

Département du VAL D'OISE (95)

COMMUNE DE  
Montigny-lès-Cormeilles



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2. Projet d'aménagement et de développement durables**

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

<b>I. Affirmer une centralité fédératrice pour la commune et l'articuler avec les polarités de proximité .....</b>	<b>5</b>
<b>A. Construire une nouvelle centralité le long de la RD14.....</b>	<b>5</b>
Accueillir une diversité de fonctions : commerces, équipements, logements.....	5
Assurer une bonne qualité de l'espace public aux abords de la RD pour créer et accompagner la nouvelle attractivité du centre-ville.....	6
<b>B. Renforcer les pôles d'attractivité en apportant une réponse aux besoins du quotidien....</b>	<b>6</b>
Maintenir les logements, les équipements, les services et les commerces existants.....	6
Permettre la création de logements, le développement des équipements, services et commerces.....	6
<b>C. Permettre une grande accessibilité aux pôles d'attractivité et équipements pour l'ensemble des Ignymontains.....</b>	<b>6</b>
Faciliter les déplacements nord-sud et les franchissements des grands axes de déplacements, notamment avec le réaménagement de la RD14.....	6
Favoriser les échanges entre les quartiers.....	6
Encourager la multi modalité et assurer un accès piéton aux stations de mobilité.....	6
Assurer un accès de chacun des Ignymontains aux espaces verts.....	6
<b>D. Renforcer les modes de déplacements doux, pour un développement vert et un environnement paisible.....</b>	<b>6</b>
Rationaliser l'utilisation de la voiture.....	6
Poursuivre le développement de l'utilisation du vélo traditionnel et à assistance électrique.....	7
Favoriser la marche pour les trajets de proximité du quotidien.....	7
<b>II. Biodiversité et écologie urbaine : des leviers pour améliorer la qualité de vie .....</b>	<b>8</b>
<b>A. Réaffirmer le patrimoine naturel de Montigny.....</b>	<b>8</b>
Connecter les espaces à caractère naturel (parcs et autres espaces végétalisés publics et privés) par le développement de continuités vertes.....	8
Protéger les parcs publics et certains jardins privés.....	8
Dresser une liste d'éléments du patrimoine naturel à protéger.....	8
Limiter la consommation d'espaces :.....	8
<b>B. Concilier aménagements, qualité paysagère, environnementale et biodiversité.....</b>	<b>9</b>
Créer des paysages urbains à partir de la structure verte de la commune.....	9
Valoriser la diversité paysagère de la commune.....	9
Veiller à la bonne insertion urbaine, architecturale et environnementale des nouvelles opérations.....	9
Améliorer la performance énergétique et encourager le recours aux énergies renouvelables dans le parc existant.....	9
Assurer la protection de la ressource en eau.....	9
Prévenir les risques.....	9
<b>III. Organiser le développement de la commune en termes résidentiels et économiques.....</b>	<b>10</b>
<b>A. Développer une offre de logements diversifiée .....</b>	<b>10</b>

Permettre le parcours résidentiel des Ignymontains et l'accueil de nouveaux habitants.....	10
Favoriser la mixité sociale en veillant au développement d'une offre de logements en accession .....	11
Répondre à un mode d'habiter innovant.....	11
<b>B. Mettre en adéquation les équipements et les services publics avec l'évolution démographique et assurer le développement économique .....</b>	<b>11</b>
Maintenir le bon niveau de services et d'équipements actuels.....	11
Permettre l'implantation d'activités respectueuses de l'environnement sur l'ensemble du territoire...	11
Encourager le développement économique et la proximité habitat/emplois.....	11
<b>C. Accompagner la mutation des abords du secteur Marceau Colin avec l'arrivée d'une desserte autoroutière.....</b>	<b>11</b>
Poursuivre avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis et le conseil départemental du Val d'Oise les études programmatiques en cours sur le secteur de la RD 14 afin d'aboutir à une recomposition urbaine, économique, commerciale et paysagère du site .....	11
Mener une politique de veille foncière active sur ce secteur en appui à l'établissement public foncier, .....	11
Engager des réflexions sur le réseau de circulations douces et viaires en accompagnement du projet départemental de création d'une bretelle autoroutière.....	11
Conjuguer les possibilités d'évolution de ce secteur en lien avec celles du projet de centre-ville de la RD 14.....	11

