



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE LA CONVOCATION : 19 septembre 2025

Le jeudi 25 septembre 2025 le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville 14, rue Fortuné-Charlot en séance publique, à 19h00 sous la Présidence de Monsieur Miloud GOUAL, le Maire.

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 35

PRESENTS : 28

VOTANTS : 34

Étaient présents :

Miloud GOUAL, Jacqueline HUCHIN, Jean-Claude BENHAÏM, Adelaïde HAMITI, Thibault PETIT, Casimir PIERROT, Dalila KHORBI, Mohamed BOUROUIS, Annie TOUSSAINT, Hafid IABASSEN, Tina RAMAH, Diénabou KOUYATE, Stéphane LARTIGUE, Isabelle MOSER, Housman BATHILY, Jimmy JOUHANET, Nassira BENOUARI, Marie-Claire LETY, Cyril JOLY, Landry PERQUIS, Uriell MARQUEZ, Bastien REDDING, Manuela MELO, Atika LHOUM, Mustafa HECIMOVIC, Régis PEDANOU, Brigitte CERVETTI, Maria GUIDEC

Excusés ayant donné pouvoir :

Monique LAMOUREUX donne procuration à Adelaïde HAMITI, Christine DENIS donne procuration à Jacqueline HUCHIN, Laurent LE LEUXHE donne procuration à Miloud GOUAL, Ruffin KAPELA donne procuration à Manuela MELO, Sébastien CÉLERIN donne procuration à Casimir PIERROT, Toufik LAADJAL donne procuration à Régis PEDANOU

Absente :

Jeanne DOCTEUR

Secrétaire :

Casimir PIERROT

Objet : Projet du cœur de ville et de transformation du boulevard Victor Bordier : Bilan de la concertation préalable en vue de la signature d'un traité de concession

Lors du Conseil municipal du 10 avril 2025, la municipalité a décidé d'adhérer à la SPL CITALLIA afin d'être accompagnée dans la mise en œuvre du projet de requalification du Boulevard Victor Bordier (RD14) et de la création d'un centre-ville à Montigny-lès-Cormeilles.

Ce nouveau partenariat avec cet aménageur permet à la ville de disposer d'une ingénierie de projet et structurée en vue d'aboutir à la signature d'un traité de concession.

Aussi, conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, le projet urbain est soumis à une concertation préalable afin de prendre en compte l'expression des habitants et de recueillir leur expertise d'usage en vue d'enrichir le projet.

Lors du Conseil municipal du 19 juin 2025, la municipalité a défini les modalités de mise en œuvre de cette concertation préalable à la réalisation du traité de concession.

Ainsi, la concertation a eu lieu sur une durée de plus de deux mois, du 28 juin 2025 au 7 septembre 2025, et a permis de recueillir :

- 102 participations lors des permanences,
- 31 réponses sur le formulaire en ligne,
- 1 observation sur le registre mis à disposition du public.

Les observations émises par les habitants pendant la concertation ont été synthétisées autour des neuf points suivants :

- Les volumes bâtis et les hauteurs envisagées dans le plan guide initial semblent être acceptables pour la plupart des participants. Des hauteurs de quatre à six étages semblent représenter un maximum pour maintenir cette appréciation,
- Des matériaux naturels et de qualité, ainsi qu'une architecture un peu sobre voire « traditionnelle » pourraient également faciliter l'acceptation des densités. Des espaces extérieurs (balcons, terrasses) seraient un plus,
- Des étages « en retrait » seraient appréciés en vis-à-vis des zones habitées pavillonnaires. Par ailleurs, un retrait des façades par rapport aux voiries est espéré, pour laisser de l'espace au développement des mobilités douces et du végétal,
- En termes d'espaces publics et de déplacement, c'est l'idée d'un espace commerçant « piétonnier » et animée qui séduit particulièrement. Une attente de facilitation des mobilités douces, piétonnes et cyclables, s'exprime d'ailleurs dans le sens est-ouest comme dans les traversées nord-sud,
- Les sujets de circulation et de stationnement ont finalement assez peu mobilisé, malgré quelques craintes. Les hypothèses de projets (plan guide) présentées via le plan guide initial, avec le maintien des quatre voies et la création de stationnement en épis dans une contre allée, semblent bien reçues,
- La question des transports en commun suscite un peu plus d'expression que les questions automobiles, surtout en faveur d'un développement de l'offre de déplacements « locaux », notamment entre les gares et le futur centre-ville,
- Concernant l'offre de commerce et de service, c'est le développement du commerce de bouche (de qualité et spécialisé), et le développement d'espaces de restauration conviviaux, qui dominent les attentes et les espoirs,
- Une place piétonne, regroupant terrasses, événements culturels et festifs, a même été suggérée par certains,
- La création d'une école et d'une crèche et le développement des services de proximité sont également attendus.

Le bilan annexé à la présente délibération reprend de manière plus approfondie l'ensemble des observations émises lors de la concertation.

Il est proposé aux membres du Conseil municipal d'approuver le bilan de la concertation préalable à la signature d'un traité de concession sur le projet de création du cœur de ville et de la requalification du Boulevard Victor Bordier (RD14).

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 103-2,

Vu la délibération n° 25_020 en date du 10 avril 2025 autorisant la ville de Montigny-lès-Cormeilles à intégrer la SPL CITALLIA en vue de l'accompagner dans toute action et opération d'aménagement en tant qu'aménageur,

Vu la délibération n° 25_044 en date du 19 juin 2025 définissant le cadre fixé pour la mise en œuvre de la concertation préalable au titre de Code de l'urbanisme portant sur la réalisation du projet de Cœur-de-Ville et la transformation du Boulevard Victor Bordier,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Considérant que le partenariat avec la SPL CITALLIA permet à la commune de disposer d'une ingénierie de projet et structurée en vue d'aboutir à la signature d'un traité de concession,

Considérant que le Conseil municipal a défini le 19 juin 2025 les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la réalisation d'un traité de concession,

Considérant qu'en vertu de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme le projet urbain est soumis à une concertation préalable afin de prendre en compte l'expression des habitants et de recueillir leur expertise en vue d'enrichir le projet,

Considérant que les dates et lieux de la concertation ont été annoncés via différents moyens de communication,

Considérant que le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération, démontre que la commune a respecté les modalités définies et que celles-ci ont permis une participation effective du public,

Considérant que la commune de Montigny-lès-Cormeilles et Citallia ont procédé à un examen exhaustif de l'ensemble des remarques formulées lors de la concertation,

Considérant les observations émises par les habitants pendant la concertation et synthétisées autour des neuf points suivants :

- Les volumes bâtis et les hauteurs envisagées dans le plan guide initial semblent être acceptables pour la plupart des participants. Des hauteurs de quatre à six étages semblent représenter un maximum pour maintenir cette appréciation,
- Des matériaux naturels et de qualité, ainsi qu'une architecture un peu sobre voire « traditionnelle » pourraient également faciliter l'acceptation des densités. Des espaces extérieurs (balcons, terrasses) seraient un plus,
- Des étages « en retrait » seraient appréciés en vis-à-vis des zones habitées pavillonnaires. Par ailleurs, un retrait des façades par rapport aux voiries est espéré, pour laisser de l'espace au développement des mobilités douces et du végétal,
- En termes d'espaces publics et de déplacement, c'est l'idée d'un espace commerçant « piétonnier » et animée qui séduit particulièrement. Une attente de facilitation des mobilités douces, piétonnes et cyclables, s'exprime d'ailleurs dans le sens est-ouest comme dans les traversées nord-sud,
- Les sujets de circulation et de stationnement ont finalement assez peu mobilisé, malgré quelques craintes. Les hypothèses de projets (plan guide) présentées via le plan guide initial, avec le maintien des quatre voies et la création de stationnement en épis dans une contre allée, semblent bien reçues,
- La question des transports en commun suscite un peu plus d'expression que les questions automobiles, surtout en faveur d'un développement de l'offre de déplacements « locaux », notamment entre les gares et le futur centre-ville.

- Concernant l'offre de commerce et de service, c'est le développement du commerce de bouche (de qualité et spécialisé), et le développement d'espaces de restauration conviviaux, qui dominent les attentes et les espoirs,
- Une place piétonne, regroupant terrasses, événements culturels et festifs, a même été suggérée par certains,
- La création d'une école et d'une crèche et le développement des services de proximité sont également attendus,

Considérant que le bilan annexé à la présente délibération reprend de manière plus approfondie l'ensemble des observations émises lors de la concertation,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : D'approuver le bilan de la concertation préalable annexé à la présente en vue de la réalisation du traité de concession pour le projet du Cœur de ville et de requalification du boulevard Victor Bordier (RD14).

