



## République française

VILLE DE CORMEILLES-EN-PARISIS

## DELIBÉRATION N°123 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2023

### D. C. M. : 2023-123 Révision du Plan Local d'Urbanisme : débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

L'an deux mille vingt-trois le 29 juin à vingt heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de CORMEILLES-EN-PARISIS se sont réunis, dans la salle du Conseil Municipal 3 avenue Maurice Berteaux, sur la convocation, qui leur a été adressée par Monsieur le Maire le 23 juin 2023, conformément aux articles L 2121-10 et 12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### MEMBRES PRÉSENTS :

M. BOEDEC, Maire,

Mme LANASPRE, MM. AH-YU, JAY, Mmes RODRIGUEZ, OTTOBRINI, M. MEANCE, Mme TEIXEIRA, M. THIERRY, Adjoints au Maire.

Mme BACHELIER, Conseillère Municipale Déléguée,

Mme MENNAD, MM. TORRES-MARIN, ROCA, Mmes REMY-LOUISON, LACROIX, LEHUJEUR, MM. DEVILLERS, LARMURIER, CAILLON, Mmes HEBRI EL OMAMI, FARIA, BRUCIAFERI, M. JALLU, Mme BUISSON, M. RAILLON, Mme COTIN, Conseillers Municipaux.

#### ABSENTS REPRESENTES

M. GUIBOREL, Adjoint au Maire par M. AH-YU, Adjoint au Maire.

M. FAUCONNIER, Conseiller Municipal Délégué par Mme LACROIX Conseillère Municipale

Mme OIKNINE, Conseillère Municipale par Mme FARIA.

Mme SAND, Conseillère Municipale par Mme LANASPRE, Adjointe au Maire.

Mme MEYERS, Conseillère Municipale par M. JALLU, Conseiller Municipal.

#### ABSENT EXCUSE

M. SOARES DE SOUSA COELHO, Conseiller Municipal.

#### ABSENTS NON EXCUSES ET SANS POUVOIR

M. JOLY, Conseiller Municipal Délégué

Mme ROUX, Conseillère Municipale.

M. CHANTEMARGUE, Conseiller Municipal.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-5 et L.153-12.

Vu le Code de l'Environnement.

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, et modifié suite à l'arrêté de déclaration d'utilité publique le 15 juillet 2019.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 janvier 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2015 approuvant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2016 approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2018 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2019 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2019 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2021-49 du 8 avril 2021 relative à l'opposition du transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la Communauté d'agglomération Val Parisis.

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2021- 141 du 30 septembre 2021 approuvant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2021- 177 du 16 décembre 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

Considérant que plusieurs objectifs à poursuivre ont été définis dans la délibération n° 2021- 177 du 16 décembre 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- 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 Cormeilles, 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.

Considérant que c'est à partir de ces objectifs à poursuivre ainsi que du « Diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement » que les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont pu être identifiées.

Considérant la concertation engagée et active consistant en :

- Une réunion publique qui s'est déroulée le 1er décembre 2022
- Réunions de quartier en mars 2023 :
- 13/03 Champs Guillaume et Bois Rochefort,

- 14/03 Haut et Centre,
- 15/03 Val d'Or,
- 16/03 Noyer Image,
- 20/03 Alsace Lorraine,
- Recueil des observations sur le registre papier,
- Une adresse email dédiée a été créée pour recueillir les observations, remarques : [revisionPLU@ville-cormeilles95.fr](mailto:revisionPLU@ville-cormeilles95.fr)
- Articles dans le magazine « Cormeilles mag » de février 2023 et avril 2023.

Considérant que cette concertation a permis de recueillir les observations et remarques des Cormeillais. Ce travail de co-construction a aidé à mettre en exergue les enjeux de la définition des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Considérant qu'exceptées les années 1980-1990 qui ont vu l'urbanisation s'accélérer, Cormeilles-en-Parisis a connu une croissance continue et linéaire depuis les années 1950, dans un contexte de développement plus global de la Région Ile-de-France, sans toutefois renier l'histoire et l'identité de la commune.

Considérant qu'aujourd'hui, Cormeilles avec ses 26 000 habitants, située à proximité de Paris, de La Défense, dispose de nombreux atouts et offre un cadre de vie privilégié à ses habitants. Localisée entre le coteau boisé de la butte du Parisis au nord et la plaine agricole et les berges de la Seine au sud, la commune concilie offre en logements diversifiés, emplois, commerces de proximité, services, avec cadre de vie verdoyant, présence de nature en ville et paysages agricoles et arborés.

