

Département du VAL D'OISE (95)

COMMUNE DE  
Montigny-lès-Cormeilles



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation

### 1.3. JUSTIFICATIONS ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 24 juin 2021

Le Maire,



Le Maire,  
Jean-Noël CARPENTIER

VERDI

Verdi Ingénierie

99 rue de Vaugirard

75006 PARIS

## Table des matières

1.3. JUSTIFICATIONS ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	1
<b>Synthèse des besoins identifiés dans le diagnostic.....</b>	<b>5</b>
<b>Le projet d'aménagement et de développement durables .....</b>	<b>7</b>
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>8</b>
<b>Le règlement et le zonage .....</b>	<b>9</b>
<b>Résumé non technique de l'évaluation environnementale et des justifications des choix opérés</b>	
<b>12</b>	
Sur le milieu naturel.....	12
Sur la ressource en eau.....	12
Risques technologiques.....	13
Gestion des risques.....	13
<b>Manière dont l'évaluation a été effectuée.....</b>	<b>14</b>
<b>Synthèse des besoins répertoriés.....</b>	<b>15</b>
<b>Synthèse des besoins identifiés dans le diagnostic.....</b>	<b>15</b>
<b>Evaluation du besoin en logements et en équipements.....</b>	<b>18</b>
I. Les besoins en logements et en équipements.....	18
a. Calcul du Point Mort sur la dernière période intercensitaire.....	18
2011- 2016 : Le phénomène de renouvellement.....	18
2011- 2016: L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale.....	18
La variation des logements vacants.....	19
La variation des résidences secondaires.....	19
2011- 2016 : Le récapitulatif de la période intercensitaire .....	19
b. Le calcul du point mort à horizon 2030.....	20
2017 – 2030 : Le renouvellement.....	20
2017 – 2030 : L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale.....	20
2017 – 2030 : La variation des résidences secondaires.....	23
2017 – 2030 : La variation des logements vacants.....	23
2017 – 2030 : Le récapitulatif de la période intercensitaire.....	23
c. Le besoin en logement pour l'accueil des nouveaux habitants.....	23
d. Les besoins en équipements scolaires.....	24
<b>Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement.....</b>	<b>25</b>
<b>Secteur bretelle A15.....</b>	<b>25</b>
<b>Secteur proche de la rue Marceau Colin.....</b>	<b>26</b>
<b>Secteur Village.....</b>	<b>28</b>
<b>ZAC de la gare .....</b>	<b>33</b>
<b>Renouvellement le long de la RD 14.....</b>	<b>35</b>
<b>Gestion des risques sur les secteurs à projet.....</b>	<b>41</b>
Aléa retrait-gonflement des argiles.....	41

Le mouvement de terrain lié à la présence de gypse.....	42
L'aléa inondation.....	44
Les risques technologiques.....	45
Les sites pollués (BASOL, SIS, BASIAS).....	45
Le bruit.....	47
L'air.....	48
<b>Consommation d'espace, analyse et perspectives.....</b>	<b>49</b>
<b>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2008-2018.....</b>	<b>49</b>
<b>Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.....</b>	<b>51</b>
Potentiel constructible dans le diffus.....	52
Potentiel constructible sur les projets urbains envisagés.....	56
<b>Dispositions qui favorisent la densification des espaces.....</b>	<b>56</b>
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation.....</b>	<b>57</b>
<b>Explication des choix opérés.....</b>	<b>60</b>
<b>Le projet d'aménagement et de développement durables.....</b>	<b>60</b>
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>61</b>
La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.....	61
La préservation et la mise en valeur de l'environnement dans les OAP.....	61
Les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser.....	62
<b>Le règlement et le zonage.....</b>	<b>63</b>
La délimitation des zones.....	63
La manière dont le règlement et le zonage prennent en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement.....	66
La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.....	68
Les éléments remarquables du paysage.....	94
Les emplacements réservés.....	101
<b>Zonage environnemental réglementaire.....</b>	<b>102</b>
Incidences sur le réseau Natura 2000.....	102
Zonage environnemental d'inventaire.....	103
Le SDAGE Bassin Seine Normandie.....	106
Schéma directeur de la Région Ile-de-France.....	108
Programme Local de l'Habitat.....	117
Plan de Déplacements Urbains.....	118
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'Île de France.....	119
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE).....	125
Plan de gestion des risques d'inondation.....	125
Stratégie Européenne de Göteborg et Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD).....	125
Protocole de Kyoto et Plan Climat National.....	127

Stratégie Nationale de la biodiversité et son plan d'action.....	127
Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle.....	128

# Résumé non technique

---

## Synthèse des besoins identifiés dans le diagnostic

Thématique	Enjeux et besoins
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES	<p><i>Une croissance démographique sur un rythme constant et une population plutôt jeune (les deux tiers des habitants ont moins de 44 ans), avec une diminution de la taille des ménages (2.8 en 2015).</i></p> <p>L'enjeu principal sera donc de continuer à soutenir cette croissance démographique en conservant un bon équilibre entre les différentes tranches d'âge constituant la population.</p>
DYNAMIQUES RESIDENTIELLES	<p><i>Marquée par un patrimoine bâti plutôt constitué de logements individuels (pavillon ou maison de faubourg), l'habitat a su se diversifier au fil des ans, notamment grâce aux deux projets de ZAC (Croix Blanche et Gare) qui ont permis de proposer d'autres typologies (collectifs, logements de taille plus petite).</i></p> <p>Aujourd'hui, trois enjeux ressortent : répondre aux objectifs de densification développés par le SDRIF, offrir des formes d'habitat mieux adaptées aux personnes âgées, pour répondre au vieillissement de la population, et continuer à attirer les jeunes familles en leur proposant des logements adaptés.</p>
DYNAMIQUES SOCIO- ECONOMIQUES	<p><i>Le tissu économique Ignymontain s'inscrit dans celui de la Communauté d'agglomération Val Parisis. Deux infrastructures majeures, l'autoroute A15 et la RD14 ont servi de point d'ancrage pour l'installation d'activités, particulièrement les commerces (entre autres, d'ameublement) le long de la RD14. Néanmoins, cette zone commerciale connaît aujourd'hui une baisse d'attractivité. L'industrie déjà peu présente sur le territoire, voit son activité diminuer (la ZAC de la Croix Blanche qui s'est développé sur un ancien site industriel).</i></p> <p>Ainsi, l'enjeu est double : soutenir les activités existantes tout en permettant le renouvellement du tissu économique, en compatibilité avec le tissu urbain et les habitations existantes.</p>
MOBILITES	<p><i>La commune est très bien dotée en axes routiers : outre l'autoroute A15 et la RD14 citées précédemment et qui traversent la commune d'est en ouest, on notera la présence à proximité des départementales RD106 et RD392, accessible depuis l'échangeur autoroutier. L'utilisation de la voiture reste ancrée dans les habitudes avec plus de la moitié des actifs qui l'utilisent pour se rendre au travail. Montigny les Cormeilles possède pourtant une offre de transport en commun performante, avec une gare (située au nord et partagée avec la commune de Beauchamp), qui permet d'emprunter les lignes H du Transilien et C du RER. En complément de l'offre ferroviaire, sont recensées pas moins de 10 lignes de bus qui permettent de se déplacer sur l'ensemble du</i></p>

*territoire de la Communauté d'agglomération. Les liaisons douces, du fait de la forte utilisation de la voiture, restent minoritaires, malgré divers chemins et sentiers dédiés. Le réseau de piste cyclable est en court de développement mais reste peu emprunté, car peu connu. L'offre en matière de place de stationnement est aujourd'hui insuffisante à proximité des secteurs d'attractivité (gare, quartier des Frances...).*

Si le PLU n'est pas l'outil privilégié pour agir sur l'ensemble de la thématique des transports et mobilités, il peut toutefois avoir des effets concrets concernant la question du stationnement ou le développement des mobilités douces. Ainsi, les enjeux principaux sont donc un meilleur partage modal entre les différents utilisateurs du réseau viaire (avec un rééquilibrage vers les modes doux et le renforcement de l'offre en matière de stationnement).

#### BIODIVERSITE

L'ouverture au public d'espaces naturels, le déclassement espaces boisés classés de certaines zones sont des éléments pouvant causer des dommages à la biodiversité sur le territoire.

Malgré que le PLU ne soit pas l'outil principal dans la préservation de la biodiversité dans la réalisation des projets il peut tout de même permettre la préservation de certains espaces possédant un caractère favorable à la présence d'une biodiversité intéressante. Ainsi les enjeux sont de concilier la réalisation des projets sur le territoire de la commune avec la préservation des espaces possédants un attrait pour les espèces végétales et animales et d'établir des préconisations pour la réalisation des projets.

#### ZONE HUMIDE

*Montigny-lès-Cormeilles comporte une zone de classe 3 au Sud-Est de son territoire, autour de l'espace boisé des buttes du Parisis. Cette zone est d'ores et déjà fortement urbanisée.*

Malgré l'urbanisation présente sur la zone, la réalisation d'un cheminement piéton à proximité de cet espace donne un enjeu important sur l'analyse de cette zone. L'enjeu est donc de pouvoir allier le développement des mobilités douces en préservant les espaces potentiellement sensibles.

#### RISQUES

*Montigny-lès-Cormeilles est soumis à différents aléas, identifiés dans les cartographies réalisées par les services de l'Etat : Risques de retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, remontées de nappes, sites et sols pollués.*

L'enjeu est de pouvoir associer le développement des projets sur le territoire, en veillant à ne pas mettre la population en danger face aux risques identifiés.

#### NUISANCES

La présence sur la commune de plusieurs axes routiers possédant une forte fréquentation (RD14 et A15) implique une nuisance sonore mais aussi une diminution de la qualité de l'air.

L'autoroute A15 est située en contrebas par rapport au terrain naturel et elle est relativement éloignée des bâtiments existant. Elle n'est de ce fait pas vraiment imbriquée dans le tissu urbain est les nuisances qu'elle induit s'en trouvent moins impactantes.

Le boulevard Bordier (RD14) pour sa part est très imbriqué dans le tissu urbain existant et les nuisances qu'il induit doivent donc être

réduites. Pour cela, il est nécessaire de détourner les flux de véhicules depuis le boulevard Victor Bordier (RD14) vers l'autoroute A15. Au-delà de la création d'une nouvelle bretelle d'autoroute rue Marceau Colin, c'est un changement d'usage du boulevard Bordier qui est à poursuivre avec une réorientation des activités vers les besoins des habitants et non des usagers qui transitent par la commune ou s'y rendent en véhicule particulier. L'implantation d'équipements, le renforcement de la vocation résidentielle des abords du boulevard et le partage modal de la voirie doivent accompagner cette mutation des usages.

#### GESTION DE L'EAU

*La commune de Montigny-lès-Cormeilles est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise. En 2019, l'usine a produit en moyenne 154 000 m<sup>3</sup>/j, avec une pointe à 205 015 m<sup>3</sup>/j, pour 870 000 d'habitants du Nord de Paris. Sa capacité maximale de production s'élève à 340 000 m<sup>3</sup>/j. La consommation annuelle de la commune en 2017 était de 919 033 m<sup>3</sup> d'eau potable pour 21718 habitants. Malgré l'augmentation du nombre de logements la consommation globale sur la commune de Montigny-lès-Cormeilles diminue depuis 1996, suivant ainsi la tendance du SEDIF.*

## Le projet d'aménagement et de développement durables

### L'ambition environnementale, vecteur du développement de la commune

La commune de Montigny-lès-Cormeilles, inscrite dans une démarche de valorisation de l'environnement, souhaite confirmer son engagement à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Jalonnée de parcs et jardins, sillonnée de coulées vertes à travers ses espaces bâtis, Montigny-lès-Cormeilles bénéficie d'un caractère verdoyant indéniable. La promotion de la biodiversité et de l'écologie urbaine constitue un levier pour améliorer la qualité de vie de ses usagers et habitants. C'est pourquoi, les paysages seront préservés et l'écologie urbaine s'imposera autant que possible dans les nouvelles opérations de construction.

Montigny-lès-Cormeilles est constituée de plusieurs pôles d'attractivité, complémentaires, organisées autour des équipements et à proximité des gares. Il s'agit de les conforter pour répondre aux besoins en commerces et services des habitants et accueillir de nouveaux logements. Le renouvellement de la RD14 permettra de conforter la centralité existante autour du centre administratif pour unifier la ville autour d'un centre principal commun.

La commune veillera également à faciliter la création d'activités, sans toutefois nuire à la quiétude des résidents. Les emplois ainsi créés contribueront à faciliter le rapprochement domicile / travail.

La bonne accessibilité des pôles d'attractivité, constitue une condition de leur bon fonctionnement pour tisser un réseau dynamique à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. Ainsi, les franchissements des grands axes de déplacements (route départementale, autoroute et voie ferrée) seront étudiés et les voies de déplacements doux nord sud seront développées.

### L'ambition environnementale constitue le vecteur du développement de Montigny-lès-Cormeilles, les 3 objectifs majeurs du PADD contribuent à cette ambition :

- **Affirmer une centralité fédératrice pour la commune et l'articuler avec les polarités de proximité**
- **Biodiversité et écologie urbaine : des leviers pour améliorer la qualité de vie**
- **Organiser le développement de la commune en termes résidentiels et économiques**

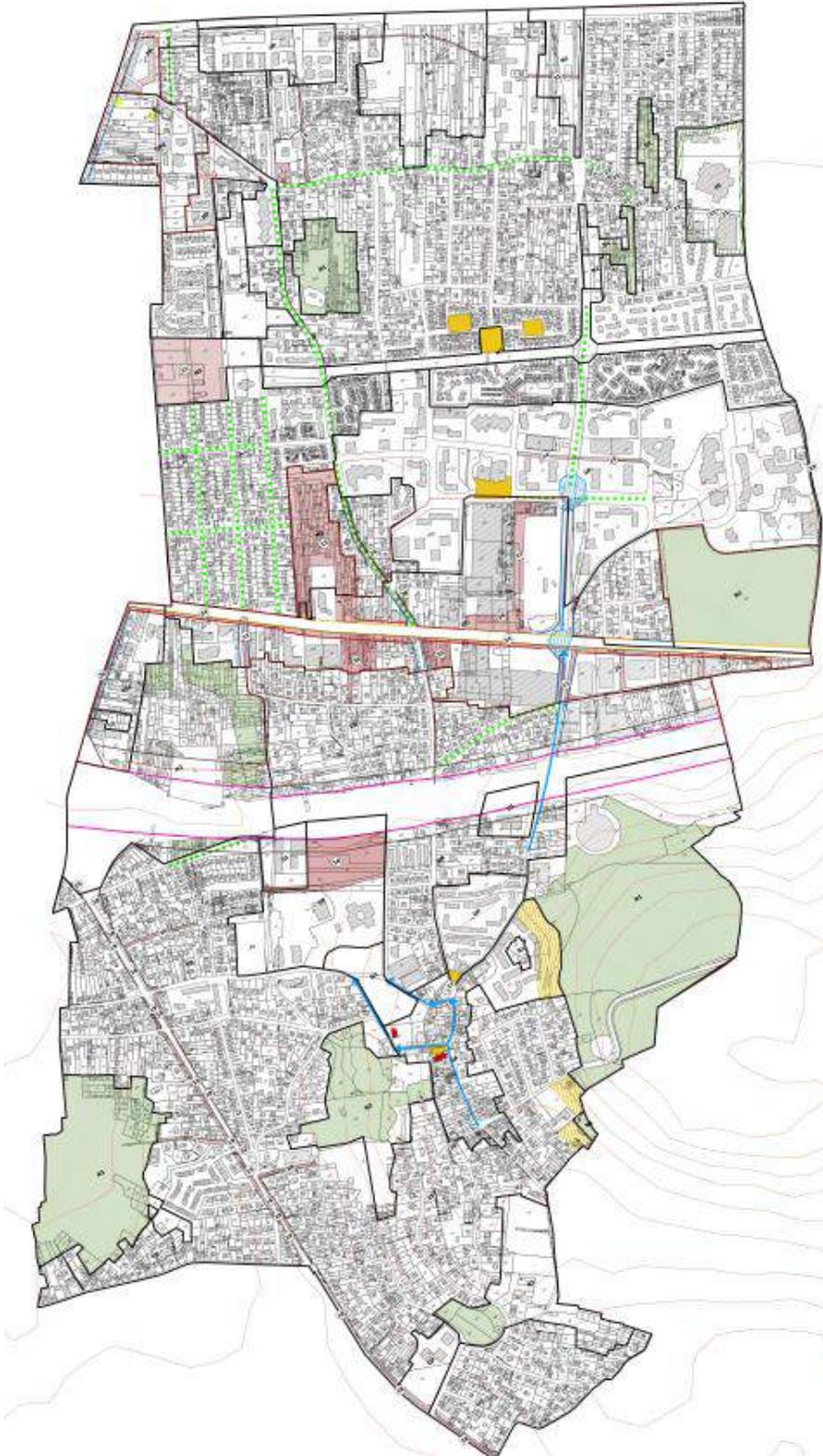
## Les orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU de Montigny comporte trois OAP :

- **L'OAP thématique dite « trame verte et bleue »** qui a pour objectif :
  - d'offrir un cadre de vie toujours plus verdoyant aux Ignymontains,
  - de conforter encore d'avantage la démarche de développement durable dans laquelle s'inscrivent les actions de la Ville avec une promotion de la biodiversité, une limitation de l'imperméabilisation des sols pour faciliter gestion des eaux pluviales,
  - de faciliter les déplacements des Ignymontains en ville.
    - Cette OAP met en œuvre plus particulièrement l'axe 2 du PADD qui vise à valoriser la biodiversité et l'écologie urbaine.
- **L'OAP sectorielle dite « Boulevard Victor Bordier »** pour accompagner la mutation du boulevard vers la création d'une nouvelle centralité,
  - Cette OAP met en œuvre plus particulièrement l'axe 1 du PADD qui vise à affirmer une centralité fédératrice autour du boulevard Victor Bordier
- **L'OAP sectorielle dite « secteur gare »** pour accompagner l'opération, presque finalisée à ce jour.
  - Cette OAP met en œuvre plus particulièrement l'axe 1 et l'axe 3 du PADD qui visent à conforter les centralités dont celle de la gare et à accueillir de nouveaux équipements, logements et activités.

Notons que la ZAC de la gare est presque finalisée à ce jour et l'OAP est très peu modifiée par rapport au PLU avant révision.

## Le règlement et le zonage



<p>UC: abords du boulevard Victor Bordier, centralité à conforter</p>	<p>Il s'agit de l'espace lié à l'actuel pôle commercial du boulevard Bordier destiné à devenir un espace urbain assurant la couture urbaine entre plusieurs quartiers de ville, et à conforter la centralité existante.</p>
<p>UP: Polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale UPd : secteur qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare</p>	<p>Il s'agit des zones de polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale. L'intensité urbaine y est plus forte pour permettre de rapprocher au maximum les services, équipements, commerces... de l'habitat. Ce sont donc des zones mixtes possédant des fonctions d'animation d'envergure communale. Cette zone comprend un sous-secteur UPd qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare. Ce sous-secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.</p>
<p>UA: Correspond à une partie de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles</p>	<p>Il s'agit d'une partie de la zone de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles pour laquelle un règlement spécifique est établi dans un souci de préservation de son identité bâtie. Elle possède une vocation mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, d'activités commerciales et de services sous réserve d'en respecter les caractéristiques architecturales et urbaines.</p>
<p>UR: Secteurs principalement résidentiels.</p>	<p>Cette zone correspond aux espaces urbanisés à vocation principalement résidentielle. Les dispositions applicables dans cette zone ont pour objectif de préserver le caractère paysager de ces espaces afin de maintenir une diversité de forme d'habitat à Montigny-lès-Cormeilles.</p>
<p>UI: Zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux. UID: Zone destinée à accueillir des activités et des commerces.</p>	<p>Cette zone permet de regrouper le plus grand nombre des activités susceptibles d'induire des nuisances pour les habitants. La zone UID est créée pour valoriser la création de la bretelle de l'A15 avec l'implantation de commerces.</p>
<p>UJ: Zone réservée au stationnement des caravanes.</p>	<p>Cette zone permet d'accueillir les résidences en habitat mobile.</p>

<p>N1 : secteurs peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine.</p> <p>N2 : Il s'agit de zones peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.</p>	<p>N1 Il s'agit de zones peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine.</p> <p>N2 Il s'agit de zones peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.</p> <p>Le règlement applicable dans ces zones permet la préservation du caractère naturel. Compte tenu du contexte très urbain de la ville de Montigny il permet :</p> <p>« L'aménagement des voies existantes, la création de chemin de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone »</p> <p>Et en en zone N2 :</p> <p>« Les installations d'équipements à vocation sportive, récréative et de loisirs de plein air, les jardins familiaux partagés, à condition que les installations participent à une appropriation collective des lieux, ainsi que les constructions leur étant nécessaires (vestiaire, local de rangement de matériel de sport, loisirs, local pour gardien, abris de jardin...). »</p>
--	--

Pour faire suite à l'enquête publique des adaptations mineures ont été apportées au plan de zonage pour une mise en cohérence avec l'usage actuel des terrains ou le zonage applicable antérieurement.

## Résumé non technique de l'évaluation environnementale et des justifications des choix opérés

Incidence notables prévisible de la mise en œuvre du PLU et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs.

### Sur le milieu naturel

Thématiques	Etat des lieux	Impacts-Mesures
Milieux naturels	Sur le territoire est présent :  - 1 ENS	L'ENS présent sur le territoire est classé en zone Naturelle.
	A proximité du territoire et présent :  - 7 ZNIEFF de type 1  - 2 ZNIEFF de type 2	Les autres zonages présents dans un rayon de kilomètre autour de la commune ne subiront pas d'impact suite à la mise en place du PLU.
Réseau Natura 2000	La commune de Montigny-lès-Cormeilles ne possède aucun site Natura 2000 dans ses limites communales.  Cependant autour de la commune, dans un rayon de 10 km un site est identifié :  - ZPS : Sites de Seine-Saint-Denis	La distance entre la ZPS et le territoire communale est trop importante pour que le PLU est un impact sur le site Natura 2000.

### Sur la ressource en eau

Thématiques	Etat des lieux	Impacts-Mesures
Réseau hydrographique	Aucun cours d'eau n'est présent sur le territoire communal.	
Zones humides	Une enveloppe d'alertes de classe 3 des zones humides est présente sur la partie Sud du territoire.	Dans le cadre de la réalisation d'un projet de cheminement au sein de la zone d'alerte, une visite de site par un écologue a été réalisée. Celle-ci a permis de valider le caractère humide de la zone et de donner des préconisations quant à la réalisation du cheminement.

Eau potable	Aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal.	Malgré l'augmentation du nombre de logements la consommation globale sur la commune de Montigny-lès-Cormeilles diminue depuis 1996, suivant ainsi la tendance du SEDIF. L'augmentation de la population de Montigny-lès-Cormeilles ne devrait cependant pas affecter le réseau et ses capacités de distribution.
-------------	---	--

## Risques technologiques

Thématiques	Etat des lieux	Impacts-Mesures
Risques, nuisances, pollutions et risques pour la santé	<p>Actuellement la RD 14 induit beaucoup de nuisances sonores et une pollution de l'air au vu de sa forte fréquentation.</p> <p>Sur le territoire communal 2 sites BASOL sont identifiés, ainsi que la présence de quelques sites BASIAS aux abords des 3 grandes zones de projet.</p>	<p>Le PLU prévoit un renouvellement de la RD 14 mais aussi de la bretelle d'autoroute, ce projet a pour objectifs de diminuer le trafic routier sur la RD 14 et ainsi diminuer les risques pour la santé.</p> <p>Les sites BASOL identifiés sur le territoire ont fait l'objet d'un traitement.</p> <p>Les activités BASIAS présente sont de type Station-service et/ou garage. Ce sont des éléments qui sont déjà présents au sein de l'urbanisation actuelle. Leur impact est donc nul sur les projets prévus par la commune.</p>

## Gestion des risques

Thématiques	Etat des lieux	Impacts-Mesures
Aléa retrait gonflement des argiles	la partie nord-ouest du projet du village, correspondant au secteur de l'hôtel de ville, se situe dans une zone où l'aléa est fort. Il faudra ainsi prendre en considération cet aléa.	Le PLU intègre dans le rapport de présentation une fiche sur les précautions à prendre lors de la construction sur ce type de sol.
Mouvement de terrain	La commune est soumise à un risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse.	Les dispositions du PPRN « Carrières souterraines et Dissolution du gypse » devront

être prise en compte lors de la réalisation de ces projets.

L'aléa inondation

La partie ouest de la RD14 est potentiellement sujette aux débordements de nappe et aux inondations de cave.

Les nouvelles constructions réalisées dans ces secteurs devront prendre en compte l'aléa.

Le secteur du village se situe au sein d'une entité hydrogéologique non aquifère.

Des études complémentaires seront nécessaires afin de préciser ces mesures avant la réalisation des aménagements.

## Manière dont l'évaluation a été effectuée

De manière générale, l'évaluation environnementale a permis de prendre en compte les différents enjeux environnementaux de la commune.

Pour cela, une consultation des données environnementales a été réalisée, on peut citer :

- INPN ;
- DRIEE – Carmen ;
- BRGN ;
- Géorisques ;
- Ademe ;
- Bruitparif ;
- Airparif.

De plus, une visite de la commune de Montigny-lès-Cormeilles a été réalisée pour permettre d'évaluer le caractère humide de la zone d'enveloppes d'alerte de classe 3 et donc évaluer l'impact du projet village sur la zone humide. Cette visite a permis de proposer des prescriptions à prendre lors de la réalisation du projet notamment sur la période d'abattage des arbres, la conservation des spécimens remarquables et le choix du type de cheminement (perméable).

La visite de site a aussi permis d'évaluer les changements de zonage qui seront réalisés dans le cadre de la révision du PLU et plus particulièrement les changements de zonage qui s'appliquent aux zones Naturelles.

Enfin, l'évaluation environnementale s'est déroulée avec l'association de divers intervenants qui sont des urbanistes, des écologues ainsi que des environnementalistes.

# Synthèse des besoins répertoriés

## Synthèse des besoins identifiés dans le diagnostic

Thématique	Enjeux et besoins
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES	<p><i>Une croissance démographique sur un rythme constant et une population plutôt jeune (les deux tiers des habitants ont moins de 44 ans), avec une diminution de la taille des ménages (2.8 en 2015).</i></p> <p>L'enjeu principal sera donc de continuer à soutenir cette croissance démographique en conservant un bon équilibre entre les différentes tranches d'âge constituant la population.</p>
DYNAMIQUES RESIDENTIELLES	<p><i>Marquée par un patrimoine bâti plutôt constitué de logements individuels (pavillon ou maison de faubourg), l'habitat a su se diversifier au fil des ans, notamment grâce aux deux projets de ZAC (Croix Blanche et Gare) qui ont permis de proposer d'autres typologies (collectifs, logements de taille plus petite).</i></p> <p>Aujourd'hui, trois enjeux ressortent : répondre aux objectifs de densification développés par le SDRIF, offrir des formes d'habitat mieux adaptées aux personnes âgées, pour répondre au vieillissement de la population, et continuer à attirer les jeunes familles en leur proposant des logements adaptés.</p>
DYNAMIQUES SOCIO- ECONOMIQUES	<p><i>Le tissu économique Ignymontain s'inscrit dans celui de la Communauté d'agglomération Val Parisis. Deux infrastructures majeures, l'autoroute A15 et la RD14 ont servi de point d'ancrage pour l'installation d'activités, particulièrement les commerces (entre autres, d'ameublement) le long de la RD14. Néanmoins, cette zone commerciale connaît aujourd'hui une baisse d'attractivité. L'industrie déjà peu présente sur le territoire, voit son activité diminuer (la ZAC de la Croix Blanche qui s'est développé sur un ancien site industriel).</i></p> <p>Ainsi, l'enjeu est double : soutenir les activités existantes tout en permettant le renouvellement du tissu économique, en compatibilité avec le tissu urbain et les habitations existantes.</p>
MOBILITES	<p><i>La commune est très bien dotée en axes routiers : outre l'autoroute A15 et la RD14 citées précédemment et qui traversent la commune d'est en ouest, on notera la présence à proximité des départementales RD106 et RD392, accessible depuis l'échangeur autoroutier. L'utilisation de la voiture reste ancrée dans les habitudes avec plus de la moitié des actifs qui l'utilisent pour se rendre au travail. Montigny les Cormeilles possède pourtant une offre de transport en commun performante, avec une gare (située au nord et partagée avec la commune de Beauchamp), qui permet d'emprunter les lignes H du Transilien et C du RER. En complément de l'offre ferroviaire, sont recensées pas moins de 10 lignes de bus qui permettent de se déplacer sur l'ensemble du</i></p>

*territoire de la Communauté d'agglomération. Les liaisons douces, du fait de la forte utilisation de la voiture, restent minoritaires, malgré divers chemins et sentiers dédiés. Le réseau de piste cyclable est en court de développement mais reste peu emprunté, car peu connu. L'offre en matière de place de stationnement est aujourd'hui insuffisante à proximité des secteurs d'attractivité (gare, quartier des Frances...).*

Si le PLU n'est pas l'outil privilégié pour agir sur l'ensemble de la thématique des transports et mobilités, il peut toutefois avoir des effets concrets concernant la question du stationnement ou le développement des mobilités douces. Ainsi, les enjeux principaux sont donc un meilleur partage modal entre les différents utilisateurs du réseau viaire (avec un rééquilibrage vers les modes doux et le renforcement de l'offre en matière de stationnement).

#### BIODIVERSITE

L'ouverture au public d'espaces naturels, le déclassement espaces boisés classés de certaines zones sont des éléments pouvant causer des dommages à la biodiversité sur le territoire.

Malgré que le PLU ne soit pas l'outil principal dans la préservation de la biodiversité dans la réalisation des projets il peut tout de même permettre la préservation de certains espaces possédant un caractère favorable à la présence d'une biodiversité intéressante. Ainsi les enjeux sont de concilier la réalisation des projets sur le territoire de la commune avec la préservation des espaces possédants un attrait pour les espèces végétales et animales et d'établir des préconisations pour la réalisation des projets.

#### ZONE HUMIDE

*Montigny-lès-Cormeilles comporte une zone de classe 3 au Sud-Est de son territoire, autour de l'espace boisé des buttes du Parisis. Cette zone est d'ores et déjà fortement urbanisée.*

Malgré l'urbanisation présente sur la zone, la réalisation d'un cheminement piéton à proximité de cet espace donne un enjeu important sur l'analyse de cette zone. L'enjeu est donc de pouvoir allier le développement des mobilités douces en préservant les espaces potentiellement sensibles.

#### RISQUES

*Montigny-lès-Cormeilles est soumis à différents aléas, identifiés dans les cartographies réalisées par les services de l'Etat : Risques de retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, remontées de nappes, sites et sols pollués.*

L'enjeu est de pouvoir associer le développement des projets sur le territoire, en veillant à ne pas mettre la population en danger face aux risques identifiés.

#### NUISANCES

La présence sur la commune de plusieurs axes routiers possédant une forte fréquentation (RD14 et A15) implique une nuisance sonore mais aussi une diminution de la qualité de l'air.

L'autoroute A15 est située en contrebas par rapport au terrain naturel et elle est relativement éloignée des bâtiments existant. Elle n'est de ce fait pas vraiment imbriquée dans le tissu urbain est les nuisances qu'elle induit s'en trouvent moins impactantes.

Le boulevard Bordier (RD14) pour sa part est très imbriqué dans le tissu urbain existant et les nuisances qu'il induit doivent donc être

réduites. Pour cela, il est nécessaire de détourner les flux de véhicules depuis le boulevard Victor Bordier (RD14) vers l'autoroute A15. Au-delà de la création d'une nouvelle bretelle d'autoroute rue Marceau Colin, c'est un changement d'usage du boulevard Bordier qui est à poursuivre avec une réorientation des activités vers les besoins des habitants et non des usagers qui transitent par la commune ou s'y rendent en véhicule particulier. L'implantation d'équipements, le renforcement de la vocation résidentielle des abords du boulevard et le partage modal de la voirie doivent accompagner cette mutation des usages.

## GESTION DE L'EAU

La commune bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif desservant 99,84 % des habitations. Ne sont pas reliés à l'assainissement collectif les habitants de la rue des Rosiers et quelques propriétés réparties sur l'ensemble du territoire communal. Le plan de zonage de l'étude de zonage assainissement prévoit l'assainissement collectif des eaux usées sur l'ensemble du territoire de la ville.

La commune de Montigny-lès-Cormeilles est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise. En 2019, l'usine a produit en moyenne 154 000 m<sup>3</sup>/j, avec une pointe à 205 015 m<sup>3</sup>/j, pour 870 000 d'habitants du Nord de Paris. Sa capacité maximale de production s'élève à 340 000 m<sup>3</sup>/j. La consommation annuelle de la commune en 2017 était de 919 033 m<sup>3</sup> d'eau potable pour 21718 habitants.

