

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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



Présentation de la philosophie générale

La philosophie du PADD :

Un PLU qui vise à préserver l'identité environnementale, urbaine, paysagère et patrimoniale du territoire d'une part, mais aussi à préserver, améliorer, la qualité de vie au quotidien des habitants, leur cadre de vie en apportant des réponses aux attentes et besoins des habitants et usagers du territoire. Un projet global qui s'inscrit dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé.

Présentation de la philosophie générale

2 grands axes pour structurer le projet de PADD :

1^{er} axe : 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

2^{eme} axe : Cormeilles-en-Parisis, un territoire répondant aux besoins quotidiens des habitants, pour une qualité et un cadre de vie préservés

Axes	Philosophie, objectifs
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	• Protection de l'environnement urbain, paysager, patrimonial, naturel et agricole de la commune • Mise en œuvre de deux projets structurants : le pôle gare et la plaine agricole
AXE 2 : Cormeilles-en-Parisis, un territoire répondant aux besoins quotidiens des habitants, pour une qualité et un cadre de vie préservés	• Développement de l'offre en équipements, notamment dans le domaine de la santé • Valorisation des modes actifs dans la pérennisation des itinéraires existants et la création de nouveaux cheminements • Prise en compte des risques et nuisances • Permettre la création de nouveaux emplois sur le territoire • Favoriser le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre de logements adaptée

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

AXE 1 / Aménagement et urbanisme

Veiller à conserver le caractère résidentiel et agréable de la ville pour tous;

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 ;

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)



AXE 1 / Trame verte et bleue, agriculture

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 ;

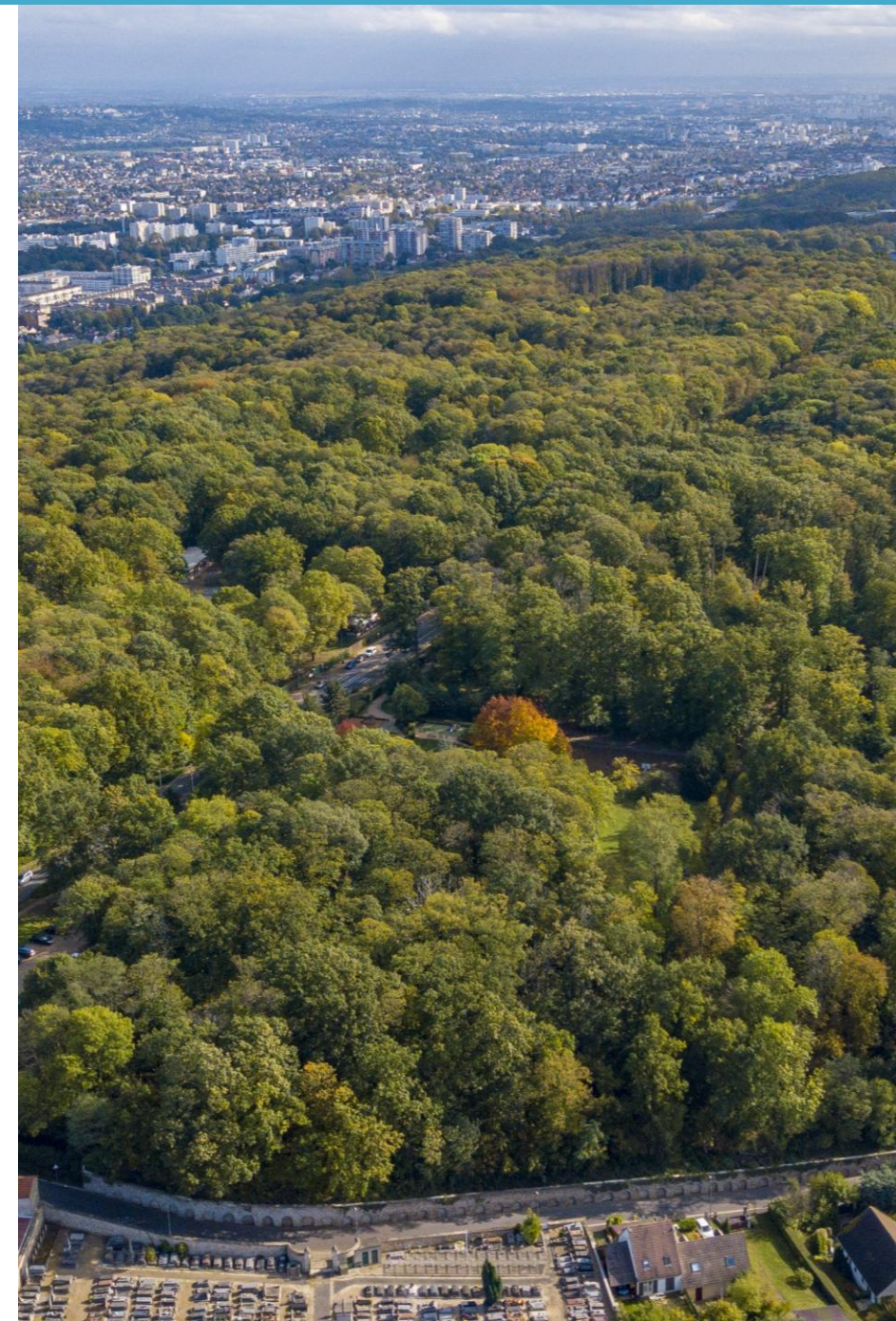
Développer les terres cultivables de la commune notamment par la réalisation du projet de la plaine agricole ;

