



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'urbanisme et
de l'aménagement durable

Pôle études et aménagement

ARRETE n° 2017-13931 déclarant d'utilité publique, au profit de la société anonyme d'économie mixte (S.A.E.M.) CITALLIOS, le projet d'aménagement de la ZAC de la gare à MONTIGNY-lès-CORMEILLES

**Le préfet du Val d'Oise
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le Code de l'environnement ;

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU la délibération en date du 26 septembre 2013 par laquelle le conseil municipal de MONTIGNY-lès-CORMEILLES autorise M. le Député maire à signer le contrat de concession pour l'aménagement de la ZAC de la gare avec la Société d'aménagement de la région de Rambouillet et du département des Yvelines (SARRY 78) à SAINT-QUENTIN-en-YVELINES, et décide de déléguer le droit de préemption urbain à l'aménageur désigné SARRY 78 sur l'ensemble du périmètre de la ZAC de la gare ;

VU la délibération du 4 juin 2015 par laquelle le conseil municipal de MONTIGNY-lès-CORMEILLES sollicite auprès du préfet, l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la gare et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet ;

VU le dossier de demande de déclaration d'utilité publique soumis à enquête ;

VU l'avis du 2 février 2016 de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE), Autorité Environnementale, accompagné de la note d'information relative à l'absence d'observation de l'Autorité Environnementale produite le 24 août 2012, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2016-13264 du 20 mai 2016 prescrivant, au profit de la SARRY 78, sur le territoire de la commune de MONTIGNY-lès-CORMEILLES, l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sans réserve ni recommandation, en ce qui concerne la déclaration d'utilité publique ;

VU le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2016 au cours de laquelle la SARRY 78 a approuvé le projet de traité de fusion signé le 20 mai 2016 avec la société YVELINES AMENAGEMENT, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016 ;

VU le procès-verbal de l'assemblée générale des actionnaires du 30 juin 2016 au cours de laquelle la société YVELINES AMENAGEMENT approuve dans toutes les dispositions le projet de traité de fusion et décide la fusion par voie d'absorption de la société SARRY 78, sous les réserves prévues audit traité ;

VU le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 7 septembre 2016 de la société d'économie mixte d'aménagement et de développement économique des Hauts-de-Seine (SEM 92) :

- approuvant le projet de traité de fusion et de ses annexes, signé le 25 mai 2016 avec les sociétés YVELINES AMENAGEMENT et la SEMERCLI (SEM d'aménagement de Clichy)

- décidant la fusion par voie d'absorption de la société YVELINES AMENAGEMENT et de la SEMERCLI

- précisant la dénomination sociale de ce nouvel aménageur, S.A.E.M. CITALLIOS, regroupant la SEM 92, YVELINES AMENAGEMENT, la SEMERCLI et la SARRY 78 ;

VU la délibération n° 16.114 en date du 15 septembre 2016 autorisant le transfert du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la gare au profit de CITALLIOS ;

VU la délibération n° 17.013 du 23 février 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune de MONTIGNY-lès-CORMEILLES prononce la déclaration de projet de l'opération instituée par l'article L 122-1 du code de l'expropriation ;

VU le document annexe institué par l'article L 122-1 alinéa 5 du code de l'expropriation susvisé annexé à la délibération n° 17.013 du 23 février 2017 ;

SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Val-d'Oise ;

ARRETE

Article 1 : Est déclaré d'utilité publique, au profit de la S.A.E.M. CITALLIOS, le projet d'aménagement de la ZAC de la gare à MONTIGNY-lès-CORMEILLES.

Article 2 : Est annexé au présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article L 122-1 du Code de l'Expropriation, un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

Article 4 : M. le président de la S.A.E.M. CITALLIOS est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les immeubles compris dans le périmètre tels qu'ils figurent au dossier, situés sur le territoire de la commune.