Malgré l'augmentation du nombre de logements la consommation globale sur la commune de Montigny-lès-Cormeilles diminue depuis 1996, suivant ainsi la tendance du SEDIF. L'augmentation du nombre d'habitants ne devrait donc pas produire de pression sur les volumes d'eau à distribuer.

Ainsi, au regard de l'état des réseaux, des travaux prévus et de la disponibilité de la ressources en eau potable, aucun enjeu particulier n'est identifié.

## Evaluation du besoin en logements et en équipements

### I. Les besoins en logements et en équipements

Sauf indication contraire, les données utilisées dans les développements ci-après sont celles issues de l'INSEE et de Sitadel.

Attention, les chiffres indiqués dans les tableaux sont arrondis pour une meilleure lisibilité du document.

#### a. Calcul du Point Mort sur la dernière période intercensitaire

L'évaluation du besoin en logements pour la période 2017-2030 se base sur les besoins observés sur la période 2011-2016. Le point mort est le nombre de logements qu'il faut créer pour maintenir un même effectif de population.

Il prend en compte quatre phénomènes :

- Le renouvellement (changement d'affectation des logements, destruction, disparition, etc)
- L'évolution du nombre moyen de personnes par ménage
- Le taux de logements vacants
- Le taux de résidences secondaires et occasionnelles

#### 2011- 2016 : Le phénomène de renouvellement

Evolution du nombre de logements (A)	474
Nombre de logements achevés sur la période (B)	274
<b>Impact du phénomène de renouvellement en nombre de logements (C = B - A)</b>	<b>-200</b>
Taux de renouvellement en % (C/nombre de logements en 2011/nombre d'années)	0,6%

#### 2011- 2016: L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale

Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2011 (A)	2,91
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2016 (B)	2,94
Population des résidences principales en 2011 (C)	19 442
Nombre de résidences principales nécessaires en 2016 pour loger une population dont l'effectif est égal à celui de 2011 (D=C/B)	6610
Nombre de résidences principales en 2011 (E)	6 690
<b>Impact en nombre de logements de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (D-E)</b>	<b>-80</b>

### La variation des logements vacants

Taux de logements vacants						
1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
20,6%	6,9%	4,2%	5,6%	3,0%	4,1%	4,3%

Nombre de logements vacants en 2011	283
Nombre de logements vacants en 2016	323
<b>Evolution du nombre de logements vacants entre 2011 et 2016</b>	<b>40</b>

### La variation des résidences secondaires

Taux de résidences secondaires et logements occasionnels						
1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
2,4%	2,3%	1,4%	0,9%	0,3%	0,2%	0,3%

Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels en 2011	15
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	23
<b>Évolution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels entre 2011 et 2016 :</b>	<b>8</b>

### 2011- 2016 : Le récapitulatif de la période intercensitaire

Phénomène de renouvellement :	-200	Nombre de logements achevés sur la période (B) :	274
Evolution du nb moyen d'occupants par RP :	-80	Différence par rapport au point mort (C=B-A) :	506
Variation des logements vacants :	40	Nombre moyen d'occupants par RP en 2016 (D) :	2,94
Variation des résidences secondaires :	8	Impact en nombre d'habitants de l'excédent de logements créés (CxD) :	1 488
<b>TOTAL (A)</b>	<b>-232</b>	Evolution du nombre d'habitants selon l'INSEE entre 2011 et 2016 :	1 485

## b. Le calcul du point mort à horizon 2030

### 2017 – 2030 : Le renouvellement

<b>Besoin induit par le phénomène de renouvellement</b>	
Parc total de logements en 2016 (A) :	7 461
Taux de renouvellement estimé à l'horizon 2030	-0,08%
Nombre de logements en 2030, après évolution du parc par application sur 18 ans du taux estimé à l'horizon 2030 (B)	7368
<b>Besoin en logements induit par le phénomène de renouvellement à l'horizon 2030 (C=A-B)</b>	<b>93</b>

On évalue à 93 le nombre de logements qui seront détruits pour permettre la construction des logements identifiés comme constructibles (voir détail ci-après) dans les grands projets :

- Boulevard Victor Bordier
- ZAC de la gare
- Réhabilitation du projet du village

### 2017 – 2030 : L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale

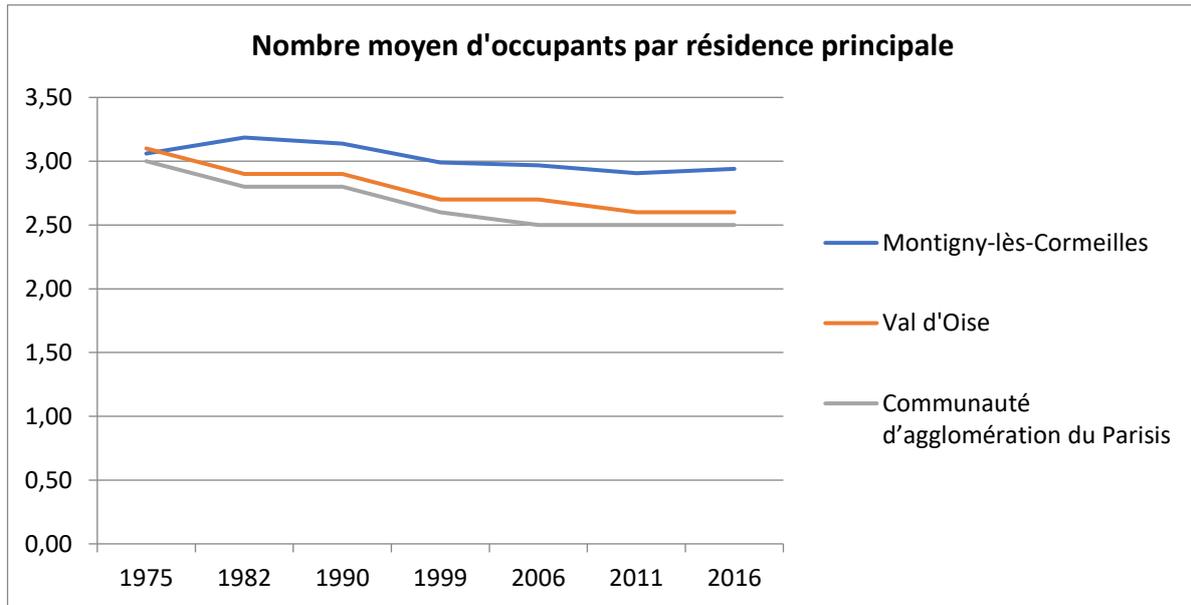
L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale est évaluée au regard des éléments suivants :

Tableau 1 : Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale :

	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
<b>Montigny-lès-Cormeilles</b>	3,06	3,19	3,14	2,99	2,97	2,91	2,94
<b>Val d'Oise</b>	3,10	2,90	2,90	2,70	2,70	2,60	2,60
<b>Communauté d'agglomération du Parisis</b>	3,00	2,80	2,80	2,60	2,50	2,50	2,50

Source : INSEE

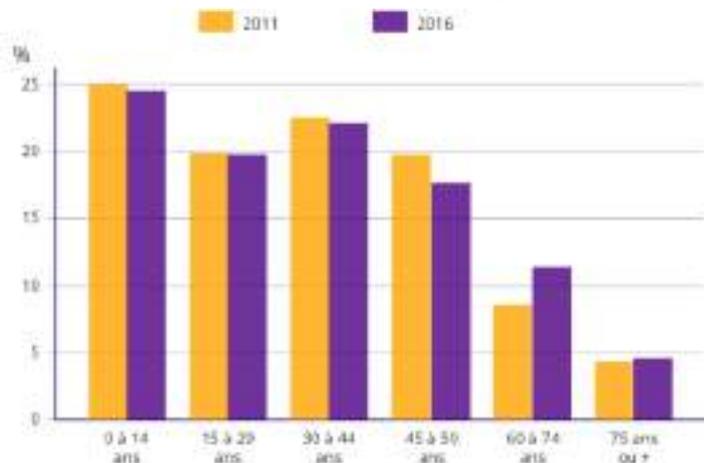
Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale :



Le graphique ci-dessus nous montre que la commune présente un nombre moyen d'occupants par résidence principale plus élevé que celui de son département et de l'intercommunalité à laquelle elle appartient. Ainsi, à l'horizon 2030, nous posons l'hypothèse **d'une homogénéisation de Montigny-lès-Cormeilles avec son environnement** et, par conséquent, d'une baisse de son nombre moyen d'occupants par résidence principale.

Cependant, dans un même temps, nous pouvons remarquer que la part de la population âgée (+60 ans), a augmenté entre 2011 et 2016 (de 12,9% à 16%).

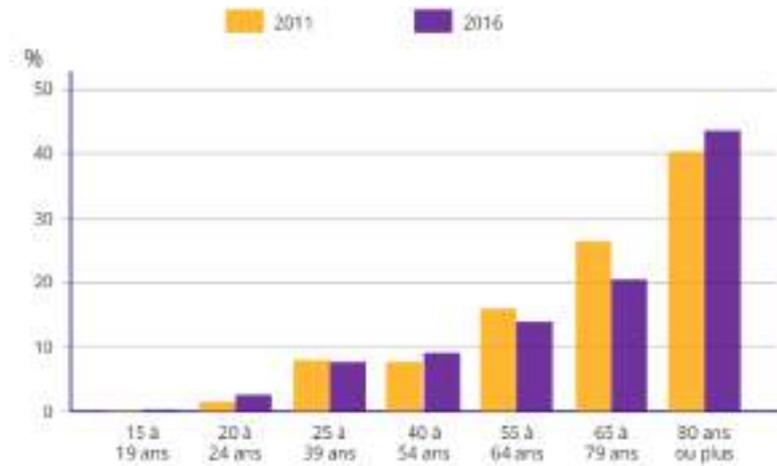
Population de Montigny-lès-Cormeilles par grandes tranches d'âges :



Source : INSEE

Or, le graphique ci-dessous nous montre que la part des personnes vivant seules est beaucoup plus élevée chez la population âgée.

Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge



La programmation de logements à Montigny-Lès-Cormeilles vise à répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées. La proportion de petits logements sera donc plus importante dans le parc à créer que dans le parc de logements actuel. Cela conduira à réduire le nombre moyen d'occupants par résidence principale.

En somme, en prenant en compte :

- l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale aux échelles intercommunale et départementale pour lesquelles on observe une diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (qui est déjà inférieur à ce qu'on observe à Montigny-lès-Cormeilles),
- la programmation de logements à Montigny-lès-Cormeilles qui devrait conduire à une diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale,
- le renouvellement générationnel prévisible à l'horizon 2030 (des personnes âgées occupant un grand logement pourraient être remplacées par des familles),

**nous retenons l'hypothèse d'une diminution modérée** du nombre moyen d'occupants par résidence principale, avec un nombre moyen d'occupants par résidence principale qui reste supérieur aux moyennes départementales et intercommunale en 2030.

Ainsi, étant de 2,94 en 2016, **on estime que le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2030 sera de 2,7** pour la commune de Montigny-lès-Cormeilles en 2030.

**Hypothèse retenue :** Baisse du nombre moyen d'occupants par résidences principales (de 2.94 à 2,7) :

<b>Besoin induit par l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale</b>	
Population en 2016 (A)	20 927
Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2030 (B)	2,70
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger une population d'effectif égal à celui de 2016 (C=A/B)	7751
Nombre de résidences principales en 2016 (D)	7 115
<b>Nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour loger la population (C-D)</b>	<b>636</b>

Du fait de la réduction du nombre moyen d'occupants par résidence principale, on aura besoins de davantage de logements pour loger un même effectif de population. Ainsi, cette diminution entraine un besoin de 636 nouveaux logements.

### 2017 – 2030 : La variation des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires représente 23 logements en 2016 soit 0.3% du parc total.

L'hypothèse du maintien des 23 résidences secondaires existantes en 2016 est retenue ce qui implique que le besoin en nouveaux logements est nul.

### 2017 – 2030 : La variation des logements vacants

L'hypothèse précédente est reprise : une diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale à 2,7.

<b>Calcul du nombre de logements en 2030, sans les logements vacants :</b>	
Parc de logements en 2030 sans les logements vacants = (nombre de logements en 2016) + (renouvellement) + (évolution du nb moyen d'occupants par RP) + (résidences secondaires)	8 004

On prend un taux de vacance théorique de 4,3%

<b>Calcul du nombre de logements vacants en 2030 :</b>	
Nombre des logements vacants en 2030 : (A)	360
Nombre de logements vacants en 2016 (B)	323
<b>Nombre de logements à créer pour atteindre un taux de logements vacants de 4,3% (C=A-B)</b>	<b>37</b>

### 2017 – 2030 : Le récapitulatif de la période intercensitaire

La même hypothèse est conservée : une diminution du nombre d'occupant par résidence principale à 2,7

<b>Récapitulatif des besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population d'ici l'an 2030</b>	
Renouvellement	93
Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale	636
Résidences secondaires	0
Logements vacants	37
<b>TOTAL 2016-2030</b>	<b>765</b>

On obtient pour les projections **2030** un besoin en logements de **765 logements**.

### c. Le besoin en logement pour l'accueil des nouveaux habitants

Le schéma directeur de la Région Ile-de-France impose une augmentation de la densité humaine (emplois et habitants) de 15% entre 2013 et 2030. Voir détail dans le présent rapport au chapitre consacré à l'application du SDRIF.

Pour cette raison, le nombre d'habitants et/ou d'emplois supplémentaires devant pouvoir être accueillis à Montigny-lès-Cormeilles entre 2013 et 2030 est de 3610.

On évalue à 500 le nombre d'emplois qui pourront être créés à Montigny-lès-Cormeilles à l'horizon 2030. Le nombre d'habitants devant pouvoir être accueillis entre 2013 et 2030 est donc de 3110 (3610-500=3110).

L'effectif de population en 2013 est estimé à 20 185 habitants. Pour répondre aux objectifs du SDRIF, le PLU doit donc permettre un effectif de 23 295 habitants en 2030 (20185+3610-500=23 295).

765 logements sont nécessaires pour permettre le maintien de l'effectif de population de 2016 (voir détail ci-avant sur le calcul du point mort). Entre 2016 et 2021, 499 logements ont été construits. On évalue à 1 130 le nombre de logements constructibles entre 2022 et 2030 (voir détail au chapitre du présent rapport sur la capacité de mutation des espaces bâtis).

Soit un nombre de 864 logements mobilisables pour l'accueil des nouveaux arrivants ( $499 + 1130 - 765 = 864$ ). Parmi ces 864 logements 4.3% devront rester vacant pour permettre une rotation dans le parc (déménagements, rénovations, etc). 37 logements devront donc rester vacants. 827 logements pourront être habités par de nouveaux Ignymontains ( $864 - 37 = 827$ ).

2 232 nouveaux habitants pourront donc être accueillis ( $827 * 2,7 = 2\ 232$ ) entre 2016 et 2030. Selon l'INSEE l'effectif de population est de 20 927 habitants en 2016.

Soit un effectif de population estimé à 23 159 habitants en 2030 ( $20927 + 2\ 232 = 23\ 159$ ).

Le potentiel de création de logements à Montigny-lès-Cormeilles est donc cohérent avec les orientations du SDRIF.

#### d. Les besoins en équipements scolaires

Un effectif de population de 23 159 habitants à l'horizon 2030 induirait une augmentation de la population scolarisée en maternelle et en primaire de **292 enfants**, soit un besoin de **12 classes** supplémentaires, pour une moyenne de 25 élèves par classe<sup>1</sup>.

Age des élèves	Population scolarisée à Montigny-lès-Cormeilles en 2016 (INSEE)	En % de la population	Effectif de population scolarisée pour une population équivalente au scénario retenu en 2030	Effectif d'élèves supplémentaires par rapport à 2016	Classes supplémentaires nécessaires
2-5 ans	1 055	5,0%	1 168	113	5
6-10 ans	1 680	8,0%	1 859	179	7

L'intention d'intégrer une école dans le projet de renouvellement des abords du boulevard Victor Bordier ou encore la construction d'un groupe scolaire au sein de la ZAC de la Gare contribuent à répondre au besoin en équipements scolaire.

<sup>1</sup> Source : ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse : <https://www.education.gouv.fr/les-chiffres-cles-du-systeme-educatif-6515>

# Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

Le PLU de Montigny-lès-Cormeilles implique la modification des usages de certains secteurs naturels.

## Mesure pour éviter, réduire et compenser

La réalisation de l'évaluation environnementale de manière itérative a permis de privilégier des démarches d'évitement et de réduction.

## Secteur bretelle A15

La modification du plan de zonage sur ce secteur implique le classement de 6500 m<sup>2</sup> de zone N en zone UI. Cette modification de zonage permettra créer une voie de desserte pour les constructions existantes qui n'auront plus d'accès sur la rue Marceau Colin après l'aménagement du nouvel accès autoroutier. Une visite sur site le 8 octobre 2020 a permis de caractériser cette future zone UI. Ce secteur fait partie de l'OAP sectorielle du Boulevard Victor Bordier.



Figure 2 : Ancien plan de zonage



Figure 1 : Nouveau plan de zonage

La zone naturelle actuelle est fortement dégradée et ne correspond pas à un zonage N. La zone est composée d'espèces exotiques envahissantes (Robinier faux-acacia) qui ne comporte aucun enjeu pour la flore et la faune. Le passage de cette zone Naturelle en zone Urbaine n'aura donc pas d'impact sur l'environnement.



Figure 3 : Zone N actuelle secteur bretelle A15

Le site ne se trouve pas sur un corridor ou réservoir identifié au SRCE.

De plus la consommation de cette espace vient compléter la réalisation du projet de réaménagement du carrefour de la Patte d'Oie d'Herblay pour permettre une diminution du trafic sur la RD14 et ainsi limiter la pollution sonore sur la RD14. Le projet du PLU ne fait donc que modifier le zonage pour s'adapter à la réalisation de ce projet.

## Secteur proche de la rue Marceau Colin

Le long de la RD14 et à proximité de la rue Marceau Colin aura lieu un déclassement d'EBC en zone N



Figure 4 : Ancien plan de Zonage



Figure 5 : Nouveau plan de zonage

La modification de l'EBC intervient ici dans l'objectif de s'accorder avec l'existant. Le futur plan de zonage du PLU ne fait que se mettre à jour en fonction des éléments présents sur le site. Actuellement le site est urbanisé. Il convient donc de déclasser cet EBC pour s'accorder. De plus le changement de situation permettra la création du cheminement piéton prévue dans le cadre de l'OAP sectorielle du boulevard Victor Bordier.

Le futur plan de zonage intègre l'extension de l'EBC situé au Sud du Bois Barrais.

La mise en place du nouveau PLU intègre la restitution d'un EBC au sein du Bois Barrais situé en zone N2.

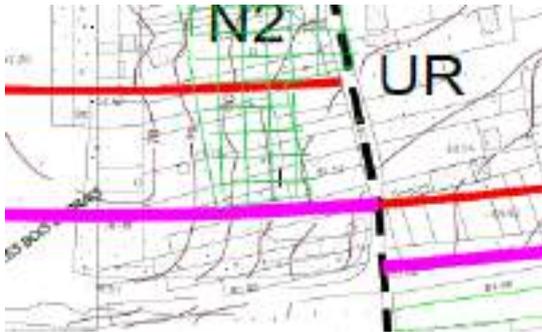


Figure 6 : EBC ancien zonage



Figure 7 : EBC nouveau zonage

La restitution de cet EBC montre la volonté de la commune de conforter les espaces verts existants, et notamment s'inscrit dans les objectifs du PADD sur la réaffirmation du patrimoine naturel de Montigny, en protégeant les parcs publics. De plus le site n'est pas urbanisé et possède une végétation intéressante.



Figure 8 : Photo aérienne ; Géoportail





Figure 10 : Bois des Feuillantines



Figure 9 : Espace vert au sein du tissu résidentiel

Le projet d'aménagement du village prévoit de créer un espace vert privatif sur les jardins privatifs existants ce qui permet de préserver leur fonctionnalité écologique.

Les espaces boisés du bois des Feuillantines sont classés en zone N1 au PLU avant révision. Les cheminements prévus dans le bois des Feuillantines devront ainsi ne pas « compromettre la vocation paysagère de la zone ». De plus, ce bois est aujourd'hui protégé comme espace boisé classé (EBC).

La Grande Rue et le secteur aux alentours de l'hôtel de ville où est prévu la création d'une aire de stationnement, à la place des anciens préfabriqués et d'un cabinet paramédical rue Fortuné-Charlot, est classé en zone UA.

En zone UA, le règlement impose les dispositions suivantes :

- La prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » de minimum 30% de la surface de l'unité foncière (espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports naturels de biodiversité)
- La plantation d'arbres à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking sur les aires de stationnement de surface. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.

Les fosses d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup> par arbre.

Les fosses d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup> par arbre.

Le quartier du village est caractérisé par la présence d'espaces verts. Il faudra ainsi s'attacher à préserver et valoriser ces espaces. Une ouverture du bois des Feuillantines sur l'espace public afin d'en faire un lieu de promenade et l'aménagement d'un espace vert privé au sein de la future résidence est par exemple prévue.

Dans la perspective de la réalisation du cheminement prévu sur le site des bois des Feuillantines et impliquant un déclassement de l'EBC, l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides identifiée par la DRIEE a fait l'objet d'une visite par un écologue, afin de vérifier le caractère humide de la zone.

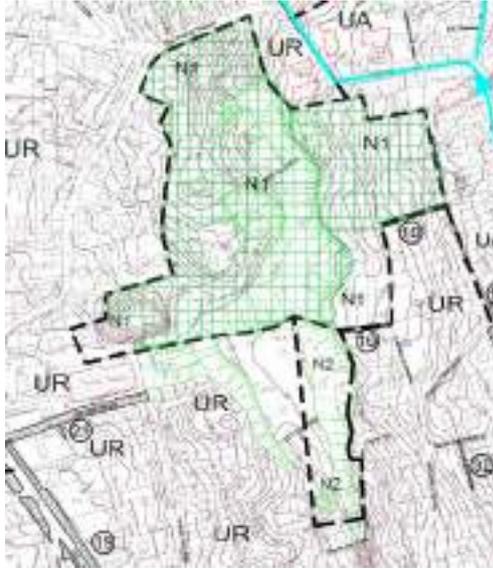


Figure 12 : Ancien zonage



Figure 11 : Nouveau zonage

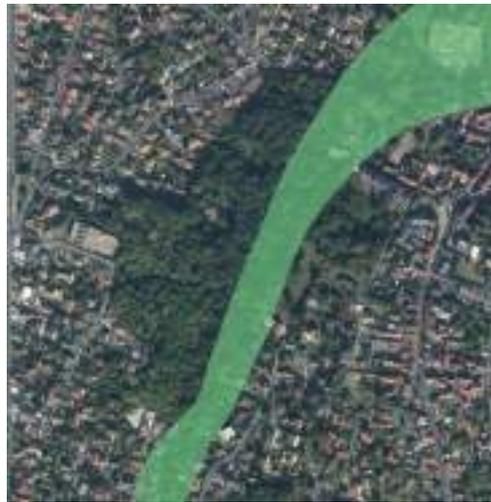


Figure 13 : Enveloppe d'alertes de classe 3 des zones humides ; DRIEE



Figure 16 : Arbre remarquable à préserver



Figure 15 : Arbre remarquable à préserver



Figure 14 : Arbres remarquables identifiés

L'analyse sur site a permis d'identifier la végétation présente. On retrouve en grande partie des érables et des frênes. De plus on retrouve également sur site des arbres que l'on pourrait qualifier de remarquables.

Au regard des éléments présents sur le site analysée lors du passage de l'écologue il apparaît que :

- Le site possède un caractère humide au regard de la végétation ;
- Le déclassement de l'EBC en conservant la zone N n'aura pas d'impact majeur sur la zone au regard des aménagements prévus pour la création du cheminement ;

Les préconisations données par l'écologue sont les suivantes :

- Pour la réalisation des travaux du cheminement, si des travaux d'abattages ont lieu, ceux-ci devront être réalisés hors période de nidification ;
- Eviter l'abattage des arbres remarquables identifiés sur le site ;
- Réaliser le cheminement en surfaces perméables pour préserver le caractère humide de la zone ;

- Un traitement sur les espèces exotiques envahissantes sera nécessaire, en effet la zone est peuplée par de l'ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*), du Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et de la vigne vierge vraie (*Parthenocissus quinquefolia*).

De plus la création du cheminement s'intègre dans l'OAP – TVB qui a pour objectif d'assurer à moins de 5 minutes à pied de chaque habitant un espace de nature en ville.



Figure 17 : OAP

## ZAC de la gare

Une étude d'impact a été effectuée en Mai 2012, dans le cadre de la création et réalisation de la ZAC sur le quartier de la gare de Montigny-Beauchamp.



Figure 18 : Etat du périmètre de la ZAC avant intervention

L'état initial de l'environnement avait abouti au tableau de synthèse ci-dessous dans lequel une couleur correspond à un niveau de contrainte particulier (vert = favorable à rouge = défavorable) :

Thème	Risque de conflit, de détérioration environnementale ou contraintes d'aménagement	Absence de conflit, de détérioration ou de contraintes	Opportunité de réconciliation d'un conflit, d'amélioration des caractéristiques environnementales ou dispositions favorables à l'aménagement
<b>Le milieu physique</b>		Les besoins en travaux de terrassement pourraient être limités grâce à la topographie du secteur peu marqué : moins de nuisances en cours de chantier. (À confirmer par l'étude géotechnique)	La présence de terre végétale sur place si nécessaire
<b>Le sol, le sous-sol et l'eau</b>		L'hétérogénéité des formations présente et les remaniements importants effectués sur les zones urbanisées compliquent une caractérisation précise. Une étude géotechnique est nécessaire. La nappe phréatique s'écoule vers l'ouest, à l'opposé du secteur étudié. Aucun usage sensible des eaux (superficielles ou souterraines) n'est recensé à proximité.	Les calcaires et sables dominent dans le sous-sol ; ces formations perméables sont favorables à l'infiltration et à l'évacuation des eaux pluviales.
<b>Le contexte climatique</b>	L'environnement du secteur étudié se constitue de zones résidentielles, et ce en particulier en direction des vents dominants. Une vigilance peut être requise pour éviter tout désagrément (odours, particules en suspension).	Ce facteur ne constitue pas une source de contrainte majeure dans le cadre de projets d'aménagement dans ce secteur.	
<b>La qualité de l'air</b>	La qualité de l'air du département de Val d'Oise a été moyenne au cours de l'année 2010. Le projet ne devra pas aggraver la situation. La priorité doit être donnée au mode de déplacement doux.		La création d'espaces verts fonctionnels peut optimiser la qualité de l'air.

<p><b>Le milieu naturel</b></p>	<p>Les espèces susceptibles d'être impactées par la réalisation de cette ZAC occupent déjà un milieu fortement modifié. Ce qui signifie qu'elles ont une capacité d'adaptation considérable et sont à même d'adopter un comportement qui garantira leur survie.</p> <p>En revanche, le maintien d'espaces « naturels » fonctionnels et suffisants est la <b>condition sine qua non</b> pour favoriser leur retour sur site, après les travaux.</p>	<p>Aucune zone naturelles réglementées ou de valeur patrimoniale n'est répertoriée sur ou à proximité de la zone d'étude.</p>	<p>La réalisation de la ZAC, associée aux autres aménagements projetés sur la commune, pourrait être l'occasion de multiplier les interconnexions entre les différents espaces naturels.</p> <p>Cette démarche s'accompagnerait de bénéfices considérables, tant pour la population humaine que faunistique ou végétale.</p>
<p><b>Le patrimoine paysager, architectural et historique</b></p>		<p>Aucun site archéologique ou classé/moitié n'est susceptible d'interférer avec le projet.</p>	<p>D'un point de vue paysager, la configuration actuelle ne présente pas une grande attractivité. La réalisation de la ZAC apporterait, sans aucun doute, une amélioration du visuel.</p>
<p><b>Les risques majeurs</b></p>		<p>Le projet ne se situe pas en zone de risque majeur, quel qu'il soit.</p>	
<p><b>L'occupation des sols</b></p>	<p>Actuellement, la proportion de surfaces perméables est importante sur le secteur (friches, parcs et jardins). Le mode de gestion des eaux pluviales devra donc permettre de compenser les pertes de surfaces perméables induites par la réalisation de la ZAC.</p>		<p>Le projet pourra profiter de l'existence d'une activité bien implantée. Le développement de la zone sera donc sans doute assez rapide.</p>

Concernant les espaces naturels sur la zone d'étude, l'état initial avait noté que :

- la végétation est principalement d'origine anthropique
- les parcelles encore non utilisées sont occupées par une végétation dite spontanée constituée d'abord d'espèces herbacées (lierre, clématite sauvage, ronce, graminées), puis arbustives (églantier des chiens) et enfin arborées (acacia).
- dans les espaces communs, la végétation se concentre sur les platebandes et carrefours herbacées et les abords de voiries.
- la végétation se retrouve également dans les jardins privés des pavillons, le parc de la maison de retraite et du bureau d'action sociale.
- Le territoire, largement voué à l'urbanisation, reste pauvre d'un point de vue naturel, ce qui se manifeste à une échelle plus large par l'absence de sites remarquables (ZNIEFF, Natura 2000).



Ainsi, aucune zone naturelle règlementée ou de valeur patrimoniale n'est répertoriée sur ou à proximité de la zone d'étude et les espèces existantes occupent déjà un milieu fortement modifié.

De plus, une des principales lignes directrices du projet consistant à inventer la trame verte de la future « ville jardin » a participé à l'approbation de ce projet par l'autorité environnementale. En effet, cette dernière note que : « la réalisation de la ZAC, associée aux autres aménagements projetés sur la commune, sera l'occasion de multiplier les interconnexions entre les différents espaces naturels. Des liaisons vont être créées, par exemple le mail planté qui reliera le petit bois au centre du quartier. Les jardins privés seront relayés par les espaces publics végétalisés (la place Centrale, le square des écoliers). Le maillage dense en petits espaces naturels, reliés à des espaces plus vastes (petit bois) va permettre une colonisation progressive de tous le secteur par de nouvelles espèces et contribuer à la naissance de nouveaux habitats diversifiés. »

La partie intitulée « IMPACTS DU PROJET ET MESURES COMPENSATOIRES ENVISAGEES » de l'étude d'impact conclue à l'absence d'impact majeur sur l'environnement.

Aujourd'hui la réalisation de la ZAC de la gare est quasiment aboutie. Le corridor écologique identifié au SRCE n'est pas effectif sur ce secteur du fait de la présence des constructions.

L'OAP sectorielle du secteur de la ZAC impose de créer une trame verte au sein de cet espace via des alignements d'arbres à créer et par connexion entre les espaces verts prévus autour des constructions restant à édifier. En effet l'OAP va permettre de créer une trame verte locale à l'échelle du quartier. L'objectif est donc de conforter l'espace vert peu présent dans ce secteur. Il entre donc dans les objectifs du PADD qui sont :

- Créer des paysages urbains à partir de la structure verte de la commune ;
- Valoriser la diversité paysagère de la commune.

Tous cela en permettant de maintenir un bon niveau de services et d'équipements et d'encourager le développement économique et la proximité habitats/emplois.

## Renouvellement le long de la RD 14

Du fait du nombre de grands ensembles commerciaux qu'elle accueille, à l'origine d'un fort impact paysager, la RD14 a un usage principalement commercial. Sa situation centrale à l'échelle communale doit être valorisée en restructurant son tissu dans une perspective de mixité d'usages et de fonctions. Pour pérenniser son attractivité et garantir sa fonction de centralité, conférer un caractère urbain à l'axe avec un partage convenable de la voirie entre cheminements doux et véhicules motorisés doit être une priorité.

La qualification du tissu urbain de la RD 14 repose sur la valorisation combinée des espaces publics et privés et une diversification des fonctions. Cela implique un ensemble d'orientations :

- **Amener** une nouvelle morphologie plus intégrée dans la ville et en rapport avec l'aménagement de la RD 14 en boulevard urbain, ainsi qu'une plus grande diversité d'activités ;
- Favoriser **une activité économique plutôt de proximité** avec une diversification des entreprises (commerces, artisanat, tertiaire, pépinières d'entreprises...);
- **Encadrer la conception urbaine par la définition de volumétries** en relation directe avec l'espace public de la RD 14. Il s'agit de contrarier l'effet de coupure de cette voie en proposant un profil en travers plus en conformité avec le « **caractère urbain** » de Montigny les Cormeilles ;
- Conserver **les secteurs voués à l'habitat** et promouvoir de nouveaux logements ;
- Reporter sur l'A15 le trafic routier de transit grâce à la création d'une nouvelle bretelle d'autoroute rue Marceau Colin

La photo ci-dessus met en lumière un certain nombre de contraintes liées notamment à la forte présence de la voiture et des équipements commerciaux qui caractérisent le paysage du secteur.

