

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

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







LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Préambule :

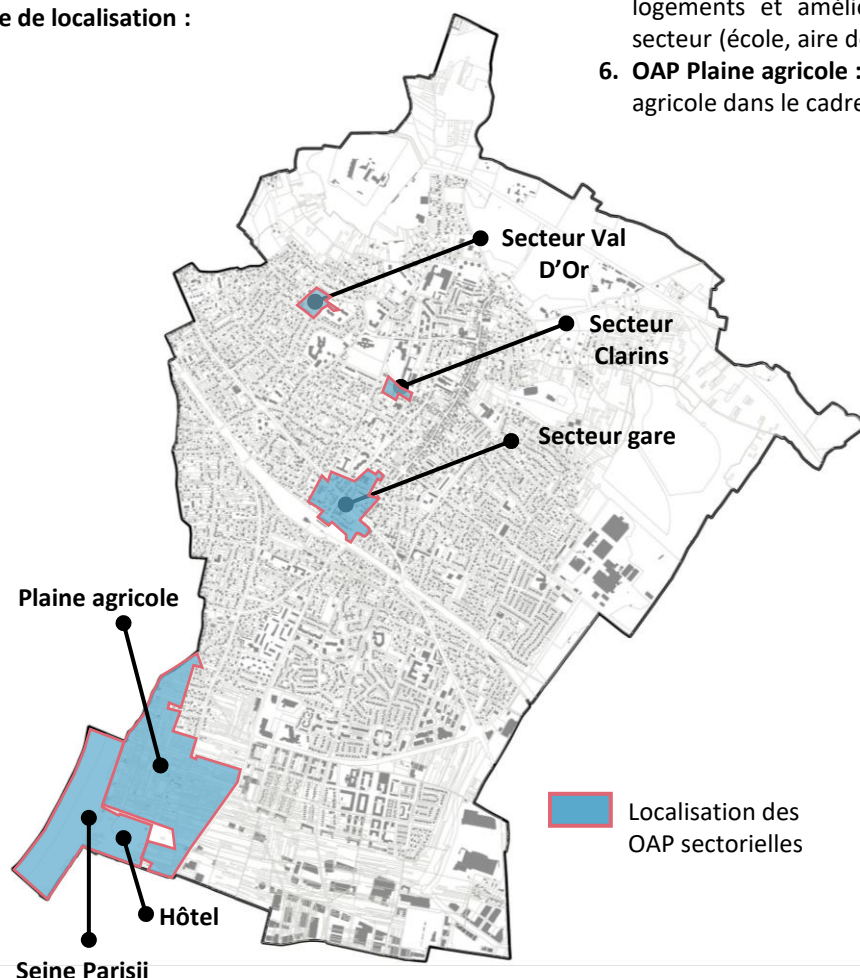
Les OAP et leur contenu :

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini à l'article L. 151.6 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, préserver ou aménager.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

Carte de localisation :



Les thématiques et secteurs retenus :

Les OAP thématiques :

OAP trame verte et bleue : conforter les espaces de nature et le cadre de vie sur la commune

Les 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
3. **OAP Hôtel :** permettre la réalisation d'un hôtel dans la continuité du projet Seine Parisii
4. **OAP Clarins :** Accueillir une opération de logements bien intégrée et proposant des espaces publics qualitatifs
5. **OAP Val d'Or :** Répondre aux besoins en logements et améliorer le fonctionnement du secteur (école, aire de jeux, sente piétonne)
6. **OAP Plaine agricole :** encadrer le projet de plaine agricole dans le cadre du PRIF





OAP THÉMATIQUE

TRAME VERTE ET BLEUE



L'OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

LÉGENDE :

Conforter les grands espaces naturels et les espaces verts en milieu urbain tout en maintenant et développant les continuités écologiques :



Protéger les grands espaces boisés en lisière des espaces urbains à l'instar des Buttes du Parisis qui constituent l'armature verte de la commune



Préserver et valoriser les espaces de nature en ville (parcs, squares...) participant à conforter le cadre de vie et à conserver des espaces de biodiversité, et des îlots de fraîcheur en milieu urbain



Conforter les caractéristiques des espaces pavillonnaires notamment en préservant les espaces de jardins qui constituent un relai important de la trame verte en milieu urbain



- Soigner les transitions paysagères entre l'espace urbain et les Buttes du Parisis marquées notamment par un relief important
- Préserver les éléments qui participent à la limitation du risque de ruissellement (arbres, haies...)