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.



AXE 1 / Risques et nuisances

Limitier 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 ;

Limitier 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.



AXE 1 / Paysages, patrimoine

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.).



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

Assurer la protection et la mise en valeur de l'environnement

 Assurer la protection et la mise en valeur des grands espaces naturels

 Protéger les éléments constitutifs de la nature en ville (parcs, aires de jeux, coulées vertes, cimetière etc.)

 Protéger voire renforcer les continuités écologiques identifiées

Pérenniser les espaces agricoles existants

 Espaces agricoles existants

Mener à bien les grands projets :

 Requalification urbaine du secteur gare

 Développement des terres cultivables par la réalisation du projet de la plaine agricole

Créer une nouvelle centralité :

 Reconstituer un centre-ville moderne autour du pôle gare

Requalifier certains secteurs stratégiques :

 Le site « Clarins » en extension du cœur de ville historique

 Les abords de l'axe D 392

Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine et des paysages.

 Protéger et valoriser les éléments bâtis remarquables marquants

 Préserver les éléments bâtis remarquables ponctuels (maisons meulières, fontaines...)

 Protéger et mettre en valeur le tissu et le quartier ancien notamment autour de l'Eglise Saint Martin.

Poursuivre et finaliser les projets engagés :

 Le secteur Seine Parisii ;

 Le projet d'hôtel ;

 Le pôle équipement rue Riera et Christy (centre de loisirs)



AXE 2

Cormeilles-en-Parisis, un territoire répondant aux besoins quotidiens des habitants, pour une qualité et un cadre de vie préservés

AXE 2 / Logements

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 ;

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...).



