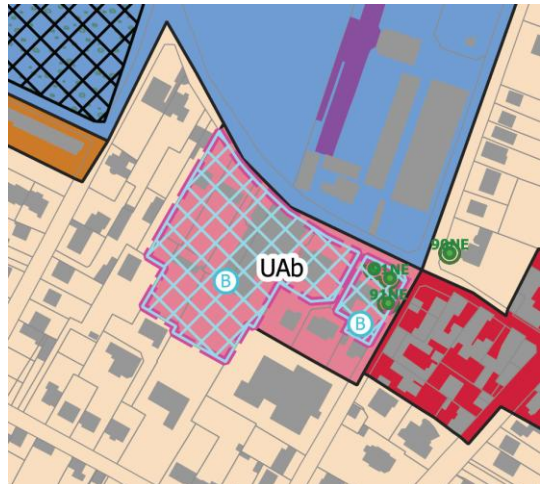
L'OAP secteur Gare se situe principalement en zone UAa (zone de centralité) et plus secondairement en zone UBa (pavillonnaire diffus). Plusieurs emplacements réservés existent pour la création de parking, parc ou place publique ou pour l'élargissement des voies. De plus, des alignements de protection du commerce de proximité sont identifiés sur l'avenue Foch, le boulevard Joffre, rue Gallieni et sur la RD48. Enfin, le bâtiment principal de la gare est identifié comme étant du patrimoine bâti. Des linéaires commerciaux ont été instaurés le long des grands axes pour à la fois conforter et dynamiser la polarité commerciale mais également pour éviter l'implantation de logements et limiter l'impact des habitants par rapport aux nuisances liées les nuisances liées à la pollution et au bruit.



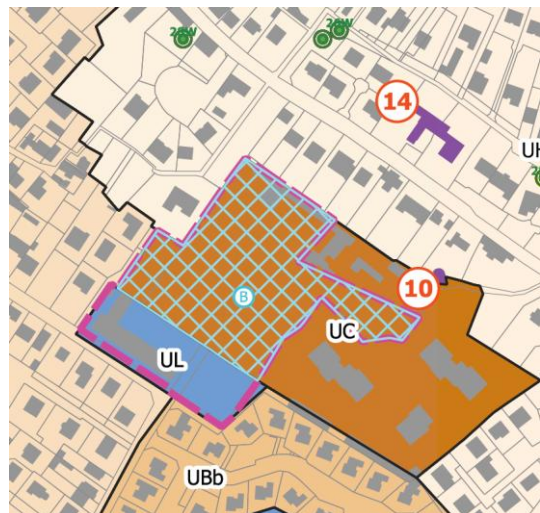
L'OAP Seine Parisii se situe principalement en zone de projet UP avec d'autres espaces naturels (identifiés en N) et d'autres liés aux équipements (UL). Certains linéaires commerciaux sont identifiés sur le long des futurs bâtiments.



L'OAP Clarins se situe au sein d'une zone UAb (centralité). Au sein de l'OAP sont identifiés des arbres remarquables autour desquels, un périmètre de protection est identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour garantir leurs fonctionnalités écologiques



L'OAP Val d'Or se situe sur la zone UC (habitat collectif) et UL (équipement). L'OAP est concernée par un secteur de mixité sociale.







2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

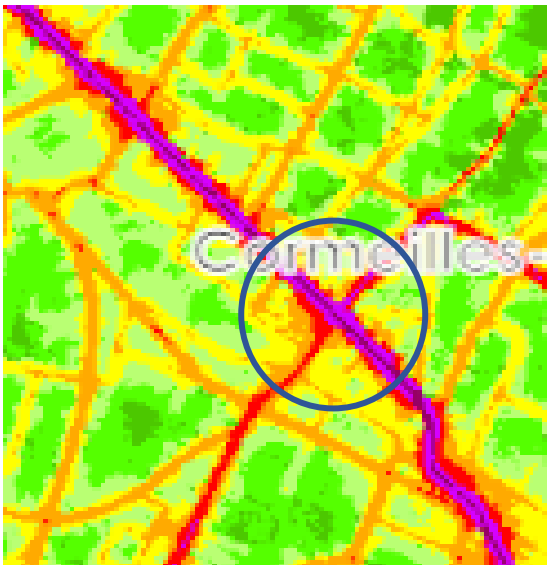
5. Impact sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures ERC
Favoriser la création d'espaces de pleine terre, d'espaces verts publics, de cœurs d'îlots verts ou squares et la protection des grands espaces naturels et agricoles existants permet à la fois de conserver une part importante d'espaces perméables mais également de créer de nouveaux lieux permettant à la biodiversité de se développer. Cela joue en faveur du renforcement de la trame verte en ville. Ces nouveaux espaces apportent des espaces de respiration dans des lieux où il n'y en a pas actuellement. Développer les liaisons douces permet d'offrir une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques. Cela engendre une limitation des nuisances sonores et permet d'améliorer la qualité de l'air. Les prescriptions sur les hauteurs permettent aux nouvelles constructions de s'inscrire correctement dans leur environnement et par conséquent de ne pas dégrader le paysage urbain existant. La création de percées visuelles et la requalification de secteurs hétérogènes en entrée de ville permet de générer de nouvelles vues sur des espaces verts, ce qui améliore la qualité du paysage urbain La protection du patrimoine bâti et des formes urbaines permet de conserver un cadre de vie agréable dans un espace urbain à taille humaine. Les secteurs d'OAP (à l'exception du secteur gare) ont été localisés en dehors des zones de nuisances sonores fortes (axes routiers) limitant ainsi les impacts et nuisances pour les futurs habitants	Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée des différents secteurs pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores (terrestre et aérienne) L'arrivée d'une population supplémentaire va apporter une pression supplémentaire sur les réseaux existants (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets. Néanmoins les réseaux sont en capacité d'absorber ces flux supplémentaires. Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourrait avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet. Toutefois, le règlement permet de bien encadrer l'aspect extérieur des constructions projetées Certaines populations seront touchées par certains risques naturels (inondation, ruissellement, dissolution du gypse), mais aussi technologiques (site BASIAS ...) Le projet d'hôtel au sein de l'OAP Seine Parisii entraîne une consommation d'espaces naturels aujourd'hui perméables pouvant servir de support à la biodiversité. L'OAP secteur est situé dans une zone aux nuisances sonores importantes. Elle va donc exposer une population supplémentaire à ces nuisances.	<u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ces projets Le règlement et les OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Des projets identifient certains éléments naturels afin de garantir leur protection (arbre remarquable ...) Concernant le risque d'inondation sur l'OAP Parisii, les bâtiments devront se faire sur une hauteur supérieure aux plus hautes eaux connues pour éviter toute exposition. Concernant la dissolution du gypse, des mesures de construction précises seront prises pour éviter tout risque. L'instauration de rez-de-chaussée actifs en lieu et place des logements aux abords des boulevards sur le secteur pôle gare permettra de limiter l'impact des nuisances sur la population. <u>Mesures de réduction</u> L'amélioration du réseau de liaison douce permet de limiter l'utilisation des véhicules thermiques et par conséquent les nuisances sonores et atmosphériques. L'OAP secteur gare intègre plusieurs orientations afin de limiter l'exposition aux nuisances sonores (définition de zones de calme, orientations visant à exposer les orientations d'aménagement permettant de limiter les nuisances). Les nouvelles normes de construction permettent de lutter efficacement contre les nuisances provoquées par les réseaux viaires, ferroviaires et aériens La consommation du projet d'hôtel est limitée aux emprises bâties. Le reste du site est dédié à la protection des espaces naturels. <u>Mesures de compensation</u> La création de certains parcs urbains ou l'aménagement de parcs publics peut permettre de compenser les espaces de jardins mobilisés pour développer les projets

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5. Impact sur l'environnement

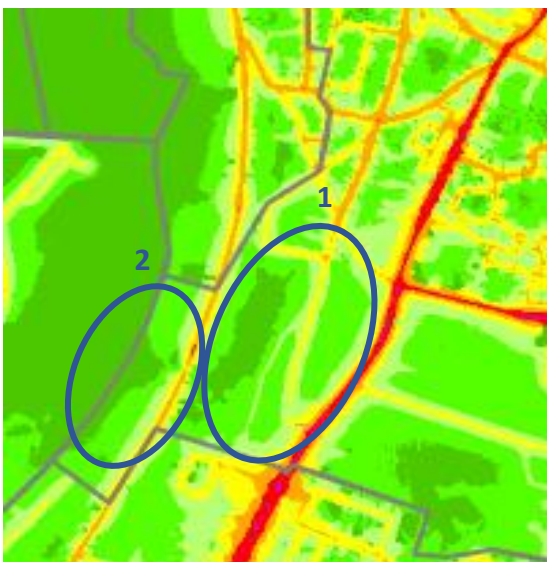
Les nuisances sonores des axes routiers



OAP - Secteur Gare : Incidences nuisances sonores fortes – Mesure ERC : Instauration de zones de calme + orientations d'aménagement permettant de limiter les nuisances.

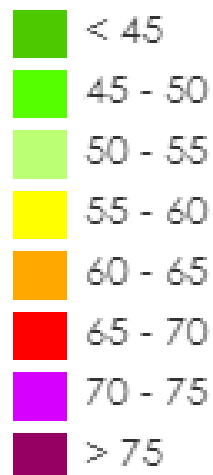


OAP - Secteur Clarins (1) et Secteur Val d'Or (2) : Incidences nuisances sonores faibles



OAP - Secteur Plaine agricole (1) et Secteur Seine Parisii (2) : Incidences nuisances sonores faibles

Lden dB(A)



V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

BIODIVERSITÉ ESPACES NATURELS	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts positifs	Anticiper les enjeux de la loi Climat et Résilience et s'inscrire pleinement dans une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles. Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage : butte du Parisii, parc Schlumberger... Développer les terres cultivables de la commune notamment par la réalisation du projet de la plaine agricole ; Préserver les éléments de nature en ville: coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, coeurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée ; Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville ; Conforter les continuités écologiques notamment la coulée verte reliant la butte boisée à la Seine.	L'OAP trame verte et bleue permet efficacement d'identifier et de protéger les composantes de la TVB (réservoir de biodiversité ou corridors écologiques ou éléments plus ponctuels comme les arbres remarquables ou les espaces en eau) Une des volontés traduites dans le dispositif réglementaire est le prolongement de la coulée verte dans la continuité de celle créée dans la ZAC des Bois Rochefort. Favoriser la création d'espaces de pleine terre, d'espaces verts publics, de coeurs d'îlots verts ou squares et la protection des grands espaces naturels et agricoles existants permet à la fois de conserver une part importante d'espaces perméables mais également de créer de nouveaux lieux permettant à la biodiversité de se développer. Cela joue en faveur du renforcement de la trame verte en ville. Ces nouveaux espaces apportent des espaces de respiration et des îlots de fraîcheur dans des lieux où il n'y en a pas actuellement.	La mise en place de zone N ou A permet d'identifier la présence d'espaces naturels et agricoles au sein du PLU et par conséquent de les protéger par l'encadrement des constructions possibles à l'intérieur de ces zones. Certains espaces naturels sont protégés par les espaces boisés classés (L113-1 du Code de l'urbanisme) ou par d'autres prescriptions au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments ont été déterminés en fonction de leur taille ou de leurs fonctionnalités écologiques. L'identification des alignements d'arbres et des arbres remarquables lors d'une étude spécifique menée en parallèle ainsi que le report des zones humides sur le plan de zonage permet la protection d'espaces pouvant accueillir une biodiversité en milieu urbain, où ces espaces sont plus rares. L'augmentation de la part de pleine terre permet de conserver une part importante d'espaces naturels, support pour la biodiversité.
Impacts mitigés ou négatifs	Consommation de 2,2 ha d'espaces naturels par le projet d'hôtel du quartier Seine Parisii	La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants (jardins, espaces naturels / agricoles). Néanmoins, les OAP sectorielles prévoient la création et/ou la persévérance d'espaces verts et d'espaces de respiration.	
Eviter / réduire / compenser et mesures compensatoires	<u>Eviter</u> : La politique d'aménagement économe au point de vue de la consommation d'espaces naturels et agricoles permet de conserver les espaces support de biodiversité. La plupart des projets évoqués dans les OAP ne se font qu'en renouvellement urbain en ajoutant à chaque projet plus d'espaces verts qu'il n'en existe actuellement. <u>Réduire</u> : La consommation prévue par le projet d'hôtel dans le quartier Seine Parisii est à décomposer car l'emprise qui sera artificialisée correspondra uniquement aux besoins. Les surfaces restantes seront conservées en espaces naturels comme le prévoit l'OAP sectorielle.		