Article 5 : La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si les expropriations à effectuer pour la réalisation du projet ne sont pas accomplies dans le délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 6 : Les personnes concernées peuvent contester la légalité de cet arrêté et saisir le tribunal administratif de Cergy d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication.

Elles peuvent également, au préalable dans ce même délai, saisir l'autorité préfectorale d'un recours gracieux. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme de 2 mois, le silence de l'autorité préfectorale vaut rejet implicite).

Article 7 : M. le secrétaire général de la préfecture du Val-d'Oise, M. le président de la S.A.E.M. CITALLIOS, M. le maire de MONTIGNY-lès-CORMEILLES sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et sur le site internet de la Préfecture, et fera l'objet d'un affichage en mairie.

Fait à Cergy-Pontoise, le

14 MARS 2017

Le préfet

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Daniel BARNIER



COMMUNE DE MONTIGNY-LES-CORMEILLES

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE

"LA GARE"

Note exposant les motifs et considérations justifiant l'intérêt général

I. INTRODUCTION

La commune de Montigny-Lès-Cormeilles est située à 25 km au nord-ouest de Paris, dans le département du Val d'Oise et à proximité de Cergy-Pontoise.

C'est pourquoi, le secteur de la gare de Montigny/Beauchamp (y compris le périmètre de la ZAC) est considéré, à différentes échelles - réflexion sur le Grand Paris et l'avenir de la métropole parisienne, Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF), Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) – comme un site à sélectionner en priorité pour la création de nouveaux logements. Sa proximité avec les gares ferroviaire et routière constitue le facteur déterminant de cette hiérarchie.

La réunion de ces éléments a conduit la municipalité de Montigny-lès-Cormeilles à entreprendre, sur ce secteur, la concrétisation de différents projets.

Ainsi, le nord-ouest du territoire communal est en pleine mutation depuis plusieurs années. En effet, la création de la ZAC de la Croix Blanche et des nouvelles résidences de l'avenue Fernand Bommelle ont multiplié l'offre de logements et transformé le paysage urbain de ce secteur. De plus, le réaménagement des abords de la gare de Montigny-Beauchamp et de la résidence de la Gare sont à l'étude, si bien qu'il est véritablement nécessaire d'entreprendre, simultanément, une requalification du périmètre concerné par la ZAC de la Gare, dont la configuration actuelle contraste fortement avec ces évolutions.

Menées conjointement, ces interventions doivent redynamiser l'activité et améliorer incontestablement l'environnement de ce centre de polarité stratégique pour la commune de Montigny-lès-Cormeilles.

1) SITUATION DE LA ZAC

La ZAC de la Gare, d'une superficie d'environ 5 hectares, se situe à l'extrémité nord-ouest de la commune.

Son périmètre englobe principalement des terrains privés dont le tiers est représenté par une maison de retraite et est délimité :

- au nord, par la résidence de la Gare, (exclue du périmètre de la ZAC) ;
- à l'ouest, par l'avenue de la Libération (RD 106) ;
- au sud-ouest, par les jardins des pavillons qui bordent la rue des Rosiers, limite entre Montigny-lès-Cormeilles et Herblay ;
- à l'est, par la rue du Général de Gaulle (RD 14) jusqu'au croisement avec l'avenue Fernand Bommelle ;
- au sud-est, par la limite communale d'Herblay.

2) SITUATION AU REGARD DE L'URBANISME

Le projet d'aménagement s'inscrit dans le cadre :

- Du SDRIF

Il constitue le document cadre de référence régionale pour le développement et l'aménagement dans une démarche de développement durable. Validé par l'Assemblée nationale le 31 mai 2011, il définit les orientations stratégiques à poursuivre d'ici à 2030. Le 3 octobre 2011, la Région a adapté son projet de schéma directeur au projet du Grand Paris, lançant ainsi un nouveau processus de révision du SDRIF. Le projet modifié a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013 puis approuvé par le Conseil d'Etat le 28 décembre 2013. Ce nouveau SDRIF prévoit expressément une densification renforcée autour de la gare de Montigny-Beauchamp.