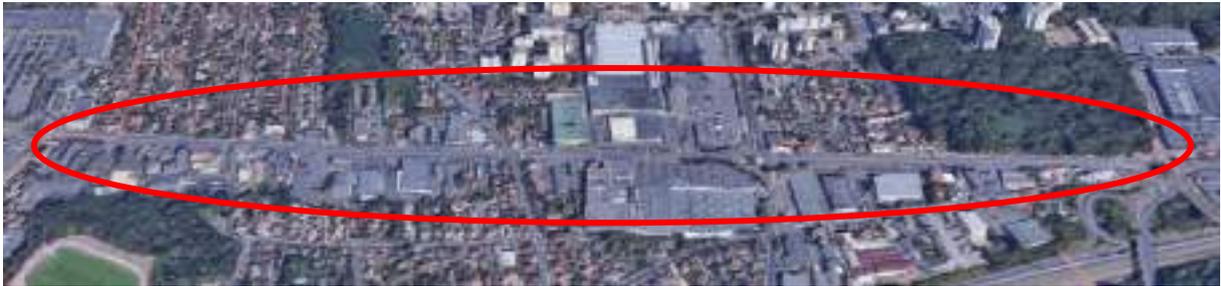


Figure 19 : Vue du Boulevard Victor Bordier ; GoogleMaps

La photographie aérienne ci-dessus montre que le projet de renouvellement de l'axe de la RD14 s'inscrit dans un environnement déjà très urbanisé.



Un paysage urbain dégradé par les publicités. Source : CAZAL

Une grande partie du secteur de projet est classée en zone UC, correspondant au tissu urbain le long de la RD 14 devant permettre une couture urbaine entre quartiers de ville. Le périmètre de projet présente sur sa partie Nord des parcelles appartenant à la zone UR, correspondant à un espace urbanisé principalement résidentiel. Les réseaux pourront être adaptés si besoin pour accueillir les nouvelles constructions.

Plusieurs terrains sont classés en zone N à l'extrémité Nord-Est et Sud-Ouest de l'axe. Une autre zone naturelle se trouve au nord de l'axe situé un peu plus à l'Ouest du secteur.



Le plan ci-dessus montre que le secteur est caractérisé par un risque de « mouvements de terrain » liés à la dissolution du gypse. Les zones G (violet) correspondent à des zones où l'aléa fort ou modéré et les zones g (vert) à des zones où l'aléa est faible.

Ce secteur n'est concerné par aucune zone humide identifiée comme enveloppe d'alerte sur la DRIEE.

Le secteur dispose des éléments naturels suivants :

- Trois espaces boisés
- Des alignements d'arbres dans la zone UR situé à l'Ouest du secteur
- Des arbres, isolés ou non, le long de la RD14
- Les arbres dans les espaces d'habitats de type pavillonnaire



-  Espace boisé classé
-  Espace boisé
-  Alignements d'arbres à préserver

Figure 20 : Éléments naturels présents à proximité du Boulevard Victor Bordier ; GoogleMaps



Figure 21 : Espace boisé classé



Figure 22 : Alignements d'arbres de la zone UR

Les espaces boisés sont classés en zone N.

Les alignements d'arbres sont protégés car ils apparaissent sur le plan de zonage comme élément à préserver. En effet, le règlement de la zone UR et celui de la zone UC imposent : « Les alignements d'arbres identifiés

devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. »

Le règlement de la zone UC impose les dispositions suivantes :

- La prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée ». Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum :
  - Habitat et hébergement hôtelier : 40% de la surface de l'unité foncière,
  - Bureaux, industrie, artisanat et commerce : 30% de la surface l'unité foncière.
- La plantation d'arbres à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking sur les aires de stationnement de surface. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
  - Les fosses d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup> par arbre.
  - Les fosses d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup> par arbre.
- Les retraits obligatoires imposés par rapport aux limites de la zone UR, résultant de l'application de l'article UC-2.1.2, doivent être plantée d'arbres à moyen ou haut développement. Peuvent y être également autorisés les aménagements d'aires ou parcs de stationnement pour voitures automobiles de tourisme s'insérant dans un mail planté.

Le règlement de la zone UR impose les dispositions suivantes :

- La prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » de minimum 50% de la surface de l'unité foncière (disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports d'extérieurs naturels de biodiversité)
- La plantation d'arbres à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking sur les aires de stationnement de surface. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire,
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.

Les fosses d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup> par arbre.

Les fosses d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup> par arbre.

De plus le secteur de la RD14 prévoit une ouverture au public du Bois Launay ainsi qu'un agrandissement de la Zone N qui concerne ce bois.

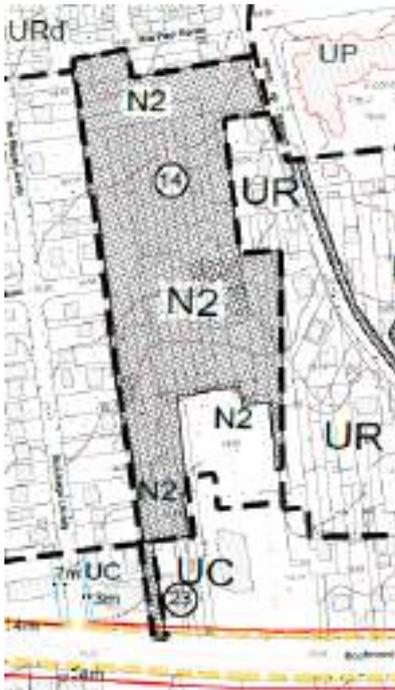


Figure 24 : Bois de Launay ancien zonage



Figure 23 : Bois de Launay nouveau zonage

Le nouveau zonage permet donc l'agrandissement de la zone N2, dans ces zones « Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement. ». Cela s'intègre parfaitement dans l'OAP –TVB pour permettre de créer un espace vert pouvant s'interconnecter avec les autres espaces verts de la commune comme le bois Barraïen et le bois des Copistes. L'ouverture au public de ce bois rentre dans l'OAP-TVB qui se doit d'assurer à moins de 5 minutes à pieds de chaque habitant un espace de nature en ville ainsi que la préservation des cœurs d'îlots.

L'objectif abordé dans cette OAP est l'ouverture du parc au public :

« Actuellement inaccessible au public, le secteur sera ouvert à tous, avec un accès par la rue du Général de Gaulle. Des aménagements de loisirs (aire de jeux, espaces de détente et de repos) seront prévus sur la partie nord. Des cheminements, à l'usage des piétons et des vélos, permettront de parcourir l'ensemble du site. »



Légende

- Espaces verts existants
- Principe de chemins piétons
- Création d'accès

Figure 25 : OAP relative au Parc Urbain Central (bois de Launay)

Le bois de 1,9ha sera donc ouvert au public.

Au-delà de l'ouverture au public du bois permettant l'accès à un espace végétalisé au sein du boulevard Bordier qui est fortement urbanisé, l'OAP sectorielle du boulevard Victor Bordier prévoit la création d'alignements d'arbres tout en veillant à la cohérence de la trame verte existante.

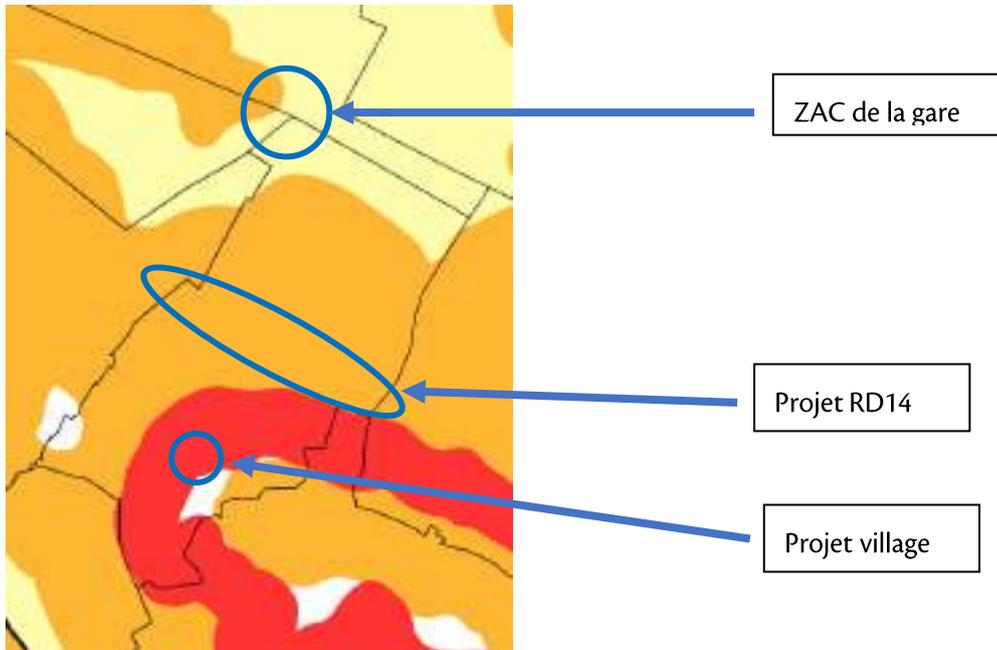


Figure 26 : OAP Boulevard Victor Bordier

On distingue donc la volonté de la commune de Montigny d'interconnecter les différents espaces végétalisés par des alignements d'arbres.

## Gestion des risques sur les secteurs à projet

### Aléa retrait-gonflement des argiles



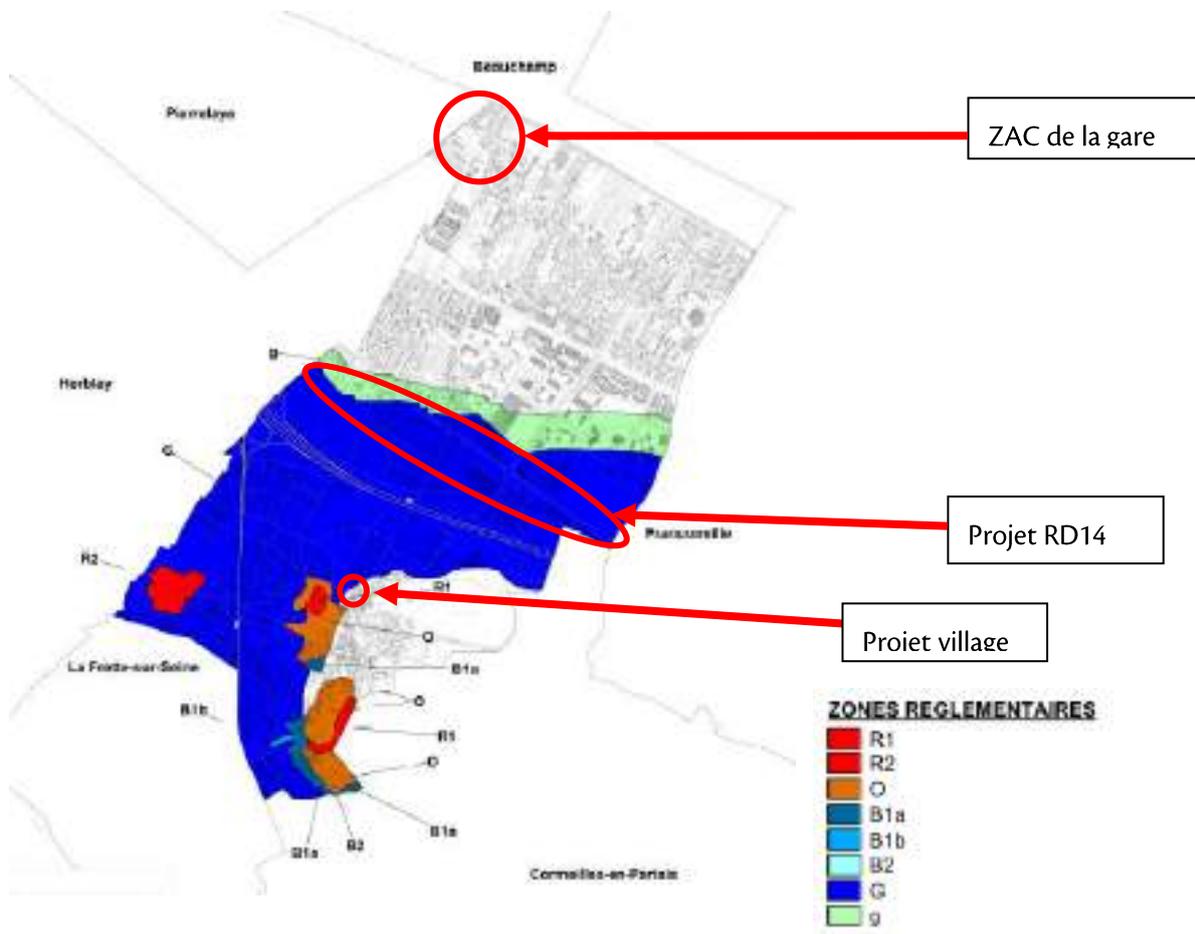
Sur la carte ci-dessus, nous remarquons que la partie nord-ouest du projet du village, correspondant au secteur de l'hôtel de ville, se situe dans une zone où l'aléa est fort. Il faudra ainsi prendre en considération cet aléa.

Cet aléa devra aussi être pris en compte pour le projet RD14 qui est localisé dans une zone où le niveau d'aléa est moyen.

Des mesures préconisées par le BRGM sur ce type de sol seront prises en compte (cf: Etat initial de l'environnement). Des études complémentaires seront nécessaires afin de préciser ces mesures avant la réalisation des aménagements.

## Le mouvement de terrain lié à la présence de gypse

La commune est soumise à un PPRN « Carrières souterraines et Dissolution du gypse ». Ces secteurs font l'objet d'une cartographie au plan de prévention des risques et d'un règlement spécifique prescrivant notamment des campagnes de reconnaissance du sol avant tous travaux.



Carte mouvement de terrain

La carte ci-dessus nous informe que le projet le long de la RD14 et le secteur nord-ouest du projet du village se situent en zone G et g. Les zones G correspondent à des zones d'aléa fort ou modéré de dissolution du gypse et les zones g à des zones où l'aléa est faible.

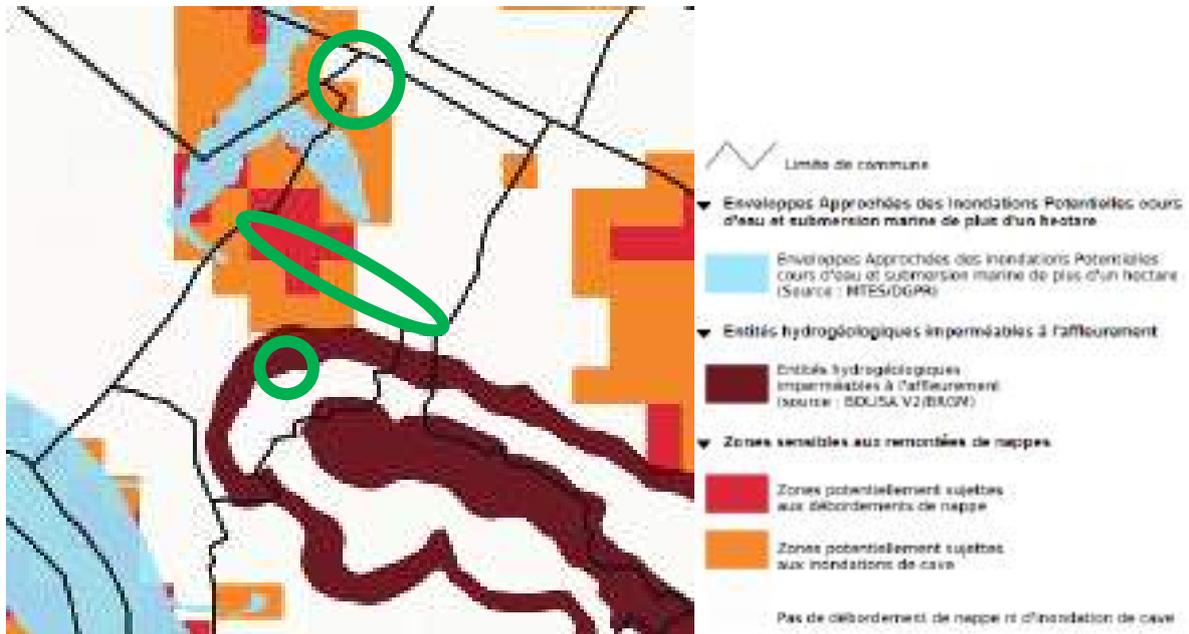
Le secteur nord-ouest du projet du village se situe en zone G.

Les dispositions du PPRN « Carrières souterraines et Dissolution du gypse » devront être prise en compte lors de la réalisation de ces projets.

Zone réglementaire	Description de la zone	Risques présents		Exposition aux risques présents	
		Carrières	Dissolution du gypse	Carrières	Dissolution du gypse
<b>Zone rouge « R1 »</b>	Les zones rouges R1 et R2 correspondent aux emprises sous-minées de carrières dans la 1ère masse de gypse (R1) ou 2ème masse de gypse (R2) ou situées à proximité de carrières souterraines de gypse. Ces zones peuvent également être concernées par un aléa fort ou modéré de dissolution du gypse.	oui	oui (en partie)	Très forte	Forte
<b>Zone rouge « R2 »</b>	Les zones rouges R1 et R2 correspondent aux emprises sous-minées de carrières dans la 1ère masse de gypse (R1) ou 2ème masse de gypse (R2) ou situées à proximité de carrières souterraines de gypse. Ces zones peuvent également être concernées par un aléa fort ou modéré de dissolution du gypse.	oui	oui	Très forte	Moderée
<b>Zone orange « O »</b>	Les zones oranges O correspondent aux emprises sous-minées ou situées à proximité de carrières souterraines de gypse en partie effondrées, aux zones présumées sous-minées de carrières ainsi qu'aux marges de reculement des zones rouges. Ces zones peuvent également être concernées par un aléa fort ou modéré de dissolution du gypse.	oui	oui (en partie)	Forte à Très Forte	Forte
<b>Zone « B1a »</b>	Les zones B1a correspondent aux zones avérées ou présumées sous-minées de galeries et/ou de caves dans la 1ère masse de gypse. Ces zones peuvent également être concernées par un aléa fort ou modéré de dissolution du gypse.	oui	oui (en partie)	Moderée	Forte
<b>Zone « B1b »</b>	Les zones B1b correspondent à des zones ayant été le siège de caves ou galeries dans les matériaux de surface auxquelles se superposent des zones d'aléa fort ou modéré de dissolution de gypse.	oui	oui	Moderée	Forte
<b>Zone « B2 »</b>	Les zones B2 correspondent à des emprises sous-minées de carrières souterraines présumées comblées auxquelles se superposent des zones d'aléa fort ou modéré de dissolution de gypse.	oui	oui	Faible	Forte
<b>Zone « G »</b>	Les zones G correspondent à des zones d'aléa fort ou modéré de dissolution du gypse	non	oui	Faible à Fort	Moderée à Forte
<b>Zone « g »</b>	Les zones g correspondent à des zones d'aléa faible de dissolution de gypse	non	Oui	Nulle	Faible

## L'aléa inondation

Ce risque est présent à Montigny-lès-Cormeilles. Il reste néanmoins très faible et aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation n'a été prescrit



Nous pouvons remarquer que la partie ouest de la RD14 est potentiellement sujette aux débordements de nappe et aux inondations de cave. Les constructions devront prendre en compte ce risque.

Le secteur du village se situe au sein d'une entité hydrogéologique non aquifère.

Par ailleurs, aucun interstice urbain repéré ne se situe dans une zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

Les nouvelles constructions réalisées dans ces secteurs devront prendre en compte l'aléa.

Des études complémentaires seront nécessaires afin de préciser ces mesures avant la réalisation des aménagements.

Une note est présente dans le règlement du PLU pour permettre aux habitants d'être avertis sur ce risque.

## Les risques technologiques

La commune ne possède pas de PPRT.

Cependant la commune est traversée par des réseaux de Transport de Matière Dangereuse (hydrocarbure + gaz).



Le plan TRAPIL ci-dessus nous montre la traversée du pipeline à l'extrémité Est du secteur de projet de la RD14. Les constructions devront prendre en compte ce risque.

Aucun interstice urbain repéré ne se situe à proximité du pipeline.

Les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique générée par ces infrastructures s'appliquent.

## Les sites pollués (BASOL, SIS, BASIAS)

- BASOL

La base de données BASOL permet de connaître les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif à l'échelle de la commune. Le principal objectif de cet inventaire est de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Un site industriel pour lesquels une pollution (ou une potentialité de pollution) des sols a pu être mise en évidence est recensé rue de la République (fabrication de vernis).

L'entreprise de fabrication de vernis n'est plus en activité, le site abrite aujourd'hui le centre technique municipal. Le caractère dépollué du site a été acté par arrêté.

- Secteurs d'information sur les sols (SIS)

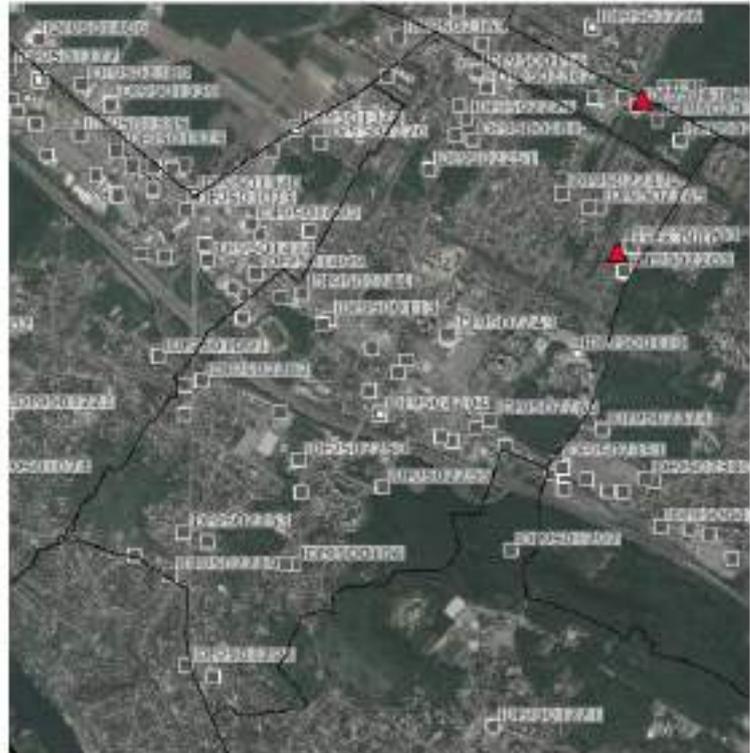
Les terrains recensés dans les « secteurs d'information sur les sols » sont des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Un terrain est recensé à Montigny-lès-Cormeilles. Il s'agit du site ESSO SAF au 82 boulevard Bordier.

D'après la base de donnée SIS, les travaux de dépollution (excavation des terres polluées) ont alors été entrepris. Les mesures effectuées à la suite de ces travaux ont montré qu'une pollution résiduelle en hydrocarbures et en xylènes subsistait dans les sols ainsi que des hydrocarbures volatils dans les gaz du sol.

Une analyse des risques résiduels (ARR) a également été réalisée suite aux travaux.

Elle conclut à la compatibilité de l'état des sols avec un usage commercial sur l'emprise du site.



- BASIAS

La « Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service » recense les sites (abandonnés ou non) susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués (ce qui signifie que tous les sites répertoriés ne sont pas nécessairement pollués). La commune compte 54 anciens sites industriels et activités de service. 32 sont potentiellement en activités.

La carte ci-contre localise les sites potentiellement pollués :

Parmi les sites dont la localisation est connue 12 sont situées sur le boulevard Victor Bordier. Parmi ces sites 6 sont potentiellement en activité. Ces sites sont soit éloignés des terrains objet de projet à ce jour, soit sur ces terrains. Dans ce dernier cas l'activité sera arrêtée et le site sera si besoin dépollué.

Le règlement applicable en zone UC rappelle la possible présence de pollution à prendre en compte. Ce qui limite l'impact des sites BASIAS qui ont été répertoriés sur toute la longueur du boulevard.

Enfin sur le secteur du village, une activité est indiquée en cours sur le site BASIAS. Il s'agissait d'une activité de traitement et revêtement des métaux implanté depuis 1974. Désormais terminée, cette activité ne présente aucun risque pour le projet de renouvellement du village.

## Le bruit

La commune est traversée par des axes routiers à forts trafics générateurs de nuisances acoustiques : A15 (catégorie 1), **RD14** (catégorie 3), RD392 (catégorie 3), RD407 (catégorie 3). Au nord, **la voie ferrée est classée en catégorie 1**, avec un secteur affecté par le bruit de 300 mètres de part et d'autre des voies. De nombreuses habitations sont donc concernées par les secteurs affectés par le bruit des voies routières ou ferrées.



La carte ci-dessus montre que la ZAC de la gare ainsi que le projet de renouvellement des abords de la RD14 sont concernés par cette nuisance.

**Les constructions qui seront édifiées à proximité ou dans les zones impactées par le bruit devront respecter les normes d'isolation sonore.**

Le projet de renouvellement des abords de la RD14 comprend la création d'une nouvelle sortie d'autoroute. Cela permettra de réduire considérablement le trafic routier et la pollution sonore qui y est associé. De plus des orientations visant à favoriser les modes de déplacements alternatifs au véhicule particulier sont fixées dans le PADD.

De plus l'OAP sectorielle pour le boulevard Victor Bordier prévoit des modes de déplacement alternatifs qui auront pour objectifs, en compléments de la création de la nouvelle bretelle d'autoroute, de diminuer les nuisances sonore dues au trafic routier dans la zone. Ainsi la pollution sonore sera largement diminuée sur le boulevard Victor Bordier permettant une ambiance plus paisible pour les habitants de la zone.

Le projet de restructuration du village n'est pas concerné par les nuisances induites par la RD14 et l'A15.

Le secteur classé en zone UC avant la présente révision du PLU et localisé entre la rue de Conflans et le boulevard Victor Bordier et classé en UR est situé à proximité de l'autoroute A15. Le classement du site en UR permet de réduire la densité autorisée et ainsi le nombre d'habitants potentiellement exposés aux nuisances acoustiques.

## L'air

Sur Montigny-lès-Cormeilles la qualité de l'air issu des données AirParif est la suivante :

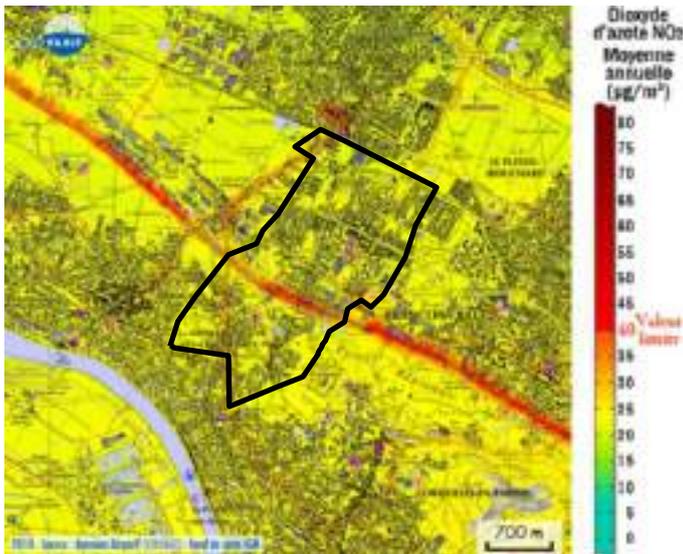


Figure 30 : Taux de NO<sub>2</sub> à Montigny-lès-Cormeilles ; AirParif (2018)

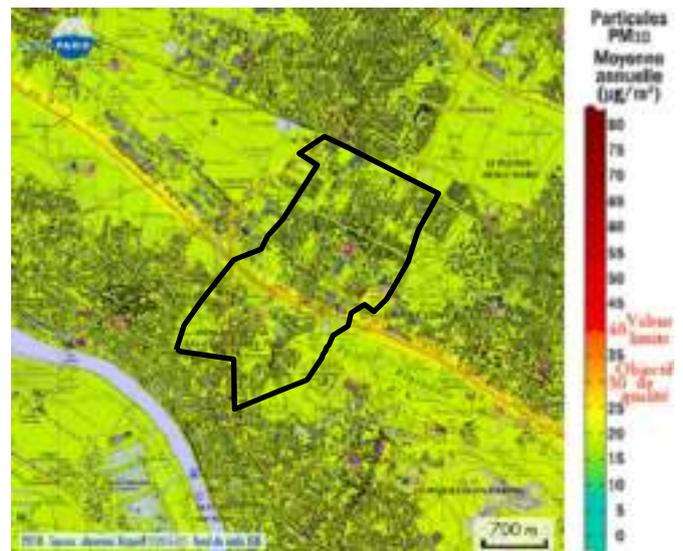


Figure 29 : Taux de PM<sub>10</sub> à Montigny-lès-Cormeilles ; AirParif (2018)

La pollution dans les secteurs à projet notamment celui du boulevard Bordier ne semble pas plus importante que celle présente en Île-de-France.

La pollution atmosphérique le long de la RD 14 est principalement due au trafic routier, selon le Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Île-de-France. Un des objectifs du PPA pour l'Île de France est de promouvoir une gestion optimisée des flux de circulation routière et le partage multimodal de la voirie.

Cet objectif se retrouve dans le PADD qui implique un « Renforcement des modes de déplacements doux, pour un développement vert et un environnement paisible »

Dans le cadre de la réalisation du projet de renouvellement des abords du boulevard Victor Bordier, celui-ci doit prendre en compte des mesures pour limiter la pollution atmosphérique à proximité de la RD 14. Le projet boulevard Bordier intègre aussi la mutation du secteur pour des usages tournés d'avantage vers les résidents que vers les usagers des véhicules de transit et la création d'une bretelle d'autoroute visant à réduire le trafic sur le boulevard. Le projet permettra donc de diminuer la pollution de l'air mais aussi la pollution sonore.

Une étude complémentaire au projet de renouvellement de la RD14 sera à envisager pour permettre une intégration sur la pollution de l'air dans le projet.

# Consommation d'espace, analyse et perspectives

## Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2008-2018

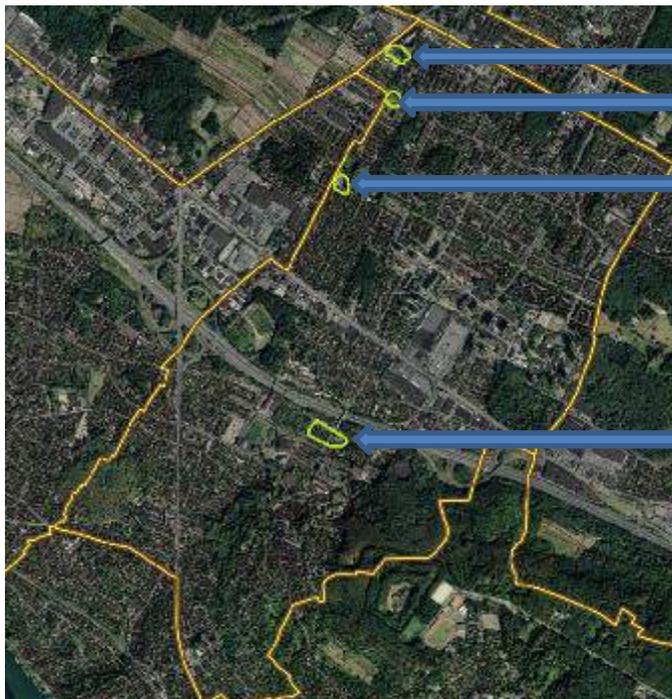
N° sur le schéma	Photo aérienne 2008	Photo aérienne 2018	Surface consommée (ha)	Destination
1			0,35	Mutation d'une zone agricole en jardins familiaux locatifs.
2			0.8	Transformation d'une zone agricole en zone résidentielle + Création locaux médicaux/paramédicaux (Cabinet médical + pharmacie)
3			0,6	Transformation d'un milieu semi-naturel en nouveau quartier mixte : « Quartier de la gare » comprenant logements, commerces, activités, équipements scolaires,...

4



1,1

Construction de logements



3 (rue du Général de Gaulle)

4 (rue des Maréaux)

1 (rue Lucien Boxtael)

2 (rue du Général de Gaulle)

Les surfaces naturelles consommées au sens du SDRIF entre 2008 et 2018 s'élèvent donc à 2,85 ha, soit 0.29 ha / an.

## Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

L'analyse ci-après permet d'évaluer la capacité de constructibilité et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. La présente analyse ne prévoit que les projets pour lesquels une bonne insertion paysagère serait garantie. L'analyse tient compte des règles du plan local d'urbanisme (PLU) après révision. Elle prend pour hypothèse une faible intervention sur le parcellaire et le bâti existant.

