



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Secteur Gare



Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal : 01 DEC. 2016



Le Député-Maire,
Jean-Noël CARPENTIER

CAZAL

Architecture Urbanisme Environnement

Préambule	3
▪ Cadre juridique	4
▪ Choix du site de l'OAP et situation géographique	5
Enjeux	6
Orientations	8
Principe d'aménagement	9
Principe de programmation	10
▪ Créer un quartier mixte et central	11
▪ Valoriser l'entrée de ville	12
▪ Mettre en valeur la Trame Verte de la commune	13



Préambule

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) est un outil de projet d’intégration des travaux saisis dans le PLU pour concilier urbanisme et environnement et pour faire progresser la qualité urbaine.

Les OAP dénommées initialement « orientations particulières d’aménagement », créées par la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) et précisées par la loi Urbanisme et Habitat (UH), étaient intégrées au Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les OAP, constituent une partie à part entière du dossier PLU. Elles deviennent obligatoires dans le cadre de la loi ENE dite Grenelle II du 12 juillet 2010.

L’article L 151-7 du code de l’urbanisme (créé par l’Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise le contenu des OAP qui constituent une traduction spatiale plus précise de certains des objectifs du PADD.

Article L 151-7 du code de l’urbanisme : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

L'OAP Secteur Gare est situé à la croisée du quartier de la Croix-Blanche et du quartier des Copistes

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la Gare se situe au Nord-ouest de la commune, à proximité de la gare de Montigny-Beauchamp desservie par la ligne H du Transilien ainsi que le RER C.

Ce secteur relève d'un contexte particulier :

- c'est tout d'abord une porte d'entrée au Nord de la ville tant par les transports en commun que par la voiture ;
- c'est aussi un secteur très bien desservi avec la présence d'une gare ferroviaire et d'une gare routière.

Le site est une entrée de ville de Montigny-lès-Cormeilles située au Sud de la commune de Beauchamp et à l'Est de Pierrelaye. Il bénéficie d'une position stratégique et doit faire l'objet d'une mutation ayant pour objectif de créer un pôle attractif dès l'entrée dans la ville.

Le site de l'OAP est occupé par deux signaux architecturaux. Ces deux éléments s'insèrent dans la continuité du bâti de l'ensemble immobilier.

Enjeux

L'OAP Secteur Gare soulève des enjeux particuliers

Les principaux objectifs de cette OAP seront de donner à ce secteur un dynamisme de quartier de gare en répondant à plusieurs enjeux :

▪ Enjeu lié à la mixité fonctionnelle

- Créer un quartier mixte avec des logements, du commerce et des services.

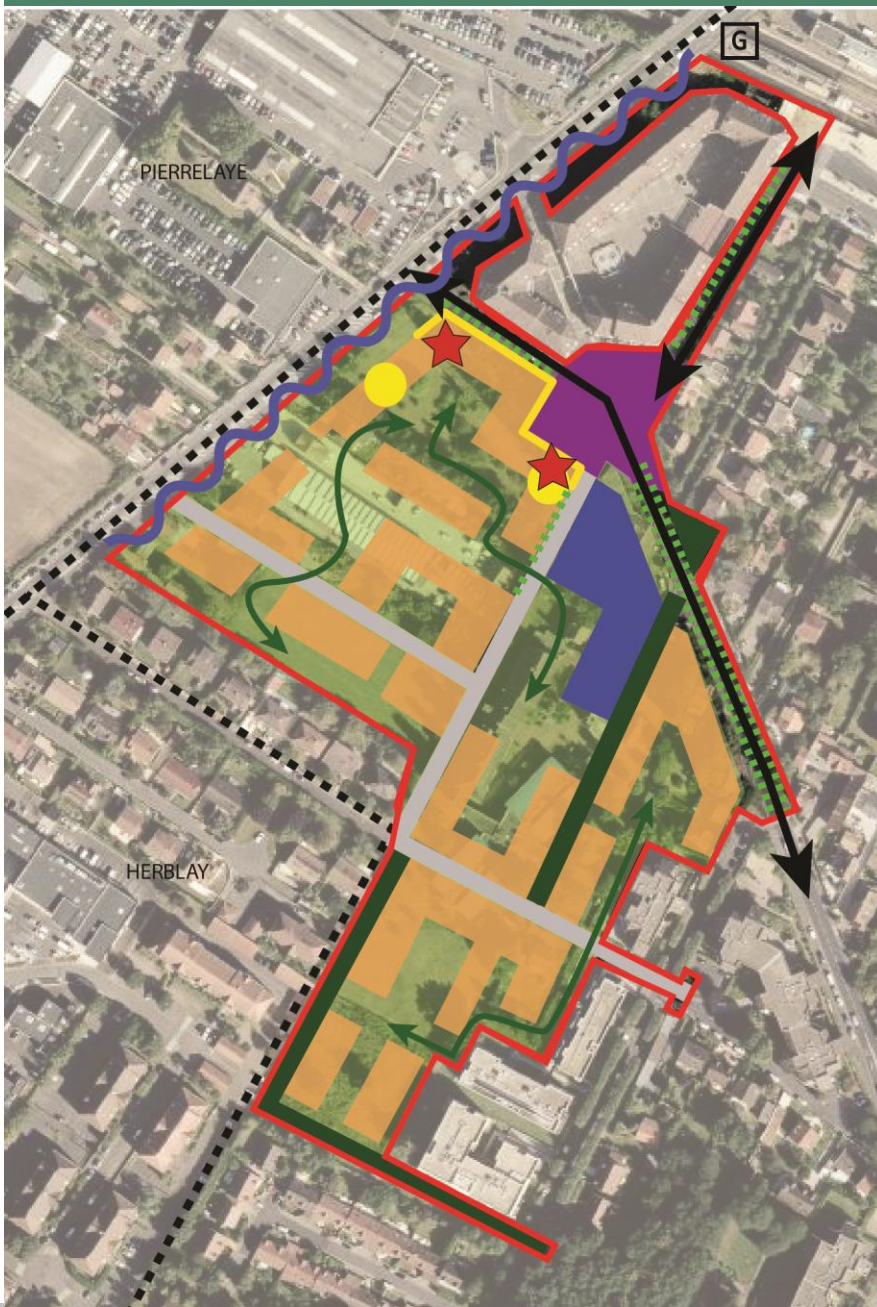
▪ Enjeux liés au paysage et à la qualité urbaine