- Du PDUIF

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France affirme clairement la nécessité de promouvoir l'accroissement de l'utilisation des transports en commun. L'un des objectifs majeurs est d'avoir une meilleure maîtrise de la production de gaz à effet de serre notablement favorisé par l'utilisation majoritaire de véhicules individuels. Pour cela, la densification des pôles et des réseaux de transports en commun doit être soutenue.

- Du SCoT

La réalisation d'un SCoT portant sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Val Parisis est actuellement envisagée. Néanmoins, compte tenu de l'organisation hiérarchisée des différents documents d'urbanisme en vigueur sur un territoire et de l'approbation du PLU de la commune de Montigny-lès-Cormeilles le 27 septembre 2012, il semble peu probable que le projet concerné entre en conflit avec les règles prochainement définies par le SCoT.

D'autre part, la priorité a été donnée au PLH (Plan Local de l'Habitat), actuellement en cours de réalisation par la même structure administrative (le PLH intercommunal actuel recouvrant le périmètre de l'ancienne communauté d'agglomération du Parisis).

- Du PLU et du PADD

Ils ont permis de mettre en avant les décisions de la municipalité visant à atteindre les objectifs définis dans le SDRIF et le PDUIF, notamment :

- en réponse aux problématiques de l'habitat et de cohésion sociale : construction de 800 logements entre 2009 et 2020, en conservant la proportion actuelle de 30 à 35% de logements sociaux ;
- en réponse aux problématiques de l'économie de l'espace et de ressources et des déplacements urbains : le développement résidentiel au sein des pôles de transports en commun existants est favorisé ;
- en réponse à la nécessité d'encourager l'usage des transports en commun : création de sites spécifiques réservés aux bus sur les axes principaux (RD 14), restructuration des abords de la gare afin d'améliorer les conditions d'embarquement et de débarquement des usagers, mais aussi le stationnement ;
- dans le but de dynamiser l'économie : encourager le maintien et la création de commerces et de services de proximité, équipements publics et d'intérêt collectif, qui deviendront des espaces fédérateurs en liaison avec la gare de Montigny-Beauchamp ;
- afin d'optimiser la qualité du cadre de vie : la municipalité souhaite mettre en valeur sa trame verte, élément fondateur de son identité (parcs, squares, massifs forestiers,

alignements arborés) et les fonctions urbaines qu'elle remplit (lieu de rencontre, mode de transport doux).

Suite à l'enquête publique prescrite du 18 juin au 18 juillet 2012 par arrêté municipal du 30 mai 2012, et suite à l'avis favorable du commissaire enquêteur, le Plan local d'urbanisme modifié a été approuvé par la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2012 rendue exécutoire le 5 octobre suivant.

Cette modification a visé à :

- adapter les dispositions du PLU en vigueur aux projets d'aménagement du quartier Gare/Libération ayant fait l'objet d'une concertation préalable avec la population ;
- transformer la RD 14 en véritable rue de centre-ville en promouvant une logique de mixité urbaine aux abords de cette voie, visant à atténuer son effet de coupure entre les parties Nord et Sud de la ville ; *
- rendre constructible un secteur déjà partiellement bâti proche de l'autoroute A 15, mais maintenu au PLU en zone d'urbanisation future à usage principal d'habitation en l'absence d'un réseau public d'assainissement, aujourd'hui réalisé ;
- actualiser divers aspects réglementaires.

Ainsi les zones de PLU intéressant le secteur de la ZAC de la Gare sont les zones UP et UPd.

- Du SDAGE de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- Du SAGE

Il n'existe pas actuellement de SAGE incluant Montigny-lès-Cormeilles.

Le choix de l'emplacement repose essentiellement sur la proximité des équipements de transport en commun.