Ce potentiel identifie les parcelles non bâties à l'intérieur du tissu urbain. Un potentiel de construction a ainsi été identifié en zone UR. L'évaluation tient compte des contraintes de viabilisation et d'insertion paysagère.

Cette étude prend également en compte les trois projets de construction que sont la ZAC de la gare (en cours de finalisation), le projet de réhabilitation du village et le projet de requalification du tissu urbain le long du boulevard Victor Bordier.

La création de logements se faisant sur les espaces actuellement urbanisés, elle implique la destruction de locaux d'activités ou logements existant. Le nombre de logements qui seraient potentiellement détruits pour permettre la construction de nouveaux logements est pris en compte dans le calcul du besoin en logements comme « renouvellement ». Il est estimé à **93** logements à l'horizon 2030.

### Evaluation du nombre de logements :

- constructibles : 1 130
- détruits : 93

***Ces évaluations ne constituent aucune obligation pour les propriétaires ou porteurs de projets ni aucun engagement de la part de la Commune, notamment pour les autorisations d'occuper le sol à venir.***

## Potentiel constructible dans le diffus

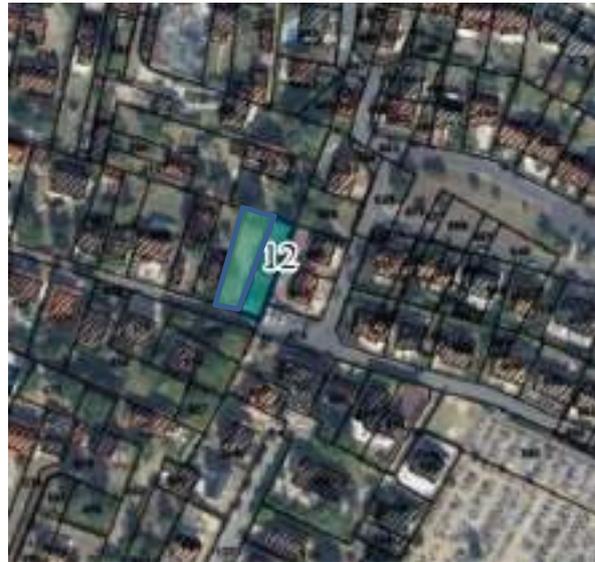
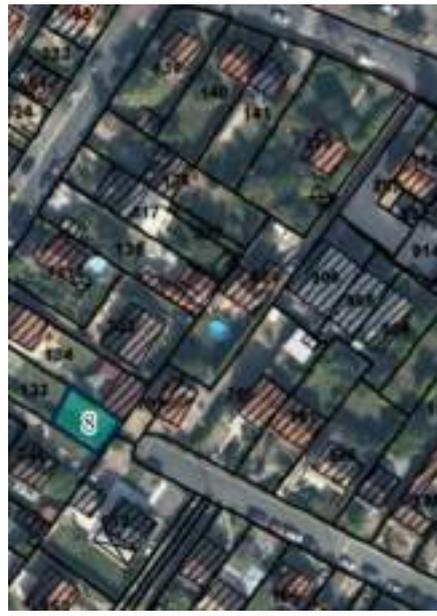
- Nombre de logements constructibles : 34
- Nombre de logements détruits (renouvellement urbain) : 0

	Superficie approchée (m²)	emprise au sol	nombre de niveaux	Surface de plancher constructible	nombre de logements constructibles	Nombre de logements détruits
<b>Total UR</b>	6 470	2 144	29	4 188	34	0

Détail :

Zone	Numéro	Superficie approchée	emprise au sol	nombre de niveaux	Surface de plancher constructible	nombre de logements constructible s	Logement détruits en cas de renouvellement urbain
UR	1	317	127	2	254	2	
	2	320	128	2	256	2	
	3	140	56	2	112	1	
	4	195	78	2	156	1	
	5	320	128	2	256	2	
	6	1 319	528	2	1 055	9	
	8	132	53	2	106	1	
	12	400	160	2	320	3	
	13	332	133	2	266	2	
	15	337	135	2	270	2	
	16	258	103	2	206	2	
	17	475	100	1	100	1	
	18	425	128	2	256	2	
	19	900	144	2	288	2	
20	600	144	2	288	2		

Localisation des interstices au PLU arrêté par le conseil municipal en décembre 2020 :



Pour faire suite aux observations du commissaire enquêteur en 2021, les interstices urbains suivants ont été examinés :

Adresse	Constructibilité
200 rue du Général de Gaulle	Parcelle AN171 : les conditions pour créer un accès au terrain ne sont pas réunies
34 rue du Général de Gaulle	Parcelles situées entre la AI 438 et la 184 : inconstructibles car situées au-delà de 30 m de la voie ouverte à la circulation publique
30 bis rue de la République	Parcelle AN176 : inconstructible car située au-delà de 30 m de la voie ouverte à la circulation publique
Rue de la République	Parcelle AR332 : cette parcelle est aujourd'hui utilisée Parcelle AR188 : introuvable Parcelle AR188 : parcelle trop étroite Parcelle AP217 : déjà bâtie Parcelle AN216 : pas d'accès pouvant être créé Parcelle AN1084 : constructible (n°17 ci-après)
Impasse des hautes bornes	Parcelle 716 : les conditions pour créer un accès au terrain ne sont pas réunies
Rue Alfred de Musset vers le n°79	Parcelle AN283 : inconstructible car située au-delà de 30 m de la voie ouverte à la circulation publique
Rue de Conflans	AL127 : parcelle déjà bâtie AL154 : inexistante AL314 : constructible pour partie (n°18 ci-après)
Chemin des Blondes	Parcelles AL151-209-446-630-501-162-164 : terrains utilisés pour les gens du voyage, pour un usage privé ou difficile d'accès
Rue d'Herblay entre les n°52 et 72	Parcelles AH 336, 44 et 334 : constructibles pour partie (n°19 ci-après)
Rue Anatole France entre les n°55 et 77	Parcelles AE 11, 13, 31 et 33 : inconstructibles car située au-delà de 30 m de la voie ouverte à la circulation publique
Rue des Grands Fonds entre les n°21 et 51	Parcelles AD 265 à 267 : constructibles pour partie (n°20 ci-après)

17	18
	
19	20
	

## Potentiel constructible sur les projets urbains envisagés

Nombre de logements construits entre 2016 et 2021 : 499

Nombre de logements constructibles entre 2021 et 2030 :

- Nombre de logements constructibles : 1096
- Nombre de logements détruits (renouvellement urbain) : 93

Les secteurs de projets sont :

- ZAC de la Gare
- Renouvellement des abords du boulevard Victor Bordier
- Projet de réhabilitation du village

L'évaluation du nombre de logements constructibles dans ces secteurs de projet est présentée ci-après :

Secteur de projet	Nombre de logements constructibles	Nombre de logements détruits
ZAC Gare (zone Upd)	150	10
RD14 (zone UC, UId)	799	60
Réhabilitation village	147	23
<b>Total</b>	<b>1096</b>	<b>93</b>

## Dispositions qui favorisent la densification des espaces

Le règlement permet et encadre le renouvellement des espaces urbanisés et la création de logements sur les secteurs de la ZAC de la gare et des abords du boulevard Victor Bordier.

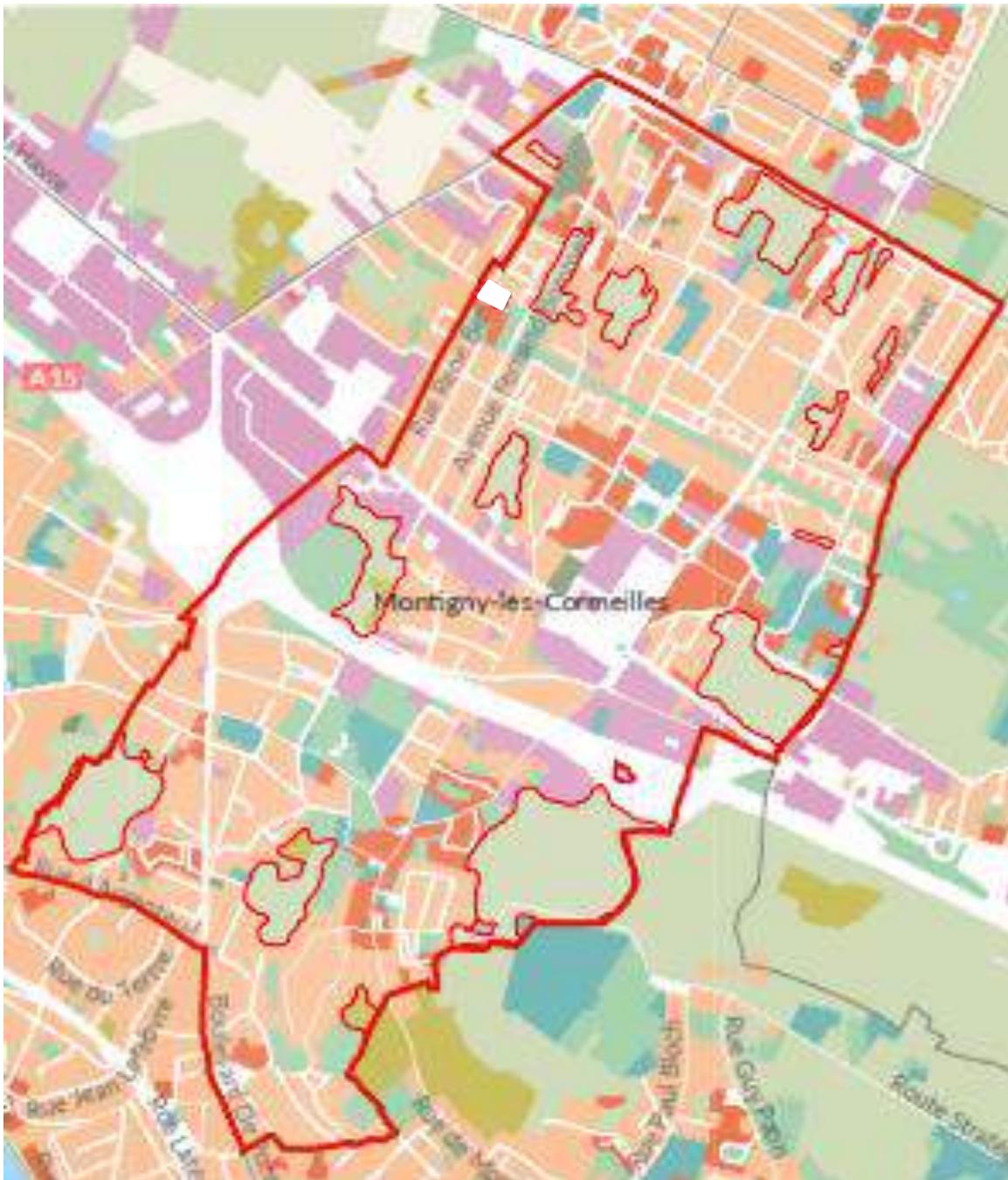
## Objectifs chiffrés de modération de la consommation

Le SDRIF limite la consommation d'espace sur la période 2013 – 2030. C'est donc sur cette période que l'évaluation de la consommation d'espace permise par le PLU (2017-2030), ajoutée à la consommation d'espace déjà réalisée (2012-2017) est examinée.

### OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

Montigny-lès-Cormeilles

CARTOGRAPHIE

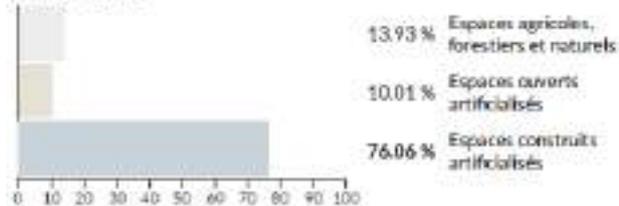


**BILAN 2012 - 2017 (en ha)**

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	53.46	0	0	53.46	0
2 Milieux semi-naturels	2.48	-0.35	0	2.13	-0.35
3 Espaces agricoles	0.74	-0.32	0.35	0.77	0.03
4 Eau	0.21	0	0	0.21	0
<b>Espace agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>56.9</b>	<b>-0.32</b>	<b>0</b>	<b>56.58</b>	<b>-0.32</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	43.09	-2.63	0.17	40.63	-2.46
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>43.09</b>	<b>-2.63</b>	<b>0.17</b>	<b>40.63</b>	<b>-2.46</b>
6 Habitat individuel	177.42	-0.74	1.87	178.55	1.13
7 Habitat collectif	35.74	-1.14	2.57	37.17	1.43
8 Activités	36.36	-0.27	0.51	36.59	0.23
9 Equipements	17.37	-0.74	0	16.63	-0.74
10 Transports	37.46	-0.34	0	37.12	-0.34
11 Carrières, décharges, chantiers	1.72	-1.72	2.79	2.79	1.07
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>306.06</b>	<b>-0.17</b>	<b>2.95</b>	<b>308.85</b>	<b>2.78</b>
<b>Total</b>	<b>406.05</b>	<b>-3.12</b>	<b>3.12</b>	<b>406.06</b>	<b>0</b>

Espaces dont la construction et l'aménagement constitue une consommation d'espace au sens du SDRIF

**CHIFFRES CLÉS**



© IAU MIF 2019  
Source : IAU MIF, Mos 2012, 2017  
IAU

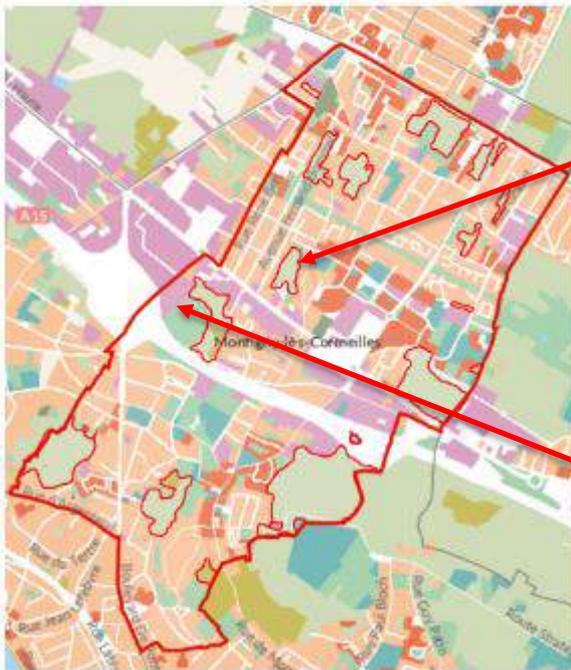
La commune de Montigny-lès-Cormeilles est aujourd'hui très artificialisée : les espaces construits représentent en effet 76% du territoire communal, et les espaces ouverts artificialisés représentent 10% de ce dernier. Les espaces agricoles, forestiers et naturels, représentent environ 14 % de la surface du territoire.

L'évolution des surfaces entre 2012 et 2017 recensés par le MOS montre :

- une diminution des espaces ouverts artificialisés de 2,46 ha ;
- une augmentation des espaces construits artificialisés de 2,78 ha.
- En ce qui concerne les milieux essentiellement naturels (bois ou forêt ; milieux semi-naturels ; eau ; espaces agricoles), on note une diminution de 0,35 ha des milieux semi-naturels et une augmentation de 0,03 ha des surfaces agricoles de leur surface totale par rapport à 2012.

Depuis 2012, la commune a donc consommé, au sens du SDRIF, 0,35 ha d'espaces naturels, mais en a fait apparaître 0.03 ha. L'espace consommé s'élève donc à 0.32 ha de 2012 à 2017.

La carte ci-après identifie les espaces considérés comme naturels sur la commune de Montigny en 2017. plusieurs secteurs sont concernés par des projets communaux :



Projet de parc urbain (1.9 ha). Sur ce secteur, le plan de zonage est modifié mais pour une augmentation de la délimitation de la zone N.

La création d'un parc urbain sur un espace identifié comme non urbanisé selon la définition du SDRIF constitue une consommation d'espace.

Extension de la zone urbanisée pour permettre les constructions et/ou installations nécessaires aux constructions existantes (600 m<sup>2</sup>).

Extension de la zone U pour permettre le renouvellement des abords de la future sortie d'autoroute avec la création d'une voie de desserte pour les terrains actuellement desservis par la rue Marceau Colin et en cohérence avec l'usage actuel des sols nécessitant une réduction de 6400 m<sup>2</sup> de la superficie de la zone N sur le plan de zonage. NB : des espaces identifiés comme urbanisés au sens du SDRIF étaient classés en zone N. Cette modification ne constitue donc pas une consommation d'espaces.

**RECAPITULATIF DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LA PERIODE 2013-2030 INCLUS**

- 0.32 ha de 2012 à 2017
- 1.9 ha de 2017 à 2030 (source MOS et géoportail), soit 0.15 ha / an
- 0.06 ha pour des constructions et/ou installations nécessaires aux constructions existantes

Extrait du plan de zonage sur les secteurs où la délimitation de la zone N est modifiée :



..... Zonage avant révision  
 ——— Zonage après révision

..... Zonage avant révision  
 ——— Zonage après révision

# Explication des choix opérés

---

## Le projet d'aménagement et de développement durables

### **L'ambition environnementale, vecteur du développement de la commune**

La commune de Montigny-lès-Cormeilles, inscrite dans une démarche de valorisation de l'environnement, souhaite confirmer son engagement à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Jalonnée de parcs et jardins, sillonnée de coulées vertes à travers ses espaces bâtis, Montigny-lès-Cormeilles bénéficie d'un caractère verdoyant indéniable. La promotion de la biodiversité et de l'écologie urbaine constitue un levier pour améliorer la qualité de vie de ses usagers et habitants. C'est pourquoi, les paysages seront préservés et l'écologie urbaine s'imposera autant que possible dans les nouvelles opérations de construction.

Montigny-lès-Cormeilles est constituée de plusieurs pôles d'attractivité, complémentaires, organisées autour des équipements et à proximité des gares. Il s'agit de les conforter pour répondre aux besoins en commerces et services des habitants et accueillir de nouveaux logements. Le renouvellement de la RD14 permettra de conforter la centralité existante autour du centre administratif pour unifier la ville autour d'un centre principal commun.

La commune veillera également à faciliter la création d'activités, sans toutefois nuire à la quiétude des résidents. Les emplois ainsi créés contribueront à faciliter le rapprochement domicile / travail.

La bonne accessibilité des pôles d'attractivité, constitue une condition de leur bon fonctionnement pour tisser un réseau dynamique à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. Ainsi, les franchissements des grands axes de déplacements (route départementale, autoroute et voie ferrée) seront étudiés et les voies de déplacements doux nord sud seront développées.

### **L'ambition environnementale constitue le vecteur du développement de Montigny-lès-Cormeilles, les 3 objectifs majeurs du PADD contribuent à cette ambition :**

- I. Affirmer une centralité fédératrice pour la commune et l'articuler avec les polarités de proximité**
- II. Biodiversité et écologie urbaine : des leviers pour améliorer la qualité de vie**
- III. Organiser le développement de la commune en termes résidentiels et économiques**

## Les orientations d'aménagement et de programmation

### La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

Le PLU de Montigny comporte trois OAP :

- **L'OAP thématique dite « trame verte et bleue »** qui a pour objectif :
  - d'offrir un cadre de vie toujours plus verdoyant aux Ignymontains,
  - de conforter encore d'avantage la démarche de développement durable dans laquelle s'inscrivent les actions de la Ville avec une promotion de la biodiversité, une limitation de l'imperméabilisation des sols pour faciliter gestion des eaux pluviales,
  - de faciliter les déplacements des Ignymontains en ville.
    - Cette OAP met en œuvre plus particulièrement l'axe 2 du PADD qui vise à valoriser la biodiversité et l'écologie urbaine.
- **L'OAP sectorielle dite « Boulevard Victor Bordier »** pour accompagner la mutation du boulevard vers la création d'une nouvelle centralité,
  - Cette OAP met en œuvre plus particulièrement l'axe 1 du PADD qui vise à affirmer une centralité fédératrice autour du boulevard Victor Bordier
- **L'OAP sectorielle dite « secteur gare »** pour accompagner l'opération, presque finalisée à ce jour.
  - Cette OAP met en œuvre plus particulièrement l'axe 1 et l'axe 3 du PADD qui visent à conforter les centralités dont celle de la gare et à accueillir de nouveaux équipements, logements et activités.

Notons que la ZAC de la gare est presque finalisée à ce jour et l'OAP est très peu modifiée par rapport au PLU avant révision.

### La préservation et la mise en valeur de l'environnement dans les OAP

L'OAP « Trame Verte et Bleue » (TVB) identifie les **continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité** à préserver et conforter, ainsi que le **réseau de voies de déplacements actifs** à constituer,

L'OAP Boulevard Victor Bordier : **décline le long du boulevard les orientations de l'OAP TVB** (partage modal de la voirie, ouverture d'espaces verts au public, espaces de pleine terre, encourage les toitures et façades végétalisées),

L'OAP du secteur de la Gare : identifie les **espaces naturels à créer** pour prolonger la trame verte et bleue.

## **Les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables et les mesures envisagées pour éviter, réduire et, compenser**

### **L'OAP boulevard Victor Bordier**

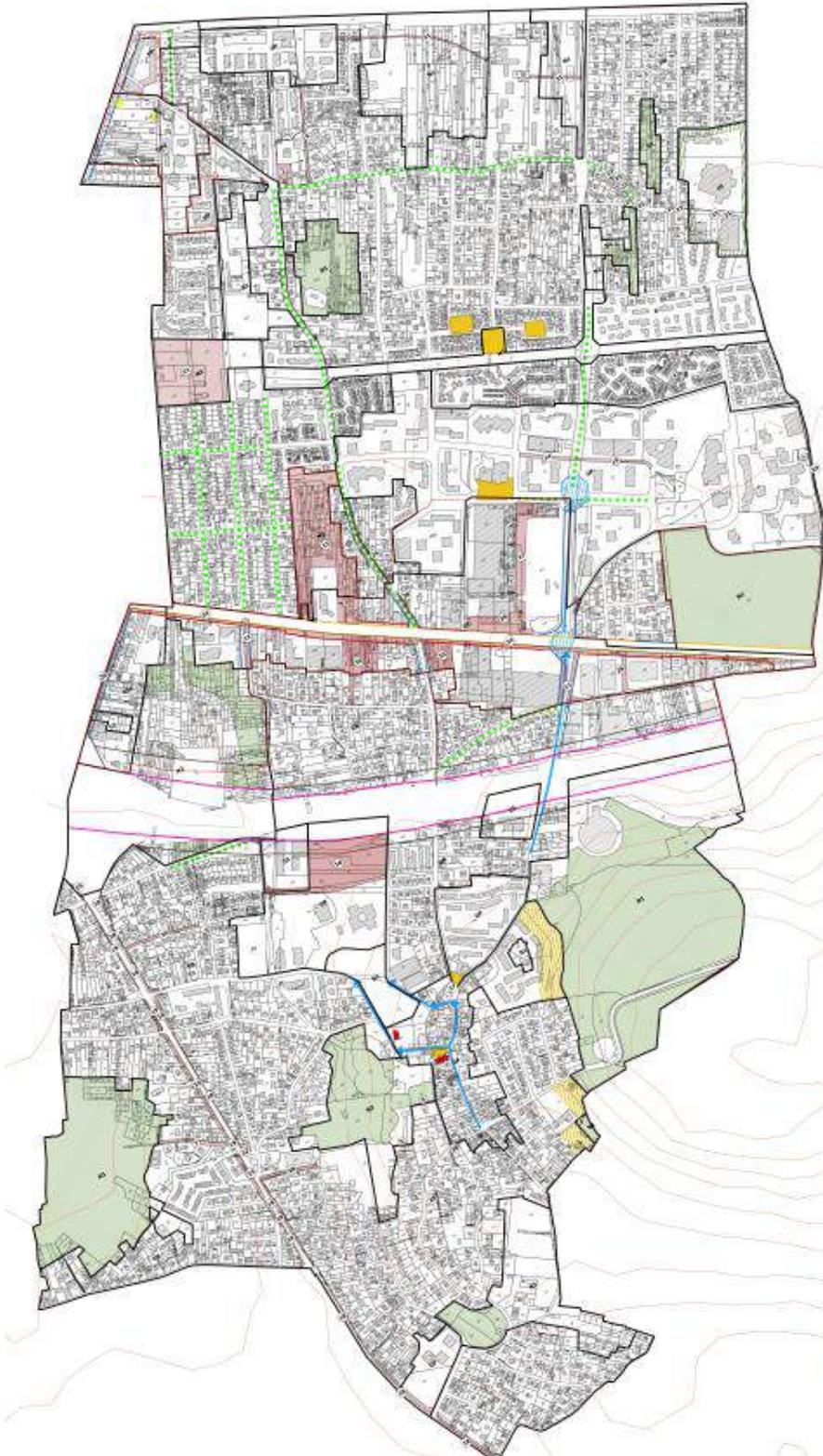
L'intention initiale était de permettre des constructions denses pour encourager le renouvellement du boulevard qui présente des contraintes, notamment du fait de la préexistante des commerces dont le rachat du fonds de commerce est onéreux.

Mais la volonté de créer un environnement urbain qui fasse vraiment « cœur de ville » et non « barres d'immeubles » a conduit à poser des contraintes en matière d'architecture.

L'OAP relative aux abords du boulevard Bordier détaille une programmation en équipements et prévoit un parcours marchand qui permettront d'animer cette nouvelle centralité. Elle fixe des orientations destinées à « verdir » le boulevard afin que l'usage de celui-ci soit agréable.

## Le règlement et le zonage

### La délimitation des zones



<p>UC: abords du boulevard Victor Bordier, centralité à conforter</p>	<p>Il s'agit de l'espace lié à l'actuel pôle commercial du boulevard Bordier destiné à devenir un espace urbain assurant la couture urbaine entre plusieurs quartiers de ville, et à conforter la centralité existante.</p>
<p>UP: Polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale UPd : secteur qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare</p>	<p>Il s'agit des zones de polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale. L'intensité urbaine y est plus forte pour permettre de rapprocher au maximum les services, équipements, commerces... de l'habitat. Ce sont donc des zones mixtes possédant des fonctions d'animation d'envergure communale. Cette zone comprend un sous-secteur UPd qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare. Ce sous-secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.</p>
<p>UA: Correspond à une partie de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles</p>	<p>Il s'agit d'une partie de la zone de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles pour laquelle un règlement spécifique est établi dans un souci de préservation de son identité bâtie. Elle possède une vocation mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, d'activités commerciales et de services sous réserve d'en respecter les caractéristiques architecturales et urbaines.</p>
<p>UR: Secteurs principalement résidentiels.</p>	<p>Cette zone correspond aux espaces urbanisés à vocation principalement résidentielle. Les dispositions applicables dans cette zone ont pour objectif de préserver le caractère paysager de ces espaces afin de maintenir une diversité de forme d'habitat à Montigny-lès-Cormeilles.</p>
<p>UI: Zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux. UID: Zone destinée à accueillir des activités et des commerces.</p>	<p>Cette zone permet de regrouper le plus grand nombre des activités susceptibles d'induire des nuisances pour les habitants. La zone UID est créée pour valoriser la création de la bretelle de l'A15 avec l'implantation de commerces.</p>
<p>UJ: Zone réservée au stationnement des caravanes.</p>	<p>Cette zone permet d'accueillir les résidences en habitat mobile.</p>

<p>N1 : secteurs peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine.</p> <p>N2 : Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.</p>	<p>N1 Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine.</p> <p>N2 Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.</p> <p>Le règlement applicable dans ces zones permet la préservation du caractère naturel. Compte tenu du contexte très urbain de la ville de Montigny il permet :</p> <p>« L'aménagement des voies existantes, la création de chemin de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone »</p> <p>Et en en zone N2 :</p> <p>« Les installations d'équipements à vocation sportive, récréative et de loisirs de plein air, les jardins familiaux partagés, à condition que les installations participent à une appropriation collective des lieux, ainsi que les constructions leur étant nécessaires (vestiaire, local de rangement de matériel de sport, loisirs, local pour gardien, abris de jardin...). »</p>
---	--

Pour faire suite à l'enquête publique des adaptations mineures ont été apportées au plan de zonage pour une mise en cohérence avec l'usage actuel des terrains ou le zonage applicable antérieurement.

## La manière dont le règlement et le zonage prennent en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement

Dans les PLU avant et après révision, les principales dispositions en faveur de l'environnement sont :

- La densité de construction autorisée est réduite dans les zones UR (pavillonnaires) et UC (abords du boulevard Victor Bordier) pour imposer la création d'espaces végétalisés, inciter à la création de toitures et façades végétalisées et assurer une meilleure qualité du paysage urbain. Le potentiel de création de logements dans ces zones en application du PLU induirait, s'il était mobilisé une croissance démographique supérieure à ce que la Ville souhaite accueillir, cela dans le respect des orientations du SDRIF ;
- De nouveaux alignements d'arbres à protéger sont identifiés. Pour une meilleure diversité biologique il n'est pas imposé une homogénéité d'essences,
- Pour toutes les zones le règlement impose qu'une partie du terrain soit en surface végétalisée ou espace libre (déjà effectif au PLU avant révision). Disposition rendu plus contraignante pour les terrains de plus de 500m<sup>2</sup> en UR. En zone UC la révision du PLU impose que 50% de la superficie végétalisée soit de la pleine terre. Pour atténuer cette évolution, la superficie à mettre en pleine terre est réduite de 40% à 30%.
- Des passages sont imposés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale,
- La plantation d'un arbre à grand développement est imposée lors de la création d'espace en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter),
- Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.
- Divers dispositions sont ajoutées pour inciter à la création de bâtiments peu consommateurs d'énergie et à la mutualisation de places de stationnement,
- La création de places de stationnement pour les vélos est obligatoire (déjà effectif au PLU avant révision),
- Les dispositions relatives aux clôtures sont modifiées pour assurer une meilleure insertion paysagère tout en permettant de respecter l'intimité des habitants,
- Un guide des plantations (déjà effectif au PLU avant révision) et un nuancier sont annexés au règlement,
- Les parcelles AC 271, 303 et 270 qui accueillent un espace vert et étaient classées en zone UA au PLU avant révision) sont classées en zone N1 pour préserver ces espaces verts,
- Le règlement impose que les toitures végétalisées puissent avoir un usage pour augmenter les espaces de pleine air accessibles aux résidents et usager, promouvoir l'agriculture urbaine et la végétalisation des toitures,
- La hauteur autorisée des constructions en zone UC étant plus élevée qu'en zone UR, il convient de préserver cette dernière zone des ombres portées par les bâtiments. Pour cela, la hauteur maximale des constructions autorisées est réduite en zone UC à proximité de la zone UR. Cette différenciation de la hauteur maximale autorisée était déjà effective en application du PLU avant révision, cette hauteur maximale à proximité de la zone UR est encore réduite par la présente révision. De ce fait les dispositions spécifiques prévues initialement pour les clôtures entre ces deux zones sont supprimées pour une meilleure qualité du paysage urbain.
- La superficie de la zone N est étendue le long du boulevard Bordier en continuité du bois existant rue Serge Launay,

La définition de la surface végétalisée pondérée vise à favoriser les espaces de pleine terre :

Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :

- pour les espaces en pleine terre : 1.5 lorsque la superficie de la parcelle est inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup> et en zone UR 1 lorsque la superficie de la parcelle est supérieure à 500m<sup>2</sup> afin d'augmenter les surfaces végétalisées à créer;

- 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

## La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

*Les règles d'implantation, de hauteur, de gabarit des constructions et les obligations en matière de stationnement et de végétalisation*

### Zone UC

La zone UC correspond aux abords du boulevard Victor Bordier, dans cette zone la centralité est à renforcer.



Figure 31 : Zonage UC

La nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP  
Afin de mettre en œuvre l'orientation du PADD visant à faire des abords du boulevard Victor Bordier un centre-ville fédérateur pour la commune le règlement applicable en zone UC permet une vocation mixte et impose la réalisation d'un paysage urbain et non routier: dense mais aéré et rythmé par des ruptures de façades.

Ces dispositions s'inscrivent en complémentarité avec l'OAP relative aux abords du boulevard Bordier, qui accompagne la mutation de ce secteur et l'accueil d'équipements (salle de spectacle, école).

Pour mettre en œuvre l'orientation du PADD visant à mettre en valeur l'environnement, les dispositions du règlement applicables en zone UC complètent les orientations de l'OAP dite « trame verte et bleue » notamment en imposant une végétalisation des espaces non bâtis.

Les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Voir le chapitre sur les OAP.