**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.

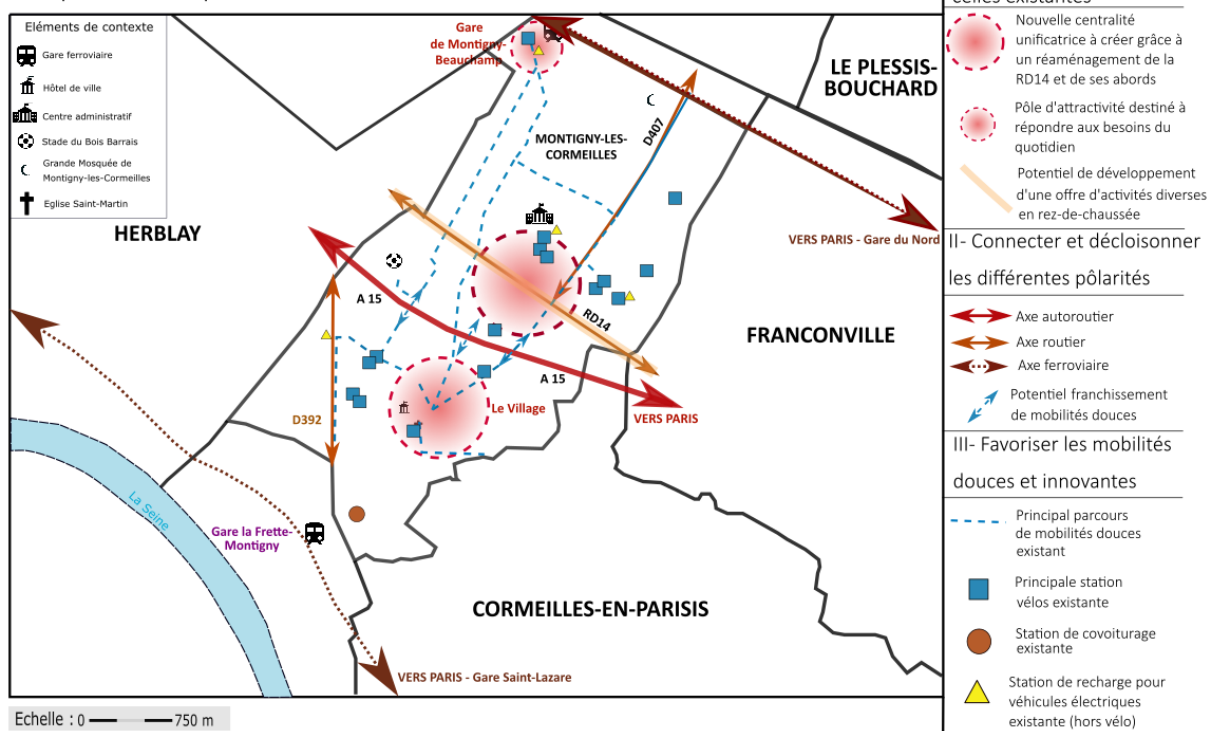
La commune veillera également à faciliter la création d'activités, sans toutefois nuire à la quiétude des résidents. Les emplois ainsi créés contribueront à faciliter le rapprochement domicile / travail.

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

Axe 1 - Affirmer une centralité fédératrice pour la commune et l'articuler avec les polarités de proximité



## A. Construire une nouvelle centralité le long de la RD14

Du fait du nombre de grands ensembles commerciaux qu'elle accueille, à l'origine d'un fort impact paysager, la RD14 se cantonne à un usage commercial qui ne lui permet pas de faire centre-ville. 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 création de la bretelle d'autoroute s'accompagnera d'un site d'activités commerciales rue Marceau Colin, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Val Parisis

### Accueillir une diversité de fonctions : commerces, équipements, logements

1. Accueillir de nouveaux équipements
2. Diversifier le parc de logements existant pour permettre un parcours résidentiel complet à l'échelle de la commune
3. Créer une offre d'activité diverses en rez-de-chaussée le long de la RD14

**Assurer une bonne qualité de l'espace public aux abords de la RD pour créer et accompagner la nouvelle attractivité du centre-ville**

### **B. Renforcer les pôles d'attractivité en apportant une réponse aux besoins du quotidien**

La ville de Montigny compte deux pôles d'attractivité secondaires (le village et la gare de Montigny-Beauchamp) qui s'inscrivent en complémentarité avec le centre administratif. Afin de conforter ces pôles d'attractivité, la diversité d'usages doit y être prévue.