Les principaux objectifs définis par la ville de Montigny-lès-Cormeilles pour redynamiser le quartier de la gare de Montigny-Beauchamp sont :

- le développement d'une polarité en lien avec la Gare de Montigny-Beauchamp ;
- la création d'un quartier mixte d'habitation autour d'une nouvelle centralité matérialisée par une place commerçante ;
- la constitution d'une façade urbaine par un front bâti tenu sur toute la longueur de la limite communale avec Pierrelaye ;
- offrir une vitrine valorisante et attractive pour signer une entrée de ville à la mesure du statut de porte vers la métropole et le cœur d'agglomération parisienne, que représente la gare de Montigny-Beauchamp pour les transports en commun et l'avenue de la Libération pour le transport automobile.

II. OBJECTIFS DE LA ZAC DE LA GARE

Les objectifs sont d'optimiser l'efficacité de ses fonctions primaires (résidentielle, économique, déplacements urbains et développement durable) et ainsi :

- accompagner la rénovation urbaine du secteur nord-ouest de Montigny-lès-Cormeilles : deux secteurs limitrophes au quartier de la gare ont d'ores et déjà fait l'objet de requalifications récentes (la ZAC de la Croix Blanche et l'Avenue Fernand Bommelle). Leur rendu visuel est en total décalage avec certains éléments bâtis inclus dans le périmètre de la ZAC de la Gare. La réalisation des travaux d'aménagement permettrait la cohérence avec ce qui a déjà été engagé.

- accroître l'attractivité résidentielle et le rayonnement économique. Le forte demande de logements sur la commune conduit les personnes en recherche de domicile vers d'autres quartiers, voire vers d'autres communes.

Par ailleurs, si les commerces de proximité présents sur cette zone soutiennent l'existence d'une vie de quartier, leur faible nombre et leur disposition en limitent les bénéfices.

Il faut également souligner le manque de mise en valeur de l'espace et l'absence de lieux de rencontre attractifs. Enfin, les conditions difficiles de stationnement encouragent les usagers éventuels à se diriger vers d'autres zones mieux équipées, lorsque leurs besoins sont transférables.

Les objectifs sont aussi de :

- renforcer l'identité du pôle de centralité : Actuellement, le quartier de la gare Montigny-Beauchamp n'assure que partiellement son rôle d'élément structurant de la commune. De fait, la présence des gares routière et ferroviaire, des commerces de proximité garantit une attractivité minimale. Il est évident que le potentiel de cette zone est largement sous-exploité.
- répondre aux enjeux environnementaux : Economiser la ressource foncière est une des qualités majeures de ce projet. Il s'agit de rendre fonctionnel un espace déjà partiellement dédié à l'urbanisation, et non de sacrifier des espaces agricoles ou naturels, abstraction faite des deux parcelles en friche incluses dans le périmètre. De plus, le qualificatif de future "ville jardin" reflète parfaitement une volonté de multiplication des espaces verts.
- recourir à des modes de déplacements non motorisés par la présence d'une offre soutenue en commerces, services et équipements de proximité, et le renforcement des aménagements dédiés.
- répondre aux exigences fixées par le PLU et le PADD en matière d'alimentation et de gestion des ressources élémentaires (eau, énergie).

III. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Le réaménagement de ce quartier est une des préoccupations majeures de la municipalité de Montigny-lès-Cormeilles. Il a fait l'objet d'une concertation approfondie avant qu'une définition concrète, adaptée et aboutie puisse être proposée. La volonté de la FMP (Fédération Mutualiste de la Région Parisienne) de quitter son implantation actuelle, libérant de vastes emprises, a constitué l'élément déclencheur du lancement du projet.

Les aménagements projetés sur le futur quartier de la Gare visent à créer à la fois un véritable quartier mixte et à offrir une vitrine valorisante et attractive pour signer une entrée de ville.

A. Evolution des critères d'aménagement

La création de logements a toujours été la motivation centrale légitimant la requalification du secteur nord-ouest de Montigny-lès-Cormeilles. D'autres éléments se sont donc greffés successivement à mesure que des besoins précis étaient identifiés. Cela a abouti à la volonté de modeler la zone située entre la ZAC de la Croix Blanche et l'avenue de la Libération en un quartier de ville autonome et fonctionnel, ouvert sur ses alentours.