### Les effets et incidences attendus sur l'environnement

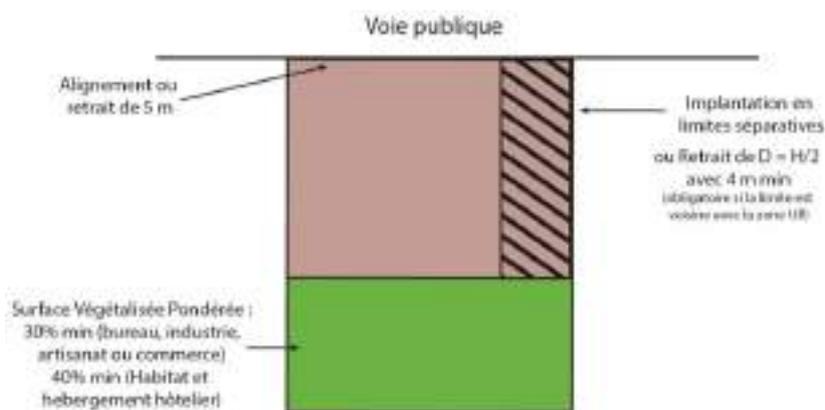
Les effets et incidences attendus de la mise en œuvre des dispositions applicables en zone UC, combinées aux orientations l'OAP relative à ce secteur et accompagnées de la création de la bretelle d'autoroute sont positifs notamment du fait d'un report du trafic routier vers l'A15 avec :

- un réaménagement de la voirie pour un meilleur partage modal,
- la mutation des abords vers un usage de proximité ;
- Une végétalisation du boulevard Bordier permettant de créer une trame végétale.

### Les dispositions applicables

#### Les règles d'implantation des bâtiments :

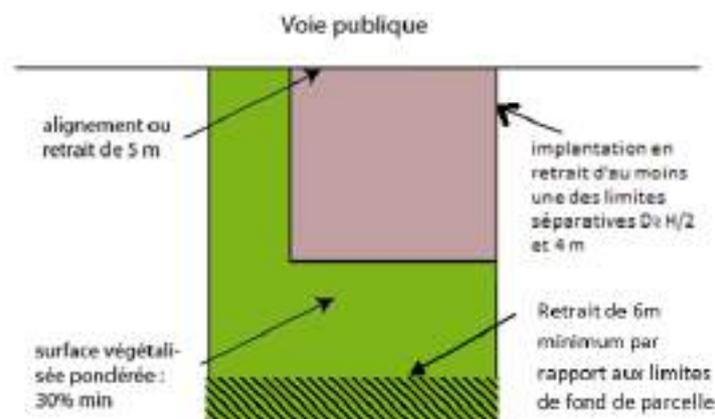
##### Avant révision :



Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété :

- La distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ( $D = H$  avec 6 mètres minimum).

##### Après révision :



Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété :

- La distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou acrotère du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ( $D = H$  avec 6 mètres minimum).

- Toutefois , dans une bande de 20 mètres comptés depuis la ligne d’implantation du bâti telle qu’elle figure suivant la légende au plan de zonage, la distance doit être de 6 mètres minimum entre les constructions d'une même unité foncière.

En cohérence avec le caractère de centre-ville à donner au boulevard Bordier, qui impose de rythmer l’architecture, une discontinuité est imposée dans la construction avec un retrait imposé par rapport à au moins une limite séparative et une longueur maximale de façade. L’implantation des constructions par rapport à l’alignement est déterminée par les alignements tracés au plan de zonage pour obtenir une continuité visuelle sur le boulevard et aux principaux carrefours. En l’absence d’alignement inscrit au plan de zonage elle est imposée en retrait. Les retraits imposés doivent permettre un bon ensoleillement des constructions.

*Les règles de hauteur et les obligations en matière de stationnement et d'espaces végétalisés:*

	Avant	Après
Hauteur et longueur maximales (m)	<p>habitation ou hébergement hôtelier, bureau ou industrie : 18 m</p> <p>commerce et artisanat : 5m</p> <p>Equipements : non réglementé</p> <p>« signaux architecturaux » : 15 m sur 1% de la surface de plancher</p> <p>dans une bande de 20 m de la zone UR : 12m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à destination d’habitation, d’hébergement hôtelier ou de bureau : <ul style="list-style-type: none"> <li>o dans une bande de 20m comptés depuis la ligne d’implantation du bâti telle qu’elle figure suivant la légende au plan de zonage : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4 et à R+5, avec une recherche d’épannelage, le R+5 étant limité à 50% du linéaire de façade concernée.</li> <li>o Au-delà, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3. Toutefois la hauteur maximale pour les logements en duplex est fixée à R+4, la réalisation de duplexes est limitée à 50 %</li> </ul> </li> <li>- Pour les rez-de-chaussée à destination de commerce et d’artisanat : 5 mètres minimum de dalle à dalle.</li> <li>- Dans une bande de 20 m par rapport à la limite de la zone UR, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+A</li> </ul> <p>La longueur de la façade sur rue des bâtiments implantés sur le boulevard Victor Bordier est limitée à 20 mètres. La distance entre les portions de façade est de 6 mètres minimum. Les portions de façades ainsi délimitées pourront être reliées entre elles par des corps de bâtiments de deux niveaux maximum en portique et d’une hauteur limitée à 12m. Ces corps de bâtiments ne pourront pas correspondre au niveau rez-de-chaussée. Ils sont limités à 1 par unité foncière.</p>
Stationnement (habitation)	<p>minimum 1 place par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, minimum 1 place par logement (hors dispositions spécifiques imposées par le code de l’urbanisme)</p>	

<p>Surface végétalisée</p>	<p>Habitat et hébergement hôtelier : 40% de la surface de l'unité foncière Bureaux, industrie, artisanat et commerce : 30% de la surface l'unité foncière</p>	<p>30% de la surface de l'unité foncière, dont 50% de pleine terre</p>
----------------------------	---	--

Afin de maîtriser la création de logements la hauteur des constructions est limitée. Des hauteurs différenciées sont imposées pour animer les façades. Elle est toutefois maintenue élevée pour permettre la mutation du site très contrainte en matière de maîtrise foncière du fait de la préexistence de commerces.

Les règles sont différenciées en cohérence avec les besoins des différentes vocations (habitat, hébergement hôtelier, commerce, artisanat, équipements).

L'obligation d'une surface végétalisée s'inscrit dans l'orientation de « verdir » ce boulevard. La mise en œuvre de cet objectif est confortée par la présente révision du PLU par l'obligation d'aménager 50% de cette superficie en pleine terre. Pour atténuer cette évolution, la superficie à mettre en pleine terre est réduite de 40% à 30% pour la vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier.

## Zone UP

La zone UP correspond aux polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale.

La zone UPd, sous-secteur de la zone UP est le secteur qui correspond aux terrains nécessaires pour l'opération d'aménagement du quartier de la Gare.

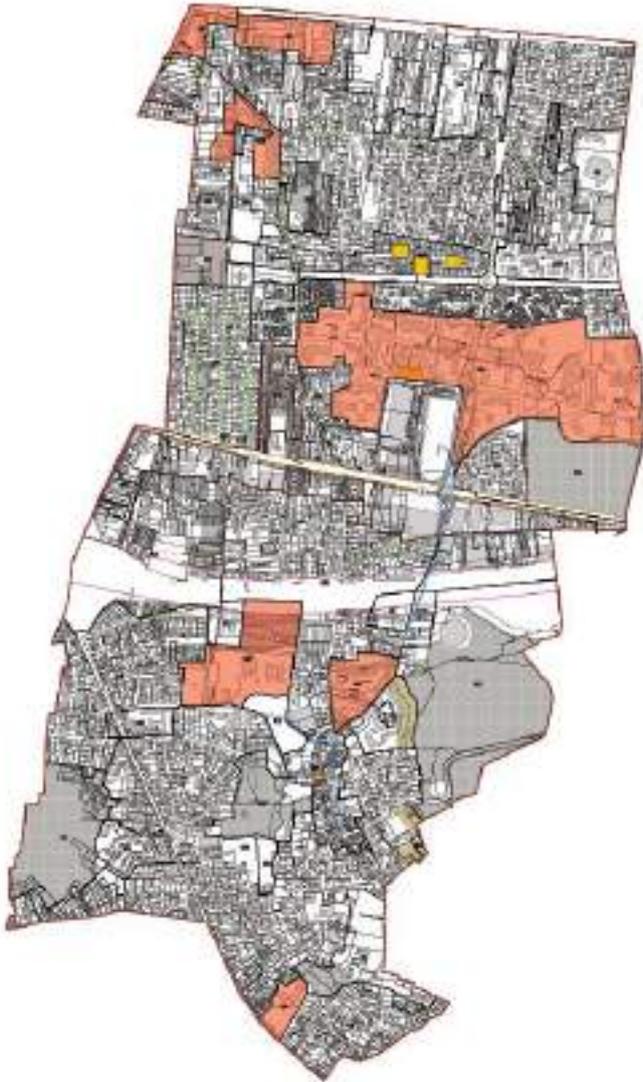


Figure 33 : Zones UP



Figure 32 : Zone UPd

La nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Les dispositions applicables en zone UP permettent la construction de logements collectifs, ce qui contribue à une diversité de type de logements sur la commune. Ces dispositions mettent en œuvre l'orientation du PADD visant à permettre aux Ignymontains de suivre leur parcours résidentiel sur la commune.

Pour mettre en œuvre l'orientation du PADD visant à mettre en valeur l'environnement, les dispositions du règlement applicables en zone UP complètent les orientations de l'OAP dite « trame verte et bleue » notamment en imposant une végétalisation des espaces non bâtis.

Les dispositions de la zone UPd complètent les orientations de l'OAP de la Gare pour permettre une hauteur de construction différenciée, permettant de créer des marqueurs architecturaux et avec une mixité d'usage. Ces dispositions mettent ainsi en œuvre l'orientation du PADD visant à valoriser les polarités de la commune, dont fait partie le quartier de la gare de Montigny-Beauchamp.

Les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Pas solution alternative envisagée pendant la révision.

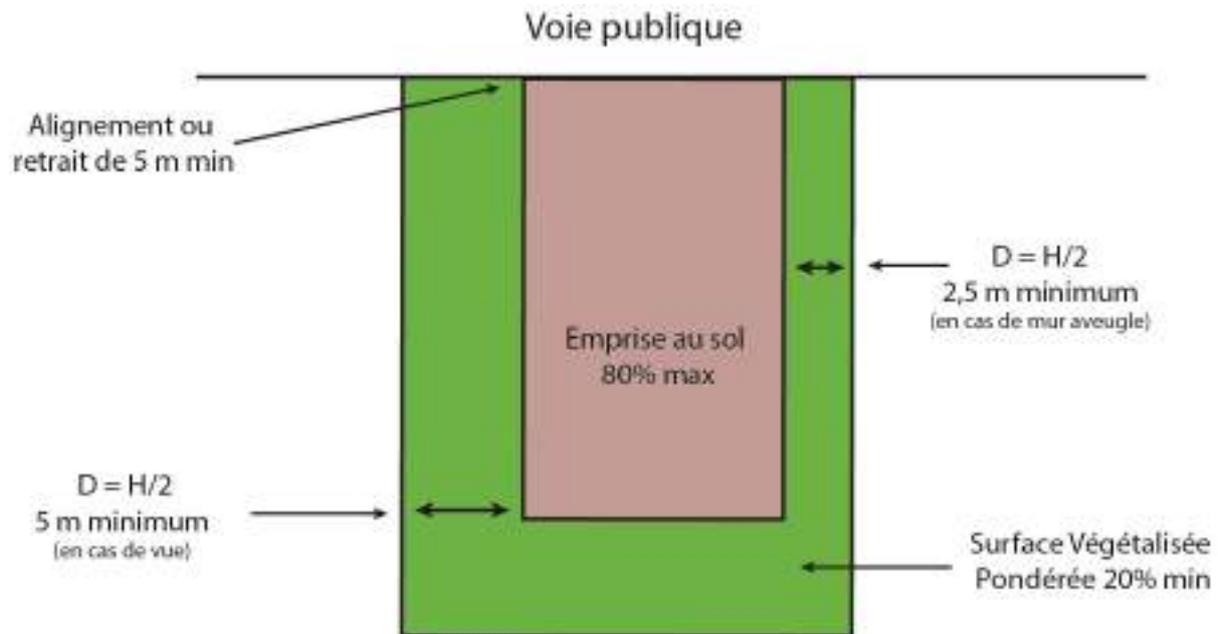
Les effets et incidences attendus sur l'environnement

La zone UP est déjà largement urbanisée et ses dispositions réglementaires ne sont pas modifiées. Aucun effet, ni aucune incidence spécifique n'est attendue du fait de la mise en œuvre de ces dispositions.

### Les dispositions applicables

Les règles d'implantation, de hauteur, de gabarit des constructions et les obligations en matière de stationnement et de végétalisation ne sont modifiées que marginalement pour prise en compte des dispositions s'imposant aux PLU et pour favoriser la préservation de l'environnement.

#### Les règles d'implantation des bâtiments :



Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété :

- En cas de vue, la distance doit être au moins égale à  $D = (2/3) H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres.
- En cas de mur aveugle, la distance (D) doit être au moins égale à  $D = H/2$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres.

Les règles d'implantation visent à assurer un bon ensoleillement des constructions.

#### Les règles de hauteur et les obligations en matière de stationnement et d'espaces végétalisés:

Hauteur maximale (m)

. commerce et l'activité de service, hors hébergement hôtelier et touristique : 8

. habitat et l'hébergement hôtelier et touristique : 18

. bureau et équipement : 21

UPd, et à l'exception des secteurs repérés sur le document graphique comme des « signaux architecturaux » : 21

2 Secteurs de signaux architecturaux : hauteurs figurant sur le document graphique (R+8 et R+10)

Stationnement  
véhicule  
(habitation)

minimum une place de stationnement véhicule par tranche engagée de  
60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement  
(hors dispositions spécifiques imposées par le code de l'urbanisme)

Les dispositions applicables dans la zone visent à permettre la création de logements collectifs et des activités, avec une hauteur limitée en cohérence avec les besoins.

## Zone UA

La zone UA correspond à une partie de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles.



Figure 34 : Zone UA

La nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP  
Les dispositions applicables en zone UA assurent la préservation du caractère architectural et paysager de la polarité que constitue le secteur anciennement urbanisé, dit « le village ».

Pour mettre en œuvre l'orientation du PADD visant à mettre en valeur l'environnement, les dispositions du règlement applicables en zone UA complètent les orientations de l'OAP dite « trame verte et bleue » notamment en imposant une végétalisation des espaces non bâtis.

Les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Pour assurer une meilleure préservation du caractère du village il a été envisagé de réduire la hauteur maximale autorisée.

Mais ces dispositions sont finalement restées inchangées afin de ne pas bloquer de possibles renouvellements qui pourraient valoriser cet espace, tout en restant dans une hauteur de construction proche des constructions existantes.

### Les effets et incidences attendus sur l'environnement

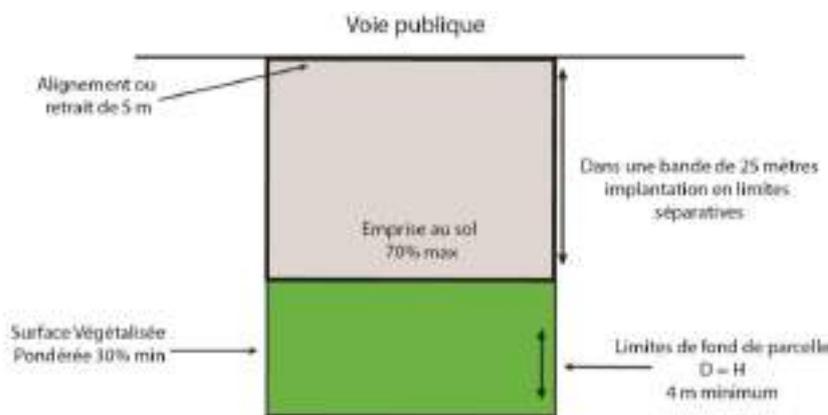
La zone UA est déjà largement urbanisée et ses dispositions règlementaires ne sont que peu modifiées. Aucun effet, ni aucune incidence spécifique n'est attendue du fait de la mise en œuvre de ces dispositions.

### Les dispositions applicables

Les règles d'implantation, de hauteur, de gabarit des constructions et les obligations en matière de stationnement et de végétalisation ne sont modifiées que marginalement pour une meilleure applicabilité des règles, une prise en compte des dispositions s'imposant aux PLU et pour favoriser la préservation de l'environnement.

#### Les règles d'implantation des bâtiments :

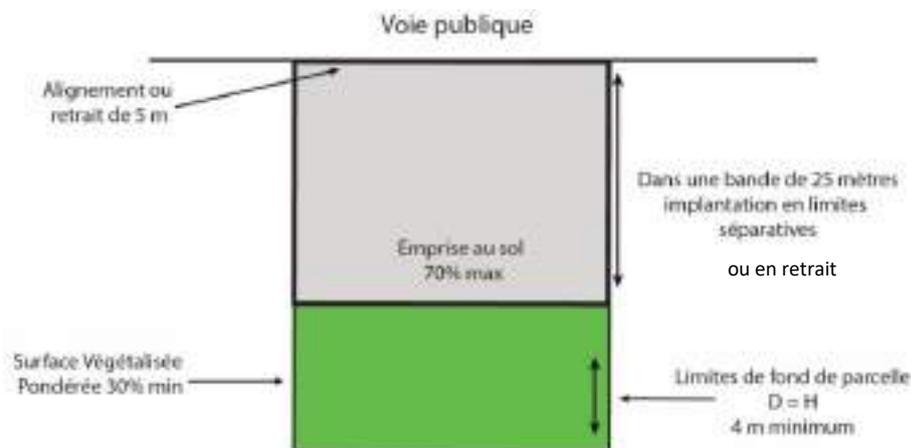
##### Avant révision :



##### Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété :

La distance doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé ( $D = H$ ) avec un minimum de 4 mètres. Toutefois la distance peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé ( $D=H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres, pour les parties de murs aveugles en vis-à-vis.

##### Après révision :



Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété : la distance entre tout point de la ou des construction(s) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé ( $D = H$ ) avec un minimum de 4 mètres en l'absence de façade avec vue, 6 mètres lorsqu'une seule façade comporte au moins une vue et 8 mètres quand au moins deux façades comportent chacune au moins une vue.

Ces règles sont rendues plus contraignantes pour une meilleure préservation du caractère paysager de la zone.

*Les règles de hauteur et les obligations en matière de stationnement et d'espaces végétalisés:*

	Avant	Après
Hauteur maximale (m)		<p><b>R+2</b> (3 niveaux de construction au-dessus du niveau du sol naturel) et un maximum de <b>10 mètres</b>.</p> <p>Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire peut imposer une hauteur maximale, évaluée à partir de la hauteur des constructions voisines, en fonction de l'état du bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route.</p> <p>Dans le secteur UA, le long de la rue de Bellevue, la hauteur maximale des bâtiments autorisés à l'alignement de la voie, mesurée à partir du terrain naturel au niveau de la voie, ne devra pas dépasser <b>3 mètres dans une bande de 7 mètres</b> comptée à partir de la limite de la voie.</p>
Stationnement véhicule (habitation)		minimum une place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, minimum de 1 place par logement (hors dispositions spécifiques imposées par le code de l'urbanisme)
Surface végétalisée		30 % de la surface de l'unité foncière minimum

Les dispositions applicables dans la zone visent à préserver le caractère architectural du site en imposant des hauteurs proches de celle des constructions existantes.

## Zone UR

La zone UR correspond aux secteurs principalement résidentiels.

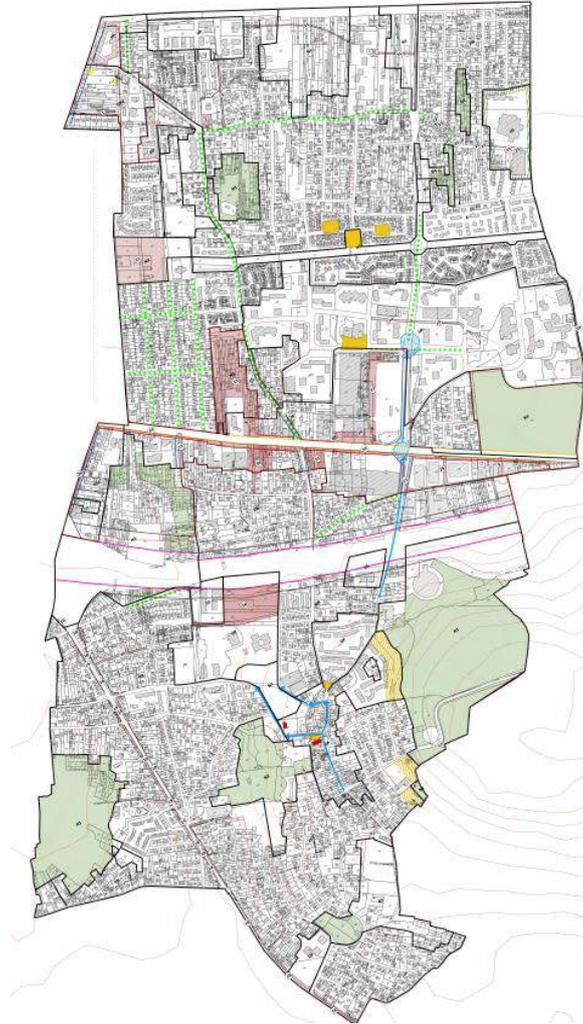


Figure 35 : Zones UR

### La nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Les dispositions applicables en zone UR visent à préserver les caractéristiques des espaces d'habitat de type « pavillonnaire », ce qui contribue à une diversité de type de logements sur la commune. Ces dispositions mettent en œuvre l'orientation du PADD visant à permettre aux Ignymontains de suivre leur parcours résidentiel sur la commune. Et les orientations du PADD visant à mettre en valeur l'environnement.

Pour mettre en œuvre l'orientation du PADD visant à mettre en valeur l'environnement, les dispositions du règlement applicables en zone UR complètent les orientations de l'OAP dite « trame verte et bleue » notamment en imposant une végétalisation des espaces non bâtis.

Pour une meilleure préservation des espaces bâtis, les secteurs URd sont reclassés en zone UR.

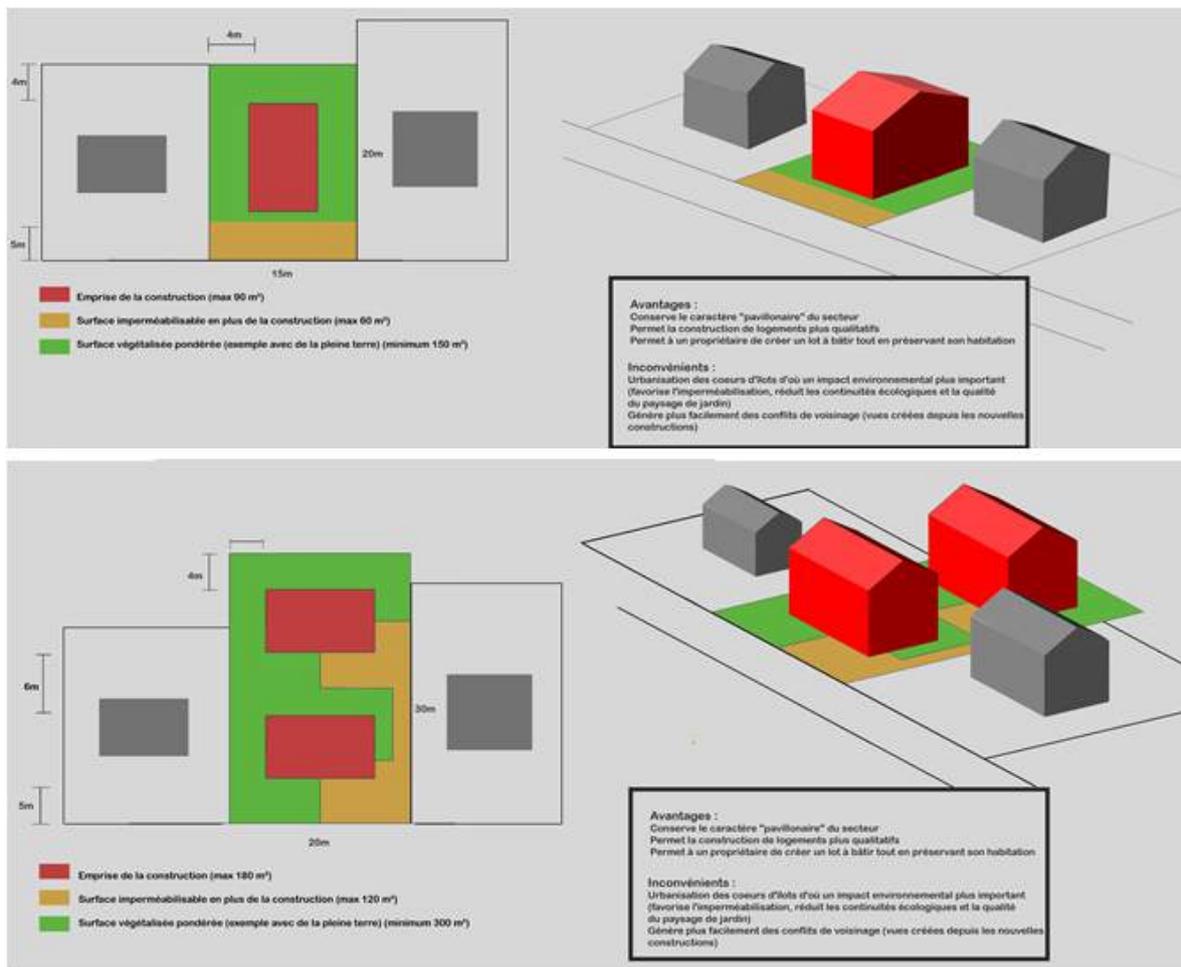
Les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

**La densité autorisée dans les espaces d'habitat pavillonnaire**

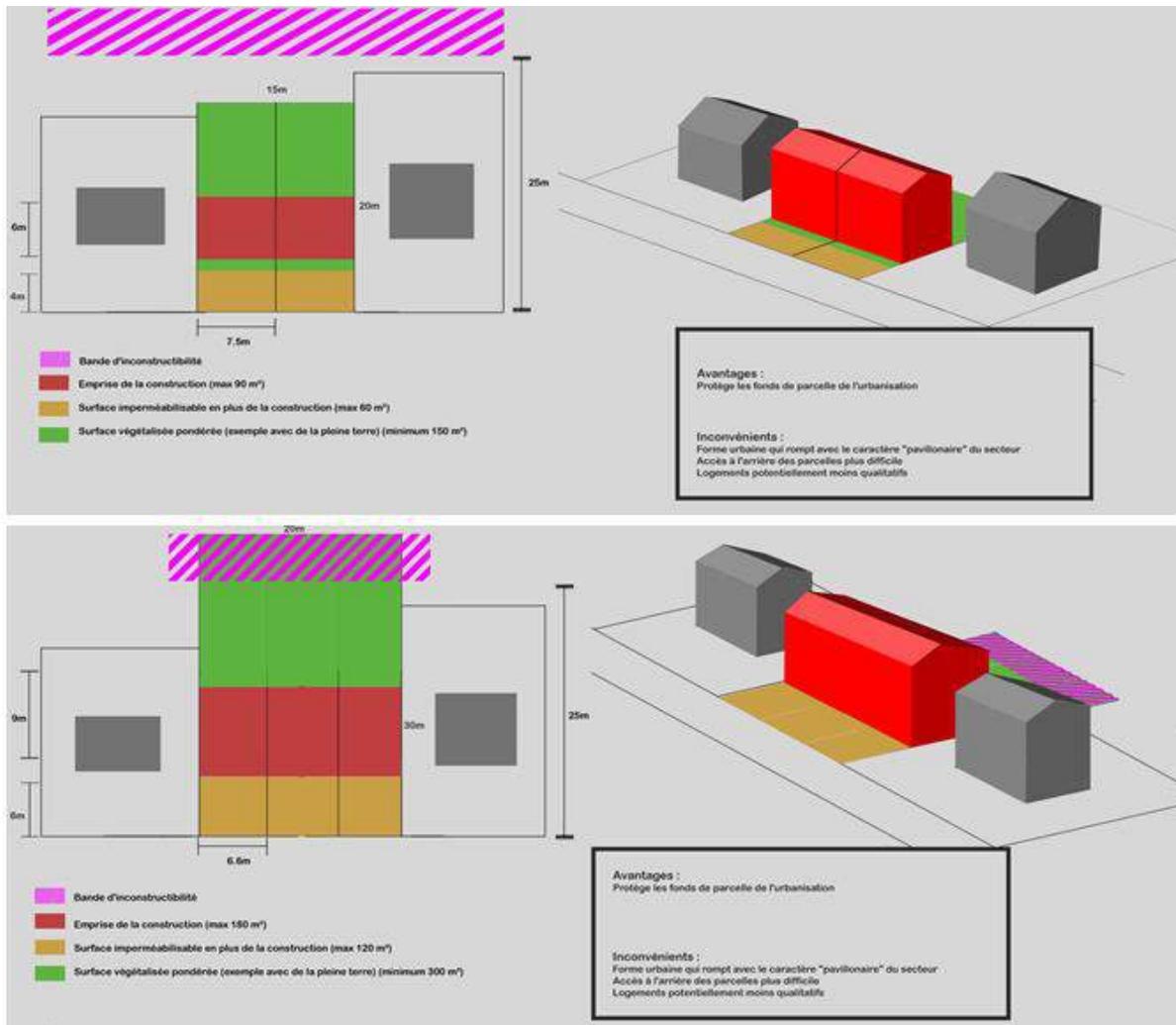
Pour les espaces d'habitat de type pavillonnaire il était difficile de prendre la décision de réduire les droits à construire. Mais la volonté de préserver les caractéristiques environnementales et paysagères de ces espaces a conduit à établir les règles qui permettent de construire qui offrent la possibilité de réaliser une seconde maison sur une parcelle déjà construite mais pas un immeuble d'habitat collectif, sauf à ce que la parcelle soit vraiment grande.

Les schémas ci-après illustrent les deux scénarios opposés envisagés. Attention les règles représentées sont celles envisagées au cours de l'étude et non celles retenues finalement.

Scénario n°1 :

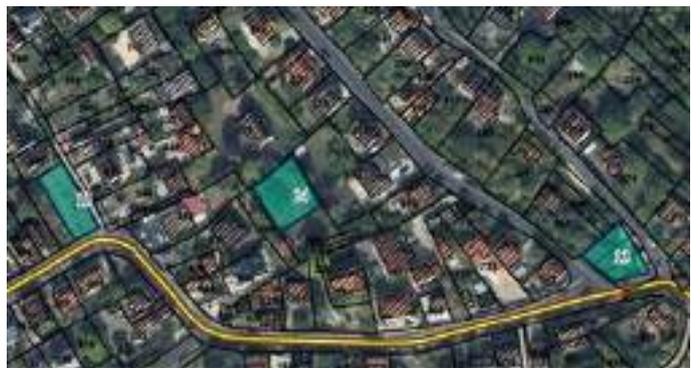


Scenario n°2



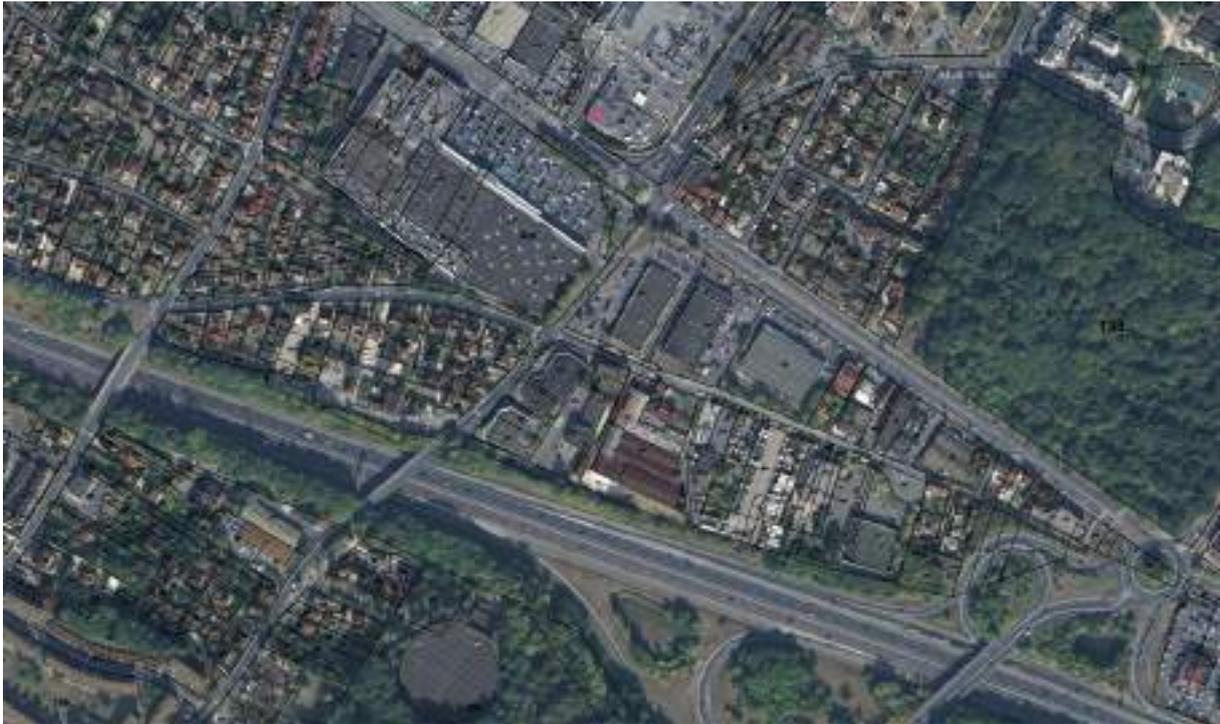
Ainsi, le scénario retenu combine les deux scénarios examinés précédemment. Il préserve les fonds de parcelles et leurs caractéristiques écologiques et paysagères tout en imposant un retrait par rapport aux limites séparatives afin de préserver le caractère paysager typique des espaces d'habitat « pavillonnaires ».