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PAYSAGE PATRIMOINE	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts positifs	Anticiper les enjeux de la loi Climat et Résilience et s'inscrire pleinement dans une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles. Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage : butte du Parisis, parc Schlumberger... Développer les terres cultivables de la commune notamment par la réalisation du projet de la plaine agricole ; Préserver les éléments de nature en ville: coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, coeurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée ; Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville ; Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement ; Préserver l'identité urbaine «village» du coeur historique de la commune et conserver les caractéristiques du bâti rural originel ; Reconstituer un centre-ville moderne autour du pôle gare en lien avec les centralités existantes de la commune ; Préserver le grand paysage, notamment dans les secteurs de coteau ou de vallon ; Préserver les repères visuels et les perspectives paysagères vers le grand paysage alentour ; Favoriser un traitement qualitatif des limites entre les espaces publics et privés (clôtures, haies végétales...); Protéger et valoriser les éléments bâtis remarquables marquants (fort de Corneilles et l'église) ainsi que certains éléments bâtis ponctuels (maisons meulières...); Protéger le petit patrimoine bâti participant à l'identité architecturale et paysagère du village (fontaine, murs anciens, etc.).	L'OAP trame verte et bleue permet de conserver les grands éléments de paysage naturel (boisements, parcs, espaces agricoles, la seine ...) mais aussi plus local comme les coeurs d'îlots, les zones humides, les arbres remarquables ... Par la conservation et la création de nouveaux espaces verts publics, les OAP permettent d'améliorer la qualité paysagère de la commune. Certaines OAP ont pour volonté de conserver, voire développer des cônes de vue sur des éléments majeurs de la commune. Par ailleurs, les hauteurs des projets sont également précisées pour limiter l'impact paysager des futures constructions dans leur environnement.	Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) qui protègent les éléments de patrimoine naturel et agricole identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (massifs boisés, parcs et zones agricoles) La zone UH des coteaux, où les enjeux paysagers sont primordiaux, a été étendue et renforcée par notamment un coefficient de pleine terre supérieur à celui du PLU actuel. Le PLU définit aussi des outils de protection tels que les espaces paysagers (L 151-23 du Code de l'urbanisme) qui protègent notamment des jardins paysagers ainsi que les coeurs d'îlots mais aussi un périmètre rapproché autour des arbres remarquables pour protéger leurs fonctionnalités écologiques Des mesures de protection des massifs boisés sont proposées à travers les « espaces boisés classés » permettant la protection des massifs, accompagnées de la prescription de protection des lisières des massifs de plus de 100 ha. Le plan de zonage identifie le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de sa conservation Le règlement indique des volumétries et des implantations à respecter pour les nouvelles constructions afin de garantir une harmonie avec le bâti existant



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PAYSAGE PATRIMOINE	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts mitigés ou négatifs	Consommation de 2,2 ha d'espaces naturels par le projet d'hôtel du quartier Seine Parisii La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels en milieu urbain, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal. De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier.	La construction de nouveaux logements ou équipements peut se faire au détriment d'espaces naturels existants, pouvant jouer un rôle dans le paysage urbain. De plus, ces nouvelles constructions peuvent mal s'intégrer dans leur environnement de par une mauvaise implantation, volumétrie ...	
Eviter / réduire / compenser et mesures compensatoires	<u>Eviter</u> Afin de ne pas risquer une banalisation du paysage, les éléments naturels et/ou architecturaux sont identifiés dans les OAP et sur le plan de zonage en vue de leur protection De plus, les OAP et le règlement viennent cadrer les volumétries et proposer des solutions afin de garantir une intégration paysagère des projets plus qualitative Par exemple, les règles d'implantation et de gabarit des constructions ont été renforcées dans les zones pavillonnaires (UH et UBa notamment) ce qui permettra de mieux préserver les espaces de jardin dans le PLU révisé. <u>Réduire</u> Sur l'ensemble des OAP, les espaces à artificialiser ont été réduits au maximum pour laisser une part importante d'espaces verts garantissant ainsi un paysage urbain moins dense		



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

RISQUES ET NUISANCES	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts positifs	Limiter l'exposition des habitants aux risques industriels : • S'assurer de la bonne gestion et du traitement des déchets industriels ; • Prendre en compte la présence d'Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) et des infrastructures de transports terrestres et aériens ; • Réglementer l'installation des activités nuisantes dans une zone adaptée ; Limiter l'exposition des habitants aux risques naturels : • Définir un urbanisme et un aménagement qui prennent en compte les risques et contraintes (Plan de Prévention des Risques, sols, ruissellements, etc.) ainsi que la géographie et topographie du territoire ; Favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une meilleure infiltration des eaux pluviales : • Encourager l'utilisation des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle ; • Protéger les fossés, haies et les boisements, qui participent à la régulation des écoulements ; • Laisser libres les axes de ruissellement ou vallons secs ; • Limiter l'imperméabilisation des sols et préconiser des matériaux perméables dans les projets d'aménagement. Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts ; Permettre la continuité cyclable de la véloroute (V33) ; Préserver et mettre en valeur les sentes existantes	L'OAP trame verte et bleue permet de conserver les grands éléments de paysage naturel (boisements, parcs, espaces agricoles, la seine ...) mais aussi plus local comme les cœurs d'îlots, les zones humides, les arbres remarquables. La protection de ces milieux naturels permet l'infiltration des eaux limitant ainsi le ruissellement des eaux pluviales. Favoriser la création d'espaces de pleine terre, d'espaces verts publics, de cœurs d'îlots verts ou squares permet de conserver des espaces libres de toute urbanisation, participant à l'infiltration des eaux limitant ainsi le risque de ruissellement. Dans l'OAP Val d'Or, il est inscrit la nécessité de préserver le caractère arboré du site et maintenir des espaces verts de pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de limiter les effets de ruissellement. L'indication des hauteurs minimales sur l'OAP Seine Parisii permet de se prémunir des risques de crues de la Seine « <i>Le niveau des rez-de-chaussée ne pourra être inférieur à la cote 26,10 m NGF (PHEC crue de la Seine)</i> » Sur l'ensemble des OAP il n'y a que l'OAP Gare qui est concernée par des risques de nuisances sonores et par certains sites Basias. Les autres secteurs d'OAP s'affranchissent de ces nuisances terrestres et de la pollution des sols. Néanmoins, l'OAP prévoit l'implantation de rez-de-chaussée actifs pour éviter la réalisation de logements aux abords des axes.	Le PLU prend en compte les préconisations du SDAGE concernant la gestion des eaux Un zonage N ou A permet de protéger les espaces naturels ou agricoles de grande envergure et donc de conserver des espaces perméables limitant ainsi le ruissellement Des axes de ruissellements sont identifiés sur le plan de zonage Les espaces naturels sont protégés via les « espaces paysagers protégés » ou par les « espaces boisés classés » permettant de conserver ces espaces perméables Les zones humides sont également repérées sur le plan de zonage. Ces espaces jouent un rôle dans le stockage des eaux Le règlement prend en compte les prescriptions du PPRI Le règlement indique une emprise au sol maximale à respecter accompagnée d'une mesure d'espace vert de pleine terre en fonction des zones urbaines, afin de conserver un maximum d'espaces verts perméables Des dispositions spécifiques seront annexées au PLU pour la construction sur les sols argileux



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

RISQUES ET NUISANCES	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et/ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux. De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air. La venue d'une population supplémentaire induit l'augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores, mais aussi aux risques naturels et technologiques	La création de logements a pour conséquence l'augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation engendrant une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation des nuisances sonores De manière générale, la venue d'une population supplémentaire augmentera la vulnérabilité aux différents risques et nuisances présents sur la commune Le secteur gare est concerné par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres. Certains projets vont accentuer l'urbanisation, que cela soit par la construction sur des espaces naturels ou sur des espaces de jardins diminuant ainsi la surface d'espaces perméables.	
Eviter / réduire / compenser et mesures compensatoires	<u>Eviter</u> La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Pour ceux qui sont concernés par des risques ou nuisances, des mesures sont prévues pour les limiter et par conséquent éviter d'exposer la population aux risques et nuisances. La prise en compte du PPRI permet d'éviter l'exposition d'une future population au risque d'inondation L'augmentation du trafic routier est estimée à +6,3% en 2025 et à 8,3% en 2030 selon l'étude de circulation lancée en 2021. La carte ci – dessous montre les prévisions de l'augmentation du trafic sur les différents axes routiers de la commune. L'étude encourage le développement de modes de circulation doux, comme le vélo ou le développement de transports en commun afin de contrebalancer l'usage dominant de la voiture. Chaque projet de réhabilitation de voirie fait l'objet d'une étude approfondie pour la mise en œuvre de piste cyclable. Ces dernières sont implantées lorsque les conditions le permettent. <u>Réduire</u> Afin de réduire l'exposition aux risques et nuisances, des dispositions sont proposées par les OAP (bande de recul, bande végétalisée, maintien des espaces naturels, créations de liaisons douces et cyclables).		