B. Justification du projet

Les documents d'urbanisme en vigueur ont permis de définir le cadre dans lequel doit s'inscrire le projet.

A la lecture du PADD, on recense notamment les axes de développement suivants :

- Enrichir la fonction résidentielle grâce à la diversification de l'offre (extension du parc locatif et accession à la propriété).
- Sélectionner des modes de conception qui répondent aux normes thermiques en vigueur (bâtiments basse consommation, recours aux sources d'énergies renouvelables).
- Optimiser la fonction de pôle de déplacements multimodaux, déjà assurée par la présence des gares ferroviaire et routière (réaménagement de la gare routière, modification de l'offre de stationnement, extension du tracé du tramway, création de pistes cyclables, de parkings à vélos et de liaisons douces).
- Maintenir les activités commerciales et artisanales existantes et accueillir de nouvelles activités tertiaires (commerces, services de proximité et équipements publics ou d'intérêt collectif). Ensemble, ces activités poseront les bases de l'offre d'emploi et d'attractivité de ce secteur.
- Créer des espaces publics (places, squares) pour favoriser la rencontre et l'échange. Ces espaces renforceront la qualité de vie et d'accueil offerte par Montigny-lès-Cormeilles. Ceci sera d'autant plus perceptible compte tenu de leur fonction de pôle de transport et de leur position en entrée de ville. En effet, ils permettront d'équilibrer le paysage urbain, de structurer le maillage de liaisons douces et de mettre en valeur les équipements, services et commerces de proximité de ce centre de polarité.
- Enrichir le cortège végétal de la ville en y intégrant les espaces verts de pied d'immeubles, les jardins des pavillons et les alignements d'arbres en bordure de rues. Ces espaces renforceront la trame verte de Montigny-lès-Cormeilles. La constitution d'un important réseau permettra de rétablir les connexions écologiques entre les espaces boisés et agricoles de ce territoire. Cette démarche apportera une réponse efficace en termes de conservation et de valorisation du patrimoine naturel.
- Apporter une réponse effective à la gestion de la ressource en eau par la création d'espaces verts, zones d'infiltration privilégiées, mais aussi par des toitures, murs et zones de stationnement végétalisés ou encore la mise en place de systèmes de rétention permettant l'arrosage des espaces verts.

C. Orientations du projet

L'équipe chargée de l'étude s'est attachée à donner une cohérence au projet. La réflexion sur les orientations a fait émerger les grandes lignes directrices suivantes :

1. Signer une nouvelle entrée de ville et un cœur de quartier

La Gare de Montigny-Beauchamp s'inscrit dans le maillage du Grand Paris, et ouvre une porte d'entrée sur son territoire. Cependant cette gare qui est à l'origine du développement de Beauchamp, n'expose qu'une sortie étroite et enclavée côté Montigny-lès-Cormeilles.

L'opportunité d'une libération des terrains occupés par la Résidence de retraite mutualiste (maison de retraite) légitime la volonté de développer sur ce morceau de territoire une centralité urbaine à part entière, dans la continuité de la ville existante.

Les principaux objectifs consistent à redynamiser le quartier, notamment à partir :

- du développement du pôle multimodal aux abords de la gare de Montigny-Beauchamp ;
- de la création d'un quartier mixte d'habitations autour d'une nouvelle centralité matérialisée par une place commerçante et d'un maillage de nouvelles rues ;
- de la constitution d'une façade urbaine par un front bâti tenu sur toute la longueur de la limite communale avec Pierrelaye.

En définitive, les aménagements projetés sur le futur quartier de la Gare visent à créer d'une part un véritable quartier mixte, et d'autre part à offrir une vitrine valorisante et attractive. L'objectif est

de signer une entrée de ville à la mesure du statut de porte vers la métropole et le cœur d'agglomération parisienne, que représentent la gare de Montigny-Beauchamp pour les transports en commun, et l'avenue de la Libération pour les déplacements essentiellement automobiles.