Article 2 : De déclarer que le bilan n'est pas de nature à remettre en cause le projet du Cœur de ville et de requalification du boulevard Victor Bordier (RD14).

Article 3 : De valider les modalités de communication au public du présent bilan de concertation.

Article 4 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à mettre en œuvre les formalités et à signer les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 5 : De donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour exécuter la présente délibération.

Le Conseil ADOPTE, à la majorité cette délibération par :

29 VOIX POUR

5 VOIX CONTRE :

Manuela MELO, Atika LHOUM, Régis PEDANOU, Ruffin KAPELA, Toufik LAADJAL

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification), auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4, boulevard de l'Hautil – 95 000 CERGY) ou par voie dématérialisée, sur le site www.telere-cours.fr.

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée



Jacqueline HUCHIN

Mis en ligne sur le site internet de la ville le : 26 septembre 2025

Signé électroniquement par : Jacqueline HUCHIN Le 26 septembre 2025	
Accusé de réception en préfecture 095-219304248-20250925-DEL25_067-DE Date de télétransmission : 26/09/2025 Date de réception préfecture : 26/09/2025	

CONCERTATION

PRÉALABLE

En vue de la signature d'un traité de
concession

Projet du Coeur de Ville et de
Transformation du Boulevard Bordier

Bilan de la concertation

Du 28 juin au 7 septembre 2025

SOMMAIRE

1. Cadre de cette concertation publique	2
1.1. Présentation du contexte urbain du projet	2
1.2. Périmètre et objet de la concertation : la création d'un centre-ville à Montigny-lès-Cormeilles	2
1.3. Rappel des ambitions du projet de création d'un centre-ville.....	3
1.4. Motivation et nature de cet étape de concertation : la signature d'un contrat de concession	5
1.5. Cadre réglementaire de la démarche : Code de l'urbanisme et délibération fixant le cadre de la concertation	5
2. Déroulement de l'étape de concertation	7
2.1. Moyens de communication mis en œuvre	7
2.2. Outils et méthodologie de concertation mis en œuvre.....	11
2.3. Synthèse des chiffres de la participation	16
3. Synthèse des remarques et avis issus de cette concertation.....	17
3.1. Méthodologie de la synthèse.....	17
3.2. Synthèses des avis par thématiques	17
3.3. Synthèse des avis sur l'architecture.....	24
3.4. L'essentiel à retenir de l'ensemble des avis.....	27
(synthèse générale)	27
4. ANNEXE : Délibération.....	28

1. Cadre de cette concertation publique

1.1. Présentation du contexte urbain du projet

La commune de Montigny-lès-Cormeilles, intégrée à la Communauté d'Agglomération Val Parisis, se situe dans le département du Val-d'Oise, en Île-de-France. Elle couvre une superficie d'environ 4,07 km² et compte près de 22 500 habitants. Sa localisation stratégique, à une vingtaine de kilomètres de Paris et à proximité immédiate des grands axes de transport (autoroute A15, RD14, lignes ferroviaires reliant la capitale), lui confère une forte attractivité résidentielle et économique. Cette dynamique, favorable à l'accueil de nouvelles populations, pose cependant des enjeux importants en matière de planification urbaine et de gestion de la croissance démographique.

Le tissu urbain de Montigny-lès-Cormeilles est hétérogène : un centre ancien, situé en hauteur, qui conserve son caractère patrimonial et villageois, une zone principalement commerciale développée dans la plaine à partir des années 1970, et des quartiers pavillonnaires. Cette configuration entraîne des problématiques de lisibilité urbaine et de continuité entre les différents secteurs de la commune, ainsi que des besoins de requalification des espaces publics pour renforcer la cohérence d'ensemble.

La pression foncière et la demande croissante en logements imposent un travail d'équilibre entre densification maîtrisée et qualité du cadre de vie. L'accueil de nouvelles populations doit être accompagné par une offre diversifiée de logements, mais aussi par le maintien et le renforcement des commerces, des services et des équipements publics. Les 25 hectares d'espaces verts et 30 hectares de zones boisées constituent un élément structurant de l'identité paysagère de la ville, qu'il convient de préserver et de valoriser dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols et d'adaptation au changement climatique.

Par ailleurs, la question des mobilités demeure centrale. La commune doit répondre aux besoins actuels et futurs, et notamment la réduction du trafic automobile sur la RD14 et l'apaisement de la circulation, en favorisant le développement des mobilités douces et durables. L'amélioration de l'accessibilité et de l'intermodalité autour de la gare, la création de liaisons piétonnes et cyclables sécurisées, ainsi que l'intégration des nouveaux usages de transport, figurent parmi les priorités identifiées.

L'ensemble de ces orientations met en évidence la nécessité de définir un projet urbain global permettant d'accompagner le développement de Montigny-lès-Cormeilles tout en conciliant attractivité métropolitaine, cohésion locale et transition écologique.

1.2. Périmètre et objet de la concertation : la création d'un centre-ville à Montigny-lès-Cormeilles

Le projet de transformation du boulevard Victor-Bordier naît d'une double ambition : créer un vrai centre-ville à Montigny-lès-Cormeilles et revitaliser un secteur aujourd'hui quasi exclusivement commercial.

La « RD14 », le boulevard Victor-Bordier, qui coupe la commune en deux et marque une césure urbaine importante, est en effet un des principaux pôles économiques du Val d'Oise avec son enfilade de commerces avec un format « boîtes à chaussures » et leur grande aire de stationnement. Pourtant, comme dans beaucoup de zones commerciales en France, ce pôle subit augmentation du taux de vacance commerciale, une baisse de la qualité des enseignes, l'apparition de friches... Les zones commerciales, dites de périphérie, sont aujourd'hui

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de réception : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

en perte de vitesse. Ainsi, l'intégration harmonieuse des commerces dans les villes est un défi majeur au niveau national pour les communes et les agglomérations.

Montigny-lès-Cormeilles travaille depuis longtemps sur ce sujet en partenariat avec l'Etat. Entre 2010 et 2011, dans le cadre de l'atelier national « territoires économiques », l'Etat avait déjà sélectionné le site du Parisis et l'axe commercial de la route départementale 14 pour réfléchir à la mutation de ce site.

A l'issue des travaux, les participants de cet atelier avec l'Etat reconnaissaient déjà qu'il fallait s'orienter vers un axe plus humain, plus agréable sans pour autant renier sa vocation commerciale. **La même année, l'aménagement urbain du boulevard Bordier a ainsi été formalisé avec la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec pour objectif de transformer la RD14 en boulevard urbain apaisé, en valorisant les espaces publics et privés et en diversifiant ses fonctions (logements, loisirs, espaces verts, commerces).**



Périmètre du projet

1.3. Rappel des ambitions du projet de création d'un centre-ville

Les ambitions du projet, telles que présentées au public dans cette étape de concertation sont les suivantes :

➔ Créer un centre-ville et recoudre la ville autour de ce nouveau quartier

La ville est actuellement coupée en deux par le boulevard Victor-Bordier (RD 14). Le projet vise à créer une nouvelle centralité sur cet axe, pour recoudre le Nord et le Sud de Montigny et donner à la commune un vrai centre-ville.

➔ Améliorer l'esthétique de ce secteur de la ville

L'objectif est de créer une nouvelle image pour ce secteur en développant une architecture et un paysage de qualité, lui conférant ainsi le caractère dynamique et attractif d'un centre-ville.

➔ Remettre la nature en ville en débitumant certains espaces et en reliant les différents espaces verts du nord et du sud de la commune.

L'objectif est de réduire fortement les surfaces bitumées, en créant des espaces végétaux entre les immeubles (îlots de fraîcheur) et sur l'espace public, et d'offrir des continuités de promenades et de circulations douces entre ces nouveaux espaces et les espaces verts existants.

➔ Créer des logements de types et de tailles variées qui correspondent aux différentes étapes du parcours résidentiel des habitants de la commune

Aujourd'hui, plusieurs facteurs démographiques et sociaux nationaux, tels que la diminution de la taille des ménages, l'allongement de l'espérance de vie, la durée des études supérieures, les naissances tardives, le nombre de divorces et de familles recomposées, expliquent la hausse du besoin de nouveaux logements et la tension du secteur, notamment en Île de France.

Ces différents éléments rappellent donc l'importance de construire des logements abordables et diversifiées, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel des habitants.