De ce fait des interstices urbains identifiés initialement comme constructibles ont dû être retirés du décompte, il s'agit des interstices 7, 9, 10, 11 et 14 :



Pour faire suite aux observations du commissaire enquêteur, des interstices urbains ont été examinés. Parmi eux, sont également inconstructibles du fait de l'interdiction de construire au-delà de 30 mètres des voies ouvertes au public les parcelles situées entre la AI 438 et la 184 et les parcelles AN176, AN283, AE 11, 13, 31 et 33.

**Le classement en zone UR d'un site classé initialement en zone UC, rue de Conflans :**



Un projet de construction très dense, 200 logements, a été présenté à la commune en 2017 sur le secteur rue de Conflans : le projet n'est pas compatible avec un objectif de création de 800 logements sur le boulevard Victor Bordier et la commune ne souhaite pas aller au-delà des attentes du SDRIF.

Une convention passée avec l'EPFIF a pour objet, entre autre, de limiter une trop forte densification sur ce secteur. La desserte routière du secteur est insuffisante : la rue de Conflans débouche sur la rue de la Liberté dont la dimension est inadaptée à une fréquentation routière plus élevée qu'engendrerait une densification du secteur.

De plus, il n'est pas souhaitable d'accueillir de nouvelles populations en raison des nuisances sonores importantes générées par l'A15 qui borde le secteur. Ce secteur s'inscrit dans une zone de transition avec la zone pavillonnaire de la rue de Conflans. Le secteur, intégré en zone UR, reste constructible.

**Les effets et incidences attendus sur l'environnement**

Le changement des règles réduit le potentiel constructible de la zone mais cette réduction est compensée par les logements accueillis dans les sites de projet (ZAC de la gare, abords du boulevard Victor Bordier). Elles contribuent à maintenir une qualité du cadre de vie dans ces espaces fortement exposés au phénomène de densification dans le contexte francilien.

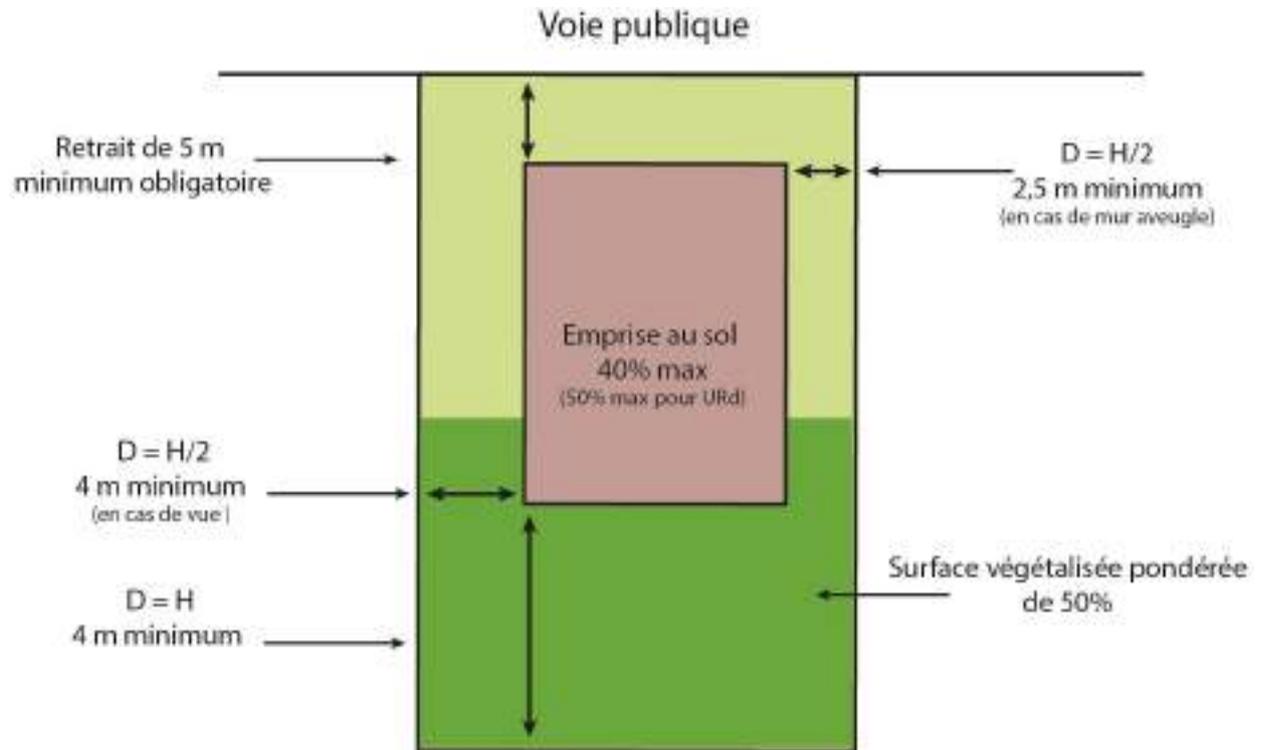
Il préserve mieux que les dispositions avant révision le caractère environnemental des espaces d'habitat de type « pavillonnaire ».

Les incidences attendues sont bénéfiques pour la mise en valeur et la préservation de l'environnement.

Les dispositions applicables

*Les règles d'implantation des bâtiments :*

Avant révision :

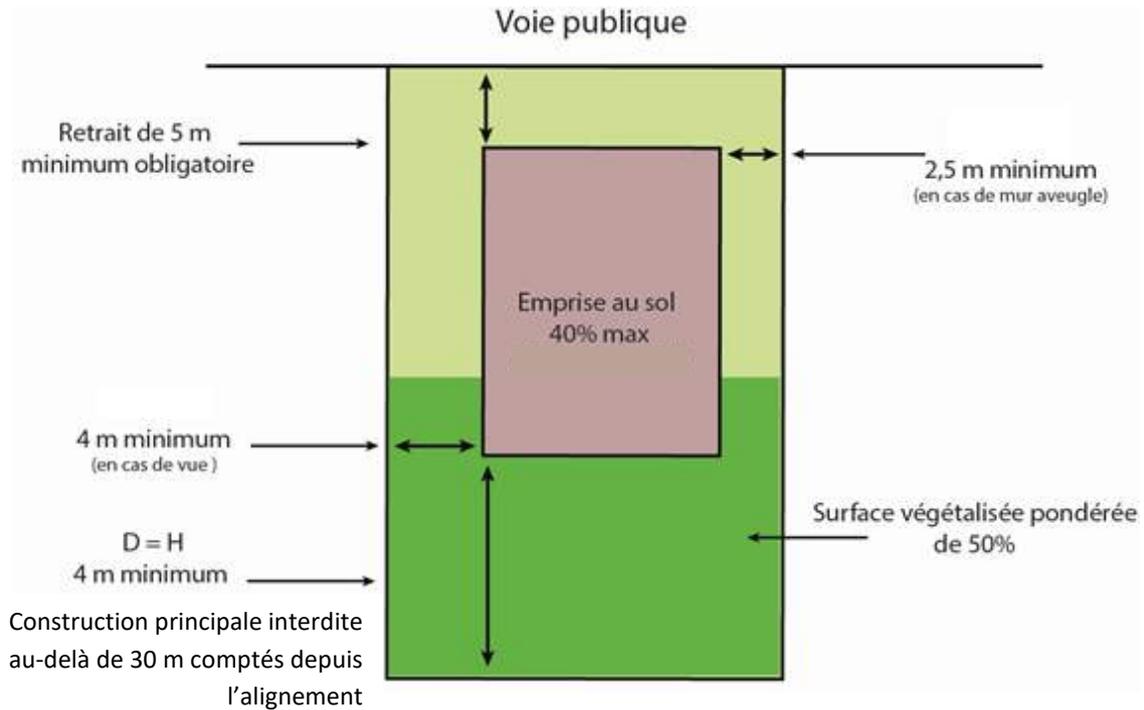


Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété :

La distance (D) entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à :

- la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions ( $D = H$  avec 4 mètres minimum).
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 2,5 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions ( $D = H/2$  avec 2,5 mètres minimum).

Après révision :



La possibilité de s'implanter sur les limites séparatives pour les parcelles de moins de 12m de large est supprimée

Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété :

La distance (D) entre tout point de la ou des construction(s) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 4 mètres en l'absence de façade avec vue, 6 mètres lorsqu'une seule façade comporte au moins une vue et 8 mètres quand au moins deux façades comportent chacune au moins une vue.

Cette disposition est rendue plus contraignante pour assurer une meilleure préservation paysagère de la zone.

*Les règles de hauteur et les obligations en matière de stationnement et d'espaces végétalisés:*

	Avant	Après
Hauteur maximale et longueur (m)	<p>UR : 8 m</p> <p>URd : 9 m. La différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et l'égout de la toiture ne peut excéder 3 mètres.</p> <p>Pour éviter des masses bâties trop importantes dans le paysage, les façades de bâtiments de plus de 50 mètres de longueur sur rue sont interdites.</p>	<p>8 m</p> <p>Pour éviter des masses bâties trop importantes dans le paysage, les façades de bâtiments de plus de 12 mètres de longueur sur rue sont interdites.</p>
Stationnement (habitation)	<p>Minimum 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.</p>	<p>Minimum 2 places de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>. Au-delà de 60 m<sup>2</sup> : il sera exigé une place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> engagé. De même, il sera exigé une place par logement supplémentaire</p>
Surface végétalisée	50 % de la surface de l'unité foncière minimum	

Les dispositions applicables en zone UR visent à maîtriser l'évolution des espaces d'habitat de type « pavillonnaire » pour en préserver les caractéristiques environnementales et à répondre au besoin en création de places de stationnement identifié sur la zone.

## Zone UI

La zone UI est une zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux. Elle possède un sous-secteur UId permettant d'accueillir des activités et des commerces.



Figure 37 : Zones UI



Figure 36 : Zone UIp

La nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP Pour mettre en œuvre l'orientation du PADD visant à mettre en valeur l'environnement, les dispositions du règlement applicables en zone UI complètent les orientations de l'OAP dite « trame verte et bleue » notamment en imposant une végétalisation des espaces non bâtis.

Un sous-secteur UId est créé au cours de la présente révision afin de permettre l'accueil de commerces en site d'activités le long de la rue Marceau Colin. Ces dispositions complètent l'OAP relative aux abords du boulevard Victor Bordier qui prévoit l'accompagnement de la création de la bretelle d'autoroute rue Marceau Colin. L'extension de la zone U sur ce secteur est nécessaire pour permettre la création d'une voie de desserte des constructions le long de la Rue Marceau Colin.

Les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Il a été envisagé de supprimer la possibilité de créer des logements nécessaire aux activités dans ces zones pour préserver un caractère strictement économique à ces zones et pour tenir compte des nuisances potentiellement induites en site d'activités. Cette souplesse pour les occupants a toutefois été maintenue.

### Les effets et incidences attendus sur l'environnement

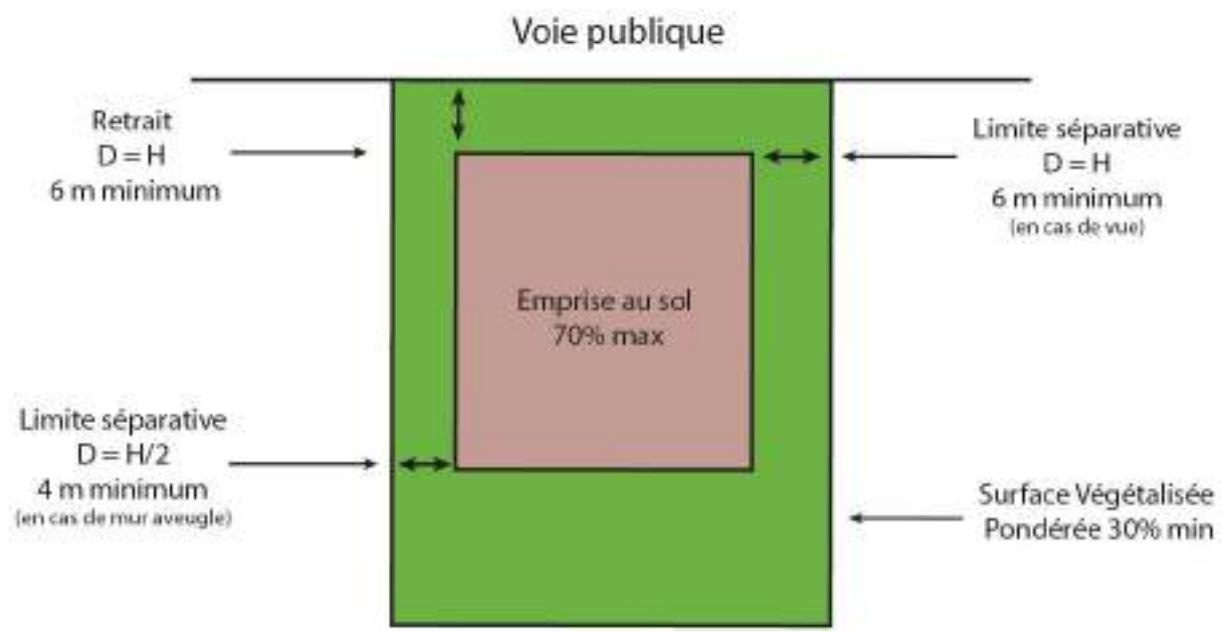
La zone UI est déjà largement urbanisée et ses dispositions règlementaires ne sont que peu modifiées. Aucun effet, ni aucune incidence spécifique ne sont attendus du fait de la mise en œuvre de ces dispositions.

Plus spécifiquement sur le secteur UId la possibilité de créer des commerces permettra le renouvellement d'un site dégradé par endroits qui ne possède plus aujourd'hui de valeur environnementale au regard de l'aspect du site (cf. secteur bretelle A15)

### Les dispositions applicables

Les règles d'implantation, de hauteur, de gabarit des constructions et les obligations en matière de stationnement et de végétalisation ne sont modifiées que marginalement pour prise en compte des dispositions s'imposant aux PLU et pour favoriser la préservation de l'environnement.

#### Les règles d'implantation des bâtiments :



#### Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété :

- La distance ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ( $D = H$  avec 6 mètres minimum).

#### Les règles de hauteur et les obligations en matière de stationnement et d'espaces végétalisés:

Hauteur maximale (m)

- Habitat : 5m
- Autres destinations : 15m
- Equipements : non réglementé

Les dispositions applicables en zone UI sont adaptées à l'implantation de constructions à destination d'activité économique.

## Zone UJ

La zone UJ est une zone réservée au stationnement des caravanes.



Figure 38 : Zone UJ

La nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP  
 Les dispositions applicables en zone UJ permettent l'accueil de caravanes, ce qui est nécessaire à des conditions de vie décentes pour les usagers de ce type d'habitat.

Les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Pas solution alternative envisagée pendant la révision.

Les effets et incidences attendus sur l'environnement

La zone UJ est de superficie très réduite et elle est déjà largement utilisée. Aucun effet, ni aucune incidence spécifique n'est attendue du fait de la mise en œuvre de ces dispositions.

Les dispositions applicables

Les règles d'implantation, de hauteur, de gabarit des constructions et les obligations en matière de stationnement et de végétalisation ne sont modifiées que marginalement pour prise en compte des dispositions s'imposant aux PLU et pour favoriser la préservation de l'environnement.

Alignement	retrait d'au moins 4m
Limite séparative	retrait d'au moins 5m
Distance entre deux constructions sur une même propriété	La distance e pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ( $D = H$ avec 6 mètres minimum).

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE MONTIGNY-LES-CORMEILLES

Emprise au sol	maximum 10 % de la superficie du terrain
Hauteur maximale (m)	5m
Stationnement (habitation)	minimum une place par tranche engagée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement
Surface végétalisée	les espaces libres représentent au minimum 10 % de la superficie du terrain

## Zone N

Le secteur N est divisé en 2 sous-secteur N1 et N2

N1 correspond aux secteurs peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine.

N2 correspond à des zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au publics est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.



Figure 40 : Zones N1

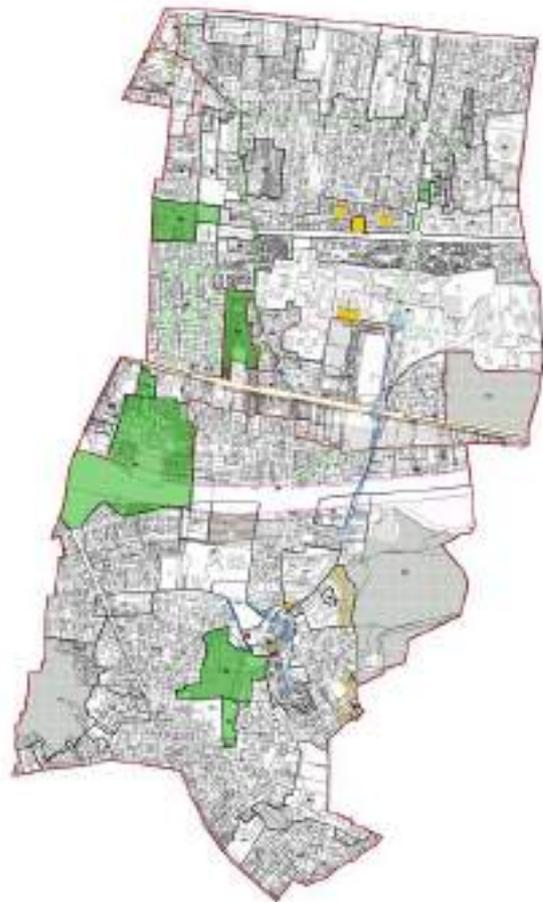


Figure 39 : Zones N2

La nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Les dispositions applicables en zone N ont pour vocation de préserver les espaces naturels de la commune, tout en permettant un usage de certains d'entre eux par le public.

Pour mettre en œuvre l'orientation du PADD visant à mettre en valeur l'environnement, les dispositions du règlement applicables en zone N complètent les orientations de l'OAP dite « trame verte et bleue » préservant les espaces naturels.

Les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Pas solution alternative envisagée pendant la révision.

Les effets et incidences attendus sur l'environnement

La délimitation de la zone N a été modifiée ainsi que la répartition entre le sous-secteur N1 et le sous-secteur N2.

Les effets et incidences sur l'environnement sont maîtrisés (voir démonstration ci-avant). Le classement en zone N des sites constitue une protection forte pour ces espaces.

Les dispositions applicables

Les règles d'implantation, de hauteur, de gabarit des constructions et les obligations en matière de stationnement et de végétalisation ne sont modifiées que marginalement pour prise en compte des dispositions s'imposant aux PLU et pour favoriser la préservation de l'environnement.

	N1	N2
Alignement	Retrait d'au minimum 6 m	Retrait d'au minimum 6 m Equipements : non réglementé
Limite séparative	Distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 6 mètres	Distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 6 mètres. Equipements : non réglementé
Implantation sur propriété	La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.	La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres Equipements : non réglementé
Emprise au sol	Maximum 5 % de la superficie totale du terrain	Maximum 5 % de la superficie totale du terrain Equipements : non réglementé
Hauteur maximale (m)	7m	7m Equipements : non réglementé

Les dispositions de la zone N visent à préserver le caractère naturel de la zone.

### *Les dispositions relatives aux réseaux*

La nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

La réglementation des réseaux est indispensable à une bonne gestion des eaux et pour assurer une desserte suffisante des constructions.

Les dispositions de ces articles visent à promouvoir des pratiques protectrices de l'environnement (gestion alternative des eaux pluviales, économie d'énergie).

Les effets et incidences attendus sur l'environnement

Les effets attendus de l'application de ces normes sont bénéfiques pour l'environnement.

## Les éléments remarquables du paysage

### *Les espaces boisés*

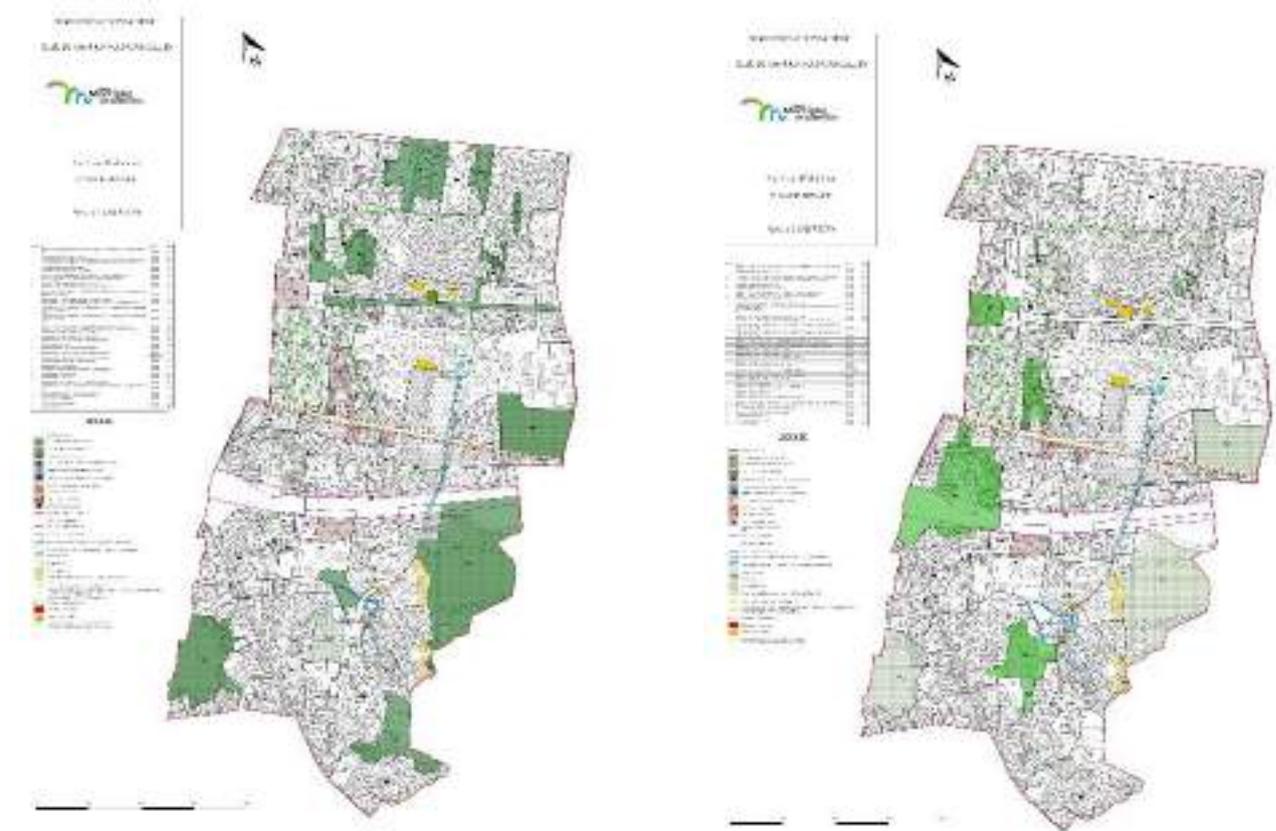
La commune de Montigny Les Cormeilles est parsemée de boisements, de tailles et de formes diverses.



*Les principaux boisements du territoire*

Les massifs les plus importants s'inscrivent dans une trame verte intercommunale, notamment le bois de Montigny qui fait partie la forêt régionale de Cormeilles.

Le PLU, pour protéger ces espaces, prévoit un classement en zone Naturelle (N1 ou N2), ainsi que, pour certains d'entre eux, une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).



Les Zones Naturelles N1 et N2 au plan de zonage

Au sein de ces zones, sont uniquement autorisés, et sous conditions :

En zone N1 :

- *L'aménagement des voies existantes, la création de chemin de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone ;*
- *La construction et l'extension des équipements liés au stockage et à la distribution d'eau potable ;*
- *Le cimetière paysager et son extension sous réserve de maintenir la qualité paysagère du site ;*
- *La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;*
- *L'ouverture ou l'extension de carrières souterraines et les équipements nécessaires à leur exploitation, à condition de dissimuler toute forme d'installation à la vue du public et sous réserve de remise en état par remblayage ;*
- *Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;*

- *Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.*

En zone N2 :

- L'aménagement des voies existantes, la création de chemin de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone ;
- Les dépôts liés uniquement aux occupations du sol autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect ;
- Les installations d'équipements à vocation sportive, récréative et de loisirs de plein air, les jardins familiaux partagés, à condition que les installations participent à une appropriation collective des lieux, ainsi que les constructions leur étant nécessaires (vestiaire, local de rangement de matériel de sport, loisirs, local pour gardien, abris de jardin...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

A noter que le projet de PLU prévoit l'ouverture au public du bois de Launay et d'une partie du bois des Feuillantines.

Lors du passage d'écologue sur le site du Bois des Feuillantines trois arbres remarquables ont été identifiés comme porteurs d'enjeux environnementaux. Ils sont donc protégés comme élément remarquable au plan de zonage.

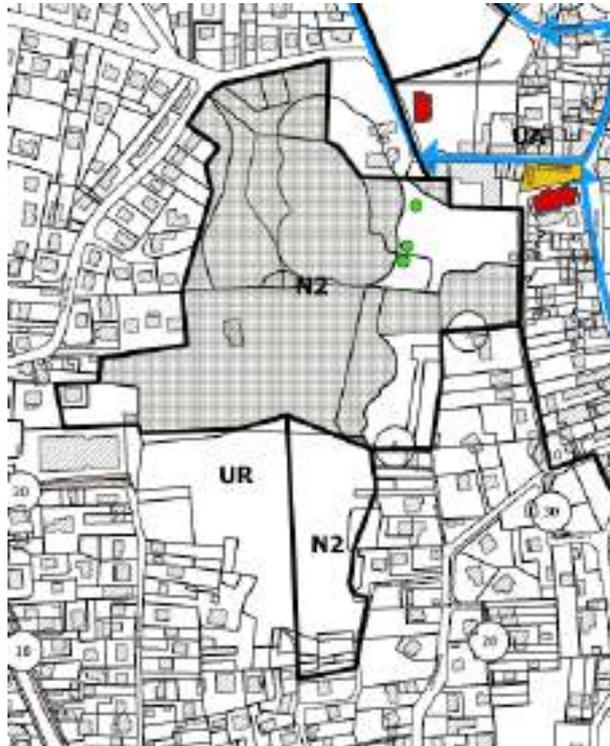


Figure 43 : Zonage arbres remarquables



Figure 41 : Arbre remarquable

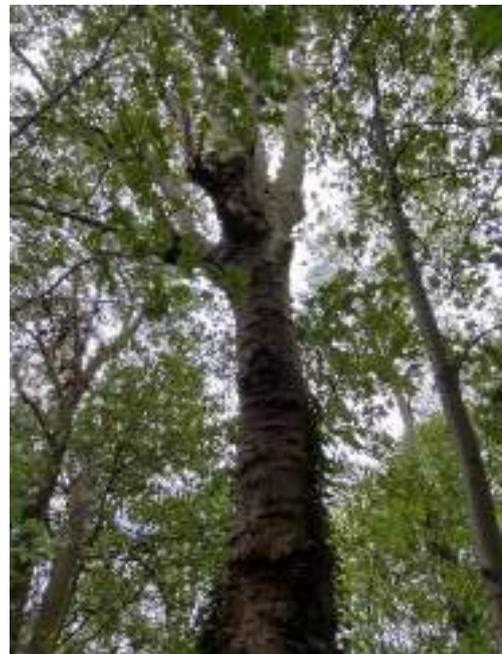


Figure 42 : Arbre remarquable

Il s'agit de deux platanes et d'un hêtre de gros diamètre.

### *Les éléments bâtis remarquables*

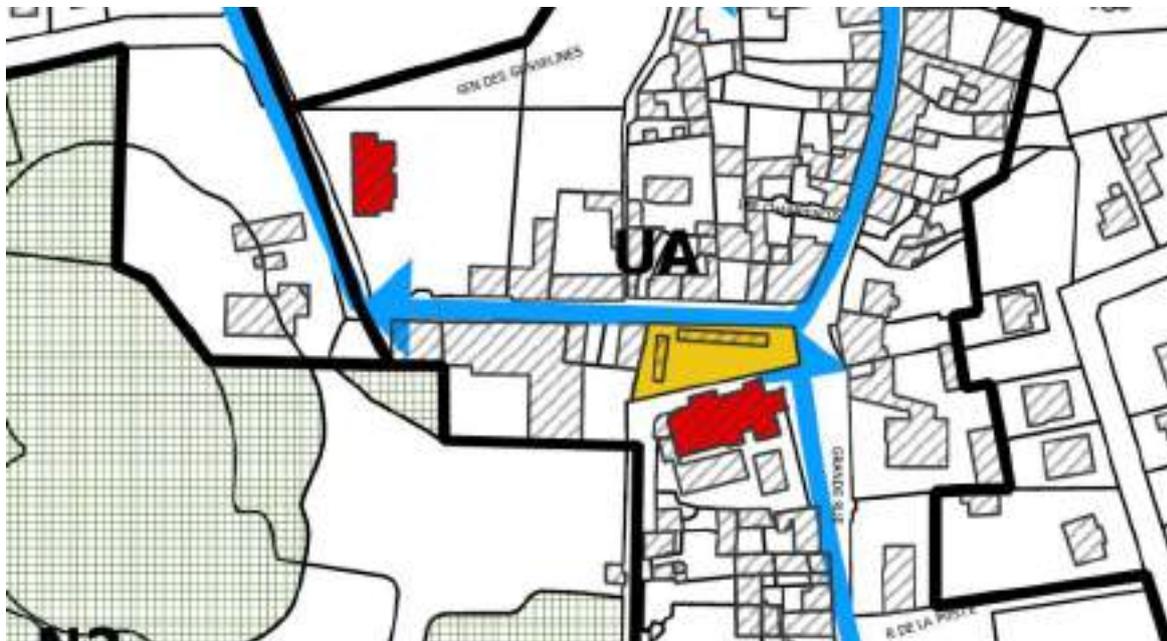
Quatre bâtiments remarquables ont été identifiés : l'église Saint-Martin, l'ancienne mairie, l'hôtel de ville et la maison de retraite le Caste. Seuls l'église et la mairie sont protégées au titre du PLU afin de ne pas contraindre l'entretien des deux autres bâtiments.



Eglise Sainte Martin



Hôtel de Ville de Montigny les Cormeilles



Extrait du plan de zonage

Ces deux éléments architecturaux sont situés en zone UA. Le règlement de cette zone prévoit que « *tout travail de rénovation de la construction doit conserver son aspect initial* », ainsi qu'une dérogation aux règles d'implantations, d'aspect ou de volumétrie.