- Valoriser l'entrée de ville de Montigny-lès-Cormeilles.
- Structurer la façade urbaine le long de l'Avenue de la Libération.
- Rendre attractif le cœur d'îlot (Place Charles de Gaulle).

▪ Enjeux liés à la Trame Verte

- Créer de nouveaux espaces verts appropriables.
- Créer des continuités écologiques entre les différents espaces verts du quartier.

Orientations



- Périmètre de l'OAP
- Limites communales
- G Gare de Montigny-Beauchamp
- Aménagement d'une place centrale
- ~ Façade urbaine à valoriser
- Logements collectifs
- Etablissement scolaire et gymnase
- Espaces verts (Square, Mails)
- Espaces et jardins privés
- ★ Elements architecturaux
- Equipements privés et services
- ↔ Voies structurantes
- Nouvelles voies
- Commerces de pied d'immeuble
- ↔ Continuités vertes en coeur d'îlots
- Alignement d'arbres

Conception et réalisation : CAZAL

0 100m



Dans l'objectif de redynamiser le quartier de la gare de Montigny-Beauchamp, les orientations sont fondées sur les principes suivants :

- **Créer un quartier mixte et central**
- **Valoriser l'entrée de ville**
- **Mettre en valeur la Trame Verte de la commune**

Créer un quartier mixte et central

Pour donner à ce secteur une image attrayante dès l'entrée de ville, il est préconisé les orientations suivante :

- **Aménagement d'une nouvelle place centrale** : 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** est importante dans le cadre de l'OAP du secteur de la gare. En effet, conformément aux disposition de la loi Grenelle II et des orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) ce quartier trouve un intérêt à être densifié car il bénéficie d'une position stratégique à proximité de la gare.
- **La création** de nouveaux logements doit être accompagnée d'une offre suffisante en termes **d'équipements, de services et de commerces**. L'objectif étant de créer un quartier assurant une mixité fonctionnelle. Ainsi, il est prévu de créer un établissement scolaire et un gymnase et de développer des commerces en pied d'immeuble aux abords de la place centrale. 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.

Valoriser l'entrée de ville

La situation géographique du secteur est primordiale dans la détermination des enjeux et des orientations liés à cette OAP.

Situé à la frontière avec les communes de Herblay, Pierrelaye et Beauchamp et étant desservi par la ligne du Transilien H et le RER C, ce quartier devra être valorisé et attrayant. Pour y répondre, l'OAP prévoit les orientations qui suivent :

- **La façade urbaine** le long de l'avenue de la Libération, donnant sur la commune de Pierrelaye devra être valorisée. Une nouvelle continuité du bâti devra impulser et révéler le renouvellement du quartier et s'inscrire dans le paysage.
- **Les deux voies structurantes** du quartier, à savoir la rue de la Gare et la rue du Général de Gaulle seront valorisées par un traitement paysager.
- **De nouvelles voies secondaires** pourront être créées pour desservir les nouveaux logements. Elles permettront de mailler le nouveau quartier.

Mettre en valeur la Trame Verte de la commune

Dans l'objectif de créer une Trame Verte locale à l'échelle du quartier et de développer un cadre de vie agréable pour les futurs habitants, il est proposé de mettre en valeur la Trame Verte du secteur par les orientations suivantes :

- **Des espaces et jardins privés en limite de l'espace public et en cœur d'îlots** pourront être développés afin de créer un cadre de vie vert et agréable. Ils constitueront un élément important du paysage du quartier.
- **Le square triangulaire** le long de la rue du Général de Gaulle pourra être requalifié et se prolonger au Sud par une succession de **mails paysagers** dédiés aux piétons et aux circulations douces.
- **Des alignements d'arbres** de grande hauteur le long de l'axe structurant de la rue du Général de Gaulle.
- **Un aménagement paysager** le long de la rue de la Gare pourra compléter la trame verte du quartier jusqu'à la gare de Montigny-Beauchamp.



OAP Secteur Gare