**Maintenir les logements, les équipements, les services et les commerces existants**

**Permettre la création de logements, le développement des équipements, services et commerces**

### **C. Permettre une grande accessibilité aux pôles d'attractivité et équipements pour l'ensemble des Ignymontains**

Les césures est-ouest que sont la RD 14, l'autoroute A15 et la voie ferrée contribuent à segmenter le territoire et à isoler les pôles d'attractivité les uns des autres.

Renforcer la cohésion territoriale suppose une meilleure connexion des pôles, fluidifiant notamment les liaisons nord / sud.

**Faciliter les déplacements nord-sud et les franchissements des grands axes de déplacements, notamment avec le réaménagement de la RD14**

**Favoriser les échanges entre les quartiers**

**Encourager la multi modalité et assurer un accès piéton aux stations de mobilité**

**Assurer un accès de chacun des Ignymontains aux espaces verts**

### **D. Renforcer les modes de déplacements doux, pour un développement vert et un environnement paisible**

Montigny est bien desservie en termes d'infrastructures (deux gares, la RD14, l'autoroute A15). Ces infrastructures assurent un lien avec les bassins d'emplois importants de la région mais induisent en contrepartie des nuisances telles que le bruit, la pollution atmosphérique et la congestion. Pour limiter ces phénomènes et permettre un développement plus vert de la commune, il convient de cadrer l'utilisation de l'automobile et de maintenir les voies douces existantes à l'instar de la promenade des Impressionnistes.

**Rationaliser l'utilisation de la voiture**

Augmenter l'attractivité des moyens de transport alternatifs à l'automobile permettra de diminuer son utilisation.

1. Apaiser la circulation automobile en développant des zones de rencontre et des zones où la vitesse est limitée à 30 km/h
2. Poursuivre les mesures en faveur des véhicules électriques, de l'auto-partage et du covoiturage

3. Développer les stations de mobilités

### **Poursuivre le développement de l'utilisation du vélo traditionnel et à assistance électrique**

Le but est ici de poursuivre le développement d'une culture du vélo, afin que celui-ci soit considéré comme un véritable moyen de déplacement alternatif à l'automobile.