2. Désenclaver le site

Le périmètre concerné par le projet de quartier de la Gare est composé d'un assemblage de plusieurs emprises foncières plus ou moins grandes, peu perméables et qui participent à l'enclavement du site.

Le site du projet est principalement occupé par l'emprise de la maison de retraite, des terrains communaux, mais également des emprises privées le long de l'avenue de la Libération.

L'ambition de l'aménagement du quartier de la Gare consiste à réintégrer cet espace au tissu urbain de la commune pour en faire un quartier à part entière, riche des mêmes caractéristiques et qualités que les morceaux de ville sédimentaires, faits de surprises et de singularités.

Seuls quelques grands axes déjà présents fournissent la trame du premier maillage viaire à compléter :

- l'avenue de la Libération qui longe la limite Ouest du site et marque la séparation avec la commune de Pierrelaye ;
- la rue de la Gare qui longe la Résidence de la Gare à l'Est ;
- et enfin la rue du Général de Gaulle qui constitue une des principales entrées sur la ville de Montigny, depuis le nord de la commune.

Malgré la présence de quelques axes qui structurent le site, la dimension des parcelles et leur caractère autonome par rapport à leur environnement accentuent l'impression d'un déficit d'urbanité sur ce morceau de territoire.

Il s'agit donc de décomposer le système de grandes parcelles par un maillage d'espaces publics qui s'inscrit dans la cohérence des continuités et des liens avec le tissu existant environnant.

En un mot, ce nouveau maillage viaire accompagné d'un réseau d'espaces publics doit redécouper le territoire en plusieurs îlots de dimensions plus ou moins homogènes et redonner une lisibilité au quartier tout entier. Les différences de taille de ces îlots sont conçues comme un principe d'organisation d'une diversité

Le site va donc être décomposé en parcelles plus petites pour retrouver une cohérence, des continuités et des liaisons mettant en tension différentes centralités.

Le nouveau maillage viaire accompagné d'un réseau d'espaces publics va découper le territoire en plusieurs îlots de dimensions plus ou moins homogènes et redonner une lisibilité au quartier tout entier.

3. Proposer une offre importante de logements

En apportant de nombreux logements, le nouveau quartier de la Gare participera au renouvellement du parc résidentiel de la ville de Montigny-lès-Cormeilles. Ce renouvellement de l'offre, avec des logements de tailles variées et adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR) permet aux jeunes et aux personnes âgées de rester dans la commune et d'attirer de nouvelles populations.

Les îlots de différentes tailles proposent des modes d'habitat variés. En effet, les typologies proposées allant de la maison individuelle au collectif, en passant par des logements intermédiaires, favorisent l'arrivée d'habitants et créent de fait une mixité générationnelle et sociale dans le quartier.

Chaque îlot sera découpé en petites résidences de 20 à 40 logements.

4. Multiplier les typologies d'habitat

L'objectif de l'aménagement du quartier est de construire un morceau de ville sédimentaire et complexe en proposant une densité et une mixité de fonctions d'ordinaire réservée aux quartiers d'habitat collectif, tout en conservant la qualité de vie et d'espaces extérieurs propre aux quartiers de logements individuels.

L'idée est donc de favoriser une mixité typologique d'habitat, de l'individuel à l'intermédiaire et au collectif.

Le logement est réparti selon un principe d'îlots structurés autour de jardins arborés qui forment autant de variété de cœurs d'îlots. Ces espaces verts, résidentiels ou privés, fournissent autant d'occasions de développer les capacités appropriatives de chaque type d'habitat.

Chaque logement intégré à un ensemble de logements collectifs conserve les qualités d'une maison individuelle, notamment en maintenant un accès à un espace vert privatif, une entrée individualisée, des loggias ou des jardins d'hiver, à la manière d'une pièce en plus.