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

ASSAINISSEMENT ET ENERGIES	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts positifs	Favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une meilleure infiltration des eaux pluviales : • Encourager l'utilisation des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle ; • Protéger les fossés, haies et les boisements, qui participent à la régulation des écoulements ; • Laisser libres les axes de ruissellement ou vallons secs ; • Limiter l'imperméabilisation des sols et préconiser des matériaux perméables dans les projets d'aménagement. Garantir un développement durable du territoire: • Développer la ville en cohérence avec la présence et le développement des réseaux d'énergie ; • Développer l'utilisation des énergies renouvelables et les constructions moins consommatrices d'énergies. Favoriser une meilleure performance énergétique des bâtiments : • Œuvrer, grâce aux derniers projets de requalification urbaine (secteur gare...) à une meilleure performance énergétique du parc de logements ; • Permettre la réhabilitation des logements vétustes et éconergivores.	L'OAP trame verte et bleue identifie à la fois les espaces naturels à protéger mais également les espaces en eau et les zones humides à protéger sur la commune. Ces espaces peuvent participer à la régulation du phénomène de ruissellement.	Le règlement renforce la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour éviter d'encombrer les réseaux La protection du tissu pavillonnaire permet d'encadrer le développement urbain et par conséquent de conserver une part importante d'espaces jardinés privés perméables Le PLU encourage les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, qui sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante. Le règlement encourage la gestion des eaux à la parcelle afin de ne pas encombrer les réseaux : <i>Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.</i> <i>Pour tous les secteurs :</i> • <i>Sauf cas proscrit par la nature du sol, la priorité donnée pour les eaux pluviales est la gestion à la parcelle, par infiltration / restitution au sol ;</i> • <i>Si l'infiltration est impossible techniquement, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans les collecteurs publics d'eaux pluviales après régulation du débit de fuite.</i>
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie	
Eviter / réduire / compenser et mesures compensatoires	<u>Eviter</u> : Les réseaux techniques (eau, assainissement, énergies) sont suffisamment calibrés pour absorber l'arrivée des futurs habitants prévus par les OAP		



2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le PLU ne serait pas adopté et les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer. Afin de réaliser cette analyse, ont été étudiées les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

GEOGRAPHIE PHYSIQUE

Enjeu environnemental	Scénario fil de l'eau (PLU actuel)	Scénario retenu (Projet de PLU)
Exploiter davantage le climat afin d'être efficient en termes d'énergie	Le projet n'a pas d'impact sur la géologie et topologie car n'a pas de vocation à faire évoluer le relief ni la nature du sol.	Tout comme le scénario au fil de l'eau, le scénario retenu n'a pas d'impact sur la géologie
Préserver et mettre en valeur l'hydrographie	Ce scénario n'a pas d'impact sur le climat	Ce scénario n'a pas d'impact sur le climat. Néanmoins, le projet de PLU accentue les règles permettant de limiter l'artificialisation des sols (pleine terre, emprise au sol, protections paysagères et environnementales ...), limitant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur urbain
Suivi systématique d'archéologie préventive dans chaque secteur faisant l'objet d'un projet urbain	Le règlement du PLU actuel n'édicte pas de dispositions concernant la protection des zones humides pour éviter leurs disparitions via des comblements ou autre. Les dispositions du Code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.	Bien qu'elles soient en zones naturelles du PLU actuel, les zones humides sont identifiées dans le PLU permettant ainsi de garantir leur rôle hydrologique. Le projet de PLU va dans le même sens que le PLU actuel



2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

PAYSAGE, BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE

Enjeu environnemental	Scénario fil de l'eau (PLU actuel)	Scénario retenu (Projet de PLU)
Promouvoir davantage les espaces verts, création de parcs municipaux Préserver, valoriser la Coulée verte, identifiée au SRCE et les Buttes de Corneilles Favoriser la nature en ville sur l'intégralité du territoire Mettre en valeur le territoire en s'appuyant sur les caractéristiques paysagères de chacun des secteurs	Le PLU actuel propose des dispositions permettant la protection des éléments de paysage à travers le patrimoine bâti et naturel (espace paysager protégé et espace boisé classé). Des règles permettant la qualité architecturale des constructions, ou bien des règles d'implantation et de volumétrie sont prescrites dans le règlement afin d'éviter les impacts paysagers. Les zones N et A permettent de conserver les espaces naturels de la commune. Certaines OAP se font au sein de l'urbain (Berges de Seine) ou en extension des zones urbaines (secteur des Battiers, ZAC des Bois Rocheforts) qui ont pour vocation de développement de l'habitat, des équipements et l'activité économique. Ces OAP laissent peu de place aux espaces naturels Au sein des zones pavillonnaires, les divisions foncières seront constantes et supprimeront certains jardins pouvant servir de support à la trame verte. Ces nouvelles constructions pourront aussi avoir un impact paysager si l'insertion paysagère est mauvaise.	Le projet de PLU vient renforcer des mesures en augmentant la surface des espaces paysagers protégés et en inscrivant la protection de nouveaux éléments que sont les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les zones humides. Concernant le patrimoine bâti, le projet de PLU vient ajouter 2 bâtiments supplémentaires. Le PLU vient encadrer plus précisément les nouvelles constructions via les OAP ou par un règlement plus strict Les zones N et A ont évoluées en surface pour mieux correspondre à la réalité du terrain Contrairement aux OAP du PLU actuel, il n'y a que 2,2 ha qui se font en extension des zones urbaines. Les OAP ont une vision plus environnementale en ayant une gestion économe de l'espace grâce à leur localisation au sein des espaces déjà bâtis, mais aussi avec l'amélioration de la qualité paysagère et environnementale des sites d'OAP. De plus, une OAP trame verte et bleue est créée permettant à l'échelle communale d'identifier tous les éléments de la trame verte et bleue (réservoir de biodiversité, corridors écologiques, espaces naturels) à protéger Le zonage a été revu afin de prendre en compte les différentes formes urbaines, notamment le tissu pavillonnaire en vue de sa préservation. De plus, des pourcentages d'emprise au sol et d'espaces perméables proposés par le règlement afin de conserver une part importante d'espaces naturels sont plus importants.



2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

RISQUES ET NUISANCES

Enjeu environnemental	Scénario fil de l'eau (PLU actuel)	Scénario retenu (Projet de PLU)
Limiter voire éviter l'exposition de la population aux nuisances sonores Mesures en faveur de la qualité de l'air (pistes cyclables, transport en commun ...) Des études préalables avant construction sur les sols argileux ou pollués Conserver des espaces perméables importants pour permettre l'infiltration des eaux	Le PLU actuel prend en compte les risques dans l'urbanisation au sein des espaces urbains. Ainsi, certains risques, comme les sites BASIAS/BASOL, l'aléa retrait gonflement des argiles, les inondations par ruissellement ou débordement et les nuisances sonores peuvent être accentués par l'augmentation de la population rendue possible et non encadrée par le PLU. De plus au sein du secteur pavillonnaire, les règles rendent possible les divisions foncières. Concernant le risque de ruissellement et argiles, le zonage en zone N permet d'éviter une urbanisation future sur des lieux à risque et par conséquent de ne pas exposer une nouvelle population à ce risque. Les OAP permettent la création de nouveaux espaces verts facilitant l'infiltration des eaux et limitant ainsi le ruissellement. Ces OAP sont aussi bénéfiques sur l'amélioration de la qualité de l'air et la diminution des nuisances sonores via le renforcement et la création de liaisons douces et cyclables.	Le projet de PLU est également soumis aux mêmes risques. L'encadrement des projets via les OAP permet d'avoir une programmation et d'évaluer les potentiels expositions futures. Cependant, il n'y a que l'OAP Gare qui est soumise aux risques de nuisances sonores à cause de sa proximité aux infrastructures terrestres. Néanmoins les risques de ruissellements sont atténués par la volonté de préserver ou de créer de nouveaux espaces perméables au sein des projets. De plus, le renforcement des règles (pleine terre et emprise au sol) permet de limiter les constructions au sein de cœurs d'îlots permettant l'infiltration des eaux à la parcelle Tout comme le PLU actuel, le risque de ruissellement est pris en compte via l'identification sur le plan de zonage. De plus, le règlement indique aussi les recommandations de construction sur des sols argileux pour éviter tout mouvement du bâti et sur les sols pollués pour éviter toute contamination. Même si les OAP sont différentes, les objectifs environnementaux sont similaires. Les OAP de la révision du PLU ont une vision environnementale via la protection et le développement des espaces verts publics mais également par le développement des liaisons douces offrant ainsi une alternative aux voitures permettant de limiter les nuisances sonores et atmosphériques



2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

ASSAINISSEMENT, DECHETS, ENERGIE

Enjeu environnemental	Scénario fil de l'eau (PLU actuel)	Scénario retenu (Projet de PLU)
Maitriser l'assainissement et la gestion des eaux pluviales Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre Gestion raisonnée de la ressource en eau dans un contexte de changement climatique Augmenter l'utilisation des énergies renouvelables Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions	Le PLU actuel met en œuvre des outils réglementaires pour conserver une part d'espaces perméables pour garantir l'infiltration à la parcelle Le règlement du PLU actuel prescrit des règles permettant les divisions foncières au sein des zones pavillonnaires Des zones N et A sont identifiées en vue de leur protection Le PLU actuel autorise l'implantation des panneaux solaires sous condition d'une bonne intégration	Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter à travers : - La conservation des milieux en eau prévue par le PADD et l'OAP « trame verte et bleue» qui joue un rôle dans le stockage et la régulation des eaux pluviales avec notamment l'identification des zones humides - La limitation des divisions parcellaires en imposant une emprise au sol maximale, des implantations spécifiques et un coefficient de pleine terre minimum. - Le maintien des espaces en zone N et A Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à l'infiltration des eaux à la parcelle pour limiter le ruissellement des eaux Le projet de PLU sera en accord avec les préconisations du SDAGE en termes de rejets Le projet de PLU vient renforcer cette volonté de recours aux énergies renouvelables avec la proposition d'autres énergies comme la géothermie. De plus, le projet de PLU précise les conditions pour mettre en place des mesures pour réduire la consommation énergétique via l'isolation des bâtiments.

VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables



1. CHAMP D'APPLICATION GÉOGRAPHIQUE DU PLU

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en œuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines. L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune. Le faible potentiel foncier disponible induit un renouvellement urbain

Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs.

2. LES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES, DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. Au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet afin de limiter au maximum les surfaces imperméables.

De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts.

La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue tout en étant épargné au maximum des différents risques et nuisances du territoire.

Le règlement et le zonage ont été revus pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels et agricoles par les zones N et A et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.

VII. Les indicateurs de suivi



Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement seront pris en compte.

Indicateurs de suivi environnementaux et nuisances :

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Méthode	Valeur cible indicative
La qualité de l'air	Concentration des polluants - dioxyde d'azote - Monoxyde d'azote - Particules fines	AirParif	Annuelle	255 jours de bonne ou moyenne qualité de l'air 108 jours de qualité de l'air moyenne ou dégradée 1 jour très mauvaise qualité de l'air	Indice atmo	Amélioration de la qualité de l'air
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes - Nuisance aérienne	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral	A 15, la RD 48, la RD 392, la RD 121, les bretelles d'échangeurs avec l'A 15. Commune soumise à la zone D du PEB de l'aérodrome Paris Charles de Gaulle	Arrêté préfectoral	Tendre vers une diminution ou une mitigation des nuisances
Les risques et nuisances	- Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) - Secteurs d'information sur les sols - Nombre d'axe de TMD	GEORISQUES	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans	0 site SEVESO 7 ICPE 1 sites BASOL 32 sites BASIAS 1 canalisation d'hydrocarbure TRAPIL et GRT Gaz	Analyse de la carte des risques	/



Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Méthode	Valeur cible indicative
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	Syndicat émeraude	Annuelle	/	Lecture du rapport du gestionnaire Analyse du rapport du gestionnaire	Maintien à minima
La gestion de l'eau	- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre d'usagers - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Commune ARS Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	Annuelle	1 221 303 m³ d'eau consommés en 2021 25620 usagers en 2021 91 km de linéaire Qualité de l'eau respectant les normes en 2019	Fiche communale Lecture du rapport du gestionnaire Analyse du rapport du gestionnaire Rapport annuel d'activités du gestionnaire	Maintien à minima
Les espaces naturels protégés	- Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) - Surface des espaces paysagers protégés (EPP) - Surface des zones humides - Surface zone N - Surface zone A - Linéaire alignement d'arbres - Nombre d'arbres remarquables	Commune	Annuelle	EBC : 78,4 ha EPP : 15,1 ha Zones humides : 1325 m² Zones N : 245,65 ha Zone A : 26,65 ha Alignement d'arbres : 4056,3 m Arbres remarquables : 198 arbres repérés	Tableau des superficies du PLU Analyse cartographique	Maintien à minima
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Bois et forêts (MOS) - Milieux semi naturels (MOS) - Espaces agricoles (MOS) - Eau (MOS)	Commune IPR	A chaque nouvelle analyse	MOS 2021 : 115,09 ha 47,43 ha 31,35 ha 7,52 ha	Analyse cartographique et comptage	Maintien à minima
Le réseau d'assainissement	- Consommation en m3 - Nombre de branchements - Linéaire de collecteurs unitaire et séparatif - Nombre de regards	Val Parisis	Annuelle	12,5 millions m3 54 000 branchements 820 km de réseau 20000 regards	Rapport annuel d'activité	Maintien à minima
Les énergies renouvelables	- Surface utile solaire - Dépense énergétique	Institut Paris Région et Commune	Annuelle	298 121 m² 400 GWh	Analyse cartographique du « gisement solaire des toitures franciliennes » Analyse de la synthèse communale	Maintien à minima Tendre vers une diminution des émissions