### *Les éléments urbains remarquables*

Le PLU a identifié plusieurs espaces publics et autres places urbaines qui font l'objet d'une protection spécifique du fait de leur caractère paysager :

- Un ensemble de places, à proximité de la promenade des impressionnistes (zones UR et N1)



Photographie aérienne (source : géoportail.gouv.fr)

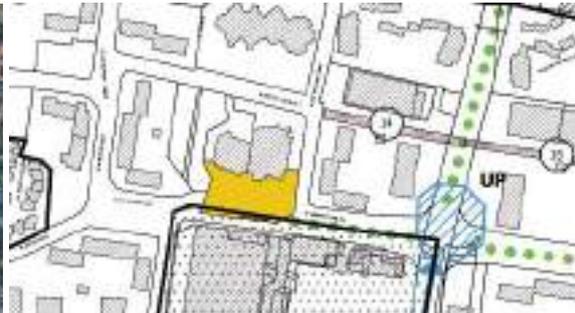


Extrait du plan de zonage

- L'espace public au sud de la Poste et du centre Picasso (zone UP)



Photographie aérienne (source : géoportail.gouv.fr)



Extrait du plan de zonage

- Une place triangulaire, au sud de la Poste (zone UP)



Photographie aérienne (source : géoportail.gouv.fr)



Extrait du plan de zonage

- Le parvis de l'Eglise Saint Martin (Zone UA)



Photographie aérienne (source : géoportail.gouv.fr)



Extrait du plan de zonage

Pour ces éléments remarquables, le règlement de la zone UA prévoit :

*« Places minérales du vieux village*

*Les prescriptions suivantes doivent être respectées :*

- *Préservation de leur caractère majoritairement minéral (traitements des sols en rapport avec le caractère minéral du tissu urbain environnant) ;*
- *Renforcement de la place et du confort du piéton ;*
- *Développement du mobilier urbain (stationnement des vélos, bancs, poubelles, lampadaires) dans une ligne s'accordant avec l'identité des lieux ;*
- *Le stationnement des véhicules motorisés est autorisé mais ne doit pas couvrir plus de 75% de la surface de l'espace public.*

*Toutefois, pour la place de l'église, le stationnement des véhicules motorisés est interdit. »*

Le règlement de la zone UR prévoit :

*« Places vertes du quartier des Frances identifiées au plan de zonage :*

*Ces espaces ne doivent pas être construits. La préservation de leur caractère majoritairement végétal (engazonnement et arbres de haute tige) s'impose. »*

Le règlement de la zone UP prévoit :

*« Ces espaces ne doivent pas être construits. La préservation de leur caractère et de leur fonctionnalité en majorité d'espaces publics de convivialité s'impose », ainsi qu'une dérogation aux règles d'implantations, d'aspect ou de volumétrie.*

Le règlement de la zone N1 prévoit :

*« Cet espace ne doit pas être construit. La préservation de son caractère majoritairement végétal (engazonnement et arbres de haute tige) s'impose. »*

## Les emplacements réservés

Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLU peut « délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

(Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

39 Emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage :

Liste des Emplacements Réservés		
Numéro	Objet	Surface en m <sup>2</sup>
1	Réalisation d'une liaison piétonne reliant la rocade de la gare à la rue des Rosiers et au destination de réseaux publics	Commune 803
2	Amenagement de l'entrée du quartier Gros Illancs	Commune 1430
3	Contraints piétonne latérale entre quartiers reliant le promenade des impressionnistes à la rue G. de Meussans	Commune 500
4	Contraints piétonne latérale entre quartiers : de la promenade des impressionnistes à la rue G. Cochet	Commune 818
5	Nouvelle liaison routière RD 31 / rue de Confians	Commune 652
6	Nouvelle voie pour ouvrir le quartier de St Oix Dardie	Commune 1102
7	Réalisation d'un sentier de balade piétonne reliant l'imposée de la Carrière à la balade de la Taie	Commune 1281
8	Réalisation d'une jonction de circulation piétonne entre le Village et la halle de Cormelles	Commune 87
9	Liaison piétonne butte de Cormelles / boulevard de Pandois	Commune 336
10	Traitement et écoulement du carrefour rue de Bellevue / rue du Panorama	Commune 60
11	Amenagement de carrefour RD 14 / Rue 3, versant pour renforcer la continuité entre les deux centralités de la ville (liaison piétonne, traitement végétal)	Commune 2546
12	Élargissement de la rue de Beauchamp et réalisation de trottoirs confortables	Commune 1446
13	Park, passage public et ses entrées de balades et liaison piétonne entre le futur parc paysagé et la RD 31	Commune 3040
14	Requalification des voies et renforcement de la continuité piétonne et de la perméabilité pour les véhicules de part et d'autre de l'ancien des Français	Commune 893
15	Requalification des voies et renforcement de la continuité piétonne et de la perméabilité pour les véhicules de part et d'autre de l'ancien des Français	Commune 1146
16	Réalisation d'un local et ses équipements et aménagements annexes et/ou équipements de loisirs	Commune 10960
17	Réalisation d'un trottoir et d'équipements et aménagements annexes (place de la Liberté/rue de Gaulle)	Commune 50
18	Amenagement de la RD 362 en boulevard urbain (rue droite)	Commune 8163
19	Amenagement de la RD 362 en boulevard urbain (rue gauche)	Commune 5462
20	Élargissement de la rue des Glaises et réalisation de trottoirs confortables	Commune 1034
21	Réalisation d'une aire de loisirs	Commune 2056
22	Élargissement de l'accès à la RD 14 depuis la rue de Confians	Commune 251
23	Élargissement de la rue de la République pour créer un espace confortable	Communauté d'agglomération 145
24	Élargissement de la rue de Gal de Gaulle pour améliorer la place du piéton	Commune 3323
25	Nouvelle liaison routière entre la RD14 et la rue de Confians	Commune 815
26	Élargissement de la rue François Collé	Commune 3094
27	Requalification de la rue de Cormelles pour améliorer le confort des piétons	Commune 211
28	Élargissement de la route des Saisons	Commune 89
29	Élargissement de la rue de la Prie	Commune 1065
30	Élargissement de la rue à l'angle de la rue du Parcours et rue de la Halle	Commune 256
31	Cheminement piétonnier entre la rue de l'Espérance et l'ancien des Français et entre la rue de l'Espérance et la rue A. Béland	Commune 2070
32	Parking à l'angle du Boulevard de Pandois et de la rue Pierre Curie	Commune 337
33	Création d'un trottoir le long du Chemin de la Mare épaveuse	Commune 539
34	Amenagement de boulevard Bendin	Commune 12243
35	Construction d'une salle de spectacle	Commune 4171
36	Construction d'une école	Commune 7066
37	Création d'une voie piétonne	Commune 5797
38	Création d'espace public	Commune 178
39	Création d'une place publique	Commune 3363

Les emplacements réservés du plan de zonage permettront de répondre au besoin en équipement.

# Conséquences de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

## Zonage environnemental réglementaire

### Incidences sur le réseau Natura 2000

#### Rappel réglementaire

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen des sites naturels créé par la directive européenne 92/43/CEE dite « Directive Habitats / faune / flore ». Il vient compléter la directive 2009/147/EC dite directive « Oiseaux ». Les sites Natura 2000 sont au départ proposés par les Etats membres de l'Union Européenne sur la base de critères des milieux naturels des espèces faunistiques et floristiques qui sont inscrites en annexes des différentes directives.

Les documents d'urbanisme ont une obligation de préservation des écosystèmes. On la retrouve dans le code de l'urbanisme (art. L121-1 et s.), mais aussi dans le code de l'environnement (art L. 122-1 et s.). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) à largement modifié le contenu des documents d'urbanisme en ce sens, en les obligeant à réaliser un état initial de l'environnement et à exposer la manière donc le document prend en compte la préservation de l'environnement et sa mise en valeur.

La commune de Montigny-lès-Cormeilles ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire. Le site Natura 2000 le plus proche de la ville se situe à 9 kilomètres. Il s'agit de la ZPS « FR1112013 – Sites de Seine-Saint-Denis »

La liste des espèces visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE de la ZPS est la suivante :

Code	Nom scientifique	Nom vernaculaire
A222	<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais
A229	<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe
A236	<i>Dryocopus martius</i>	Pic noir
A272	<i>Luscinia sycica</i>	Gorgebleue à miroir
A338	<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur
A021	<i>Botaurus stellaris</i>	Butor étoilé
A022	<i>Ixobrychus minutus</i>	Blongios nain
A072	<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore

A082	<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin
A084	<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré

## Enjeu

Face à l'urbanisation très importante entre le site Natura 2000 et la ville de Montigny-lès-Cormeilles, il apparaît que le PLU n'aura pas d'impact sur le site Natura 2000. L'enjeu du PLU sur le site Natura 2000 est donc Nul.

## Zonage environnemental d'inventaire

Pour permettre l'identification de zones naturelles à protéger, le Ministère de l'Environnement a recensé, sur l'ensemble du territoire national, les zones présentant un intérêt environnemental et les a regroupées sous le terme de ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Faunistiques et Floristiques). Un Inventaire de ZNIEFF ne possède pas de valeur juridique directe, cependant il souligne l'enjeu écologique d'un site. Ces zones doivent être prises en compte dans les documents d'urbanismes.

Après consultation de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie, il s'avère qu'aucune ZNIEFF de type 1 ou 2 n'est présente sur le territoire de Montigny-lès-Cormeilles.

On retrouve cependant plusieurs ZNIEFF autour du territoire de Montigny-lès-Cormeilles :

Intitulé	Raison du classement	Distance avec le site d'étude
<b>ZNIEFF de type 1</b>		
Pelouse du champ de tir à Saint-Germain-en-Laye	Habitats déterminants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landes atlantiques à Erica et Ulex</li> <li>- Pelouse des sables calcaires</li> </ul> Espèces déterminantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tourette</li> <li>- Orobanche pourprée</li> </ul>	3,3 km
La sablonnière de Bessancourt	Habitats déterminants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lisières forestières thermophiles</li> </ul> Espèces déterminantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bondrée apivore</li> </ul>	5 km
Parc agricole et plan d'eau d'achères	Espèces déterminantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sarcelle d'été</li> <li>- Hibou des marais</li> </ul>	6 km
Ancien hippodrome de la Croix Dauphine	Habitats déterminants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pelouses des sables calcaires</li> </ul> Espèces déterminantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pigamon mineur</li> </ul>	6.8 km
Vallon de Montubois – tourbière de la cailleuse	Habitats déterminants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tourbières hautes</li> </ul>	7 km

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bois marécageux d'Aulne, de Saule et de Myrte des marais</li> </ul>	
	Espèces déterminantes :	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruyère à quatre angles</li> <li>- Lycopode en massue</li> <li>- Fougère fleurie</li> </ul>	
Vallon du bois corbon	Habitats déterminants:	7 km
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bois marécageux d'Aulne, de Saule et de Myrte des marais</li> <li>- Chênaies-charmais</li> </ul>	
	Espèces déterminantes :	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fougères fleurie</li> </ul>	
Vallon de la chasse	Habitats déterminants:	9 km
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lisières forestières thermophiles</li> <li>- Bois marécageux d'Aulne, de Saule et de Myrte des marais</li> </ul>	
	Espèces déterminantes :	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bondrée apivore</li> <li>- Fougère fleurie</li> </ul>	
ZNIEFF de type II		
Forêt de Saint-Germain-en-Laye	Habitats déterminants:	2 km
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pelouse des sables calcaires</li> </ul>	
	Espèces déterminantes :	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pie-grièche écorcheur</li> <li>- Laïche précoce</li> </ul>	
Forêt de Montmorency	Habitats déterminants:	7 km
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tourbières hautes</li> <li>- Bois marécageux d'Aulne, de Saule et de Myrte des marais</li> </ul>	
	Espèces déterminantes :	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lycopode en massue</li> <li>- Luzule des bois</li> </ul>	

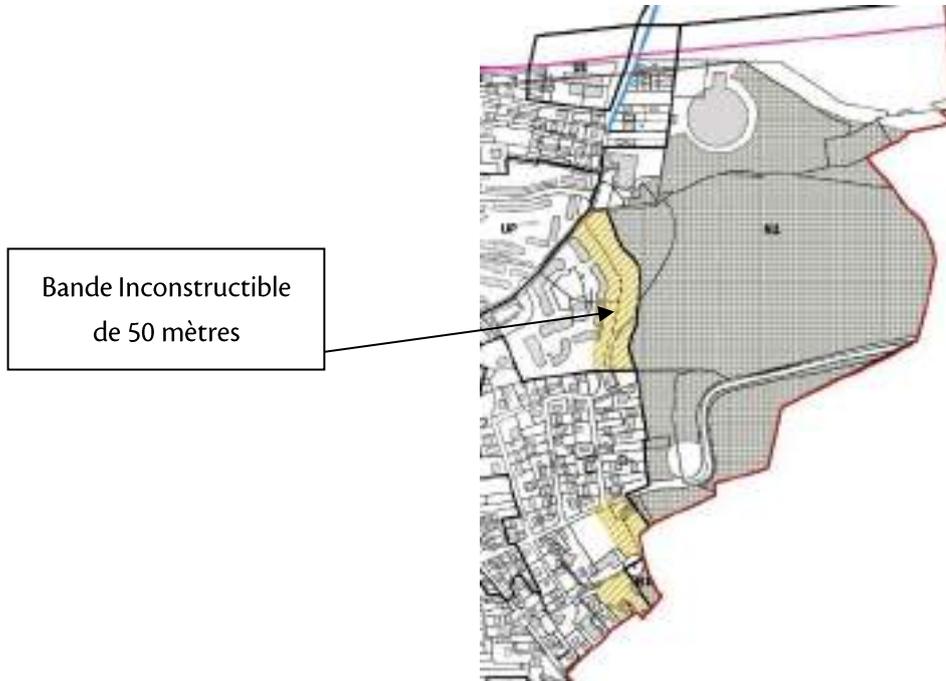
## Enjeu

Les incidences du PLU sur les espaces naturels répertoriés sont très faibles, en effet la ville ne possédant pas sur son territoire de ZNIEFF la modification des quelques éléments de zonage n'aura pas d'impact sur les ZNIEFF.

## Autres Zonages

La commune de Montigny-lès-Cormeilles est cependant concernée par la présence d'un Espace Naturel Sensible (ENS) sur son territoire, il s'agit de l'ENS « Buttes du Parisis ». Les ENS ont pour objectif de préserver

la qualité des sites et des habitats en permettant un accueil du public. L'ENS est présent sur la partie Sud-Est du territoire, en suivant les obligations du SDRIF la commune de Montigny-Lès-Cormeilles a donc intégrée une bande inconstructible de 50 mètres le long de cet espace naturel.



# Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

---

## Le SDAGE Bassin Seine Normandie

**Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.)** découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Ils fixent pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La commune de Montigny-lès-Cormeilles entre dans l'aire d'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021.

Le jugement d'annulation de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2015 remet expressément en vigueur l'arrêté du 20 novembre 2009 approuvant le SDAGE 2010-2015. Le SDAGE 2010-2015 est donc aujourd'hui réglementairement en vigueur et applicable selon ce jugement.

Le SDAGE s'impose par un lien de compatibilité<sup>2</sup> ce qui signifie que les documents d'urbanisme doivent lui être compatibles et ne présenter aucune disposition allant à l'encontre des objectifs du SDAGE.

Les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau pour le bassin sont tracées : le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour environ deux tiers des masses d'eau de surface et plus d'un tiers des masses d'eau souterraines.

Les 8 défis et les deux leviers du SDAGE Seine-Normandie sont les suivants :

Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,

Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,

Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses

Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux

Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,

Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,

Défi 7 : Gérer la rareté de la ressource en eau,

Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation,

Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis,

Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

---

<sup>2</sup> Un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue même partiellement, à leur réalisation ».

Le tableau ci-dessous détaille la prise en compte du SDAGE :

Orientation	PLU	Compatibilité
<b>Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</b>		
Orientation 1 : Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux	L'installation de nouvelles activités pouvant entraîner ce type de rejet, comme les ICPE, est conditionnée à la prise de mesures effectives pour limiter ces possibles rejets.	Compatible
Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	Le PLU privilégie les dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelles et limite les emprises aux sols des constructions, de manière à conserver des espaces non imperméabilisés qui participent à la gestion des eaux pluviales.	Compatible
<b>Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</b>		
Orientation 13 : Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses	La commune n'est pas concernée par la présence de captage sur son territoire ou à proximité.	-
Orientation 14 : Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinée à la consommation humaine contre les pollutions	La commune n'est pas concernée par la présence de captage sur son territoire ou à proximité.	-
<b>Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</b>		
Orientation 15 – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité	Le PLU intègre la préservation et la création d'alignements d'arbres permettant de préserver une fonctionnalité de corridors biologique. De plus l'OAP TVB intègre cette conservation et création des espaces verts.	Compatible
Orientation 19 – Mettre fin à la disparition et la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	L'OAP TVB sur le secteur de « La Grande rue et le bois des Feuillantines » intègre un aménagement léger de cheminement sur une zone humide de classe 3. Le PLU intègre des conseils sur la réalisation de cet espace.	Compatible
<b>Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation</b>		
Orientation 30 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation	La limitation de l'imperméabilisation des sols permet de réduire l'exposition des biens et des personnes à ces risques.	Compatible

Orientation 34: Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation	<p>Le projet de PLU prend en compte l'objectif de limiter et prévenir le risque d'inondation par ruissellement. Il édicte des règles en faveur de la gestion des eaux pluviales et préserve les espaces naturels pouvant servir de zone tampon,</p> <p>La préservation d'éléments végétaux existants participe également à la gestion du risque d'inondation par le maintien de zones tampon.</p>	Compatible

## Schéma directeur de la Région Ile-de-France

Décret en Conseil d'État du 27 décembre 2013 à la suite de la mise en révision de celui de 1994 par le décret du 24 août 2011 portant approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris.

Les grands objectifs du SDRIF 2013 relatifs aux déplacements sont les suivants :

- créer 28 000 emplois par an en favorisant la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage habitat/emploi à l'échelle régionale notamment par la structuration de pôles de centralité et par le maintien des sites d'activités existants à proximité de l'A86.
- mieux articuler le réseau de transports en commun notamment avec le réseau du Grand Paris Express afin de favoriser l'accessibilité aux services et équipements et de diminuer la dépendance à l'automobile.

Le projet spatial repose donc sur 3 grands principes dont un concerne directement l'organisation des déplacements :

- le rééquilibrage des fonctions et une diminution des inégalités, notamment par un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements.

Le projet spatial propose un modèle urbain multipolaire, compact et structuré autour d'un réseau de transport renforcé.

À ce titre, le cœur d'agglomération dont fait partie le département des Val d'Oise doit affirmer ses centralités par une production de logements renforcée à proximité des gares et par une amélioration du fonctionnement des pôles d'activité.

### Principales évolutions introduites en matière de planification

L'ensemble des orientations réglementaires est rassemblé dans le fascicule du même nom, et sont réparties en trois piliers, dont deux sont en relation avec les déplacements :

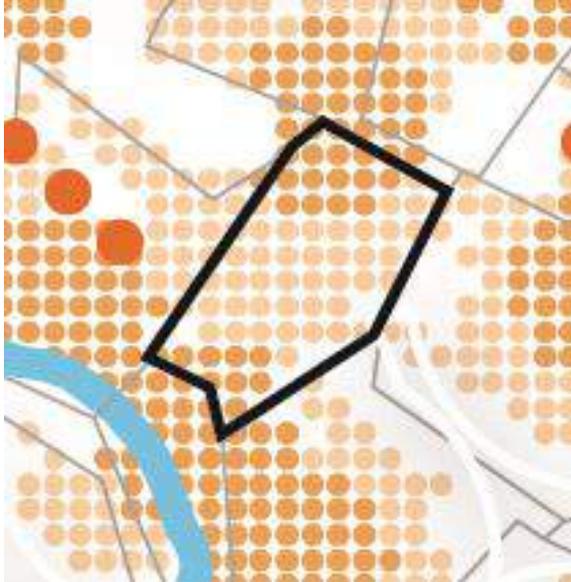
-Polariser et équilibrer : qui traite des dispositions relatives à la densification et à l'extension urbaine.

-Préserver et valoriser : qui traite des dispositions relatives à la trame verte et bleue, la préservation de la biodiversité et la mise en valeur des paysages.

-Relier et structurer : qui traite des dispositions relatives aux réseaux de transport et aux équipements.

Le lien entre urbanisme et transports est donc impératif, avec notamment la notion de densification le long des infrastructures de transport performantes avec la notion de multifonctionnalité et de la ville des courtes distances entre activités et habitats.

### Polariser et équilibrer



#### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Source : SDRIF

Le SDRIF prévoit dans le cadre de ses orientations « polariser et équilibrer » :

- l'optimisation d'espace déjà urbanisé sur toute la commune ;
- la densification des quartiers aux alentours des gares notamment au Nord et au Sud de la commune. Mais la densification sur la partie Sud est limitée par les contraintes imposées par le PPRN.

- **L'optimisation d'espace déjà urbanisé sur toute la commune :**

Le PLU favorise la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants.

Ce secteur regroupe les fonctions mixtes suivantes :

- des activités et des commerces, principalement de grandes enseignes.
- des maisons individuelles principalement sur la partie Nord-Ouest du secteur ainsi qu'à proximité du bois des Ébouleurs.
- des logements collectifs à l'Est du site, à côté du bois des Ébouleurs mais aussi des logements collectifs au-dessus de commerces à l'angle de la rue Beauchamp.

Ceci dans le but de répondre aux objectifs de densifications et de renforcement de la mixité des fonctions ainsi que du centre-ville prévus dans le SDRIF. En effet, celui-ci prévoit la transformation de la RD14 en « rue de centre-ville » par la diversification des fonctions, par la requalification des espaces publics ou encore par l'amélioration de la place du piéton.

Les orientations prévues pour l'aménagement et le développement urbain de la RD14 sont en cohérence avec les objectifs du SDRIF.

- **La densification des quartiers aux alentours des gares notamment au Nord de la commune :**

Le PLU favorise la mutabilité des terrains et la densification des constructions autour de la Gare de Montigny-Beauchamp desservie par la ligne H du Transilien ainsi que le RER C, dans le secteur situé à la croisée du quartier de la Croix-Blanche et du quartier des Copistes.

Ce secteur est par ailleurs très bien desservi avec la présence de la gare ferroviaire et de la gare routière. Ces orientations sont justifiées par leur adéquation avec le PADD du PLU et leur cohérence avec les recommandations du SDRIF qui exige une densification aux abords de la gare.

L'orientation liée à la création d'un quartier mixte et central se traduit comme suit :

- Maintenir les logements, équipements, services et commerces existants,
- Permettre la création de logements, le développement des équipements, services et commerces : la création de cet espace aura pour objectif de devenir le nouveau cœur du quartier. Au croisement de la rue du Général de Gaulle qui dessert la commune, de l'avenue de la Libération qui est un axe très emprunté pour rejoindre les communes voisines, de la gare de Montigny-Beauchamp ainsi que de la gare routière, cette nouvelle place assurera son rôle de centralité au cœur de l'ensemble du quartier et à l'échelle du reste de la commune,
- La création de nouveaux logements doit être accompagnée d'une offre suffisante en termes d'équipements, de services et de commerces. Ceci, dans le but de créer un quartier qui assure une diversité d'usages, dans la lignée de l'établissement scolaire et du gymnase qui y sont déjà installés. Le développement des commerces en pied d'immeuble aux abords de la place centrale est à favoriser dans le PADD. D'autres équipements et services, publics ou privés, pourront être développés dans le cadre des programmes de logements tel que : crèche, cabinet médical, club de remise en forme et jardins familiaux.

## Les objectifs en matière de densification pour Montigny-lès-Cormeilles

### Les orientations du SDRIF prévoient que :

« Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15%:

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes »);
- de la densité moyenne des espaces d'habitat. »

Cet objectif pour Montigny-lès-Cormeilles se traduit comme suit :

<b>Calcul de l'augmentation de la densité humaine</b>	
Nombre d'habitants en 2013*	20 185
Nombre d'emplois en 2013	3 884
Total habitants + emplois en 2013	24 069
<b>Habitants <u>et/ou</u> emplois supplémentaires à autoriser à l'horizon 2030</b>	<b>3610</b>

<b>Calcul de l'augmentation de la densité d'habitat</b>	
Nombre de logements en 2013	7 244
<b>Nombre total de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat</b>	<b>1087</b>
<i>Sources INSEE - Institut Paris Region Référentiel territorial - SITADEL</i>	

\*Evaluation du nombre d'habitants en 2013 :

nombre d'habitants selon l'INSEE en 2011	19 442
nombre d'habitants selon l'INSEE en 2016	20 927
nombre d'habitants évalué en 2013 = (pop 2011+pop 2016) /2	20185

En application des règles du PLU révisé, on évalue à 23 159 le nombre d'habitants en 2030. Soit 2 9174 habitants de plus qu'en 2013, ce qui est cohérent avec l'objectif d'augmentation de la densité humaine assigné à la commune en application du SDRIF.

On évalue à 500 le nombre d'emplois qui seront créés du fait du renouvellement des abords du boulevard Bordier avec la création d'équipements (maison de retraite, cinéma, salle de spectacle, école, collège, salle de sport). Ces nouveaux équipements amèneront une nouvelle dynamique sur le boulevard Bordier ce qui est favorable au développement du commerce. Après renouvellement des abords du boulevard, la superficie cumulée des surfaces commerciales restera équivalente à la surface actuelle.

Des emplois ont par ailleurs été créés avec les nouveaux services et commerces dans la ZAC de la Gare.

Entre 2021 et 2030, on évalue à 1037 l'augmentation potentielle du nombre de logements (1130 logements constructibles entre 2021 et 2030 et 93 logements détruits). Soit un potentiel cohérent avec l'objectif assigné en matière d'augmentation de la densité d'habitat par le SDRIF.

## La limitation de la consommation d'espaces pour Montigny-lès-Cormeilles

Le SDRIF prévoit pour les communes disposant d'une gare :

« À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé) est possible dans ces secteurs.

Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée. »

D'après le référentiel territorial établi par l'Institut Paris Région, à Montigny-lès-Cormeilles la superficie de l'espace urbanisé en 2012 est de 291,50 ha.  
Soit une consommation d'espaces possible de 14.6 ha.

La consommation d'espace observée depuis 2013 et rendue possible par l'application du PLU est détaillée ci-après (voir aussi chapitre consacré à la consommation d'espace dans le présent rapport).

La consommation d'espace 2013-2030 totalise 2,3 ha, soit une superficie très inférieure à celle autorisée par le SDRIF.

### RECAPITULATIF DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LA PERIODE 2013-2030 INCLUS

- 0.32 ha de 2012 à 2017
- 1.9 ha de 2017 à 2030 (source MOS et géoportail), soit 0.15 ha / an
- 0.06 ha pour des constructions et/ou installations nécessaires aux constructions existantes

### Préserver et valoriser



Source : SDRIF

Le SDRIF prévoit pour Montigny-lès-Cormeilles dans le cadre de ses orientations « Préserver et valoriser » :

- une liaison verte, agricole et forestière passant au Nord de la commune ;
- une liaison verte à l'Est de la commune, allant de la forêt de Montmorency aux Buttes du Paris.

Sur la commune de Montigny-Lès-Cormeilles, les espaces verts sont importants. Ceux-ci englobent les bois et forêts présents sur la commune, le parc de l'Hôtel de Ville ainsi que les espaces verts non aménagés. Les espaces verts sont compris dans la zone N correspondant aux zones naturelles de la commune, à l'exception des cœurs d'îlots des zones résidentielles (pavillonnaires).

La commune de Montigny-lès-Cormeilles recense donc plusieurs types d'espaces verts :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- La Promenade des Impressionnistes (coulée verte)
- Les parcs et les squares
- Les espaces verts privés et publics
- Les cimetières
- Les zones résidentielles

- Les jardins familiaux

La Trame Verte et Bleue de Montigny-Lès-Cormeilles est en cohérence avec le SDRIF et le SRCE. De plus, elle cible les 6 objectifs suivants :

- Créer des liens entre les espaces verts et les espaces naturels :

Dans l'objectif de connecter les différents espaces verts de la commune, la TVB prévoit la création d'alignements d'arbres dans certaines rues dépourvues de végétation. De plus, la préservation des cœurs d'îlots en zone résidentielle est aussi prévue pour favoriser les connexions.

- Résorber l'effet de coupure de la RD14 et de l'A15 :

Afin de réduire l'effet de coupure engendrée par les deux voies qui coupent le territoire en deux, la TVB a prévu de connecter les espaces verts situés au Nord avec ceux situés au Sud notamment par la création d'alignements d'arbres.

- Connecter les espaces verts avec les grands espaces remarquables par les circuits pédestres :

La commune a établi des circuits pédestres pour faire découvrir son territoire sécurisés et le long des voies de circulations. Quelques chemins et sentiers destinés uniquement aux piétons existent mais sont peu connus et peu lisibles. Ceux-ci peuvent contribuer à la TVB puisqu'ils sont composés de sentes et d'espaces verts. Ces cheminements piétons permettent des liaisons pour des modes actifs de déplacement à préserver, à valoriser et à développer.

- Connecter les espaces verts avec les grands espaces remarquables par les pistes cyclables :

Comme pour les circuits pédestres déjà existants, les aménagements cyclables favorisent les connexions entre les espaces verts au sein de la commune. La TVB prévoit de prendre en compte ces aménagements cyclables dans le cadre des connexions.

- Préserver les cœurs d'îlots :

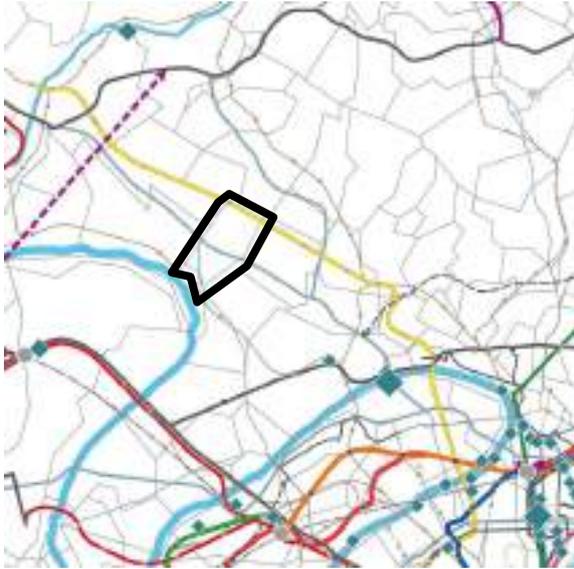
Les cœurs d'îlots verts servent de relais dans les liaisons vertes de la Trame Verte et Bleue et il est primordial de les préserver. Ainsi, la TVB prévoit d'assurer le maintien des cœurs d'îlots en contrôlant la division parcellaire sur le territoire de la commune.

- Prendre en compte les risques naturels :

La commune de Montigny-lès-Cormeilles est soumise à des risques naturels sur une partie de son territoire. Suivant les risques recensés par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain sur la partie Sud de la ville, certains espaces urbanisés représentent un véritable potentiel pour l'aménagement de nouveaux espaces verts. Ainsi, la TVB prévoit de développer des espaces verts en lieu et place des espaces non urbanisables.

Les orientations prévues dans le cadre de la Trame Verte et Bleue de la commune sont en adéquation avec les objectifs du SDRIF ainsi qu'avec ceux du SRCE.

### Relier et structurer



La commune de Montigny-Lès-Cormeilles n'est pas concernée par les nouveaux projets de réseaux routiers ou de transports collectifs prévus dans le SDRIF.

La commune est traversée par les principaux réseaux routiers suivant : l'A15 et la RD14.

Elle est desservie par les réseaux ferroviaires via trois gares :

- La première se situe au Nord de la commune, sur la limite communale avec la Ville de Beauchamp. Elle assure des liaisons SNCF et RER C entre Cergy Pontoise et respectivement la gare du Nord et vers Invalides/Austerlitz à Paris (liaisons Réseau Magistral Ferre au PDUIF).
- La seconde se situe au Sud de la commune, sur la commune de la Frette sur Seine. Elle assure une liaison SNCF entre Mantes la Jolie et la gare Saint Lazare (liaison Réseau Magistral Ferre au PDUIF).
- Une troisième gare au Sud de la commune, qui n'est pas loin du territoire communal, c'est la gare de Cormeilles en Paris. Elle est reliée depuis récemment par un bus aux gares de La Frette – Montigny et de Montigny Beauchamp.

## Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs		Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
	Niveau de desserte régional et international			
	Niveau de desserte métropolitain	 	 	
	Niveau de desserte territoriale			
	Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris) Gare TGV	 		 

Les réseaux routiers et fluviaux		Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
	Autoroute et voie rapide			
	Réseau routier principal			
	Francisèment			
	Aménagement fluvial			

## Les aéroports et les aérodromes

### L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Dans le cadre des objectifs du développement durable, les orientations du PLU sont fondées sur les enjeux spécifiques liés aux déplacements :

- Requalifier l'espace public jugé de faible qualité : les trottoirs ne sont pas adaptés et les publicités gâchent le paysage urbain.
- Requalifier les entrées de ville.
- Apaiser et réorienter la circulation automobile.
- Donner une place plus importante aux modes de déplacements doux.
- Réaménager les intersections de manière plus apaisée.
- Connecter le Nord et le Sud de la commune.
- Connecter les espaces verts du Nord avec ceux du Sud.
- Créer ou maintenir des percées visuelles sur les Buttes du Parisis.
- Connecter les espaces verts avec les grands espaces remarquables par les circuits pédestres :

Les trois parcours pédestres créés par la commune entre 2005 et 2007 mettent en avant le patrimoine local de Montigny-Lès-Cormeilles, un patrimoine architectural, écologique et paysager important qu'il est nécessaire de préserver.