La notion d'habiter est valorisée autour de l'idée d'une séparation claire entre les espaces publics, privés et communs, et la possibilité pour chacun de s'approprier son logement au sein d'un ensemble qui peut être du petit collectif.

Enfin cette volonté de résidentialisation des logements passe également par un traitement attentif des rez-de-chaussée qui seront surélevés par rapport au niveau de la rue afin d'intimiser les logements et également intégrer les parkings dans les niveaux semi enterrés.

5. Enrichir le quartier de nouveaux équipements et services

La construction de logements s'accompagnera de la création d'une école primaire (14 classes), en bordure ouest de la rue du Général de Gaulle, à proximité de la place centrale, et d'un gymnase en cœur d'îlot.

L'offre en commerces de proximité sera renforcée et concentrée aux abords de la place centrale, de manière à fonctionner en écho avec l'activité de la gare de Montigny-Beauchamp et des commerces de la résidence de la Gare. Il est ainsi prévu l'installation de commerces de proximité et d'une supérette (2 000 m²) dans le socle de l'îlot bordant la place centrale.

6. Ponctuer le site d'espaces publics

Les espaces publics jouent un rôle majeur dans la recomposition du quartier de la Gare. En effet, ils doivent doter le futur quartier de ponctuations et de respirations souhaitées sur ce site. Ainsi la variété de leur dimension permet de multiplier les points de repère pour guider les déplacements au sein du quartier :

- Le pôle multimodal, composé de la gare de Montigny-Beauchamp, de la gare routière et de leurs abords, constitue un lieu important à l'échelle de la ZAC de la Gare, de la commune de Montigny-lès-Cormeilles et des communes voisines, dans le prolongement de la rue de la Gare. Il fait l'objet d'aménagements permettant de créer à la fois un lieu d'attente, de détente, et d'accueil des flux d'usagers des transports.
- La Place Centrale, implantée en partie à l'emplacement de l'ancienne gare routière a pour ambition de devenir un nouveau cœur de quartier animé et fédérateur. Avec ses 3000 m² elle compose l'espace public majeur du quartier. Située à la croisée des principaux axes de desserte (rue de la Gare et rue du général de Gaulle), elle joue un rôle de pivot de redistribution vers l'ensemble du quartier et au-delà, de la ville. Son animation est assurée dans la durée par l'installation d'une offre commerciale renouvelée aux rez-de-chaussée et d'équipements à l'échelle du quartier (école, gymnase, etc.).

Enfin, des espaces publics plus paysagers viennent compléter ces deux premiers espaces publics plus urbains et minéraux :

- le square triangulaire le long de la rue du général de Gaulle est à restructurer pour offrir une respiration le long de cet axe passant ;
- le mail planté et la rue jardin garantissent les continuités de déplacements doux en cœur de quartier, du petit bois vers la gare et jusqu'à Pierrelaye.

IV. L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE SUR LA DECLARATION PUBLIQUE DU PROJET ET SUR LE PARCELLAIRE

Elle a été prescrite par l'arrêté préfectoral n° 2016-13264 en date du 20 mai 2016, et s'est déroulée en mairie de Montigny-Lès-Cormeilles, du 13 juin au 13 juillet 2016.

Sur cette enquête, monsieur le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable sans aucune réserve ni recommandation le 17 août 2016.

V. CONCLUSION

La mise en œuvre du programme de l'aménagement de la ZAC de la Gare, confiée à CITALLIOS par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2013, consécutivement à la consultation d'aménageurs organisée par la commune de Montigny-Lès-Cormeilles, constitue un effet positif dans la mesure où il vise à créer d'une part un véritable quartier mixte, répondant à une demande en logements diversifiés, en équipements et en services, et d'autre part à offrir une vitrine valorisante et attractive de l'entrée de ville.

L'ensemble de ces éléments apparaissent donc comme concourant globalement à l'intérêt général.

23 FEV. 2017