L'État et le Conseil régional d'Île de France traduisent cette priorité en fixant aux communes des objectifs chiffrés en matière de construction de nouveaux logements. La commune de Montigny prend sa part dans cet effort collectif et partagé.

Le projet de création d'un centre-ville permet de répondre à cet objectif sur plusieurs années, et donc de sauvegarder le caractère calme et pavillonnaire sur le reste de la commune.

➔ Faire évoluer l'offre de commerces et de services pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population

Le modèle actuel de la zone commerciale connaît une perte d'attractivité et une augmentation de la vacance à l'échelle régionale. Il ne répond plus à des ambitions de développement durable. Le projet permettra une évolution de l'offre commerciale, vers de nouveaux standards d'attractivité et de nouveaux concepts commerciaux. Il permettra d'intégrer des restaurants avec terrasses, des commerces de proximité diversifiés et de qualité. Il pourra également inclure des équipements et services publics comme par exemple une école, une crèche ou un cabinet médical.

➔ Favoriser les déplacements doux à l'échelle du futur centre-ville et les mobilités durables afin d'apaiser la circulation sur la RD14

L'espace commercial autour de la RD14 a été conçu pour favoriser les déplacements et l'accès aux commerces par la voiture. Si, à l'avenir, les déplacements en voiture resteront importants, le projet va permettre la création de trottoirs, d'espaces piétons et d'équipements cyclables et l'apaisement du trafic automobile, grâce notamment à la création d'une nouvelle sortie d'autoroute sur l'A15, au niveau de la Patte d'Oie d'Herblay.

En s'intégrant dans l'objectif de la région Île de France d'amélioration de l'offre de transports en commun, et articulé au projet de requalification de la RD14 porté par le Conseil départemental, le projet porte des ambitions fortes en matière de mobilité.

1.4. Une nouvelle étape de concertation en vue de la signature d'un contrat de concession

Aujourd'hui, la Ville de Montigny-lès-Cormeilles engage une nouvelle étape pour le projet de création d'un centre-ville avec la désignation d'un aménageur, la SPL Citallia. Il aura pour mission d'accompagner la ville dans la mise en œuvre du projet sur de nombreuses années, jusqu'à la fin des chantiers.

Depuis son commencement, ce projet, ambitieux pour la commune et précurseur à l'échelle nationale, s'est construit en associant régulièrement la population. Le choix d'un nouvel aménageur fait entrer le projet dans une phase plus concrète et opérationnelle, avec la signature d'un traité de concession. Cette nouvelle étape nécessite l'organisation d'un nouveau temps de concertation, dans la continuité de la volonté de la municipalité d'associer les habitants.

1.5. Cadre réglementaire de la démarche : Code de l'urbanisme et délibération fixant le cadre de la concertation

Le Code de l'urbanisme, dans ses articles L. 103-2 et suivant, définit le cadre dans lequel une concertation préalable avec les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées, doit être organisée pendant toute la durée d'élaboration des projets dont l'importance est de nature à avoir un impact sur le cadre de vie ou l'environnement.

En conséquence, eu égard à l'importance du projet et de l'étape de signature d'un traité de concession, la ville de Montigny-lès-Cormeilles a voté la mise en œuvre d'une étape de concertation dans les termes suivants (l'intégralité de la délibération est en annexe de ce bilan) :

DÉCIDE

Article 1^{er} : D'adopter le cadre fixé pour la mise en œuvre de la concertation préalable au titre du Code de l'urbanisme portant sur le projet du Cœur de Ville et les modalités définies.

Article 2 : De dire que les modalités de concertation du public seront les suivantes :

- Organisation de 4 demi-journées de permanence, en juin et juillet, sur différents sites dans la ville et à la Maison du Projet sis 85, Boulevard Victor Bordier, afin de permettre aux habitants de venir donner leur avis et s'informer sur le projet ;
- Mise à disposition d'un registre d'expression en mairie en vue de pouvoir recueillir l'expression libre et les contributions, et d'une adresse mail dédiée au même objectif ;
- Création d'une page internet dédiée au projet permettant de recueillir l'expression libre et les contributions des habitants.

Article 3 : D'approuver le périmètre de la concertation tel que défini sur le plan ci-annexé.

Article 4 : De préciser que la concertation se déroulera du 28 juin au 7 septembre 2025.

Article 5 : D'indiquer qu'à l'issue de la concertation, un bilan global sera dressé et devra être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Article 6 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à accomplir toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Extrait de la délibération DEL25_044 du conseil municipal du 19 juin 2025

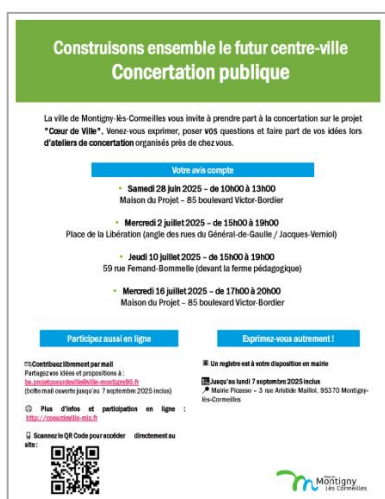
2. Déroulement de l'étape de concertation

2.1. Moyens de communication mis en œuvre

Différents moyens de communication ont été mis en œuvre afin d'informer les riverains de la concertation sur le projet et des modalités possibles de participation.

➔ Tractage, affichage et journal municipal

Un tract a été imprimé et distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres du secteur (zone en orange sur le fond de carte ci-dessous).



Tract distribué (à gauche) et secteur de distribution (à droite, en orange)

Les 3 panneaux d'affichage numérique de la commune (sis parvis Picasso au centre, place de la libération au sud, et place Lucy au nord) ont relayé l'information avant et pendant les ateliers de concertation. Des affichages de proximité ont été mis en place lors des quatre



permanences afin de diriger vers les stands.



*Panneaux d'affichage numérique municipaux informant des permanences (à gauche)
Affichages à proximité des permanences (à droite)*

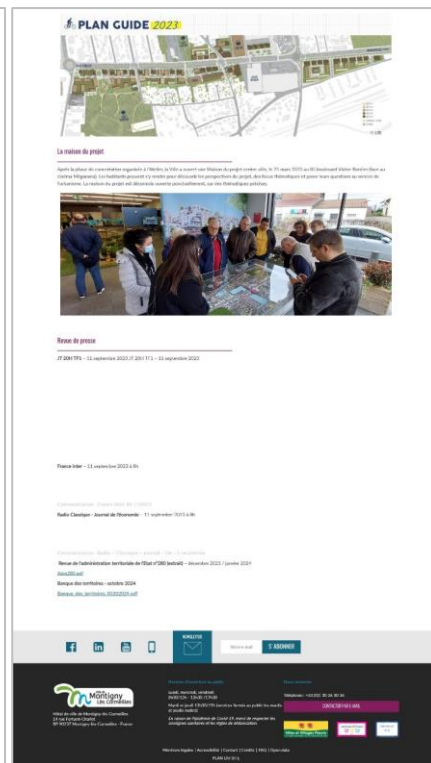
Le journal municipal distribué début juillet a annoncé les dates des permanences prévues au moment de la distribution du journal, et rappelé les moyens d'expression par internet, par mail et par écrit via le registre disponible en mairie.