Indicateurs de suivi socio – économiques :

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Méthode	Valeur cible indicative
Logements sociaux	Taux de logements sociaux	État	Annuelle	15,9% en 2019 (préfecture)	Analyse des chiffres de l'INSEE	Loi SRU
Artificialisation des sols	Espaces construits artificialisés	MOS	Annuelle	642,46 ha en 2021 (MOS)	Analyse de la consommation d'espaces sur 10 ans	Tendre vers une réduction de la consommation
Les habitants	Nombre d'habitants	INSEE	A chaque recensement	26 000 habitants en 2020	Analyse des chiffres de l'INSEE	Autour de 29 800 habitants à échéance PLU
	Solde migratoire			+0,8% en moyenne depuis 1990		
	Solde naturel			Entre 0,2% et 0,6%		
	Taille des ménages			2,5 personnes en 2019		
	Taux de chômage			7,4% en 2019		
Les logements	Nombre de logements	INSEE	A chaque recensement	11 000 en 2019	Analyse des chiffres de l'INSEE	Entre 1750 et 1800 logements à échéance PLU
	Part des résidences principales			92,6% en 2019		
	Part des logements vacants			5,6% en 2019		
	Part des grands logements (>T4)			56,4% en 2019		
	Part des petits logements (<T2)			23,2% en 2019		
Les emplois et les activités économiques	Nombre d'emplois dans la zone	INSEE	3 ans	5500 en 2019	Analyse des chiffres de l'INSEE	Maintien à minima
	Part d'actifs			78,8% en 2019		
	Nombre d'établissements actifs			>2000 en 2019		
	Nombre de commerces			130 en 2021		
Le Patrimoine	Nombre de monument historique	Commune	3 ans	1 en 2023	Comptage des monuments de la commune, recensement en fonction du plan de zonage	Maintien à minima
	Nombre d'éléments de petit patrimoine ponctuel			23 en 2023		
	Nombre de patrimoine bâti linéaire (murs)					



Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Méthode	Valeur cible indicative
Les équipements	Nombre de cimetières Nombre d'établissements scolaires Nombre d'élèves scolarisés en maternelle et primaire Nombre d'équipements sportifs	Commune INSEE	3 ans	2 en 2023 9 écoles maternelles et 9 écoles Élémentaires, 4 collèges, 2 lycées 3398 à la rentrée 2022-2023 Stade Gaston Frémont, complexe Léo Tavares, centre aquatique Les Océanides, 2 gymnases, 1 salle polyvalente, 3 city stades, 3 salles spécialisés, 1 poney club et 1 complexe sportif en construction	Comptage des équipements présents sur la commune Comptage des élèves étudiants sur la commune	Maintien à minima
Transports, déplacements et stationnement	Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture Nombre de lignes de bus Nombre arrêt RER Nombre de borne de recharge	INSEE Commune	3 ans	51,8% en 2018 9 en 2023 1 7	Comptage des lignes de bus traversant la commune Analyse de la cartographie	Maintien à minima

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 2.4 : Résumé non technique

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 10 avril 2025





SOMMAIRE

I. Cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme	p.3
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire	p.5
III. Articulation avec les documents supra-communaux	p.8
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU	p.14
V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	p.24
VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables	p.36

I. Cadre juridique de l'évaluation environnementale



1. Le contexte réglementaire

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme. Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L 104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale. En effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant. Les articles R 104-28 à R 104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale. C'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R 122-17-I, 48 du Code de l'Environnement)

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R 104-33 à R 104-37

Conformément à l'article 26 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret, restent régies par les dispositions antérieurement applicables

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire



Atouts	Faiblesses	Enjeux
Topographie, géologie, climat, hydrologie		
Une hydrographie surfacique marquée par la présence de la Seine et par des étangs d'eau Climat doux et favorable Un territoire porteur d'histoire et riche en ressources archéologiques	Géologie prédisposée aux mouvements de terrain Topographie très marquée induisant des ruissellements à prendre en compte Une faible part des espaces hydrographiques à l'échelle de la commune	Exploiter davantage le climat afin d'être efficient en termes d'énergie Préserver et mettre en valeur l'hydrographie Suivi systématique d'archéologie préventive dans chaque secteur faisant l'objet d'un projet urbain
Paysage, biodiversité et trame verte et bleue		
Une commune riche en biodiversité mais fragile Une commune riche en espaces verts qui offrent un cadre arboré Des potentielles trames vertes à développer	Pas d'enjeu TVB identifié par le SRCE Des obstacles anthropiques à la TVB Des secteurs en alerte à surveiller et protéger afin de préserver la biodiversité qui s'y développe	Promouvoir davantage les espaces verts, création de parcs municipaux Préserver, valoriser la Coulée verte, identifié au SRCE et les Buttes de Cormeilles Favoriser la nature en ville sur l'intégralité du territoire Mettre en valeur le territoire en s'appuyant sur les caractéristiques paysagères de chacun des secteurs
Risques et nuisances		
Amélioration de la qualité de l'air Pas d'installation classées pour l'environnement SEVESO	Une commune impactée par le bruit aérien, routier et ferroviaire Une qualité de l'air qui reste moyenne Aléa retrait-gonflement des argiles moyen à important Risque de dissolution des gypses faible à fort Un risque d'inondation fluviale et pluviale Proximité avec l'usine à risque classée Seveso Seuil Haut depuis 2010 Présence d'un nombre important de sites potentiellement pollués	Limiter voire éviter l'exposition de la population aux nuisances sonores Mesures en faveur de la qualité de l'air (pistes cyclables, transport en commun ...) Des études préalables avant construction sur les sols argileux ou pollués Conserver des espaces perméables important pour permettre l'infiltration des eaux



Atouts	Faiblesses	Enjeux
La gestion des déchets et la ressource en eau		
Une collecte des déchets ménagers et recyclables régulière et satisfaisante Une alimentation en eau potable suffisante et de bonne qualité, prenant en compte et anticipant l'évolution de la population Un réseau d'assainissement développé et suffisamment calibré pour accueillir de nouveaux habitants	Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement dans le temps	Maitriser l'assainissement et la gestion des eaux pluviales Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre Gestion raisonnée de la ressource en eau dans un contexte de changement climatique
Le potentiel énergétique		
Un potentiel de développement des énergies renouvelables à travers l'exploitation de la géothermie et des énergies solaires Un phénomène d'îlot de chaleur urbain atténué par la présence des grands espaces boisés de la Butte et par le caractère pavillonnaire et éparse du tissu urbain	Potentiel solaire peu exploité Un phénomène d'îlot de chaleur à surveiller dans le contexte de changement climatique	Augmenter l'utilisation des énergies renouvelables Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions

III. Articulation avec les documents supra- communaux



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres

a) Le schéma directeur régional d'Ile-de-France

Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels (Zone N) sur la commune de grande envergure ou plus local comme les parcs et jardins grâce aux espaces boisés classés ou les espaces paysagers protégés. De plus, la plaine agricole est classée en zone A permettant ainsi leur protection.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha.

Par ailleurs, un périmètre de 5m est établi autour des arbres afin d'en conserver leurs propriétés écologiques.

Des emplacements réservés sont créés pour la création de parcs urbains augmentant ainsi les potentialités de trame verte en milieu urbain

Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La valorisation des espaces verts existants permet de renforcer la trame verte et bleue.

A propos des OAP, une OAP thématique trame verte et bleue permet de conforter les éléments structurants de la TVB (parcs et jardins, grands espaces boisés, espaces en eau, continuités écologiques). De plus, les OAP sectorielles permettent également le développement de la nature en ville, composante essentielle pour améliorer la trame verte urbaine.

b) Le schéma directeur régional d'Ile-de-France

Le PLU anticipe sur les objectifs du SDRIF-E en ce qui concerne les sujets de préservation de la biodiversité et de protection d'une armature verte autour du tissu urbain. En effet, l'OAP thématique trame verte et bleue permet de conforter les éléments structurants de la TVB (parcs et jardins, alignements d'arbres, espaces en eau, continuités écologiques). L'OAP Sectorielle Seine Parisii permet de préserver les cours d'eau notamment par la gestion et renaturation de la berge en lien avec le fleuve ainsi que par la création d'une transition paysagère de qualité entre les espaces urbains limitrophes.

Pour répondre aux objectifs du SDRIF-e, le dispositif réglementaire prévoit une superficie minimale de 20% à 30% de la surface totale de l'unité foncière qui doit être aménagée en espaces perméables, dont 50% minimum en espaces de pleine terre. Le dispositif réglementaire assure également la pérennisation des espaces verts et coulée verte ainsi que la sanctuarisation de l'armature verte par un classement en zone N des secteurs concernés ainsi que par la mise en place de prescriptions telles que les espaces boisés classés ou les espaces paysagers à protéger ou à mettre en valeur. Des emplacements réservés sont créés pour la création de parcs urbains augmentant ainsi les potentialités de trame verte en milieu urbain



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres

c) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le territoire de Corneilles-en-Parisis est porteur d'espaces boisés continus. Afin d'assurer une protection environnementale adaptée, le PLU prévoit le classement de ces espaces boisés au titre des espaces boisés classés, permettant ainsi une véritable protection de ces boisements. Pour renforcer la protection des éléments de nature en ville, certains parcs urbains sont identifiés comme espaces paysagers protégés. De plus, le plan de zonage identifie des alignements d'arbres et des arbres remarquables autour desquels un périmètre de 5m est inscrit pour conserver les propriétés environnementales.

Le PADD met en valeur la protection des éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage tels que les Buttes du Parisis et le parc Schlumberger.

L'OAP TVB prévoit notamment de soigner les transitions paysagères entre l'espace urbain et les Buttes du Parisis et de préserver et développer les grandes continuités écologiques du territoire. La Coulée verte au Sud Est de la commune permet de renforcer la liaison entre les espaces verts qui sont éloignés des espaces boisés et de conforter une continuité écologique pour la biodiversité présente sur le territoire. Les OAP sectorielles ont une volonté importante dans le développement des espaces verts au sein des futurs projet permettant d'améliorer la trame verte urbaine

Le PLU a identifié des zones humides issues de l'étude de la DRIEAT en vue de leur protection.

Le plan de zonage identifie en zone N les espaces boisés et en A les espaces agricoles, ce qui permet leur localisation et leur protection réglementaire, mais également des emplacements réservés pour la création de parcs urbains



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

a) Le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

Dans le PLU, les plans d'eau et zones humides sont identifiés et bénéficient de protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il est ainsi interdit de créer des remblais dans ces zones ou nuire au fonctionnement des zones humides. De même, les corridors écologiques alluviaux sont protégés.

Le PLU prévoit que toutes solutions adaptées, compatibles avec les contraintes locales existantes, susceptibles de retenir temporairement ou définitivement les eaux pluviales ou de les diriger directement vers le milieu récepteur sont à étudier obligatoirement et à privilégier afin de limiter le risque de débordement et donc d'inondation.