Préserver et développer les grandes continuités écologiques du territoire



Créer des espaces de respiration et/ou espaces verts au sein des sites de projet



Protéger les arbres remarquables



et alignements d'arbres

Protéger et valoriser les espaces en eau et cours d'eau existants :



Valoriser les berges de Seine, élément majeur structurant de la trame bleue dans la commune



Préserver les espaces en eau dans l'espace urbain



- Protéger les zones humides avérées
- Être vigilant quant à la probable présence de zones humides et prendre des mesures adaptées si celles-ci se révèlent avérées

Protéger et développer l'activité agricole tout en favorisant les circuits courts :



Préserver les espaces agricoles existants



Réaliser le projet de la plaine agricole qui a pour objectif de développer les circuits courts

Favoriser les circulations douces dans un objectif de lutte contre le dérèglement climatique :



Poursuivre le développement des cheminements doux



OAP SECTORIELLES

1. OAP SECTEUR GARE
2. OAP SEINE PARISI
3. OAP CLARINS
4. OAP VAL D'OR
5. OAP PLAINE AGRICOLE



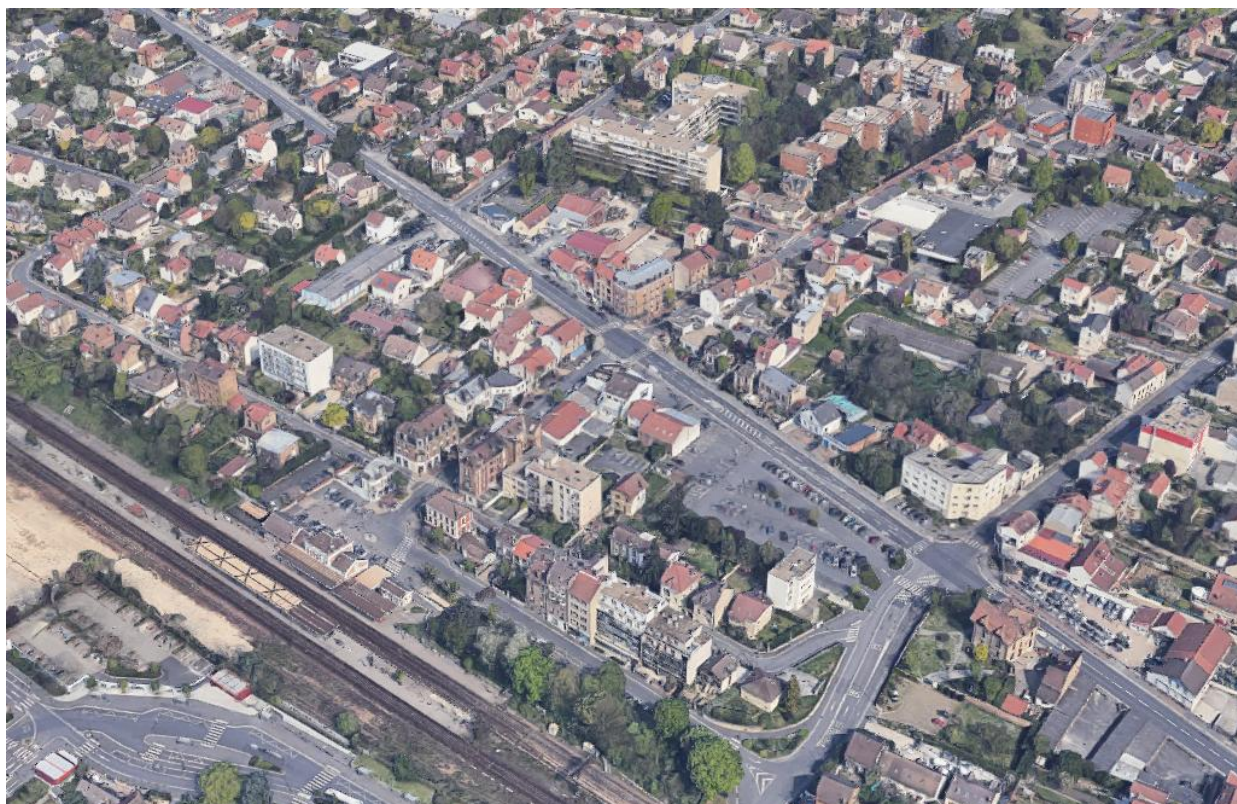
LES OAP SECTORIELLES

1/ SECTEUR GARE

Contexte et enjeux :

Au sein de l'entité urbanisée, l'évolution du Secteur gare 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.



Occupation actuelle du site



LES OAP SECTORIELLES

1/ SECTEUR GARE

OAP graphique :

Le périmètre de projet est composé de 4 îlots distincts :





LES OAP SECTORIELLES

1/ SECTEUR GARE

OAP graphique :





LES OAP SECTORIELLES

1/ SECTEUR GARE



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 Estérelles



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 Boieldieu



LES OAP SECTORIELLES

1/ SECTEUR GARE



Périmètre de l'OAP

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 traversantes



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 Estérelles, et l'élargir coté Nord, pour y permettre une double voie



Créer un principe de boucle en sens unique