Extrait du journal municipal de juillet 2025

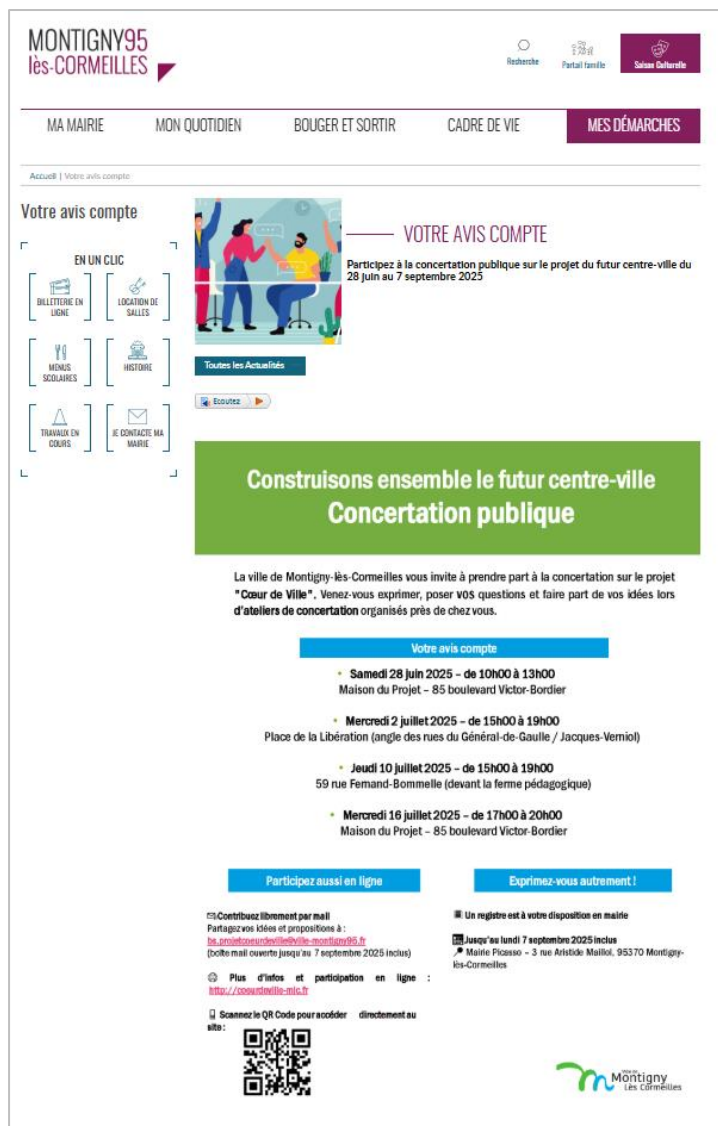
➔ Site internet et réseaux sociaux

Une page internet sur le site de la ville présente l'ensemble du projet et son historique.



Capture d'écran du site internet au 25 juin 2025

Une actualité sur la page d'accueil du site a repris le contenu du tract distribué en boîte aux lettres et informé sur les modalités de participation à la concertation.



Capture d'écran de la page du site internet de la ville relative aux modalités de participation

Des publications ont été réalisées sur la page Facebook de la commune afin d'informer de la concertation et des modalités de participation.

Une première publication générale a informé les habitants du lancement de la concertation. Chaque permanence était ensuite précédée d'une publication rappelant la date, le lieu et le créneau horaire de la session de concertation.



Captures d'écran des publications sur Facebook

2.2. Outils et méthodologie de concertation mis en œuvre

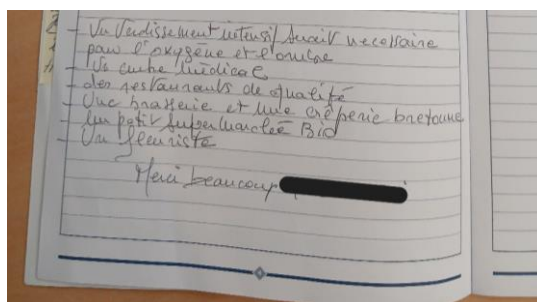
➔ Formulaire en ligne faisant office de registre numérique

Un formulaire en ligne a été mis en place afin de recueillir l'avis et l'expression des personnes ne souhaitant ou ne pouvant pas se déplacer. Ce formulaire présentait le projet à l'aide d'une vue aérienne du périmètre et ses ambitions. Plusieurs questions permettaient de recueillir des avis sur l'architecture, la place du végétal, les espaces commerciaux, les mobilités.

Capture d'écran du formulaire de recueil d'avis accessible à l'adresse <https://coeurdeville-mlc.fr/>

➔ Registre papier en Mairie

Un registre papier a été mis à disposition du public à la mairie annexe Picasso, sur l'ensemble de la période de concertation du 28 juin au 7 septembre. Une seule observation y a été formulée.



Remarque formulée sur le registre de concertation disponible en mairie

➔ Organisation de quatre permanences

Dans l'optique de recueillir l'avis de la population et de permettre l'expression libre, quatre permanences ont été organisées. Elles étaient animées par 3 sociologues-urbanistes de l'agence Repérage Urbain et 2 représentants du Pôle Développement Urbain Durable de la ville de Montigny-lès-Cormeilles.

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025



*Permanence du **28 juin 2025**, de 10h à 13h, à la Maison du Projet, 85 boulevard Victor-Bordier
Nombre de personnes reçues : 13*



*Permanence du mercredi **2 juillet 2025**, de 15h à 19h, **Au village** - Place de la libération
Nombre de personnes reçues : 20*



*Permanence du jeudi **10 juillet 2025**, de 15h à 19h, face à l'entrée de la ferme pédagogique, 62 avenue Fernand-Bommelle
Nombre de personnes reçues : 57*



*Permanence du mercredi 16 juillet 2025, de 17h à 20h, à la Maison du projet, 85 boulevard Victor-Bordier
Nombre de personnes reçues : 12*

➔ Méthodologie de dialogue mise en œuvre pour ces permanences

À l'arrivée des participants sur le stand, le projet leur était présenté à l'aide de différents éléments : une vue aérienne du périmètre concerné, un descriptif des ambitions du projet, et des perspectives 3D issues des premières études du projet.



Éléments de projet présentés aux permanences

À la maison du projet, les participants pouvaient également parcourir des panneaux d'exposition et profiter d'une maquette du projet.



Eléments présentés à la maison du projet

Les participants étaient invités à exprimer leurs idées en les notant sur des post-it colorés par thème : « architecture et végétation », « commerces et services », « mobilités douces », « transports en commun et voiture ». Les animateurs ont aussi noté sur des post-it les idées et remarques émises lors des discussions. Les participants suivants étaient invités à placer des gommettes vertes sur les post-it représentant des idées avec lesquelles ils étaient d'accord.



Tables de post-its thématiques aux permanences

Une table présentait des images de références architecturales sélectionnées à Montigny ou dans les communes avoisinantes. Les participants étaient invités à placer des gommettes vertes sur les bâtiments dont l'architecture leur plaisait le plus, et des gommettes rouges sur les bâtiments dont l'architecture leur plaisait le moins. Les animateurs les questionnaient sur les raisons de leurs choix, et notaient leurs remarques sur des post-it, sur lesquels les participants suivants pouvaient également placer des gommettes vertes lorsqu'ils étaient en accord avec les idées exprimées dessus.

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025



Tables d'avis sur l'architecture

2.3. Synthèse des chiffres de la participation

➔ Nombre de participants aux permanences : 102

➔ Nombre de répondants sur le formulaire en ligne : 31

➔ Lieu de résidence des participants à cette concertation (questionnaires + permanences) :

Proche du périmètre de projet	Reste de Montigny	Autre commune
48%	45%	7%

➔ Tranches d'âges approximatives (questionnaires + permanences) :

0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
15%	12%	29%	18%	17%	9%

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

3. Synthèse des remarques et avis issus de cette concertation

3.1. Méthodologie de la synthèse

Les avis, écrits sur des post-it lors des permanences ou sur les formulaires, ont été analysés et regroupés à l'intérieur de chaque grand thème, par grands types de discours ou de postures. Ce regroupement permet un comptage et une hiérarchisation par ordre d'importance des avis reçus. Ils sont détaillés ci-dessous.

Un rond vert ● représente 5 avis convergents parmi les participants, que ce soit par l'écriture d'un post-it ou l'ajout d'une gommette lors des permanences, ou dans les réponses écrites au formulaire numérique.

En dessous de ces grands regroupements d'avis, des citations exhaustives détaillent les avis recueillis. Les * représentent des gommettes apposées par des participants pour approuver l'avis écrit d'une autre personne

3.2. Synthèse des avis par thématiques

➔ Synthèse détaillée par thématiques



Architecture et végétation

Hauteurs, densité et vis-à-vis « raisonnés »

- 31 avis suggèrent des **hauteurs et densités « raisonnables »** : pas plus de 3,4, ou principalement **5 étages**, « pas plus haut que le cinéma », **pas de « tours »** ...