Le PPRN est également pris en compte pour la gestion des eaux pluviales : D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

La protection des espaces naturels permet également de conserver des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol notamment les espaces verts de pleine terre prévus au sein du PLU. Ces outils et actions permettent une gestion de la ressource en eau locale lors d'épisodes pluvieux pour faire face au changement climatique.

L'OAP trame verte et bleue permet de conserver les espaces naturels ou agricoles à l'échelle communale. Cette OAP permet également de conserver les espaces en eau que sont la Seine, les zones humides et les plans d'eau artificiels. L'ensemble de ces milieux permet de jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

Au sein des secteurs d'OAP, une part importante d'espaces naturels est conservée/ créée afin de pouvoir préserver la perméabilité des sols et par conséquent limiter le ruissellement.

Au sein du règlement écrit, des règles ont été inscrites sur la protection des zones humides et la préservation des axes de ruissellement.

b) Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Local d'Urbanisme de Cormeilles-en-Parisis précise, notamment dans les annexes relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PRPGD.

Au sein du règlement écrit, des règles ont été inscrites concernant la collecte des déchets en zone urbaine. Il y est précisé que des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Pour toute opération de 10 logements et plus, un local encombrant de capacité suffisante ainsi qu'une aire de présentation des encombrants d'une capacité suffisante et accessible depuis la voie publique sont obligatoires.

Le PADD prévoit de s'assurer de la bonne gestion et du traitement des déchets industriels afin de limiter l'exposition des habitants aux déchets dangereux.



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

a) La protection de la qualité de l'air

❖ *Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)*

Le PLU de Cormeilles-en-Parisis prévoit de conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts. Dans le même sens, il est prévu la mise en place d'un BHNS (bus à haut niveau de service) pour encourager l'utilisation des transports. L'usage des transports permet d'éviter une augmentation conséquente de la pollution de l'air pour les déplacements du quotidien.

De nouvelles circulations douces sont identifiées dans l'OAP Trame verte et bleue. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones d'espaces boisés et agricoles, en les classant en zone N ou A. Les arbres permettent d'améliorer indirectement la qualité de l'air en absorbant le CO₂ (dioxyde de carbone) pour le transformer en O₂ (oxygène).

b) Les nuisances sonores

❖ *Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle*

❖ *Le Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement (PPBE)*

En définitive, le PLU a une portée positive sur la gestion des nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres et aérienne. Dans ses OAP, la commune cherche à améliorer les déplacements en favorisant l'utilisation de liaisons douces, en menant diverses actions pour fluidifier le trafic et apaiser la circulation. Ces mesures permettent d'offrir une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques. Par ailleurs, il n'y a qu'une OAP (secteur Gare) qui est soumise aux nuisances sonores terrestres, les autres OAP en sont protégées. De plus, les OAP permettent également de conserver une part importante d'espaces verts, limitant ainsi le nombre de personnes impactées. Le règlement écrit permet de se prémunir des nuisances sonores via la conservation des espaces de pleine terre et en appliquant des reculs de minimum 2,5 mètres par rapport aux voies.



1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

a) Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région d'Ile-de-France

Le PLU prévoit une évolution de la population via une densification urbaine sur des secteurs ciblés et une préservation, d'espaces naturels et agricoles. La consommation foncière n'est que de 2,2 ha et est strictement réduite au besoin du projet. Le PLU prévoit notamment d'affirmer une centralité urbaine « centre-ville » en développant une mixité des fonctions et en intégrant des logements et un espace public qualitatif afin de réduire la portée des déplacements, permettant d'améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores.

Le PADD et les OAP sectorielles affichent une volonté de favoriser les modes actifs et les liaisons douces permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. Les secteurs de projet sont situés à proximité de la gare pour inviter à l'utilisation des transports et commun. De plus, ces OAP conservent et développent des espaces verts au sein de la trame urbaine, permettant d'offrir des espaces de respiration. Par ailleurs, l'OAP trame verte et bleue, permet, à l'échelle communale de conserver les grands espaces naturels et agricoles, permettant de renforcer ces espaces d'aérations.

La commune a pour volonté de réduire la consommation d'énergie fossile notamment via le développement d'une meilleure performance énergétique (réhabilitation des logements vétustes et éconergivores et isolation). Le projet de PLU permet également l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, comme le souhaite l'OAP Seine Parisii qui utilisera la géothermie au sein du projet.

b) Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Le PLU répond aux attentes des axes du PCAET. En effet, le PLU prévoit l'adaptation de l'organisation de la commune notamment liée aux déplacements routiers en développant les modes de déplacement actifs et en encourageant l'utilisation des transports en commun, en apaisant les déplacements. Les OAP ont pour but de développer des commerces de proximité, ce qui permet également de favoriser l'utilisation de mobilités douces, et également d'améliorer la qualité de l'air et réduire l'exposition aux nuisances sonores.

Cette réduction de l'empreinte carbone passe également par les actions en faveur de la réduction de la consommation énergétique et la promotion de la qualité énergétique des bâtiments (isolation, multi-exposition ...).

Le PLU cherche également à conserver les îlots de fraîcheur existants à travers la conservation des jardins en quartiers pavillonnaires mais également par la création d'espaces verts de proximité dans les projets futurs. Le règlement permet de protéger efficacement les espaces naturels et agricoles par le classement en zone N ou A garantissant ainsi leur protection. De plus la mise en place de prescriptions telles que les espaces boisés classés et les espaces paysagers à protéger ou à mettre en valeur permet de protéger les espaces verts en fonction de leurs caractéristiques et de préserver les carrières souterraines. Ces mesures permettent de protéger les îlots de fraîcheur contribuant également à l'amélioration de la qualité de l'air et à la conservation de la biodiversité.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



1. LE PLAN DE ZONAGE

1. Présentation du zonage du projet de PLU révisé

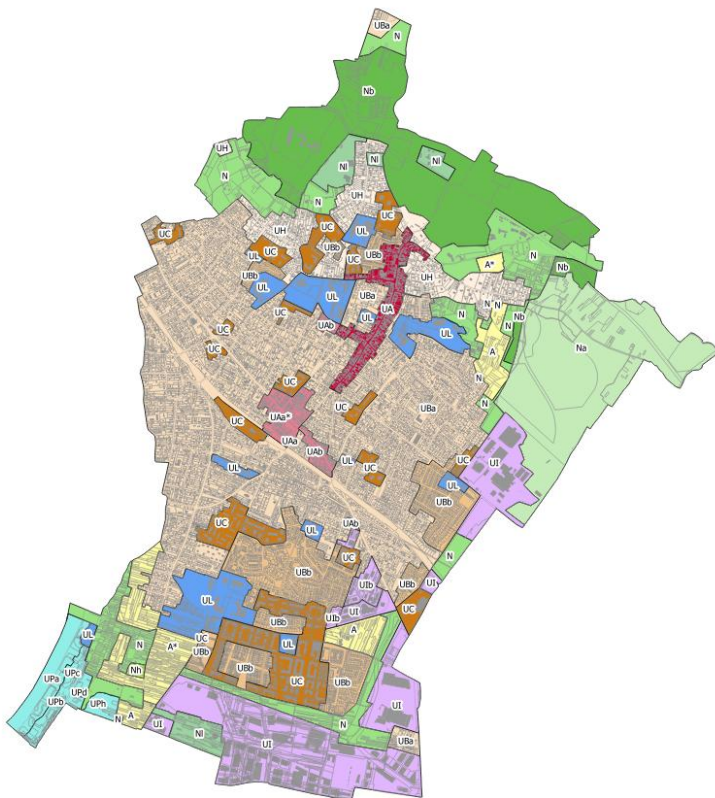
Dans le projet de PLU, le secteur pavillonnaire reste majoritaire (UBa/UBb) représentant 304,89 hectares, soit 36,08% du territoire. Cette diminution par rapport au PLU actuel s'explique par une meilleure identification de cette forme urbaine. En effet, dans le PLU actuel il existait des équipements, de l'habitat collectif et du bâti ancien dans cette zone.

L'ensemble des zones naturelles représentent 246,06 hectares, soit 29,1% du territoire. Cette diminution par rapport au PLU actuel s'explique par le passage de la plaine agricole en zone A* et l'utilisation d'une partie de la zone N pour le projet d'hôtel du quartier Seine Parisii. .

Cependant, on peut noter une forte augmentation des espaces agricoles au sein du projet du PLU. On passe de 5,2 ha à 26,65 ha. Cela s'explique par le fait que le passage de la plaine agricole en zone A et d'un espace agricole le long de la rue de Franconville.

Les zones d'activités (UI) sont le second type de zone urbaine dominant avec 81,83hectares (soit 9,59% du territoire). Cette diminution par rapport au PLU actuel s'explique par le passage d'une zone de projet en zone UC qui servira à développer la coulée verte

Les zones de projet UP représentent une surface de 17,97 hectares. Cette augmentation par rapport au PLU actuel s'explique par l'extension du projet Seine Parisii avec la mise en place d'un hôtel.



Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
A	14,23	1,68
A*	19,17	2,27
N	76,41	9,04
Na	73,21	8,67
Nb	82,5	9,76
Nh	0,7	0,08
NI	13,24	1,57
UA	12,64	1,50
UAa	6,47	0,76
UAa*	0,09	0,01
UAb	3,93	0,46
UBa	243,26	28,79
UBb	61,63	7,29
UC	55,87	6,61
UH	37,57	4,45
UI	81,83	9,69
UIb	4,94	0,58
UL	39,16	4,63
UPa	9,46	1,12
UPb	5,95	0,70
UPc	0,13	0,02
UPd	0,24	0,03
Uph	2,19	0,26



2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Localisation et état initial des sites

L'OAP Secteur Gare se situe entre la rue Gallieni, la RD48, l'avenue Foch et le boulevard Joffre sur une surface d'environ 6,6 hectares. Il n'y a pas d'enjeu concernant la préservation de la biodiversité étant donné l'urbanisation importante du site. Ce site est touché par les nuisances sonores provoquées par le boulevard Joffre, par les voies ferrées plus au sud du site d'OAP et comme une grande partie de la commune par les nuisances sonores aériennes. Le site est également concerné par le PPRNMT (zones g et G) notamment sur la dissolution du gypse. De plus, le site est concerné par des sites pollués identifiés par la base de données BASIAS

L'OAP Seine Parisii se situe à l'extrémité sud-ouest de la commune sur un linéaire d'environ 800 mètres de berges sur une surface d'environ 20,6 hectares. Il y a certains enjeux liés aux continuités écologiques identifiés par l'agglomération Val Parisis. En effet, à Corbeilles, les bords de Seine sont identifiés comme étant un corridor écologique potentiel à préserver. De plus, certains boisements à l'est du site de projet sont identifiés en vue de leur protection. Etant donné la proximité du site de projet avec la Seine, des zones humides probables sont identifiées par la DRIEAT mais également par les risques d'inondation par débordement de la Seine, identifiés au sein du PPRI

L'OAP Clarins se situe entre la rue Aristide Briand, la rue Pierre Brossolette et l'avenue de la Libération sur une surface d'environ 0,7 hectare. Malgré la présence de jardins, la richesse écologique du site est faible, il y a donc peu d'enjeux associés. Le site n'est pas concerné par les nuisances sonores terrestres, uniquement aériennes. Concernant les risques naturels, le site est concerné par un risque fort pour la dissolution du gypse et pour le retrait-gonflement des argiles.