Considérant que l'enjeu dans les années à venir sera de s'inscrire dans une forme de continuité et de stabilité en poursuivant un développement nécessaire, et répondant aux exigences légales, tout en conservant l'identité de Cormeilles.

Considérant que cette continuité se traduit par la préservation et le renforcement des atouts de la commune. Les quartiers pavillonnaires qui participent grandement de la qualité du cadre de vie doivent être protégés, tout comme, plus largement, le caractère résidentiel et agréable de la ville.

Considérant que les espaces naturels seront bien évidemment pérennisés et les continuités écologiques renforcées avec notamment le prolongement de la coulée verte afin d'assurer un corridor depuis les Buttes du Parisis jusqu'à la Seine. De nouveaux espaces verts et naturels seront créés (tel le parc du centre-ville) et les zones agricoles de l'avenue Louis Hayet seront sanctuarisées.

Considérant que le patrimoine bâti, riche et varié, que ce soit à travers des éléments emblématiques comme le fort de Cormeilles, des éléments plus ponctuels à l'image des nombreuses maisons meulières, ou encore le cœur historique seront enfin à préserver et valoriser.

Considérant que cette continuité se traduit également par des projets structurants d'ampleur qui s'inscrivent dans l'identité de la ville et qui doivent permettre d'améliorer le cadre de vie. Il s'agit :

- du projet centre-ville avec la requalification du quartier de la gare qui sera l'occasion de créer une nouvelle offre en logements et de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville.

- également de la plaine maraîchère. Ce projet de création de 25 hectares d'espaces dédiés à l'agriculture entre la Seine et le quartier des Bois Rochefort traduit la volonté de la ville de renouer avec son passé rural.

Considérant que le projet de territoire entend également apporter des réponses au plus près des attentes des habitants dans leur vie quotidienne. La ville porte ainsi une attention toute particulière sur différents sujets comme le fait de garantir un parcours résidentiel sur la commune, de développer l'offre en équipements, tout particulièrement dans le domaine de la santé, ou encore de faciliter et valoriser les modes actifs de déplacement.

Considérant que la question de l'emploi est également un axe fort. L'extension de la zone d'activités économiques des Bois Rochefort permettra ainsi d'accueillir des petites et moyennes entreprises non polluantes sur le territoire et de développer ainsi l'emploi local.

Considérant qu'au regard de ces enjeux et ambitions le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, soumis au débat, s'articule autour de 2 grands axes :

- 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> axe : Cormeilles-en-Parisis, un territoire répondant aux besoins quotidiens des habitants, pour une qualité et un cadre de vie préservés.

Axes	Les principales orientations
<b>AXE 1</b> : 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	<ul style="list-style-type: none"><li>• Protection de l'environnement urbain, paysager, patrimonial, naturel et agricole de la commune</li><li>• Mise en œuvre de deux projets structurants : le pôle gare et la plaine agricole</li></ul>
<b>AXE 2</b> : Cormeilles-en-Parisis, un territoire répondant aux besoins quotidiens des habitants, pour une qualité et un cadre de vie préservés	<ul style="list-style-type: none"><li>• Développement de l'offre en équipements, notamment dans le domaine de la santé</li><li>• Valorisation des modes actifs dans la pérennisation des itinéraires existants et la création de nouveaux cheminements</li><li>• Prise en compte des risques et nuisances</li><li>• Permettre la création de nouveaux emplois sur le territoire</li><li>• Favoriser le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre de logements adaptée</li></ul>

Considérant que la réunion de présentation des orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables auprès des Personnes Publiques Associées, en date du 8 juin 2023, a contribué à conforter ces grandes orientations.

Considérant que conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, il convient de débattre sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du Plan Local d'Urbanisme.

Vu l'avis favorable de la commission attractivité du territoire-commerces-santé du 14 juin 2023.

Le Conseil Municipal,  
Après en avoir délibéré,

**PREND ACTE** du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Fait et délibéré ce jour en séance.

Le secrétaire de séance

M. Gilbert AH-YU

Publié sur le site internet le

10 JUL. 2023



Le Maire

Yannick BOËDEC