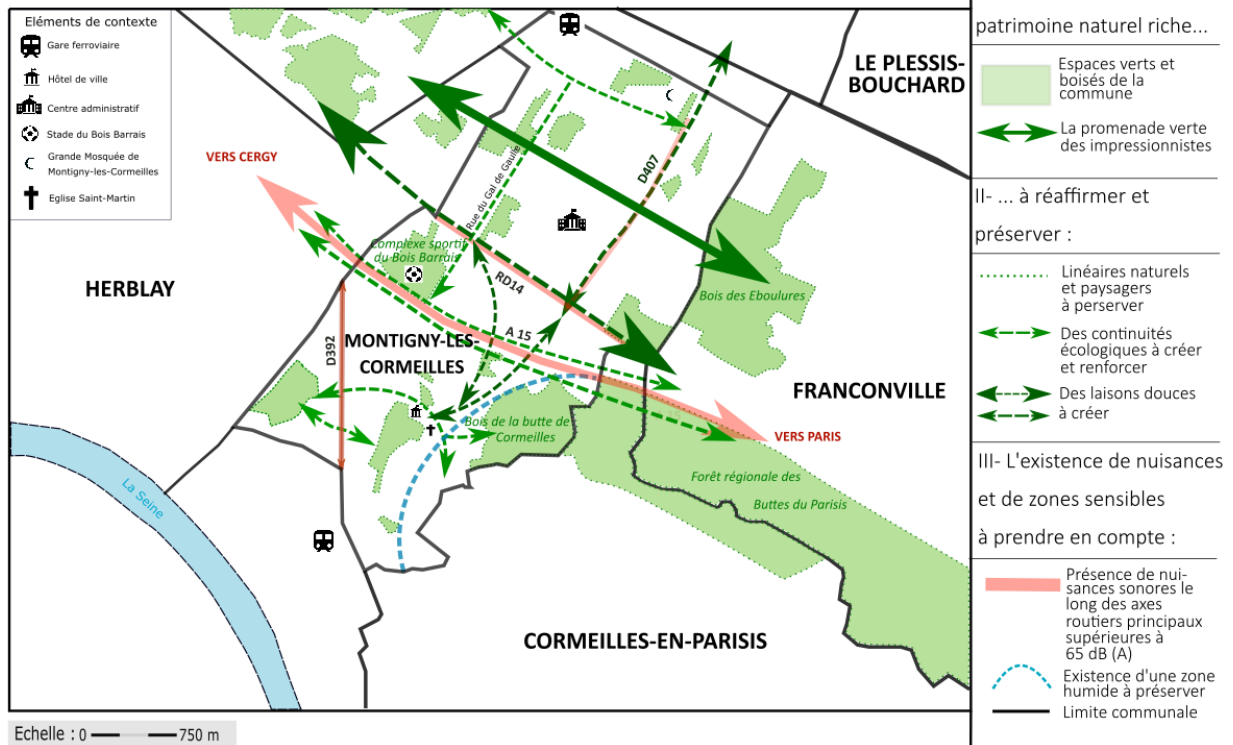
1. Développer et relier des itinéraires cyclables pour les trajets du quotidien
2. Garantir un stationnement vélo sécurisé sur l'espace public, à proximité des transports en commun et sur les pôles d'attractivité
3. Prévoir systématiquement une offre de stationnement vélo dans les nouvelles constructions

### **Favoriser la marche pour les trajets de proximité du quotidien**

1. Préserver les sentes et venelles existantes et les valoriser par une signalétique spécifique
2. Développer de nouveaux itinéraires piétons sur le même modèle, faisant découvrir le patrimoine bâti et naturel
3. Améliorer l'offre de mobilier urbain et revoir l'organisation des carrefours pour en faciliter la traversée piétonne
4. Compléter le maillage viaire pour améliorer les perméabilités entre les quartiers

## II. Biodiversité et écologie urbaine : des leviers pour améliorer la qualité de vie

Axe 2- Biodiversité et écologie urbaine : des leviers pour améliorer la qualité de vie



### A. Réaffirmer le patrimoine naturel de Montigny

Montigny est parsemée d'espaces naturels (Forêt des buttes du Paris, Bois des Ébouleurs, Bois des Copistes). Les espaces de respiration sont nombreux et leur mise en valeur doit être poursuivie, par une connexion des espaces verts entre eux et une protection des continuités écologiques.

#### Connecter les espaces à caractère naturel (parcs et autres espaces végétalisés publics et privés) par le développement de continuités vertes

Ces continuités vertes pourraient être constituées de voies de déplacements doux végétalisées, d'alignements d'arbres, de haies, etc.

#### Protéger les parcs publics et certains jardins privés

#### Dresser une liste d'éléments du patrimoine naturel à protéger

#### Limiter la consommation d'espaces :

- à la création d'un parc urbain de 2 ha maximum à proximité de la RD14
- et 0.06 ha pour des constructions et/ou installations nécessaires aux constructions existantes



## **B. Concilier aménagements, qualité paysagère, environnementale et biodiversité**

Le style des bâtiments varie d'un quartier à l'autre de la ville (habitats collectifs de type grands ensembles le long de l'allée d'Auvergne, maisons individuelles de part et d'autre des rues de la République, de Cormeilles, des Vergers...). Les espaces verts doivent permettre la mise en valeur et les interactions entre ces types de bâtis, caractéristiques des différents quartiers de la commune.

### **Créer des paysages urbains à partir de la structure verte de la commune**

Les parcs et jardins actuels créent un maillage d'espaces verts entre et autour des différents pôles de centralité. Les aménagements de la RD14 contribueront à constituer un nouvel « axe vert » sur la commune.