Citations (issues des post-it et du formulaire en ligne)

- **Pas trop dense, pas style HLM ni Tour** : « Densité de population raisonnée » ; « Pas trop de béton »* ; « Pas trop d'habitants * » ; « pas de tours, horribles » ; « Faut pas que ça fasse HLM, pas TOUR »* ; « pas trop haut »** ; « Des bâtiments moyennement haut » ; « Il faut faire des immeubles qui ne ressemblent pas à des immeubles » ; « Je préfère des immeubles bas. Je crois que l'on a déjà fait l'erreur des grands bâtiments dans les années 60/70 » ;
- **Pas plus de 5 ou 6 étages** : « Je ne dirais pas plus de 6 étages » ; « Immeubles de 5-6 étages Maximum » ; « pas de logements supérieurs à 5 étages » ; « 5 étages maximum » ; « 5 étages max, après c'est très massif ** » ; « Il ne faut pas dépasser 5 étages** » ; « Monter le long du boulevard c'est pas gênant, 5 étages max » ; « Pas plus de 5 étages, comme le nouveau bâtiment à côté du cinéma » ; « NE PAS faire plus haut que le cinéma » ; « A côté du Megarama 4 / 5 étages c'est le maximum, sinon ça étouffe une ville » ; « C'est très bien ce qu'ils ont fait à côté du Megarama » ; « La hauteur à côté du cinéma ce n'est pas choquant » ;
- **Pas plus de 4 étages** : « Pas plus de 4 étages (après c'est trop haut si on s'élève en panne) » ; « sans pour autant avoir des immeubles de plus de 4 étages » ; « Concernant la hauteur des bâtiments 4 ou 5 étages maximum pour ne pas trop dénaturer le paysage. » ; « Je pense que 4 ou 5 étages est le maximum acceptable. Trouver un bon compromis entre espace vert et hauteur. Aller trop haut risque de faire un

Service de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de réception en préfecture : 26/09/2025

style mur et entasser que je ne souhaite pas. » ; « Ne faudrait pas plus que 3/4étages » (après je sais qu'on a besoin pour raisons énergétiques) » ; « Pas trop élevé, genre 3 ou 4 étages maximum. » ;

- **Pas plus de 3 ou moins** : « Pas plus de R+3 » ; « J'ai horreur des grands bâtiments ; Pas plus de 3 étages ! » ; « Il serait appréciable d'avoir des immeubles à taille correcte type R+2 maxi ne serait-ce que pour créer du lien entre les habitants dans avoir l'impression d'être dans de grands ensembles. »
- 21 avis recommandent la **prise en compte des vis-à-vis, retraits** par rapport aux voiries, ouverture de **perspectives**
 - **Entre logements existants ou à venir** : Attention aux vis-à-vis avec les pavillons autour » ; « Attention aux vis-à-vis (avec tous les types de logements) » ***** « Il ne faut pas trop haut pour que ça s'intègre avec les pavillons alentours » ; « Prendre en compte les vis-à-vis » ; « ce serait bien de respecter des hauteurs convenables pour ceux qui sont en bordure de ce projet pour éviter des vis à vis désagréables. Peut-être faut-il longer les pavillons existants de coulées vertes bien végétalisées. »
 - **En repoussant la hauteur le long du boulevard** : « Avoir des secteurs plus haut là où ça gêne le moins – Être bas à proximité des logements * » ; « La hauteur vers le Boulevard, ça gêne moins » ; « Gradation des hauteurs : bas à côté des pavillons, hauts côté boulevard »
 - **Mais pas trop proche de la voirie et de la circulation** : « Pas d'immeubles d'habitation trop près de la circulation » ; « Immeubles pas trop proches de la chaussée *** » ; « Quelques mètres de recul * » ; « Ne pas faire un couloir d'immeuble trop hauts le long du boulevard et mettre les immeubles plus hauts en retrait » ; « Mettre les immeubles un peu plus en retrait de la voie (par rapport au projet des Nouveaux Constructeurs) » ; Je n'aime pas les hauteurs comme à la gare de Montigny. Ni le nouveau projet à côté du cinéma. Trop concentré. Trop urbain et pas esthétique. Il n'y a pas de recul entre l'immeuble et la rue. »
 - **Pour garder des perspectives et de la lumière** : « Pas trop haut pour le soleil » ; « Je n'aime pas les bâtiments trop hauts qui cachent le ciel . La verdure peut se retrouver sur les balcons et aux fenêtres mais un espace ouvert sera toujours plus agréable » ; « Que ça soit moins étouffant, avec des haies entre les immeubles » ; « On est dans un secteur où il y avait de l'espace, de l'aération, il ne faut pas que ça soit trop serré. » ; « Garder des perspectives sur la forêt »

Intégration et qualités architecturales

- 8 avis suggèrent de la **cohérence** architecturale
 - Citations : « Styles plutôt unifiés : matériaux, hauteurs » ; Avoir, rechercher une cohérence : hauteur, façades... » ; « Avoir une cohérence architecturale : retrait, hauteur » ; « Que l'architecture soit cohérente, avec des mêmes références de matériaux » ; « Chercher la cohérence architecturale » ; « Il faut que les différents immeubles soient harmonieux. (Pas comme à Herblay à côté de la piscine) » ; « Avoir une cohérence en matière architecturale » ; « Il faut qu'il y ait une esthétique, une identité, dont on peut être fier... »
- 6 avis recommandent un **bâti écologique** ou **végétalisé**
 - « Immeubles assez écolo » ; « Matériaux écologiques » ; « Veiller à avoir un chauffage écologique » ; « Mettre des toitures végétalisées sur les nouvelles constructions » ; « Végétation sur les bâtiments; « Le toit plat peut éventuellement permettre l'installation de projet écologique type jardin sur le toit, ruche etc. »
- 5 avis suggèrent un **style « village », avec « toits en pente »**
 - « Faire des bâtiments qui rappellent les pavillons » ; « avec des toits plutôt triangulaires » ; « Construire avec des toitures en pente » ; « Montigny ce n'est pas trop haut. » ; « Le centre de Vauréal (style village) est un exemple harmonieux »
- 5 avis au contraire partisans de la **variété** sur les hauteurs, les volumes, les matériaux
 - « Des hauteurs un peu décalées » ; « Varier les volumes : maisons / immeubles » ; « Eviter de faire des rues avec hauteurs uniformes (tunnel) » ; « La hauteur ça peut être un avantage à condition de varier volumes+hauteurs » ; « Varier les matériaux et les styles »
- 5 avis préconisent des **matériaux de qualité** : brique, pierre...

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

- Citations : « De la pierre ou de la brique apparente » ; « Briques de plusieurs couleurs (comme en face) c'est bien » ; « On n'aime pas les façades lisses. Il faut du relief ; briques, bois... » ; « Du bois si ça résiste dans le temps c'est pas mal » ; « C'est un choix pratique, pierre et brique. Les matériaux à choisir sur les façades sont pour moi ceux qui seront amenés à mieux vieillir dans le temps. »
- 5 avis mettent l'accent sur les **balcons ou espaces extérieurs** individuels
 - « Des grands balcons pour les familles » ; « Balcons » ; « Avoir un petit jardin c'est important, ou au moins un espace extérieur » ; « L'accès à un extérieur (dans ce cas, une terrasse) est important pour moi » ; « Des balcons, c'est très bien (mais en retrait de la route !) »
- Et 3 avis prônent l'**accessibilité intergénérationnelle**
 - « Intégrer des logements intergénérationnels » ; « Ascenseur » ; « Prévoir des ascenseurs systématiquement (notamment pour personnes âgées) »

♣ Renforcement de la végétation :

- 20 avis évoquent l'insertion de **végétation**, notamment « **le long de l'avenue** » (RD 14)
 - **Pour rafraîchir** : « A la vue du réchauffement climatique, il me paraît essentiel de développer la verdure à Montigny pour essayer de faire baisser les températures. D'autre part, la végétation est source de purification de l'air pour pallier la pollution par absorption du CO2. » ; « Un maximum de végétaux contre le réchauffement climatique » ; « beaucoup d'espace pour le végétal nécessaire pour rafraîchir les villes avec l'augmentation des températures dues au réchauffement climatique. » ; « Un verdissement intensif serait nécessaire pour l'oxygène et l'ombre » ;
 - **Le long de l'avenue** : « Insérer de la verdure le long de l'avenue » ; « Des contre-allées avec de la verdure, des parcs, il faut que ce soit moins bétonné qu'aujourd'hui » ; « C'est bien d'avoir mis de la végétation sur le terre-plein après le Leroy Merlin » ; « Il faut que partout où on circule, on puisse avoir un vrai espace vert » ; « Un centre-ville végétal, ça serait une première ! »
 - **Plus largement** : « Il faut végétaliser aussi autour du périmètre ***** » ; « Un peu de pelouse des fleurs, des arbres pas trop hauts » ; « Des espaces verts, des bancs ombragés, des espaces de balade »
- 13 avis mentionnent précisément le souhait **d'arbres**
 - Citations : « Planter plus d'arbres dans les rues ***** » ; « Des arbres » ; « Planter des grands arbres **** » ; « Des espaces verts en nombre avec de grands arbres »
- 5 avis critiquent le projet, en invoquant leur préférence pour la végétation
 - « Ni hauteur, ni concession sur le végétal. » ; « Le mieux serait pas de bâtiment et que du végétal. » « On peut avoir des immeubles moins hauts ET du végétal. Ce n'est pas impossible bien au contraire. Il n'y en aura pas forcément moins sauf si vous avez une logique du nombre de logements et là c'est autre chose. Mais un petit immeuble entouré de végétal attire plus les familles que de grands immeubles. »
 - « Du végétal oui mais replanter après avoir enlevé des arbres déjà existants ne résoudra pas nos problèmes écologiques »

🔧 Remarques concernant les futurs chantiers...