Élargir la rue de Saint Germain

LES OAP SECTORIELLES

2/ SECTEUR SEINE PARISII

Contexte et enjeux :

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. 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.



Occupation actuelle du site



LES OAP SECTORIELLES

2/ SECTEUR SEINE PARISI

OAP graphique :





LES OAP SECTORIELLES

2/ SECTEUR SEINE PARISII



Limite du secteur d'OAP

Construire un ensemble d'environ 1 200 logements dont :

- environ 30% de logements locatifs sociaux
- et environ 10% de logements locatifs intermédiaires

Permettre une dégressivité des hauteurs de la route de Seine jusqu'à la Seine :

Le niveau des rez-de-chaussée ne pourra être inférieur à la cote 26,10 m NGF (PHEC crue de la Seine)

Concernant les hauteurs spécifiques, il est nécessaire de se référer au règlement écrit.



Secteur 1 : R+4+2C maximum



Secteur 2 : R+5+2C maximum



Hauteur spécifique – bâtiment signal

Développer des équipements, de l'hébergement et des services :



Un groupe scolaire et une crèche



Des commerces



Un hôtel



Une marina et des bateaux logements / activités en bord de Seine : environ 150 anneaux (bassin et rives de Seine)



Stationnements visiteurs : 240 places (*localisation indicative*)

Préserver et développer les espaces de biodiversité :



Continuité : liaison verte entre les Buttes du Parisii et la Seine



Espaces paysagers et de biodiversité



Ces espaces pourront accueillir de petits hébergements indépendants de type bungalow, en lien avec l'hôtel



Aménager un amphithéâtre de verdure



Gestion et renaturation de la berge en lien avec le fleuve



Créer une transition paysagère de qualité entre les espaces urbains limitrophes et le secteur de l'hôtel

Favoriser les liens entre le front de Seine et le Plateau, avec les communes voisines :



Aménager un espace public majeur



Aménagement d'un espace de promenade, voie verte Paris-Deauville, liaisons douces vers les communes voisines et les autres quartiers