### **Valoriser la diversité paysagère de la commune**

1. Préserver les caractéristiques de chacun des quartiers, que ce soit par les formes urbaines ou les aménagements paysagers
2. Réintroduire une nature ordinaire sur certains secteurs peut contribuer à leur donner du caractère
3. Désigner les lieux de projets capables d'accueillir une augmentation raisonnée et qualitative de la hauteur des constructions et contenir la constructibilité des espaces de type « pavillonnaires »
4. Considérer la clôture comme un élément paysager à part entière et prévenir son impact potentiel de barrière environnementale en promouvant leur perméabilité pour les eaux pluviales et la petite faune
5. Accompagner la mise en œuvre du règlement local de publicité intercommunal

### **Veiller à la bonne insertion urbaine, architecturale et environnementale des nouvelles opérations**

1. Assurer la qualité de l'intégration des opérations dans le maillage des voies de déplacements existant
2. Veiller à la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions en tenant compte des spécificités urbaines des quartiers
3. Favoriser la végétalisation des façades

### **Améliorer la performance énergétique et encourager le recours aux énergies renouvelables dans le parc existant**

1. Développer/encourager les énergies renouvelables
2. Favoriser la végétalisation du bâti
3. Encourager à la gestion écologique des jardins publics et privés

### **Assurer la protection de la ressource en eau**

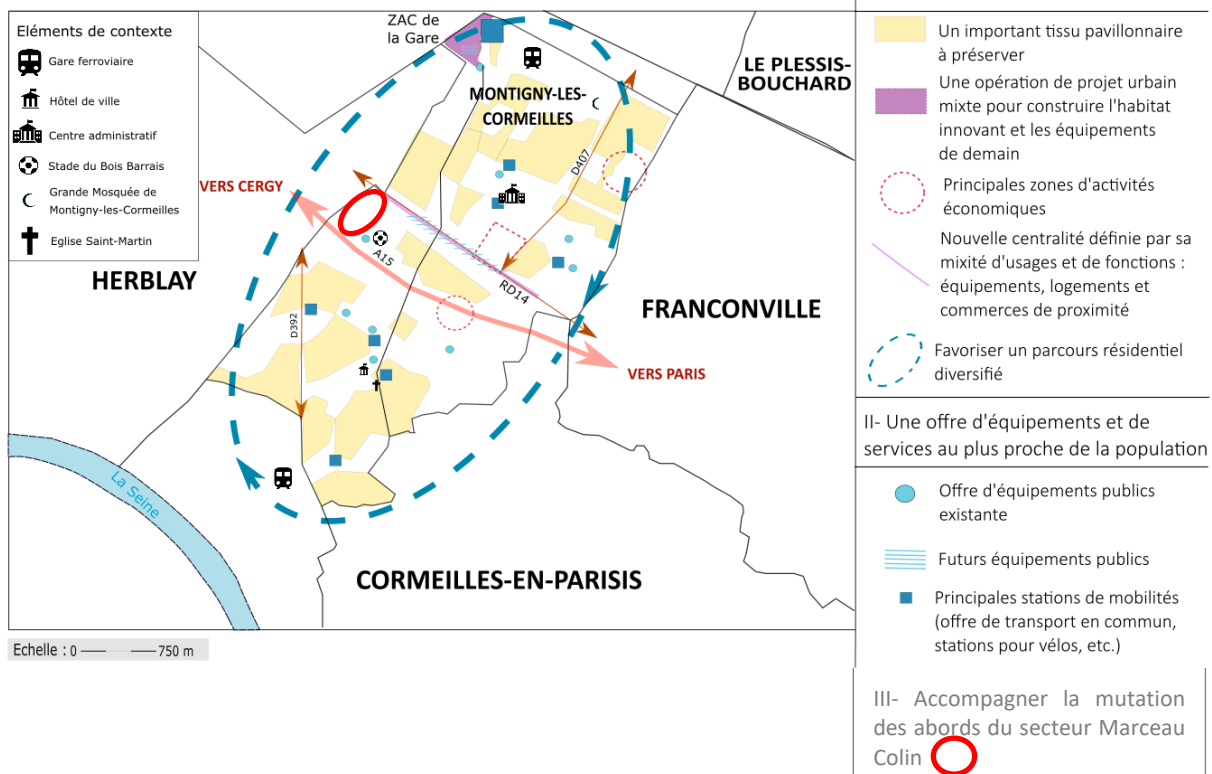
1. Promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols
2. Soutenir la récupération des eaux pluviales