L'OAP Val d'Or se situe entre la rue de Montigny et la rue du Val d'Or sur une surface d'environ 1,4 hectare. Le site est plutôt paysager avec une présence importante de la strate boisée et herbacée. Ce site peut constituer un rôle de relais entre les différents réservoirs de biodiversité (identifiés dans la trame verte communale). Malgré cela, la biodiversité urbaine est plutôt commune. Concernant les risques naturels, le site est soumis à un risque fort de dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles. Concernant les nuisances sonores, le site est uniquement concerné par les nuisances sonores aériennes

L'OAP de la Plaine Agricole se situe au sud-ouest du territoire à proximité de l'OAP Seine Parisii sur une surface d'environ 32 hectares. Le site est principalement agricole et forestier avec la présence d'habitat lié aux gens du voyage. Concernant les enjeux liés à la biodiversité, cette OAP est stratégique et importante dans la conservation de ces espaces. Leurs tailles importantes permettent le déplacement des espèces et constituent des corridors écologiques importants à l'échelle de l'agglomération. Concernant les risques naturels, l'OAP est impactée par un risque modéré du retrait-gonflement des argiles



1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. Le PADD

Des orientations générales ont été définies par axe dans le PADD. Ces objectifs ont trouvé une traduction réglementaire commune présente dans chaque orientation d'aménagement de programmation sectorielle qui a été définie. Ces objectifs sont les suivants :

La traduction du PADD dans l'OAP secteur Gare

Axe 1	Axe 2
Protéger et valoriser les éléments bâtis remarquables marquants (fort de Corneilles et l'église) ainsi que certains éléments bâtis ponctuels (maisons meulières...) ; Préserver les repères visuels et les perspectives paysagères vers le grand paysage alentour ; Reconstituer un centre-ville moderne autour du pôle gare en lien avec les centralités existantes de la commune ; Favoriser le renouvellement urbain du secteur gare et maîtriser l'urbanisation sur l'ensemble des autres quartiers dans le respect des formes urbaines existantes ; Préserver les éléments de nature en ville: coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, coeurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée ; Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville ; Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement	Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers pavillonnaires (organisation du bâti, volumes des constructions, caractéristiques architecturales, présence de jardins et d'arbres, les vues et perspectives...). Devenir, grâce aux derniers projets de requalification urbaine (secteur gare...) à une meilleure performance énergétique du parc de logements ; Affirmer une centralité urbaine «centre-ville» dans le secteur de la gare par la réalisation d'un projet d'aménagement urbain notamment en diversifiant les commerces ; Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts

La traduction du PADD dans l'OAP Seine Parisii

Axe 1	Axe 2
Poursuivre et finaliser les projets engagés (Le quartier Seine Parisii avec notamment le projet d'hôtel) Anticiper les enjeux de la loi Climat et Résilience et s'inscrire pleinement dans une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles Conforter les continuités écologiques Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement	Favoriser la mixité et la cohésion sociales par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ; Conforter l'offre en équipement public variée, accessible et adaptée permettant à la population de disposer de lieux de scolarisation et de formation, de loisirs et de partage Offrir des espaces de promenade ouverts pour tous notamment en assurant des continuités de promenades sur les bords de Seine, mais aussi dans les espaces naturels constitutifs de la ceinture verte régionale, de la Seine à la butte boisée Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts Développer les activités touristiques pourvoyeuses d'emplois, notamment en lien avec le projet Seine Parisii Permettre la continuité cyclable de la véloroute (V33)



1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. Le PADD

La traduction du PADD dans l'OAP Clarins

Axe 1	Axe 2
Valoriser le tissu ancien tout en favorisant la réhabilitation du bâti insalubre Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement Préserver l'identité urbaine «village» du coeur historique de la commune et conserver les caractéristiques du bâti rural originel Protéger et valoriser les éléments bâtis remarquables marquants (fort de Corneilles et l'église) ainsi que certains éléments bâtis ponctuels (maisons meulières...); Veiller à conserver le caractère résidentiel et agréable de la ville pour tous;	Favoriser la mixité et la cohésion sociales par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ; Développer l'offre de logements sociaux sur le centre-ville ; Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers pavillonnaires (organisation du bâti, volumes des constructions, caractéristiques architecturales, présence de jardins et d'arbres, les vues et perspectives...). Veiller à la qualité de l'espace public Préserver et mettre en valeur les sentes existantes.

La traduction du PADD dans l'OAP Val d'Or

Axe 1	Axe 2
Veiller à conserver le caractère résidentiel et agréable de la ville pour tous Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement Préserver les éléments de nature en ville: coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, coeurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée ; Favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une meilleure infiltration des eaux pluviales	Favoriser la mixité et la cohésion sociales par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ; Développer l'offre de logements sociaux sur le centre-ville ; Conforter l'offre en équipement public variée, accessible et adaptée permettant à la population de disposer de lieux de scolarisation et de formation, de loisirs et de partage Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts Préserver et mettre en valeur les sentes existantes



1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. Le PADD

La traduction du PADD dans l'OAP Plaine Agricole

Axe 1	Axe 2
Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage : butte du Parisis, parc Schlumberger... Développer les terres cultivables de la commune notamment par la réalisation du projet de la plaine agricole ; Préserver les éléments de nature en ville: coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, coeurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée Préserver le grand paysage, notamment dans les secteurs de coteau ou de vallon ; Favoriser un traitement qualitatif des limites entre les espaces publics et privés (clôtures, haies végétales...) ;	Favoriser la mixité et la cohésion sociales par le développement d'une offre en logements de taille moyenne accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenus modestes ; Développer l'offre de logements sociaux sur le centre-ville ; Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers pavillonnaires (organisation du bâti, volumes des constructions, caractéristiques architecturales, présence de jardins et d'arbres, les vues et perspectives...). Veiller à la qualité de l'espace public Préserver et mettre en valeur les sentes existantes. Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts ;



2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3. La programmation et les principes d'aménagement des projets

L'ensemble des sites ont fait l'objet d'une étude urbaine et de capacité permettant de définir des scénarios en vue de choisir ceux retenus et présentés ci-après :

L'OAP du secteur Gare a pour objectif l'évolution du Secteur gare qui doit se faire dans le cadre d'un développement d'ensemble cohérent et maîtrisé pour répondre à des besoins en logements mais également :

- Pour conforter et développer une des centralités de la commune tout en permettant la préservation d'îlots de fraîcheur et d'espaces perméables ;
- Pour favoriser l'utilisation des transports en commun, des modes de déplacements doux, et pour redynamiser l'activité commerciale locale ;
- Pour requalifier cette entrée de ville, harmoniser le tissu urbain et ainsi renforcer l'attractivité de la commune.

L'OAP Seine Parisii, avec un linéaire d'environ 800 mètre de berges, est la seule partie du territoire communal située en bord de Seine. En raison de sa situation (différence d'altitude, coupure par le coteau boisé), de son accessibilité (accès uniquement depuis les communes voisines de Sartrouville et La Frette-sur-Seine) et de son occupation industrielle (cimenterie Lambert puis Lafarge), ce site rarement perçu comme faisant partie du territoire communal fait désormais l'objet d'un projet de mutation. Ce secteur doit être aménagé comme un nouveau quartier résidentiel, comprenant des logements, ainsi que les équipements, commerces et activités nécessaires à la vie dans ce quartier. En outre, un hôtel sera également créé à proximité du site. Ce site bénéficiera également d'espaces verts et d'espaces publics paysagers permettant de préserver et de mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères.

Sur l'OAP Clarins un potentiel d'accueil de logements a été identifié sur ce site. Les enjeux, à travers cette OAP, consistent à profiter de ce potentiel pour :

- Développer une opération de logements qualitative, bien intégrée dans le paysage et répondant à la diversité des besoins en logements ;
- Améliorer les circulations et déplacements dans ce secteur, notamment pour les déplacements doux (piétons et cyclables) ;
- Requalifier et créer des espaces publics paysagers.

Sur l'OAP Val d'Or, un potentiel d'accueil de logements a été identifié sur ce site. Les enjeux, à travers cette OAP, consistent à profiter de ce potentiel pour :

- Développer une opération de logements qualitative, bien intégrée dans le paysage et répondant à la diversité des besoins en logements ;
- Pérenniser et améliorer l'aire de jeux située en continuité de l'école ;
- Retrouver une liaison piétonne accessible au public permettant de relier la rue du Val d'Or à la rue de Montigny.

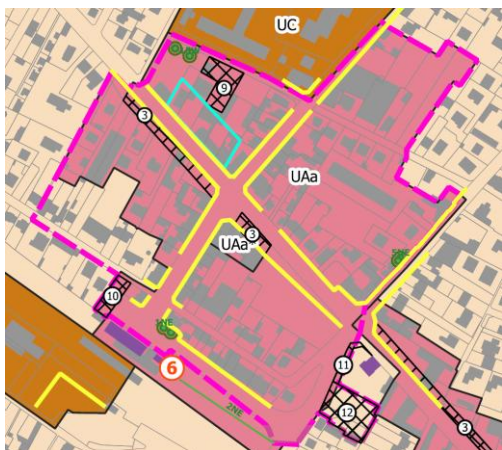
Le secteur de la plaine agricole occupe une position stratégique dans le territoire de Corneilles-en-Parisis, à l'interstice entre la ZAC des Bois Rochefort, le secteur des Battiers, récemment aménagés et le projet Seine Parisii, en cours de développement.

On retrouve sur le site une agriculture diversifiée encore bien présente. Il s'agit donc à travers ce projet de développer des espaces agricoles fonctionnels, liés à cette activité de maraîchage existante, pour favoriser les circuits courts et permettre l'installation de nouveaux agriculteurs mais également développer des continuités écologiques et un espace de respiration de taille entre les différents secteurs urbains récents dans le sud du territoire communal.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4. Le zonage

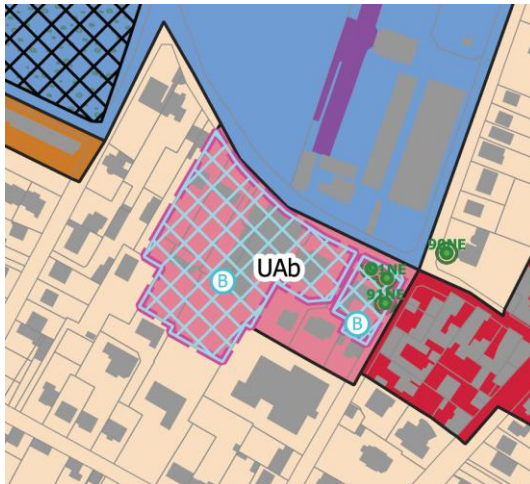
L'OAP secteur Gare se situe principalement en zone UAa (zone de centralité) et plus secondairement en zone Uba (pavillonnaire diffus). Plusieurs emplacements réservés existent pour la création de parking, parc ou place publique ou pour l'élargissement des voies. De plus, des alignements de protection du commerce de proximité sont identifiés sur l'avenue Foch, le boulevard Joffre, rue Gallieni et sur la RD48. Enfin, le bâtiment principal de la gare est identifié comme étant du patrimoine bâti



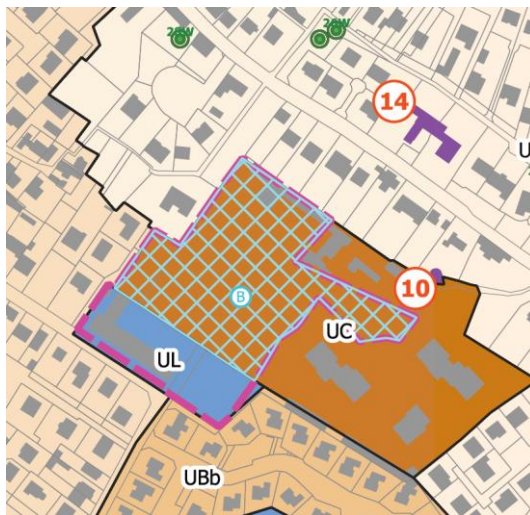
L'OAP Seine Parisii se situe principalement en zone de projet UP avec d'autres espaces naturels (identifiés en N) et d'autres liés aux équipements (UL). Certains linéaires commerciaux sont identifiés sur le long des futurs bâtiments.