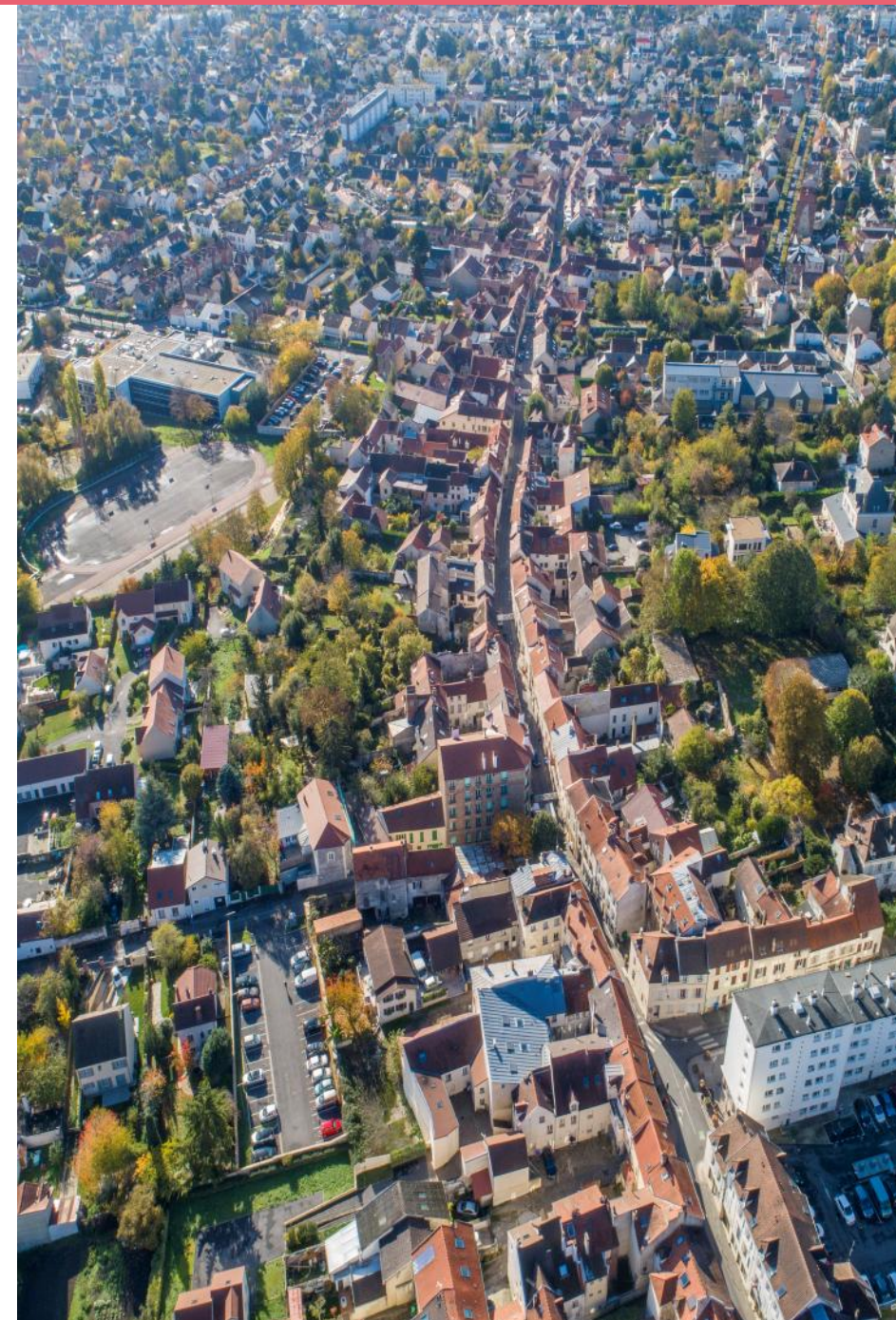
AXE 2 / Énergie

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.



AXE 2 / Équipements et loisirs

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 ».



AXE 2 / Commerces

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.



AXE 2 / Mobilités, déplacements

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.



AXE 2 / Activités économiques

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.



Cormeilles-en-Parisis, un territoire répondant aux besoins quotidiens des habitants, pour une qualité et un cadre de vie préservés

Favoriser le parcours résidentiel de la commune :

 Proposer une nouvelle offre de logements diversifiée et développer le commerce de proximité dans le secteur gare

Préserver l'identité des quartiers pavillonnaires

 Préserver, valoriser les caractéristiques des quartiers pavillonnaires tout en permettant une évolution du bâti existant

Promouvoir et favoriser une ville favorable à la santé et développer l'offre en équipement

 Maintenir les grandes emprises dédiées aux équipements et finaliser les projets d'équipements en cours

Maintenir l'offre existante en équipements :

 Crèches	 Maisons médicales
 Écoles	 Autres équipements
 Collèges	
 Lycées	

Accompagner les projets de la CAVP pour permettre l'implantation de nouveaux emplois sur le territoire

 Maintenir les Zones d'Activités Économiques (ZAE) existantes

Favoriser les modes actifs en développant les itinéraires piétons et cyclables

 Permettre la continuité cyclable de la véloroute (V33)