Circulation piétonne interne, dans le nouveau quartier



Connexion visuelle depuis la route de Seine



Route de Seine



Liaison vers le centre-ville en franchissement du Coteau



LES OAP SECTORIELLES

2/ SECTEUR SEINE PARISI

Focus Hôtel



Zone définie pour accueillir un hôtel ainsi que le stationnement nécessaire

Aménager des espaces paysagers de loisir

Ces espaces pourront accueillir de petits hébergements indépendants de type bungalow, en lien avec l'hôtel

Traiter sud du site la lisière avec une butte végétalisée

Créer des alignements d'arbres le long de la voie d'accès aux futures constructions



Requalifier le chemin des Larris



Créer un accès



Aménager une piste cyclable le long de la route du littoral



Route du Littoral



Entrée Monumentale

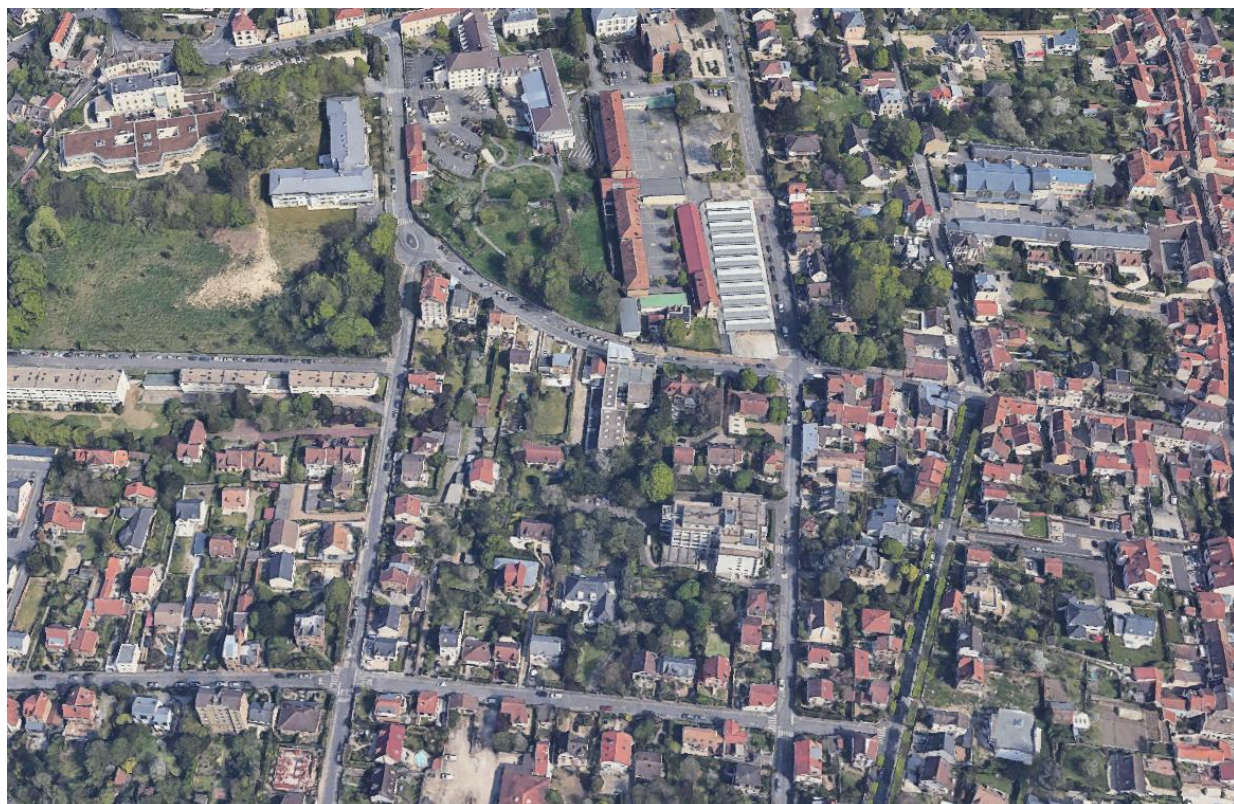
LES OAP SECTORIELLES

3/ OAP CLARINS

Contexte et enjeux :

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.