### **Prévenir les risques**

1. Prémunir des risques de retrait-gonflement des argiles et de mouvements de terrain liés à la présence de gypse et de cavités/carrières souterraines
2. Maîtriser la construction dans les espaces exposés au risque de remontée de nappe

# III. Organiser le développement de la commune en termes résidentiels et économiques

Axe 3- Organiser le développement de la commune en termes résidentiels et économiques



## A. Développer une offre de logements diversifiée

Plus de la moitié du parc de logements de Montigny-Lès-Cormeilles est constitué de quatre pièces et plus avec 37,3 % de logements sociaux en 2013. Dans l'objectif d'adapter son offre au vieillissement de la population ainsi qu'aux jeunes familles présentes et futures, une diversification des logements doit s'opérer afin de permettre un parcours résidentiel complet à l'échelle de la commune. Celui-ci profitera à l'ensemble des Ignymontains et permettra un accueil favorable aux nouveaux habitants.

### Permettre le parcours résidentiel des Ignymontains et l'accueil de nouveaux habitants

Le parc de logement sur la commune doit permettre le parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouveaux habitants sans compromettre les atouts écologiques de la commune.

Développer une offre de logements pour :

- faire face au phénomène de desserrement
- offrir un logement pour chaque âge de la vie
- accueillir de nouveaux habitants

## **Favoriser la mixité sociale en veillant au développement d'une offre de logements en accession**

### **Répondre à un mode d'habiter innovant**

1. Anticiper les besoins en mobilités : permettre la création de logements proches des transports en commun, avec des espaces pour les vélos et poussettes
2. Permettre la création de salles de cotravail, le développement des réseaux fibrés et des éléments de télécommunications
3. Offrir des services et loisirs diversifiés : permettre des services à la personne au sein des bâtiments (laverie, salle de projection, restauration, salle de sport, médiathèque...)
4. Inciter à la création d'espaces extérieurs pour tous les logements
5. Permettre le développement des réseaux d'énergie ainsi que de ceux permettant les communications numériques sur l'ensemble du territoire

## **B. Mettre en adéquation les équipements et les services publics avec l'évolution démographique et assurer le développement économique**

Avec plusieurs équipements sportifs, scolaires et de loisirs présents sur l'ensemble de la commune, l'offre en équipements est variée. Celle-ci doit être consolidée en lien avec l'accueil de nouveaux Ignymontains profitant de la bonne accessibilité et du développement économique conforté à proximité des stations de mobilités.

### **Maintenir le bon niveau de services et d'équipements actuels**

Ce niveau de services et d'équipements doit être en lien avec l'évolution de la population (résidences pour personnes âgées, équipements scolaires...).

### **Permettre l'implantation d'activités respectueuses de l'environnement sur l'ensemble du territoire**

Ces activités devront être compatibles avec la vocation résidentielle (bureaux, micro entreprises, auto entreprise...).

### **Encourager le développement économique et la proximité habitat/emplois**

Utiliser la proximité des stations de mobilités pour faciliter le développement de commerces et de services de proximité

## **C. Accompagner la mutation des abords du secteur Marceau Colin avec l'arrivée d'une desserte autoroutière**

**Poursuivre avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis et le conseil départemental du Val d'Oise les études programmatiques en cours sur le secteur de la RD 14 afin d'aboutir à une recomposition urbaine, économique, commerciale et paysagère du site.**

**Mener une politique de veille foncière active sur ce secteur en appui à l'établissement public foncier,**

**Engager des réflexions sur le réseau de circulations douces et viaires en accompagnement du projet départemental de création d'une bretelle autoroutière,**

**Conjuguer les possibilités d'évolution de ce secteur en lien avec celles du projet de centre-ville de la RD 14**