- 4 avis exprimant une impatience vis-à-vis du projet : « Hâte de voir le projet se réaliser ** » ; « J'aimerais bien que ça se réalise »
- 2 avis s'inquiètent des impacts (fissures, désagréments) sur leur propre logement riverain
- 1 avis anticipe « la gestion des chantiers, des entrées et sorties et des impacts sur la circulation »



Mobilités douces

Concernant les attentes en matière de mobilités douces :

- 21 avis apprécient l'idée d'une **rue piétonne**, partiellement végétalisée mais prioritairement pour **la vie commerciale**

Citations (post-it et formulaire en ligne) :


- **Globalement** : « Avoir des zones uniquement piéton ** » ; « La rue piétonne c'est une très bonne idée » ; « Une rue piétonne, on voit du monde, c'est sympa » ; « Accessible à pied avec une rue piétonne » ; « Le projet c'est pas mal, ça fait moins zone industrielle où on ne peut pas marcher » ; « Oui à des rues exclusivement piétonnes »
 - **Pour relier les commerces** : « J'attends une rue piétonne, pour visiter les commerces à pied » ; « Aller aux commerces à pied * » ; « J'aime bien marcher entre les commerces »
 - **Accessible mobilité réduite** : « Une zone piétonne, accessible aux PMR * » ; « Des espaces piétons confortables pour les poussettes **** »
 - **Végétalisée** : « Des allées de verdure piétonnes » ; « Faire des allées piétonnes avec de la végétation » ; « Des voies piétonnes arborées, pouvant aussi relier le village au futur centre-ville et à Picasso. »
- 15 avis prônent des **aménagements cyclables**, en particulier **le long de la RD14**
 - **Le long de la RD 14** : « On ne peut pas circuler sur le Bd Bordier. Trouver de la place pour les vélos » ; « développer des pistes cyclables sur la D14 » ; « Création d'un vif vélo (réseau vélo Île-de-France) » ; « une voie vélo le long de la route, avec une protection » ; « Des allées piétons et vélo le long du boulevard arborées et séparées des voies de véhicule. » ; « Des couloirs à vélos sur la route * »
 - **Plus largement** : « plus de pistes cyclables » ; « développer des pistes le long des routes » ; « Prévoir quelques pistes cyclables*** » ; « De vraies voies de vélo sécurisée permettant de se déplacer vers les commerces et les gares. » ; « Beaucoup plus de pistes cyclables où on ne craindra pas d'y aller avec de jeunes enfants »
 - **Stationnement vélos** : « Prévoir des stationnements vélos sécurisés devant les commerces »
- 12 avis préconisent des **améliorations de marchabilité** sur la **RD14 : trottoirs** confortables et **traversées** nord-sud
 - **Traversées** : « Et des traversées à pied plus fréquentes et agréables » * ; « Davantage de traversées pour les piétons sur la RD14 » ; « Avoir davantage de circulations nord-sud pour les piétons et vélos » ; « D'avantages de passages piétons » ; « Des passages piétons sur tout le long du boulevard »
 - **Trottoirs** : « élargir les trottoirs au max » ; « avoir des trottoirs le long de la RD14 » ; « trottoirs confortables également pour les poussettes » ; « Grands trottoirs » ; « Il faut effectivement des trottoirs dédiés aux piétons et bien confortables » ; « Des trottoirs plus larges où on peut se croiser et passer avec un enfant qui tient une poussette. »



Commerces et services

Concernant les attentes en matière d'évolution des commerces et services pour le futur quartier :

- 53 avis expriment des souhaits de commerces alimentaires spécialisés, dont :
 - 26 mentions ou gommettes pour une « **boulangerie** » ou « **pâtisserie** », parfois « *partagée* » ou « *artisanale* »
 - 12 souhaits de « **commerces de bouches** » variés : boucherie, charcuterie, traiteur, fromagerie, poissonnerie, caviste
 - 8 souhaits d'une « **épicerie** » ou « **supérette** » ou « **mini-market** »
 - 7 souhaits de « **supérette bio***** », commerces **bio**, **vegan** ou « **sans gluten** »
- 41 avis souhaitent des lieux de restauration, conviviaux (qui diffèrent du fast-food, possiblement associés à des terrasses, à une place...). En détails :
 - 27 avis précisent un ou des **cafés, bars, brasseries ou restaurants**, si possible « *accueillant, sympa* », parfois « *italien* ». A noter : 12 commentaires et gommettes recommandent « **moins de fast-food ou street-food** »
 - 7 avis décrivent des « **rue piétonne avec terrasses** » ou « **place avec des terrasses** » ; « *avec des commerces autour et des bars sympas* », « *un peu comme dans le sud* » ; « *une belle place avec verdure et brasserie* », « *qui changerait l'image d'une zone commerciale à ville vivante* »
 - 7 avis suggérant une « **halle gourmande** » ou « **Food-Court** » proposant de la restauration
- 26 expriment des souhaits de services de santé, dont :
 - 12 mentionnent la **médecine** (médecin généraliste, médecins spécialisé)
 - 10 mentionne la **pharmacie** (et le maintien de l'existante)
 - 4 un cabinet médical ou une **maison médicale**
- 20 avis en faveur d'équipements ou commerces de culture ou de loisirs, dont :
 - 9 avis pour une « **salle de spectacles** » ou « **maison de la culture** » pour accueillir « **concert, théâtre...** », pourquoi pas sur « **une grande place avec une scène en plein air pour des représentations gratuites** »
 - Des mentions de **librairie** indépendante (6), maison de la **presse** (3) ou **médiathèque** (2)
 - 2 évocations de lieux ou équipements de **sport-loisirs** (bowling, terrain de pétanque...)
- 17 avis en faveur d'autres types de commerces de proximité, dont :
 - Fleuriste (8 mentions ou gommettes) ; Supérette (4) ; Tabac (2) ; Coiffeur (2) ; Magasin pour les animaux (2)
- 15 avis expriment leurs attentes en matière de service public scolaire et dédié à la petite enfance
 - Dont 8 avis pour la nouvelle école et 7 avis pour l'hypothèse d'une crèche
- 5 avis plaident pour des magasins « **bon marché** » :

- « Il faudrait des magasins pas chers accessibles à pied » ; « l'éloignement, oblige de prendre le bus pour magasin, pas cher » ; « il faudrait des magasins pas chers types, Kiabi, Maxizoo... » ; « commerces avec prix accessible à tous »
-  Enfin 2 suggestions d'équipements sanitaires sont émises : Parc à chien (2 avis) ; Toilettes publics (1 avis)



Transports en commun et voiture

Appréhensions quant au stationnement

- **11 avis recommandent de garder suffisamment de stationnement pour les commerces**
 - Citations : « Penser du stationnement de chaque côté » ; « Il faut un parking pour la pharmacie / pour les commerces ***** » ; « Un parking assez grand » ; « Le stationnement près des commerces va être rendu compliqué » ; « Penser à la phase travaux pour garder du stationnement » ; « Attention au stationnement anarchique »
- **3 avis s'inquiètent du stationnement lié aux futurs logements :**
 - « Si les enfants des nouveaux habitants ont des voitures ça risque de déborder » ; « Il faut prévoir assez de stationnement pour ne pas engorger les quartiers aux alentours » ; « Construire beaucoup de logements c'est bien beau, encore faut-il pallier ensuite aux problèmes (notamment) de stationnement lié au nombre de véhicules supplémentaires »

Attentes vis-à-vis de la circulation automobile

- **9 avis expriment des craintes d'embouteillages en augmentation**
 - « Attention aux impacts sur la circulation et les embouteillages *** » ; « Crainte de la réduction de la voirie (pas 2x deux voies) ** » ; « Il y a déjà beaucoup de voiture dans le quartier, il ne faudrait pas aggraver »
- **5 avis souhaiteraient une réduction des nuisances de circulation**
 - Il faut calmer la RD14 : moins de circulation plus de verdure *** » ; « Moins de circulation polluante/bruyante ** »
- **2 avis préconisent l'amélioration des accès automobiles**
 - « L'accès à l'autoroute est à faire en priorité » ; « Il faudrait mieux relier les différents points »