L'OAP Clarins se situe au sein d'une zone UAb (centralité). Au sein de l'OAP sont identifiés des arbres remarquables autour desquels, un périmètre de protection est identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour garantir leurs fonctionnalités écologiques



L'OAP Val d'Or se situe sur la zone UC (habitat collectif) et UL (équipement). L'OAP est concernée par un secteur de mixité sociale.







2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5. Impact sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures ERC
Favoriser la création d'espaces de pleine terre, d'espaces verts publics, de cœurs d'îlots verts ou squares et la protection des grands espaces naturels et agricoles existants permet à la fois de conserver une part importante d'espaces perméables mais également de créer de nouveaux lieux permettant à la biodiversité de se développer. Cela joue en faveur du renforcement de la trame verte en ville. Ces nouveaux espaces apportent des espaces de respiration dans des lieux où il n'y en a pas actuellement. Développer les liaisons douces permet d'offrir une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques. Cela engendre une limitation des nuisances sonores et permet d'améliorer la qualité de l'air. Les prescriptions sur les hauteurs permettent aux nouvelles constructions de s'inscrire correctement dans leur environnement et par conséquent de ne pas dégrader le paysage urbain existant. La création de percées visuelles et la requalification de secteurs hétérogènes en entrée de ville permet de générer de nouvelles vues sur des espaces verts, ce qui améliore la qualité du paysage urbain La protection du patrimoine bâti et des formes urbaines permet de conserver un cadre de vie agréable et intéressant.	Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée des différents secteurs pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores (terrestre et aérienne) L'arrivée d'une population supplémentaire va apporter une pression supplémentaire sur les réseaux existants (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets. Néanmoins les réseaux sont en capacité d'absorber ces flux supplémentaires. Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourrait avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet. Toutefois, le règlement permet de bien encadrer l'aspect extérieur des constructions projetées Certaines populations seront touchées par certains risques naturels (inondation, ruissellement, dissolution du gypse), mais aussi technologiques (site BASIAS ...) Le projet d'hôtel au sein de l'OAP Seine Parisii entraîne une consommation d'espaces naturels aujourd'hui perméables pouvant servir de support à la biodiversité.	<u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ces projets Le règlement et les OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Des projets identifient certains éléments naturels afin de garantir leur protection (arbre remarquable ...) Concernant le risque d'inondation sur l'OAP Parisii, les bâtiments devront se faire sur une hauteur supérieure aux plus hautes eaux connues pour éviter toute exposition. Concernant la dissolution du gypse, des mesures de construction précises seront prises pour éviter tout risque. <u>Mesures de réduction</u> L'amélioration du réseau de liaison douce permet de limiter l'utilisation des véhicules thermiques et par conséquent les nuisances sonores et atmosphériques. Les nouvelles normes de construction permettent de lutter efficacement contre les nuisances provoquées par les réseaux viaires, ferroviaires et aériens La consommation du projet d'hôtel est limitée aux emprises bâties. Le reste du site est dédié à la protection des espaces naturels. <u>Mesures de compensation</u> La création de certains parcs urbains ou l'aménagement de parcs publics peut permettre de compenser les espaces de jardins mobilisés pour développer les projets

V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

BIODIVERSITÉ ESPACES NATURELS	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts positifs	Anticiper les enjeux de la loi Climat et Résilience et s'inscrire pleinement dans une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles. Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage : butte du Parisii, parc Schlumberger... Développer les terres cultivables de la commune notamment par la réalisation du projet de la plaine agricole ; Préserver les éléments de nature en ville: coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, coeurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée ; Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville ; Conforter les continuités écologiques notamment la coulée verte reliant la butte boisée à la Seine.	L'OAP trame verte et bleue permet efficacement d'identifier et de protéger les composantes de la TVB (réservoir de biodiversité ou corridors écologiques ou éléments plus ponctuels comme les arbres remarquables ou les espaces en eau) Favoriser la création d'espaces de pleine terre, d'espaces verts publics, de coeurs d'îlots verts ou squares et la protection des grands espaces naturels et agricoles existants permet à la fois de conserver une part importante d'espaces perméables mais également de créer de nouveaux lieux permettant à la biodiversité de se développer. Cela joue en faveur du renforcement de la trame verte en ville. Ces nouveaux espaces apportent des espaces de respiration dans des lieux où il n'y en a pas actuellement.	La mise en place de zone N ou A permet d'identifier la présence d'espaces naturels et agricoles au sein du PLU et par conséquent de les protéger par l'encadrement des constructions possibles à l'intérieur de ces zones. Certains espaces naturels sont protégés par les espaces boisés classés (L113-1 du Code de l'urbanisme) ou par d'autres prescriptions au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments ont été déterminés en fonction de leur taille ou de leurs fonctionnalités écologiques. L'identification des alignements d'arbres et des arbres remarquables ainsi que les zones humides permet la protection d'espaces pouvant accueillir une biodiversité en milieu urbain, où ces espaces sont plus rares L'augmentation de la part de pleine terre permet de conserver une part importante d'espaces naturels, support pour la biodiversité
Impacts mitigés ou négatifs	Consommation de 2,2 ha d'espaces naturels par le projet d'hôtel du quartier Seine Parisii	La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants (jardins, espaces naturels / agricoles)	
Eviter / réduire / compenser et mesures compensatoires	Eviter : La politique d'aménagement économe au point de vue de la consommation d'espaces naturels et agricoles permet de conserver les espaces support de biodiversité. La plupart des projets évoqués dans les OAP ne se font qu'en renouvellement urbain en ajoutant à chaque projet plus d'espaces verts qu'il n'en existe actuellement. Réduire : La consommation prévue par le projet d'hôtel dans le quartier Seine Parisii est à décomposer car l'emprise qui sera artificialisée correspondra uniquement aux besoins. Les surfaces restantes seront conservées en espaces naturels		



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PAYSAGE PATRIMOINE	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts positifs	Anticiper les enjeux de la loi Climat et Résilience et s'inscrire pleinement dans une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles. Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel identitaire du paysage : butte du Parisis, parc Schlumberger... Développer les terres cultivables de la commune notamment par la réalisation du projet de la plaine agricole ; Préserver les éléments de nature en ville: coulée verte de la ZAC Bois-Rochefort, parcs urbains, jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, cœurs d'îlot verts, alignements d'arbres, délaissés le long de la voie ferrée ; Aménager des espaces verts de proximité par la création d'un parc urbain dans le centre-ville ; Veiller à une bonne qualité de l'urbanisme, de l'architecture et à l'intégration paysagère de chaque projet d'aménagement ; Préserver l'identité urbaine «village» du coeur historique de la commune et conserver les caractéristiques du bâti rural originel ; Reconstituer un centre-ville moderne autour du pôle gare en lien avec les centralités existantes de la commune ; Préserver le grand paysage, notamment dans les secteurs de coteau ou de vallon ; Préserver les repères visuels et les perspectives paysagères vers le grand paysage alentour ; Favoriser un traitement qualitatif des limites entre les espaces publics et privés (clôtures, haies végétales...); Protéger et valoriser les éléments bâtis remarquables marquants (fort de Corbeilles et l'église) ainsi que certains éléments bâtis ponctuels (maisons meulières...); Protéger le petit patrimoine bâti participant à l'identité architecturale et paysagère du village (fontaine, murs anciens, etc.).	L'OAP trame verte et bleue permet de conserver les grands éléments de paysage naturel (boisements, parcs, espaces agricoles, la seine ...) mais aussi plus local comme les cœurs d'îlots, les zones humides, les arbres remarquables ... Par la conservation et la création de nouveaux espaces verts publics, les OAP permettent d'améliorer la qualité paysagère de la commune. Certaines OAP ont pour volonté de conserver, voire développer des cônes de vue sur des éléments majeurs de la commune. Par ailleurs, les hauteurs des projets sont également précisées pour limiter l'impact paysager des futures constructions dans leur environnement	Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) qui protègent les éléments de patrimoine naturel et agricole identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (massifs boisés, parcs et zones agricoles) Le PLU définit aussi des outils de protection tels que les espaces paysagers (L 151-23 du Code de l'urbanisme) qui protègent notamment des jardins paysagers ainsi que les cœurs d'îlots mais aussi un périmètre rapproché autour des arbres remarquables pour protéger leurs fonctionnalités écologiques Des mesures de protection des massifs boisés sont proposées à travers les « espaces boisés classés » permettant la protection des massifs, accompagnées de la prescription de protection des lisières des massifs de plus de 100 ha. Le plan de zonage identifie le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de sa conservation Le règlement indique des volumétries et des implantations à respecter pour les nouvelles constructions afin de garantir une harmonie avec le bâti existant



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PAYSAGE PATRIMOINE	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts mitigés ou négatifs	Consommation de 2,2 ha d'espaces naturels par le projet d'hôtel du quartier Seine Parisii La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels et agricoles, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal. De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier.	La construction de nouveaux logements ou équipements peut se faire au détriment d'espaces naturels existants, pouvant jouer un rôle dans le paysage urbain. De plus, ces nouvelles constructions peuvent mal s'intégrer dans leur environnement de par une mauvaise implantation, volumétrie ...	
Eviter / réduire / compenser et mesures compensatoires	<u>Eviter</u> Afin de ne pas risquer une banalisation du paysage, les éléments naturels et/ou architecturaux sont identifiés dans les OAP et sur le plan de zonage en vue de leur protection De plus, les OAP et le règlement viennent cadrer les volumétries et proposer des solutions afin de garantir une intégration paysagère des projets plus qualitative <u>Réduire</u> Sur l'ensemble des OAP, les espaces à artificialiser ont été réduits au maximum pour laisser une part importante d'espaces verts garantissant ainsi un paysage urbain moins dense		



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

RISQUES ET NUISANCES	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts positifs	Limiter l'exposition des habitants aux risques industriels : • S'assurer de la bonne gestion et du traitement des déchets industriels ; • Prendre en compte la présence d'Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) et des infrastructures de transports terrestres et aériens ; • Réglementer l'installation des activités nuisantes dans une zone adaptée ; Limiter l'exposition des habitants aux risques naturels : • Définir un urbanisme et un aménagement qui prennent en compte les risques et contraintes (Plan de Prévention des Risques, sols, ruissellements, etc.) ainsi que la géographie et topographie du territoire ; Favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une meilleure infiltration des eaux pluviales : • Encourager l'utilisation des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle ; • Protéger les fossés, haies et les boisements, qui participent à la régulation des écoulements ; • Laisser libres les axes de ruissellement ou vallons secs ; • Limiter l'imperméabilisation des sols et préconiser des matériaux perméables dans les projets d'aménagement. Conforter le maillage de circulations douces notamment vers la gare pour limiter l'usage de la voiture dans les déplacements courts ; Permettre la continuité cyclable de la véloroute (V33) ; Préserver et mettre en valeur les sentes existantes	L'OAP trame verte et bleue permet de conserver les grands éléments de paysage naturel (boisements, parcs, espaces agricoles, la seine ...) mais aussi plus local comme les cœurs d'îlots, les zones humides, les arbres remarquables. La protection de ces milieux naturels permet l'infiltration des eaux limitant ainsi le ruissellement des eaux pluviales Favoriser la création d'espaces de pleine terre, d'espaces verts publics, de cœurs d'îlots verts ou squares permet de conserver des espaces libres de toute urbanisation, participant à l'infiltration des eaux limitant ainsi le risque de ruissellement. L'indication des hauteurs minimales sur l'OAP Seine Parisii permet de se prémunir des risques de crues de la Seine Sur l'ensemble des OAP il n'y a que l'OAP Gare qui est concernée par des risques de nuisances sonores et par certains sites Basias. Les autres secteurs d'OAP s'affranchissent de ces nuisances terrestres et de la pollution des sols.	Le PLU prend en compte les préconisations du SDAGE concernant la gestion des eaux Un zonage N ou A permet de protéger les espaces naturels ou agricoles de grande envergure et donc de conserver des espaces perméables limitant ainsi le ruissellement Des axes de ruissellements sont identifiés sur le plan de zonage Les espaces naturels sont protégés via les « espaces paysagers protégés » ou par les « espaces boisés classés » permettant de conserver ces espaces perméables Les zones humides sont également repérées sur le plan de zonage. Ces espaces jouent un rôle dans le stockage des eaux Le règlement prend en compte les prescriptions du PPRI Le règlement indique une emprise au sol maximale à respecter accompagnée d'une mesure d'espace vert de pleine terre en fonction des zones urbaines, afin de conserver un maximum d'espaces verts perméables Des dispositions spécifiques seront annexées au PLU pour la construction sur les sols argileux