- Connecter les espaces verts avec les grands espaces remarquables par les aménagements cyclables :  
La commune de Montigny-lès-Cormeilles dispose de peu d'aménagements cyclables à ce jour. Pour pallier ce manque, la commune prévoit le développement d'aménagements destinés aux cyclistes sur la commune. Ainsi, la création de ces aménagements cyclables favorise les connexions entre les espaces verts au sein de la commune. En effet, les aménagements projetés permettent de desservir les différents espaces verts de la commune. Pour compléter l'offre d'aménagements cyclables prévue par la Communauté d'Agglomération, le PLU via la TVB prévoit de créer une liaison piétonne et cycliste entre les espaces verts au Nord de l'Avenue des Frances et la Gare de Montigny-Beauchamp. Cette liaison passera par l'espace boisé dans lequel se situe le cimetière paysager République.

## Programme Local de l'Habitat

Le PLH de la Communauté d'agglomération Le Parisis a été adopté en octobre 2015.

L'objectif du PLH est de construire plus de 1000 logements par an.

Les élus de la communauté d'agglomération se sont engagés sur une programmation permettant :

- d'alimenter régulièrement le marché local de l'habitat en offre nouvelle afin de participer à sa détente et de continuer d'y assurer une croissance démographique ;
- de participer aux efforts régionaux en matière de construction neuve en répondant à l'objectif TOL (Territorialisation des Objectifs de Logements) fixé par l'Etat à 740 logements par an.

Le PLH a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire en Date du 8 avril 2019. La communauté d'Agglomération « souhaite, conformément à ses compétences, consolider et coordonner la politique de l'habitat sur le territoire. Elle a identifié les partenariats et les outils opérationnels et financiers qui lui ont semblé les plus adaptés, dans une logique de rationalisation de l'action publique. »

Pour la commune de Montigny, le PLHi a identifié un volume de 453 logements, parmi lesquels 73 logements locatifs sociaux, dont la construction est prévue sur la période 2018-2023.

La proportion de logement représente 38.5% des résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ainsi, l'objectif de 25% de logements sociaux est largement atteint sur la commune.

Le tableau ci-dessous présente les objectifs de production de logements par typologies prévus par le futur PLH :

	% de logements sociaux au 01/01/2017	Communes soumises aux obligations de rattrapage SRU ?	Nb LLS prévus sur 2018-2023 inclus en DOC		Ventilation par financements du logement social		
			Nb de LLS	TAUX LLS de la production	PLAI	PLUS	PLS
Beauchamp	17.2%	oui	235	43.2%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Bessancourt	23.1%	oui	442	33.3%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Cormelles-en-Parisis	17.4%	oui	590	31.6%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Eaubonne	21.4%	oui	313	33.8%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Ermont	35.3%	non	122	40.4%	libre		
Franconville	21.5%	oui	235	29.4%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Frépillon	11.9%	oui	80	100.0%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Herblay	17.3%	oui	293	36.2%	> 30 %	Par différence	< 30 %
La Frette-sur-Seine	4.0%	oui	262	72.4%	> 30 %	Par différence	< 20 %
Montigny-lès-Cormeilles	38.5%	non	73	16.1%	libre		
Pierrelaye	28.6%	non	76	17.2%	libre		
Plessis-Bouchard (Le)	7.7%	oui	259	37.7%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Saint-Leu-la-Forêt	13.6%	oui	206	70.8%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Sannois	28.8%	non	146	17.4%	libre		
Taverny	22.6%	oui	148	28.6%	> 30 %	Par différence	< 30 %
<b>CAVP</b>	<b>23.0%</b>		<b>3480</b>	<b>34.0%</b>			

*Déclinaison des objectifs de production de logements par typologies*

Source : Orientations et programme d'actions – PLH arrêté le 8 avril 2019

## Plan de Déplacements Urbains

Montigny-Lès-Cormeilles est identifiée comme une « Commune de l'agglomération centrale, desservie par les transports collectifs structurants » d'après le PDUIF en référence aux gares de Montigny-Beauchamp et de La Frette-Montigny. Cela impose un certain nombre de prescriptions avec lesquelles le PLU doit être strictement compatible.

Le PDUIF encadre le développement du stationnement privé pour les bureaux dans un rapport de compatibilité. Ainsi, pour Montigny :

- « A moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)
- Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher »

Le PLU respect ces orientations, puisque sont exigés pour les bureaux, dans les zones urbaines :

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Au-dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera réalisé une place de stationnement automobile maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

Le PDUIF indique également des prescriptions pour le stationnement des vélos :

« Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

- *Habitat collectif* : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- *Bureaux\** : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- *Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics* : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- *Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)* : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. »

Le PLU reprend, dans le règlement des zones urbaines, les normes proposées par le PDUIF. Toutefois en conformité avec le code de la construction et de l'habitation (articles R111-14-2 à R111-14-8) les dispositions relatives aux équipements sont formulées comme suit : « L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs. »

## Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'Île de France

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (article 23) précise : « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat fixe comme objectifs la constitution, d'ici 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettrait de créer des continuités territoriales ».

Les continuités écologiques doivent permettre le déplacement de la faune et l'expansion de la flore.

Le SRCE-TVB est adopté en Île-de-France depuis 2013. Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. La trame verte comprend les espaces naturels importants dont les espaces protégés, les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, les surfaces en couvert environnemental permanent comme les bandes enherbées ou les forêts alluviales. La trame bleue est, quant à elle, constituée par les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux et zones humides particulièrement importantes pour la préservation de la biodiversité.

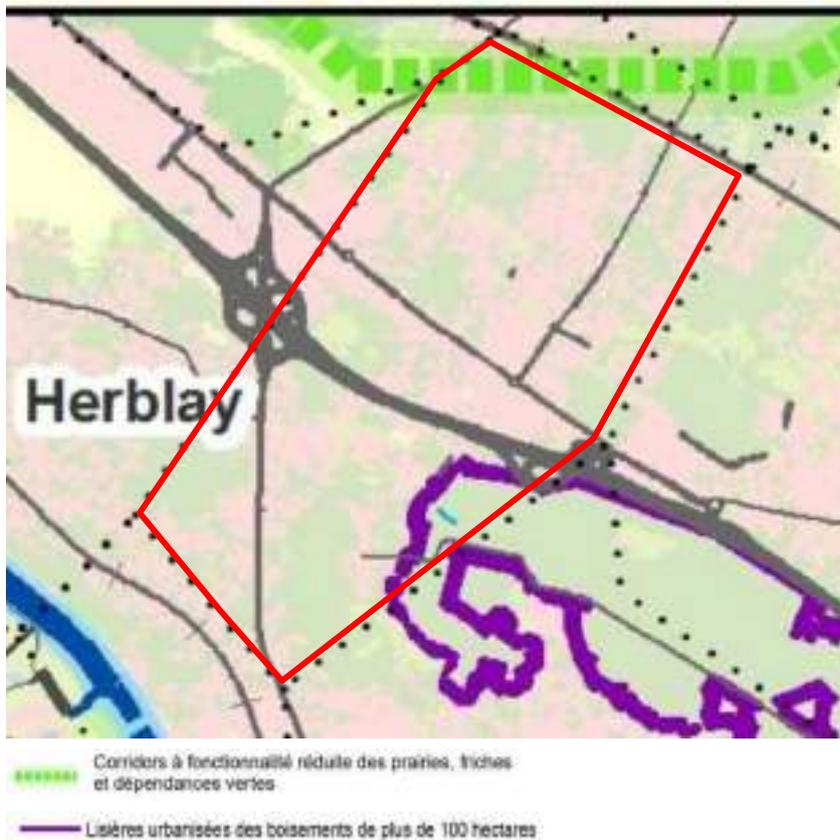
Ces continuités écologiques comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité représentent des espaces avec un caractère remarquable ou un grand potentiel en matière de diversité biologique. Ils peuvent à ce titre déjà faire l'objet de protections environnementales ou d'inventaires particuliers (Natura 2000, ZNIEFF, arrêtés de biotope, ...). Les corridors écologiques sont formés par les voies de déplacement empruntées par les espèces et relient les réservoirs de biodiversité. Ils sont linéaires ou discontinus, seule importe leur fonctionnalité.

Les espaces suivants sont à considérer comme éléments constitutifs de la TVB en tant que réservoirs de biodiversité :

- Réserve naturelle nationale et/ou régionale ;
- Arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ;
- Réserves biologiques en forêt publique ;
- Sites Natura 2000 ;
- Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- réservoirs biologiques du SDAGE.
- afin de réduire leur vulnérabilité.

La cartographie du SRCE (voir ci-dessous) identifie deux éléments à préserver sur la commune de Montigny les Cormeilles :

- un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes.
- Les lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares (Forêt Régionale de Cormeilles / des Buttes du Parisis)



Le corridor identifié correspond au secteur de la gare de Montigny-Beauchamp, qui est aujourd'hui complètement urbanisé. Ce corridor n'existe donc plus. Toutefois l'OAP du secteur Gare impose la création d'alignement d'arbre et espaces boisés, de même que le règlement de la zone UPd, ce qui devrait permettre de rétablir pour partie cette continuité.



Les lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares sont protégées, au regard des orientations du SDRIF avec l'instauration d'une bande d'inconstructibilité de 50m de profondeur, dans les espaces non urbanisés.

Le SRCE identifie 9 grandes thématiques, chacune étant traduite sous la forme d'un ensemble d'orientations et d'actions :

- La Connaissance
- L'information et la formation
- La Gestion

- Les Documents d'urbanisme
- Les actions en milieu forestier
- Les actions en milieu agricole
- Les actions en milieu urbain
- Les actions pour les milieux aquatiques et les corridors humides
- Les actions relatives aux infrastructures linéaires

Toutes ces thématiques n'ont pas vocation à trouver une traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme d'échelle communale.

Le tableau ci-dessous détaille les orientations, actions ou prescriptions qui doivent faire l'objet d'une compatibilité dans le présent PLU.

Actions	PLU	Compatibilité
<p>Proposer des indicateurs de suivi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'échelle du paysage en utilisant les données IAU du MOS, de l'ECOMOS, d'ECOLINE (IAU-Natureparif, 2012), de schéma environnemental des berges (IAU, 2012), etc.</li> <li>- pour les actions ponctuelles relatives à la continuité écologique : par exemple après effacement d'un seuil (valorisation des pêches électriques et de l'indicateur poisson, des IBGN), lors de la création d'un passage à faune (ex. suivi par pièges photographiques et/ou pièges à empreintes des ouvrages existants, réaménagés et nouvellement créés), Indicateur de la qualité écologique des berges (Schéma environnemental des berges, IAU, 2012), taux d'étagement (ONEMA), etc.</li> </ul>	<p>Le tableau de « Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan » permet de suivre l'évolution de Montigny-lès-Cormeilles au regard de l'application du PLU.</p>	<p>Compatible</p>
<p>Analyser l'impact de la pollution lumineuse sur la fonctionnalité des continuités (trame noire).</p>	<p>Cette action ne relève pas de la mise en œuvre du PLU. Toutefois, la commune de Montigny a, dans son Agenda 21, engagé une politique de développement de la trame noire (lampadaire orientés vers le sol, réduction de l'éclairage public...)</p>	<p>Compatible</p>
<p>Généraliser la gestion différenciée (comprenant le « zéro pesticide ») des espaces verts publics et privés, des dépendances d'infrastructures, y compris des voies ferrées. (Public visé : collectivités, bailleurs, parcs d'activités, copropriétés, particuliers...).</p>	<p>Cette action ne relève pas de la mise en œuvre du PLU. Toutefois, la commune de Montigny les Cormeilles, dans son agenda 21, a mis en place différentes actions pour y répondre (formations au jardinage naturel, arrêt de l'utilisation de certains produits phytosanitaires pour préserver les pollinisateurs...)</p>	<p>Compatible</p>
<p>Favoriser la prise en compte de la biodiversité de la trame intraforestière dans la multifonctionnalité des forêts.</p>	<p>Les boisements du territoire sont classés en zone N (N1 ou N2), ce qui assure leur protection. Certains d'entre eux font également l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).</p>	<p>Compatible</p>
<p>Préserver les lisières afin d'assurer leur fonctionnement en tant que corridor longitudinal et que zone d'interface transversale (paysage,</p>	<p>Le PLU intègre les recommandations du SDRIFF, en prévoyant une bande d'inconstructibilité de 50 m au droit des</p>	<p>Compatible</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE MONTIGNY-LES-CORMEILLES

écotone, espace de respiration pour les habitants, etc.)	massifs boisés du plus de 100 hectares, en dehors des espaces déjà urbanisés.	
Préserver et gérer les lisières forestières sur une largeur suffisante pour garantir l'expression de toutes les strates	La lisière forestière du bois de Cormeilles est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres permettant le bon développement des différentes strates.	Compatible
Veiller au maintien de lisières fonctionnelles au contact des espaces urbanisés.	Les différents espaces verts de Montigny-lès-Cormeilles n'intègrent pas de lisières fonctionnelles A l'exception du bois de Cormeilles. Le PLU intègre un recul de 50 mètres face à cette lisière, conformément aux dispositions du SDRIF.	Compatible
Réaliser un diagnostic écologique intégrant l'analyse de la fonctionnalité écologique pour tout document d'urbanisme en élaboration et avant chaque évolution des documents d'urbanisme. La carte des composantes constitue un porter à connaissance de niveau régional à utiliser pour élaborer les documents de planification et préciser la trame verte et bleue à l'échelon local	Ce diagnostic est présenté dans le premier volume du rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement) et répond aux attendus d'un PLU soumis à Evaluation Environnementale.	Compatible
Identifier à une échelle adaptée, les éléments isolés ou les petits réseaux d'espaces naturels (mares et mouillères, zones humides et milieux associés, berges des cours d'eau, mosaïques agricoles, bosquets, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, lisières forestières, landes, pelouses, prairies...) dans les documents de planification notamment dans un but de préservation.	Le PLU, en complément d'un zonage protecteur pour les espaces boisés, prévoit la préservation et la création d'alignement d'arbres. Le règlement des zones urbaines (indicatif U) permet également la préservation des jardins en cœur d'îlot, en fixant une limite à la profondeur constructible des terrains.	Compatible
Traiter dans un document graphique les enjeux de préservation et de remise en bon état de la trame verte et bleue en intégrant l'analyse des points de fragilité et des points de blocage dans les documents d'urbanisme. Selon les documents, cette cartographie n'est pas obligatoire mais elle présente de nombreux avantages : la localisation des principales composantes de la TVB et des objectifs correspondants. Elle peut, en outre, constituer un outil opérationnel précieux pour le passage de la préconisation du SCOT à l'échelon local ;	Le PLU contient une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, consacrée à la Trame Verte et Bleue.	Compatible
Intégrer « les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue » dans les PLU : L'article R123-11 du code de l'urbanisme modifié par le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme prévoit que les documents graphiques du règlement des plans locaux d'urbanisme, fassent apparaître, s'il y a lieu, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (i).	Ces éléments sont identifiés au Plan de zonage et intégrés dans les différentes OAP (thématiques et sectorielles).	Compatible
Systematiser une approche multiscalaire dans les documents d'urbanisme, depuis le cadre national ou régional jusqu'au plan local en passant par une échelle intermédiaire dans le cas des plans intercommunaux. Dans cette logique, l'aire d'étude	Conformément aux attendus d'une Evaluation Environnementale, l'aire d'étude a été portée à l'échelle de la commune, tenant compte des grands enjeux des communes voisines.	Compatible

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE MONTIGNY-LES-CORMEILLES

comprendra une zone tampon d'au moins 1 km autour du territoire concerné par le plan.		
Exploiter l'ensemble des dispositifs existants dans le code de l'urbanisme pour le maintien et la restauration des continuités écologiques, par exemple par l'application de l'article L. 123-1-5 7°. Cet article du code de l'urbanisme précise que les PLU peuvent « identifier et localiser » les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.	Sont identifiées, afin d'assurer leur protection, les alignements d'arbres à préserver et à créer, le bâti remarquable à protéger et un espace public à préserver.	Compatible
Lutter contre l'enclavement total des massifs et des boisements en maintenant des espaces de transition et des percées garantissant la fonctionnalité de la sous-trame boisée et des interfaces avec les espaces cultivés et les corridors alluviaux.	L'OAP Trame Verte et Bleue identifie des corridors écologiques qui doivent permettre l'interconnexion des espaces boisés du territoire.	Compatible
S'appuyer sur une analyse paysagère pour intégrer la réflexion sur la continuité écologique dans les documents d'urbanisme. Cette approche permet d'expliquer un territoire dans toutes ses dimensions. Elle révèle la multifonctionnalité d'un territoire, et permet d'en restituer une image complète et vivante, plaçant l'homme et ses activités au cœur de son patrimoine et de son devenir.	L'Etat Initial de l'Environnement, présenté dans le premier volume du Rapport de présentation, présente une telle analyse paysagère.	Compatible
Selon le document d'urbanisme, réglementer la nature et le type de clôtures et recommander un traitement de ces dernières afin de garantir une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune selon l'échelle du plan.	Le PLU prévoit que les clôtures puisse permettre le passage de la petite faune locale (zones UR, UI, UP, UC et UA)	Compatible
Préserver l'intégrité des réservoirs de biodiversité inventoriés pour maintenir les dernières grandes mailles boisées d'Île-de-France.	Le SRCE n'identifie pas de réservoirs de biodiversité sur le territoire communal.	-
A l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des bois et forêts, en dehors de tous les sites urbains constitués. Toute artificialisation doit être évitée. L'orientation du SDRIF concernant les lisières répond à cette action du SRCE	Le PLU intègre les recommandations du SDRIF, en prévoyant une bande d'inconstructibilité de 50 m au droit des massifs boisés du plus de 100 hectares, en dehors des espaces déjà urbanisés.	Compatible
Afin de limiter l'enclavement des massifs forestiers et de maintenir un équilibre entre les milieux ouverts et les milieux boisés, notamment dans un rayon de 20 km autour de Paris (cf. analyse et enjeux propres aux milieux forestiers p.48 à 52), restaurer les ouvertures dans les forêts enclavées et les préserver dans les massifs presque totalement enclavés.	Le PLU prévoit notamment l'ouverture au public du bois de Launay et d'une partie du bois des Feuillantines.	Compatible
Favoriser la réouverture des cours d'eau enterrés prioritaires, identifiés dans les objectifs de la TVB francilienne, et leur renaturation ;	Aucun cours d'eau enterré n'est identifié sur le territoire communal	-

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE MONTIGNY-LES-CORMELLES

Encourager des opérations de désartificialisation, désimperméabilisation, renaturation des emprises et délaissés de voirie qui le permettent.	Le PLU prévoit notamment une modification de la voirie sur le Boulevard Bordier (RD14) pour un meilleur partage modal et une renaturation des emprises (plantation d'arbres d'alignement).	Compatible
Promouvoir la multifonctionnalité des espaces verts en valorisant leur potentiel écologique et articuler la trame verte et bleue urbaine avec le schéma des liaisons douces et les réseaux hydrauliques par un aménagement et une gestion différenciée adaptée (espaces de nature, parcs, coulées vertes, réseaux d'eau pluviale...);	L'OAP thématique trame Verte et Bleue doit permettre d'assurer cette multifonctionnalité en interconnectant l'ensemble des espaces de biodiversité du territoire.	Compatible
Valoriser les espaces verts privés (jardins, foncier des entreprises, des bailleurs sociaux et des collectivités...) qui constituent souvent la majorité des espaces verts en ville (valorisation des friches, promotion de la gestion différenciée dans les jardins et espaces verts...);	En limitant la constructibilité des fonds de parcelles, le PLU permet le maintien des fonds de jardins et de préserver les cœurs d'îlots.	Compatible
Valoriser et stabiliser les lieux d'interface entre ville et nature (préservation de coupures vertes et de zones tampons autour des boisements, zones humides, ensembles prairiaux...)	L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit le maintien de se lieux d'interface, ainsi que la création de nouvelles coupures vertes et corridors écologique	Compatible
Développer et accroître les surfaces d'espaces verts, en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surface d'espaces verts de pleine terre équivalente à 30 % de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain, ou encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation.	Les différentes règles encadrent l'emprise au sol des nouvelles constructions.  Un pourcentage de l'unité foncière doit également être réservé à des espaces libres plantés. Ce pourcentage est défini au travers d'une Surface Végétalisée Pondérée, qui prend en compte la nature des différents supports extérieurs.	Compatible
Concevoir tout nouvel aménagement urbain afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, leur stockage via des bassins d'orage végétalisés multifonctionnels et leur transport éventuel via des noues;	Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol des eaux pluviales sont privilégiés	Compatible
Prendre en compte la TVB dès la conception des aménagements, notamment en intégrant les friches et les espaces de biodiversité ordinaire et en limitant l'imperméabilisation.	L'OAP consacrée à la Trame Verte et Bleue permet de répondre à ces enjeux.	Compatible
Identifier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme (cf. Dispositions 80 et 83 du SDAGE);	L'enveloppe d'alertes des zones humides indique la présence d'une zone humide de classe 3 sur une partie du bois des Feuillantines. La création d'un cheminement prévue dans l'OAP TVB devra faire l'objet de mesures inscrites dans le PLU, notamment des études complémentaires sur l'hydromorphie des sols de la zone.	Compatible

## Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Le SRCAE de la Région Île-de-France a été validé par arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Un PCAET intercommunal est en cours d'élaboration. Dans l'attente de son adoption, le SRCAE devra être pris en compte dans le projet de PLU. La compatibilité avec les orientations du SRCAE qui relèvent du PLU est détaillée ci-dessous :

Orientation	PLU	Compatibilité
Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques	L'OAP relative au boulevard Victor Bordier permet la création de logements par renouvellement des espaces existant.	Compatible
Développer l'usage des transports en commun et des modes actifs	Le PLU prévoit l'extension du réseau de pistes cyclables et développe un nouveau partage modal sur le Boulevard Bordier (RD14)	Compatible
Aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun et des modes actifs et prévoir les livraisons des marchandises	Le PLU prévoit l'extension du réseau de pistes cyclables et développe un nouveau partage modal sur le Boulevard Bordier (RD14)	Compatible

## Plan de gestion des risques d'inondation

Les 4 grands objectifs du PGRI sont :

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Le règlement du PLU limite les possibilités de construire en fond de parcelle dans les espaces d'habitat de type pavillonnaire et il impose le maintien en espaces de pleine terre d'une partie des parcelles concernées. Le plan de zonage mentionne les secteurs concernés par des risques d'inondation.

Ces mesures s'inscrivent dans les objectifs du PGRI.

## Stratégie Européenne de Göteborg et Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD)

L'Union européenne a établi une stratégie multidimensionnelle à long terme qui vise à « concilier les politiques ayant pour objet un développement durable du point de vue à la fois environnemental, économique et social, afin d'améliorer le bien-être et les conditions de vie des générations présentes et à venir ». Ces mesures décidées initialement au Conseil européen de Göteborg en 2001 ont été actualisées et développées lors de la révision de la stratégie en 2005.

La stratégie de l'Europe identifie dans ce domaine sept enjeux sur lesquels une action est nécessaire:

- l'exclusion sociale et le vieillissement démographique (déjà envisagées par la stratégie de Lisbonne),
- le changement climatique et l'énergie,
- les transports,
- les modes de consommation et de production,
- les ressources naturelles et la biodiversité,
- la santé,
- la promotion du développement durable dans le monde (aspects internationaux).

La stratégie énumère une série d'objectifs opérationnels et chiffrés et de mesures concrètes à l'échelle de l'Union Européenne en vue de gérer ces enjeux de manière durable. Les États membres doivent élaborer des stratégies nationales et rendre compte régulièrement des progrès accomplis. Ils doivent recourir aux évaluations d'impact avant d'adopter leurs politiques ou d'engager des fonds publics. Les autorités locales peuvent faire de même.

En France la stratégie nationale de développement durable est élaborée par l'État (en prolongement des engagements du Grenelle et en concertation avec les parties prenantes). Son objectif est d'offrir le cadre de référence et d'orientations pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

La Stratégie nationale de transition écologique vers un développement durable 2014-2020 (SNTEDD), qui succède à la Stratégie nationale de développement durable 2010-2013, a été adoptée en Conseil des ministres le 4 février 2015.

La France avait bâti une première Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD) pour la période 2003-2008, orientée en particulier vers la mobilisation des services de l'État. La SNDD 2009-2013 élargi cet objectif à l'ensemble des acteurs de la Nation et intègre les conclusions et engagements issus du Grenelle de l'environnement en les complétant notamment sur les dimensions économiques et sociales.

La nouvelle SNDD comprend neuf sujets et de nombreux objectifs, choix stratégiques et leviers d'action, dont certains peuvent concerner la politique d'aménagement de la CCVOI (notamment dans les leviers visant les territoires) :

- Changement climatique et énergie propre (ex : promouvoir l'utilisation des énergies sans gaz à effet de serre et les énergies renouvelables),
- Transports et mobilité durables (ex : mettre en place un système de transport équilibré et de mobilité durable, orienter les comportements vers une mobilité durable),
- Gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles (ex : encourager une gestion durable des espaces naturels et ruraux concertée avec les acteurs locaux, enrayer la perte de biodiversité avec des plans locaux pour la biodiversité, réduire la quantité de déchets des ménages orientés vers le stockage et l'incinération...).
- Production et consommation durables (ex : inciter les entreprises à s'engager dans des démarches de développement durable, développer l'innovation et la création d'entreprises dans les domaines liés au développement durable, accompagner l'agriculture dans ses évolutions prévisibles)
- Santé publique, prévention et gestion des risques (ralentir la progression des maladies liées au style de vie par l'information et la prévention, prévenir les risques naturels et technologiques).
- Gouvernance (ex : promouvoir les pratiques de développement durable, favoriser l'information et la participation de tous les citoyens à la durabilité des territoires...).
- Pauvreté dans le monde et défis internationaux en matière de développement durable (...).
- Inclusion sociale, démographie et immigration (...).
- Société de la connaissance : éducation et formation, recherche et développement.

Cette approche française sera évaluée au travers de quelques indicateurs clés. Pour conforter la cohérence de la Stratégie Nationale avec la Stratégie Européenne de Développement Durable (SEDD), les indicateurs de premier rang seront les 11 retenus au niveau européen (suivis au niveau national et au niveau européen).

Ces stratégies ont été déclinées au niveau local au travers des plans et programmes vus précédemment (SDAGE, SDRIF, SRCAE et SRCE). Par conséquent, une analyse de la comptabilité directe du PLU avec ces objectifs n'est pas nécessaire.

## **Protocole de Kyoto et Plan Climat National**

Le Protocole de Kyoto, signé le 11 décembre 1997 et entré en vigueur le 16 février 2005, est le premier accord international, bâti sur la Convention cadre des Nations Unies sur les changements climatique (COP3). Il met en place des objectifs légalement contraignants et des délais pour réduire les émissions de gaz à effet de serre des pays industrialisés.

L'article 10 définit les engagements des États sur l'incitation, la stimulation, et les suivis (mesures des progrès) pour un modèle de développement plus économe en carbone. Une suite a été préparée et débattue lors du sommet de Copenhague en décembre 2009.

Dans ce cadre, le plan climat français 2004-2012 visait à mettre en œuvre et à respecter les engagements qu'avait pris la France au travers du protocole de Kyoto, à savoir stabiliser ses émissions de gaz à effet de serre sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990.

Pour cela, le plan français regroupait selon 8 grandes orientations (information, transports durables, bâtiment et écohabitat, énergie, industrie et déchets, agriculture durable et forêt, climatisation durable, plans climat territoriaux, recherche et prospective) des mesures touchant les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne des français.

En 2006 pour sécuriser le respect par la France du protocole de Kyoto et préparer la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre, le gouvernement a décidé de lancer de nouvelles actions. Les priorités d'actions actuelles concernent le bâtiment et les transports, dont les émissions ont augmenté dans le passé (Grenelle 1, RT 2010).

Ces stratégies ont été déclinées au niveau local au travers des plans et programmes vus précédemment (SDAGE, SDRIF, SRCAE et SRCE). Par conséquent, une analyse de la comptabilité directe du PLU avec ces objectifs n'est pas nécessaire.

## **Stratégie Nationale de la biodiversité et son plan d'action**

La France a adopté en 2006 une stratégie nationale pour la biodiversité qui constitue l'application nationale de la Convention sur la Diversité Biologique (CDB) adoptée à Rio en 1992. Cette stratégie vise à stopper la perte de biodiversité en suivant 4 orientations, dont l'une porte sur l'amélioration de la prise en compte par les politiques publiques.

Pour relancer cette politique qui n'a pas atteint ses objectifs, l'année 2010 a été déclarée par l'ONU année internationale de la biodiversité. La stratégie française pour la biodiversité comprend un plan d'action sur l'urbanisme.

Cette stratégie a été déclinée au niveau local au travers des plans et programmes vus précédemment (SDAGE, SDRIF, SRCAE et SRCE). Par conséquent, une analyse de la comptabilité directe du PLU avec ces objectifs n'est pas nécessaire.

## Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle

Une partie du territoire communal est concernée par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Charles de Gaulle, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007.



Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

Les zones indiquées en bleu ci-dessus correspondent à la zone D du PEB, zone de bruit comprise entre la limite extérieure de la zone C et la limite correspondant à Lden 50.

*Cette zone D, « instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme. Tout contrat de location de biens immobiliers situés à l'intérieur d'une des zones du PEB doit préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien. En outre, dans ces zones, tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique. »*

L'ajout de prescriptions ou règles spécifique dans le PLU n'est donc pas nécessaire.

# Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Des indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont présentés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application. Conformément aux dispositions de l'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au minimum tous les neuf ans à compter de la délibération portant approbation du plan.

Les tableaux ci-après constituent un outil précieux pour aider la municipalité dans le suivi de son document d'urbanisme.

Objectifs poursuivis	Indicateurs	Objets à évaluer et <i>état initial</i>	Documents, outils et/ou personnes ressources	Périodicité/ Mesure à prendre, cas échéant, au regard du suivi
<b>Indicateurs relatifs à l'habitat et à la maîtrise de l'étalement urbain</b>				
Limiter l'urbanisation dans les secteurs hors des projets urbains	Consommation d'espaces	Evolution de la consommation des zones U  Evolution de l'occupation générale du territoire	Service urbanisme de la commune	3 ans  Si les zones U ne sont pas mobilisées envisager leur reclassement en zone N
Inciter les professionnels de l'habitat à améliorer la performance énergétique des bâtiments	Rénovation urbaine	Nombre de bénéficiaires des subventions, types de travaux effectués et nombre de bâtiments certifiés.  <i>Voir selon données communes</i>	OPAH  Thermographie aérienne  Service urbanisme	3 ans  Si les aides ne sont pas mobilisées, établir des règles d'urbanismes plus favorables pour les projets favorisant les performances énergétiques
Couvrir les besoins diversifiés en logements afin de faire face à la croissance démographique	Evolution démographique	Nombre de logements créés (collectifs/individuels ; accession/locatif/aidé ; typologie)  <i>Se référer au diagnostic partie « dynamiques résidentielles »</i>	Service urbanisme de la commune  INSEE	5 ans  Si une baisse démographique est observée, favoriser le renouvellement urbain

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE MONTIGNY-LES-CORMEILLES

Indicateurs relatifs à la gestion des ressources et au climat				
Assurer les besoins futurs en eau et sa qualité (eaux de surface et eaux distribuée) Assurer un assainissement collectif de qualité	Suivre la qualité des eaux de surfaces et distribuées et la consommation d'eau Développer le réseau d'assainissement collectif	Qualité des eaux (eau potable et eau sortant de la station d'épuration) au regard de la réglementation  <i>(Conformité microbiologique et physicochimique de l'eau du robinet = 99,90 % en 2017)</i> <i>Source : Eaufrance)</i>	Rapport annuel du délégataire d'eau potable et d'assainissement  Eaufrance  ARS	5 ans Si la qualité des eaux se dégrade, imposer des normes plus prescriptives concernant la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux projets
Promouvoir les énergies renouvelables et réduire les émissions de gaz à effet de serre	Evaluer les consommations d'énergie et la production d'énergie nouvelle (kWh) produite grâce au développement de la géothermie et du solaire	Nombre de panneaux solaires et leur puissance	ADEME  Permis de construire	5 ans Définir des règles favorisant l'installation de ces dispositifs.
Promouvoir les transports en commun	Optimiser l'offre et la qualité des transports publics	Nombre de voyageurs  <i>Voir données gestionnaire</i>  Nombre de lignes desserte et territoire desservi, adaptation des trames viaries, trajets et arrêts de bus au regard des nouveaux programmes de logements  <i>Se référer au diagnostic, partie « Mobilités »</i>  Evolution des moyens de transport utilisés pour les trajets domiciles-travail  <i>Se référer au diagnostic, partie « Mobilités »</i>	PDU  Gestionnaires des transports  INSEE	5 ans Développer d'avantage les voies de déplacements doux
Améliorer et développer les modes de déplacements doux	Evolution du linéaire de cheminements piétons et cycles Evolution du linéaire de voiries partagées	Nombre de mètres linéaires de voies douces créés  Création des itinéraires de voies cyclables  <i>Se référer au diagnostic, partie « Mobilités »</i>	Service de la voirie  Service de l'urbanisme de la commune	2 ans Développer d'avantage les voies de déplacements doux