Attentes quant aux transports en commun

- **15 avis expriment des souhaits de renforcement des transports en commun :**
 - Pour des transports de proximité, notamment vers les gares : « Le bus n'est pas assez fréquent pour se déplacer dans Montigny » ; « Mini-bus navettes entre la gare et le centre-ville » ; « Transport à la demande (taxis bénévoles/voitures de la ville) » ; « Plus de bus pour aller gare » ; « plate-forme de covoiturage pour la ville ou mini bus gratuits dans la ville uniquement (critères à définir) » ; « Un bus de ville sur un circuit circulaire liant les points principaux de la ville. Éventuellement deux boucles (nord et sud) » ; « Bus électrique, faisant navette entre la gare de la Frette et Montigny-Beauchamp. » ; « Plus de bus par exemple pour aller à la Frette »
 - Sur la RD 14 : « Rajouter une ligne de bus » ; « Renforcer les TC sur la RD14 » ; « + d'arrêts de bus, avec voie réservée » ; « Voie uniquement pour le bus » ; « Plus de rotations de bus, sur une plus grande amplitude. » ; « reprendre le projet de Tram ** »

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

3.3. Synthèse des avis sur l'architecture

→ Les avis sur le rapport entre hauteur et végétalisation

Les habitants étaient questionnés sur le rapport entre la hauteur des futurs immeubles et les espaces restants libres pour la végétation. Des curseurs étaient proposés aux participants à la concertation, sur le formulaire en ligne (1) comme lors des permanences (2), leur proposant de se positionner intuitivement entre ces deux approches.

Place du végétal : déplacez le curseur à gauche ou à droite selon vos préférences, entre... : *

* : réponse obligatoire

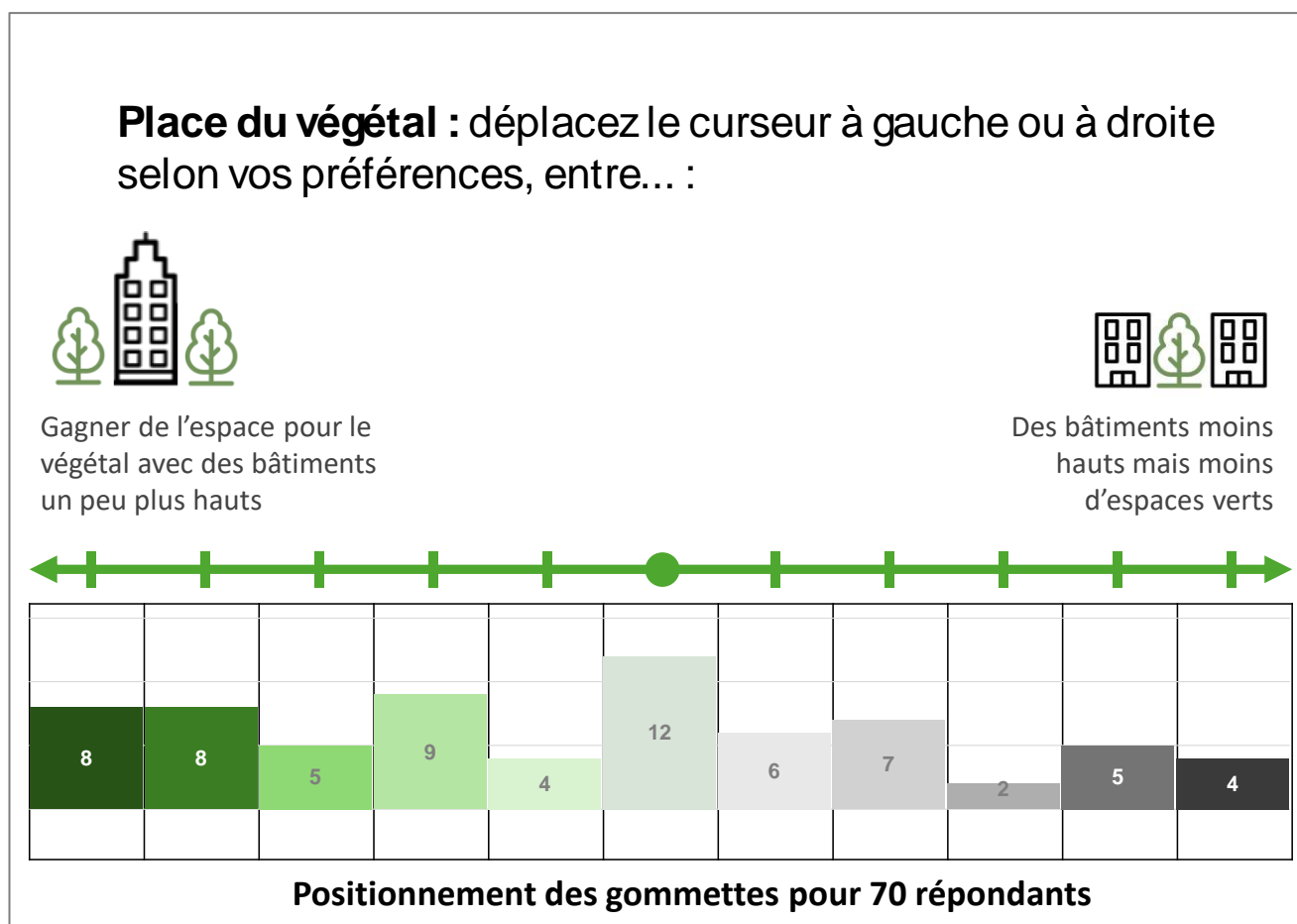
... Gagner de l'espace pour le végétal avec des bâtiments un peu plus hauts

... Des bâtiments moins hauts mais moins d'espaces verts



(1) (1)

La totalisation des réponses des 70 personnes ayant participé à cet exercice est la suivante :



Que peut-on en déduire ?

- Ces résultats laissent apparaître une tendance favorable à un gain d'espace dédié au végétal avec des bâtiments modérément élevés.

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DE125_067-DE
Date de réception en préfecture : 26/09/2025

- Dans les échanges et commentaires écrits sur ce sujet, c'est une hauteur de « 5 étages maximum » qui est le plus souvent évoqué, parfois 6 étages au maximum
- Une hauteur légèrement supérieure paraît même acceptable pour quelques participants, mais généralement « à condition d'être en retrait » par rapport aux voiries ou voies piétonnes, c'est-à-dire d'être peu visible.

➔ Les photo-tests de style architectural

Il a été soumis au public 5 images d'architecture sur le formulaire en ligne. Lors des permanences, il était possible de s'exprimer sur davantage d'images. Les participants étaient invités à cocher une case sur le formulaire ou à apposer une gommette lors des permanences sur les **architectures « appréciées »**, sans limitation du nombre de choix. Ils étaient également invités à commenter leurs appréciations, de façon globale sur le formulaire, ou image par image lors des permanences. La synthèse de ces deux modes d'expression donnent les résultats suivants :

- Classement des exemples d'architecture soumis sur le formulaire en ligne:



- Classement et remarques émises sur les exemples d'architecture soumis lors des permanences :



Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025



Que peut-on en retenir ?