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

RISQUES ET NUISANCES	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux. De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air. La venue d'une population supplémentaire induit l'augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores, mais aussi aux risques naturels et technologiques	La création de logements a pour conséquence l'augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation engendrant une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation des nuisances sonores De manière générale, la venue d'une population supplémentaire augmentera la vulnérabilité aux différents risques et nuisances présents sur la commune Certains sites de projets sont en partie concernés par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres. Certains projets vont accentuer l'urbanisation, que cela soit par la construction sur des espaces naturels ou sur des espaces de jardins diminuant ainsi la surface d'espaces perméables.	
Eviter / réduire / compenser et mesures compensatoires	<u>Eviter</u> La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Pour ceux qui sont concernés par des risques ou nuisances, des mesures sont prévues pour les limiter et par conséquent éviter d'exposer la population aux risques et nuisances. La prise en compte du PPRI permet d'éviter l'exposition d'une future population au risque d'inondation <u>Réduire</u> Afin de réduire l'exposition aux risques et nuisances, des dispositions sont proposées par les OAP (bande de recul, bande végétalisée, maintien des espaces naturels, créations de liaisons douces et cyclables).		



1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

ASSAINISSEMENT ET ENERGIES	PADD	OAP	Zonage-règlement
Impacts positifs	Favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une meilleure infiltration des eaux pluviales : • Encourager l'utilisation des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle ; • Protéger les fossés, haies et les boisements, qui participent à la régulation des écoulements ; • Laisser libres les axes de ruissellement ou vallons secs ; • Limiter l'imperméabilisation des sols et préconiser des matériaux perméables dans les projets d'aménagement. Garantir un développement durable du territoire: • Développer la ville en cohérence avec la présence et le développement des réseaux d'énergie ; • Développer l'utilisation des énergies renouvelables et les constructions moins consommatrices d'énergies. Favoriser une meilleure performance énergétique des bâtiments : • Oeuvrer, grâce aux derniers projets de requalification urbaine (secteur gare...) à une meilleure performance énergétique du parc de logements ; • Permettre la réhabilitation des logements vétustes et énergivores.	L'OAP trame verte et bleue identifie à la fois les espaces naturels à protéger mais également les espaces en eau et les zones humides à protéger sur la commune. Ces espaces peuvent participer à la régulation du phénomène de ruissellement.	Le règlement renforce la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour éviter d'encombrer les réseaux La protection du tissu pavillonnaire permet d'encadrer le développement urbain et par conséquent de conserver une part importante d'espaces jardinés privés perméables Le PLU encourage les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, qui sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie	
Eviter / réduire / compenser et mesures compensatoires	<u>Eviter</u> : Les réseaux techniques (eau, assainissement, énergies) sont suffisamment calibrés pour absorber l'arrivée des futurs habitants prévus par les OAP		



2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le PLU ne serait pas adopté et les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer. Afin de réaliser cette analyse, ont été étudiées les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

GEOGRAPHIE PHYSIQUE

Scénario fil de l'eau (PLU actuel)	Scénario retenu (Projet de PLU)
Le projet n'a pas d'impact sur la géologie et topologie car n'a pas de vocation à faire évoluer le relief ni la nature du sol. Ce scénario n'a pas d'impact sur le climat Le règlement du PLU actuel n'édicte pas de dispositions concernant la protection des zones humides pour éviter leurs disparitions via des comblements ou autre. Les dispositions du Code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.	Tout comme le scénario au fil de l'eau, le scénario retenu n'a pas d'impact sur la géologie Ce scénario n'a pas d'impact sur le climat. Néanmoins, le projet de PLU accentue les règles permettant de limiter l'artificialisation des sols (pleine terre, emprise au sol, protections paysagères et environnementales ...), limitant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur urbain Bien qu'elles soient en zones naturelles du PLU actuel, les zones humides sont identifiées dans le PLU permettant ainsi de garantir leur rôle hydrologique. Le projet de PLU va dans le même sens que le PLU actuel



2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

PAYSAGE, BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE

Scénario fil de l'eau (PLU actuel)	Scénario retenu (Projet de PLU)
Le PLU actuel propose des dispositions permettant la protection des éléments de paysage à travers le patrimoine bâti et naturel (espace paysager protégé et espace boisé classé). Des règles permettant la qualité architecturale des constructions, ou bien des règles d'implantation et de volumétrie sont prescrites dans le règlement afin d'éviter les impacts paysagers. Les zones N et A permettent de conserver les espaces naturels de la commune. Certaines OAP se font au sein de l'urbain (Berges de Seine) ou en extension des zones urbaines (secteur des Battiers, ZAC des Bois Rocheforts) qui ont pour vocation de développement de l'habitat, des équipements et l'activité économique. Ces OAP laissent peu de place aux espaces naturels Au sein des zones pavillonnaires, les divisions foncières seront constantes et supprimeront certains jardins pouvant servir de support à la trame verte. Ces nouvelles constructions pourront aussi avoir un impact paysager si l'insertion paysagère est mauvaise.	Le projet de PLU vient renforcer des mesures en augmentant la surface des espaces paysagers protégés et en inscrivant la protection de nouveaux éléments que sont les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les zones humides. Concernant le patrimoine bâti, le projet de PLU vient ajouter 2 bâtiments supplémentaires. Le PLU vient encadrer plus précisément les nouvelles constructions via les OAP ou par un règlement plus strict Les zones N et A ont évoluées en surface pour mieux correspondre à la réalité du terrain Contrairement aux OAP du PLU actuel, il n'y a que 2,2 ha qui se font en extension des zones urbaines. Les OAP ont une vision plus environnementale en ayant une gestion économe de l'espace grâce à leur localisation au sein des espaces déjà bâtis, mais aussi avec l'amélioration de la qualité paysagère et environnementale des sites d'OAP. De plus, une OAP trame verte et bleue est créée permettant à l'échelle communale d'identifier tous les éléments de la trame verte et bleue (réservoir de biodiversité, corridors écologiques, espaces naturels) à protéger Le zonage a été revu afin de prendre en compte les différentes formes urbaines, notamment le tissu pavillonnaire en vue de sa préservation. De plus, des pourcentages d'emprise au sol et d'espaces perméables proposés par le règlement afin de conserver une part importante d'espaces naturels sont plus importants.



2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

RISQUES ET NUISANCES

Scénario fil de l'eau (PLU actuel)	Scénario retenu (Projet de PLU)
Le PLU actuel prend en compte les risques dans l'urbanisation au sein des espaces urbains. Ainsi, certains risques, comme les sites BASIAS/BASOL, l'aléa retrait gonflement des argiles, les inondations par ruissellement ou débordement et les nuisances sonores peuvent être accentués par l'augmentation de la population rendue possible et non encadrée par le PLU. De plus au sein du secteur pavillonnaire, les règles rendent possible les divisions foncières. Concernant le risque de ruissellement et argiles, le zonage en zone N permet d'éviter une urbanisation future sur des lieux à risque et par conséquent de ne pas exposer une nouvelle population à ce risque. Les OAP permettent la création de nouveaux espaces verts facilitant l'infiltration des eaux et limitant ainsi le ruissellement. Ces OAP sont aussi bénéfiques sur l'amélioration de la qualité de l'air et la diminution des nuisances sonores via le renforcement et la création de liaisons douces et cyclables.	Le projet de PLU est également soumis aux mêmes risques. L'encadrement des projets via les OAP permet d'avoir une programmation et d'évaluer les potentiels expositions futures. Cependant, il n'y a que l'OAP Gare qui est soumise aux risques de nuisances sonores à cause de sa proximité aux infrastructures terrestres. Néanmoins les risques de ruissellements sont atténués par l'augmentation des espaces perméables prévue par les OAP. De plus, le renforcement des règles (pleine terre et emprise au sol) permet de limiter les constructions au sein de cœurs d'îlots permettant l'infiltration des eaux à la parcelle Tout comme le PLU actuel, le risque de ruissellement est pris en compte via l'identification sur le plan de zonage. De plus, le règlement indique aussi les recommandations de construction sur des sols argileux pour éviter tout mouvement du bâti et sur les sols pollués pour éviter toute contamination. Même si les OAP sont différentes, les objectifs environnementaux sont similaires. Les OAP de la révision du PLU ont une vision environnementale via la protection et le développement des espaces verts publics mais également par le développement des liaisons douces offrant ainsi une alternative aux voitures permettant de limiter les nuisances sonores et atmosphériques



2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

ASSAINISSEMENT, DECHETS, ENERGIE

Scénario fil de l'eau (PLU actuel)	Scénario retenu (Projet de PLU)
Le PLU actuel met en œuvre des outils réglementaires pour conserver une part d'espaces perméables pour garantir l'infiltration à la parcelle Le règlement du PLU actuel prescrit des règles permettant les divisions foncières au sein des zones pavillonnaires Des zones N et A sont identifiées en vue de leur protection Le PLU actuel autorise l'implantation des panneaux solaires sous condition d'une bonne intégration	Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter à travers : - La conservation des milieux en eau prévue par le PADD et l'OAP « trame verte et bleue » qui joue un rôle dans le stockage et la régulation des eaux pluviales avec notamment l'identification des zones humides - La limitation des divisions parcellaires en imposant une emprise au sol maximale, des implantations spécifiques et un coefficient de pleine terre minimum. - Le maintien des espaces en zone N et A Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à l'infiltration des eaux à la parcelle pour limiter le ruissellement des eaux Le projet de PLU sera en accord avec les préconisations du SDAGE en termes de rejets Le projet de PLU vient renforcer cette volonté de recours aux énergies renouvelables avec la proposition d'autres énergies comme la géothermie. De plus, le projet de PLU précise les conditions pour mettre en place des mesures pour réduire la consommation énergétique via l'isolation des bâtiments.

VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables



1. CHAMP D'APPLICATION GÉOGRAPHIQUE DU PLU

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en oeuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines. L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune. Le faible potentiel foncier disponible induit un renouvellement urbain

Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs.

2. LES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES, DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. Au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet afin de limiter au maximum les surfaces imperméables.

De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts.

La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue tout en étant épargné au maximum des différents risques et nuisances du territoire.

Le règlement et le zonage ont été revus pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels et agricoles par les zones N et A et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.