Occupation actuelle du site



LES OAP SECTORIELLES

3/ OAP CLARINS

OAP graphique :





LES OAP SECTORIELLES

3/ SECTEUR CLARINS



Périmètre de l'OAP

Participer à la réponse au besoin en logements en accueillant une opération qui s'intègre au cadre patrimonial et paysager du site

Créer une offre de logements diversifiés intégrant une part minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

Garantir une dégressivité des hauteurs avec:



Un front bâti le long de voies existantes pouvant aller jusqu'à R+2+C maximum.



Des logements sous forme de maisons de ville allant jusqu'à R+1+C maximum en cœur d'îlot.



Prévoir une transition douce avec les constructions existantes via un aménagement paysagers des franges du site de projet



Préserver les éléments bâtis ayant un caractère patrimonial

Requalifier les espaces publics et améliorer le fonctionnement du secteur



Créer un espace vert commun (*localisation indicative*)



Améliorer et requalifier les espaces publics, en particulier le croisement de l'avenue de la libération, avenue Maurice Berteaux et de la rue Pierre Brossolette, et mettre en valeur le parvis du marché et les équipements publics



Créer des accès (entrée et/ou sortie) depuis les rues Pierre Brossolette et Aristide Briand (*localisation indicative*)



LES OAP SECTORIELLES

4/ OAP VAL D'OR

Contexte et enjeux :

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.



Occupation actuelle du site



LES OAP SECTORIELLES

4/ OAP VAL D'OR

OAP graphique :





LES OAP SECTORIELLES

4/ OAP VAL D'OR



Périmètre de l'OAP

Répondre aux besoins en logements tout en conservant les qualités paysagères et environnementales du site.



Développer une offre de maximum 79 logements, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS). Accueillir une diversité de tailles de logements. La part de T4 et T5 sera de maximum de 15%. Prendre en compte la topographie du terrain dans l'implantation des bâtiments qui ne pourront pas excéder R+1+C.



Préserver le caractère arboré du site et maintenir des espaces verts de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales et de limiter les effets de ruissellement.



Assurer une bonne insertion de l'opération dans son contexte urbain en développant des franges paysagères.

Améliorer la fonctionnalité des espaces publics



Maintenir l'aire de jeux



Connecter l'aire de jeux à l'école en supprimant l'actuel accès et créant une réelle continuité entre ces deux éléments.



Réaménager la sente existante et la rendre accessible aux piétons



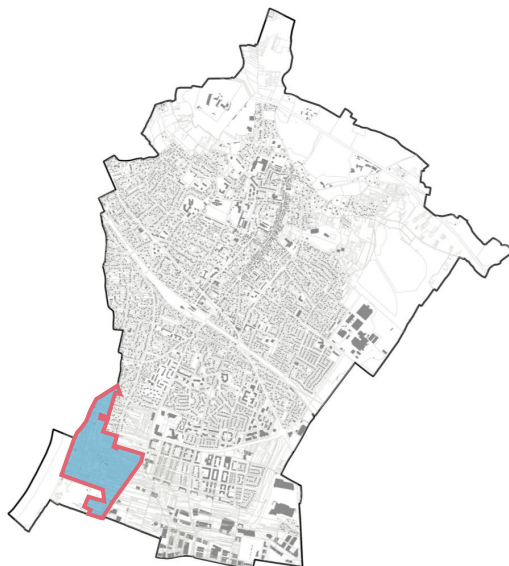
LES OAP SECTORIELLES

5/ SECTEUR DE LA PLAINE AGRICOLE

Contexte et enjeux :

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 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.



Occupation actuelle du site



LES OAP SECTORIELLES

5/ SECTEUR DE LA PLAINE AGRICOLE

OAP graphique :



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 Rocherfort et créer un accès de type corridor écologique vers le quartier Seine Parisii



Assurer le fonctionnement de voies permettant les circulations agricoles