- Les couleurs de façades claires voire blanches, dans la tradition parisienne, semblent emporter davantage d'adhésion
- Les matériaux naturels sont préférés (pierre, brique, bois), avec une inquiétude sur le vieillissement concernant le bois
- Les balcons et les décalages de hauteurs de façade peuvent être appréciés, mais intégrés sobrement et sans grandes hauteurs
- Les avis sont partagés entre un style « néoclassique » (à la parisienne) et une modernité discrète

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

3.4. L'essentiel à retenir de l'ensemble des avis

L'ensemble des avis exprimés sur les différents supports et thèmes de la concertation est synthétisé de la façon suivante par les sociologues urbanistes en ayant assuré la collecte et la restitution des données :

- Les volumes bâtis et les hauteurs envisagées dans le plan guide initial semblent être acceptables pour la plupart des participants. Des hauteurs de 4 à 6 étages semblent représenter un maximum pour maintenir cette appréciation.
- Des matériaux naturels et de qualité, ainsi qu'une architecture un peu sobre voire « traditionnelle » pourraient également faciliter l'acceptation des densités. Des espaces extérieurs (balcons, terrasses) seraient un plus.
- Des étages « en retrait » seraient appréciés en vis-à-vis des zones pavillonnaires. Par ailleurs, un retrait des façades par rapport aux voiries est espéré, pour laisser de l'espace au développement des mobilités douces et du végétal.
- En termes d'espaces et de déplacement, c'est l'idée d'un espace commerçant « piétonnier » et animé qui séduit particulièrement. Une attente de facilitation des mobilités douces, piétonnes et cyclables, s'expriment d'ailleurs dans le sens est-ouest comme dans les traversées nord-sud.
- Les sujets de circulation et de stationnement ont finalement assez peu mobilisé, malgré quelques craintes. Les hypothèses de projets présentées via le plan guide initial, avec le maintien des quatre voies et la création de stationnement en épis dans une contre allée, semblent bien reçues.
- La question des transports en commun suscite un peu plus d'expression que les questions automobiles, surtout en faveur d'un développement de l'offre de déplacements « locaux », notamment entre les gares et le futur centre-ville.
- Concernant l'offre de commerce et de service, c'est le développement du commerce de bouche (de qualité et spécialisé), et le développement d'espaces de restauration conviviaux, qui dominent les attentes et les espoirs.
- Une place piétonne, regroupant terrasses, évènements culturels et festifs, a même été suggérée par certains.
- La création d'une école et d'une crèche et le développement des services de proximité sont également attendus.

4. ANNEXE : Délibération fixant le cadre de la concertation

N° DEL25_044



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE LA CONVOCATION : 13 juin 2025

Le jeudi 19 juin 2025 le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'espace Léonard de Vinci, salle René Char en séance publique, à 19h00 sous la Présidence de Monsieur Miloud GOUAL, le Maire.

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 35

PRESENTS : 30

VOTANTS : 32

Étaient présents :

Miloud GOUAL, Jacqueline HUCHIN, Adelaïde HAMITI, Thibault PETIT, Monique LAMOUREUX, Casimir PIERROT, Dalila KHORBI, Mohamed BOUROUIS, Annie TOUSSAINT, Hafid IABASSEN, Tina RAMAH, Diénabou KOUYATE, Christine DENIS, Stéphane LARTIGUE, Isabelle MOSER, Housman BATHILY, Jimmy JOUHANET, Nassira BENOUARI, Marie-Claire LETY, Cyril JOLY, Landry PERQUIS, Bastien REDDING, Manuela MELO, Atika LHOUM, Mustafa HECIMOVIC, Régis PEDANOU, Ruffin KAPELA, Brigitte CERVETTI, Toufik LAADJAL, Maria GUIDEC

Excusés ayant donné pouvoir :

Jean-Claude BENHAÏM donne procuration à Adelaïde HAMITI, Uriell MARQUEZ donne procuration à Jacqueline HUCHIN

Absents :

Jeanne DOCTEUR, Laurent LE LEUXHE, Sébastien CÉLERIN

Secrétaire :

Maria GUIDEC

Objet : Approbation des modalités de mise en œuvre de la concertation préalable en vue de la signature d'un traité de concession - Projet du Coeur de Ville et de transformation du Boulevard Bordier

Lors de la séance du Conseil municipal du 10 avril 2025, la Municipalité a décidé d'adhérer à la Société Publique Locale (SPL) « Citallia » dans le cadre du projet de requalification du boulevard Victor Bordier (RD14) et de la création d'un centre-ville à Montigny-lès-Corneilles.

Ce nouveau partenariat permettra à la Ville de disposer d'une ingénierie de projet forte et structurée en vue d'aboutir à la signature d'un traité de concession.

Ce faisant, le projet urbain est soumis à une concertation préalable conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme. Il revient donc à l'organe délibérant de la commune, à ce stade du projet, de définir les modalités de cette concertation afin d'y associer notamment les habitants.

Elle se fera dans le prolongement des études et des consultations ~~de la concertation préalable~~ **réalisées après des** habitants sur ce projet.

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250619-DEL25_044-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

La concertation permettra notamment de prendre en compte l'expression des habitants et de recueillir leur expertise d'usage en vue d'enrichir le projet.

A ce titre, il est proposé que les modalités de concertation préalable pour le projet soient les suivantes :

- Organisation de 4 demi-journées de permanence, en juin et juillet, sur différents sites dans la ville et à la Maison du Projet sis 85, boulevard Victor Bordier, afin de permettre aux habitants de venir donner leur avis et s'informer sur le projet ;
- Mise à disposition d'un registre d'expression en mairie en vue de pouvoir recueillir l'expression libre et les contributions, et d'une adresse mail dédiée au même objectif ;
- Création d'une page internet dédiée au projet permettant de recueillir l'expression libre et les contributions des habitants.

Afin de toucher le public le plus large possible, la concertation sera annoncée par les canaux de communication habituels.

La concertation se déroulera du 28 juin au 7 septembre 2025.

A l'issue de la concertation, un bilan global sera dressé et devra être approuvé par délibération du Conseil municipal conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par le Code général des collectivités territoriales.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 et suivants et R. 103-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2006, révisé le 03 février 2011, modifié le 27 septembre 2012, le 1er décembre 2016 et le 30 novembre 2017, révisé le 24 juin 2021, modifié le 29 septembre 2022,

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affirmant la volonté de construire une nouvelle centralité autour de la RD14,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du boulevard Victor Bordier orientée vers trois axes visant la construction d'une nouvelle centralité multifonctionnelle, la création d'un axe vert et la réalisation d'un paysage urbain de centre-ville, dans une démarche de qualité environnementale,

Vu le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E) adopté le 11 septembre 2024 visant à créer des boulevards urbains du Grand Paris, et notamment en visant la requalification de la RD14 entre Franconville et Saint-Ouen l'Aumône, avec une première phase à hauteur de Montigny-lès-Cormeilles,

Vu la délibération n°25_020 du Conseil Municipal en date du 10 avril 2025 approuvant l'adhésion de la ville de Montigny-lès-Cormeilles à la Société Publique Locale « Citallia »,

Considérant que certaines opérations d'aménagement doivent faire l'objet d'une concertation préalable associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme,

095-219504248-20250925-DEL25_044-DE
Date de télétransmission : 20/09/2025
Date de réception préfecture : 20/09/2025

Considérant les enjeux urbains du projet du Cœur de Ville et l'évolution du projet,

Considérant la proposition de définition des modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Organisation de 4 demi-journées de permanence, sur différents sites dans la ville et à la Maison du Projet sis 85, Boulevard Victor Bordier, afin de permettre aux habitants de venir donner leur avis et s'informer sur le projet ;
- Mise à disposition d'un registre d'expression en mairie en vue de pouvoir recueillir l'expression libre et les contributions, et d'une adresse mail dédiée au même objectif ;
- Création d'une page internet dédiée au projet permettant de recueillir l'expression libre et les contributions des habitants.

Entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1* : D'adopter le cadre fixé pour la mise en œuvre de la concertation préalable au titre du Code de l'urbanisme portant sur le projet du Cœur de Ville et les modalités définies.

Article 2 : De dire que les modalités de concertation du public seront les suivantes :

- Organisation de 4 demi-journées de permanence, en juin et juillet, sur différents sites dans la ville et à la Maison du Projet sis 85, Boulevard Victor Bordier, afin de permettre aux habitants de venir donner leur avis et s'informer sur le projet ;
- Mise à disposition d'un registre d'expression en mairie en vue de pouvoir recueillir l'expression libre et les contributions, et d'une adresse mail dédiée au même objectif ;
- Création d'une page internet dédiée au projet permettant de recueillir l'expression libre et les contributions des habitants.

Article 3 : D'approuver le périmètre de la concertation tel que défini sur le plan ci-annexé.

Article 4 : De préciser que la concertation se déroulera du 28 juin au 7 septembre 2025.

Article 5 : D'indiquer qu'à l'issue de la concertation, un bilan global sera dressé et devra être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Article 6 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à accomplir toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Article 7 : De donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour exécuter la présente délibération.

Le Conseil ADOPTE, à la majorité cette délibération par :
27 VOIX POUR
5 ABSTENTIONS :

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250619-DEL25_044-DE
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

Manuela MELO, Atika LHOUM, Régis PEDANOU, Ruffin KAPELA, Toufik LAADJAL

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification), auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4, boulevard de l'Hautil – 95000 CERGY) ou par voie dématérialisée, sur le site www.telerecours.fr.

Mis en ligne sur le site internet de la ville le : 20/06/2025

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée



Jacqueline HUCHIN

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250619-DEL25_044-DE
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_067-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025