



Révision du Plan Local d'Urbanisme



3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 juillet 2020



Introduction



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document phare du PLU.

- Le PADD est l'expression de la **vision politique** de l'avenir du territoire communal, pour les **10 à 15 prochaines années**.
- Établi en prenant en compte le **diagnostic**, il définit **les orientations générales d'urbanisme** sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.
- Il tient compte des échanges et débats qui se sont tenus lors des réunions de **concertation** qui se sont déroulées au sein de chaque quartier. Les extraits de « paroles d'habitants » reportées dans le PADD sont des orientations à part entière.
- Enfin, le PADD répond aux critères du **développement durable** et du **renouvellement urbain**, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.



Introduction



Le PADD doit aborder les thématiques suivantes :

Le contenu du PADD est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme :

1. Le PADD définit les orientations générales des politiques

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Le PADD arrête les orientations générales concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- le développement économique,
- l'équipement commercial,
- les loisirs.

Il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**



Introduction



Les ambitions du PADD se traduisent par une approche globale pour un développement maîtrisé et durable. Elles intègrent :



Les orientations définies s'inscrivent dans la continuité de l'Agenda 21 de Montesson « Penser global, agir local » pour définir un projet partagé au regard des valeurs du développement durable.

La consommation de l'espace sera limitée à ce qui est nécessaire pour répondre aux besoins futurs de développement du territoire (logements et équipements...).

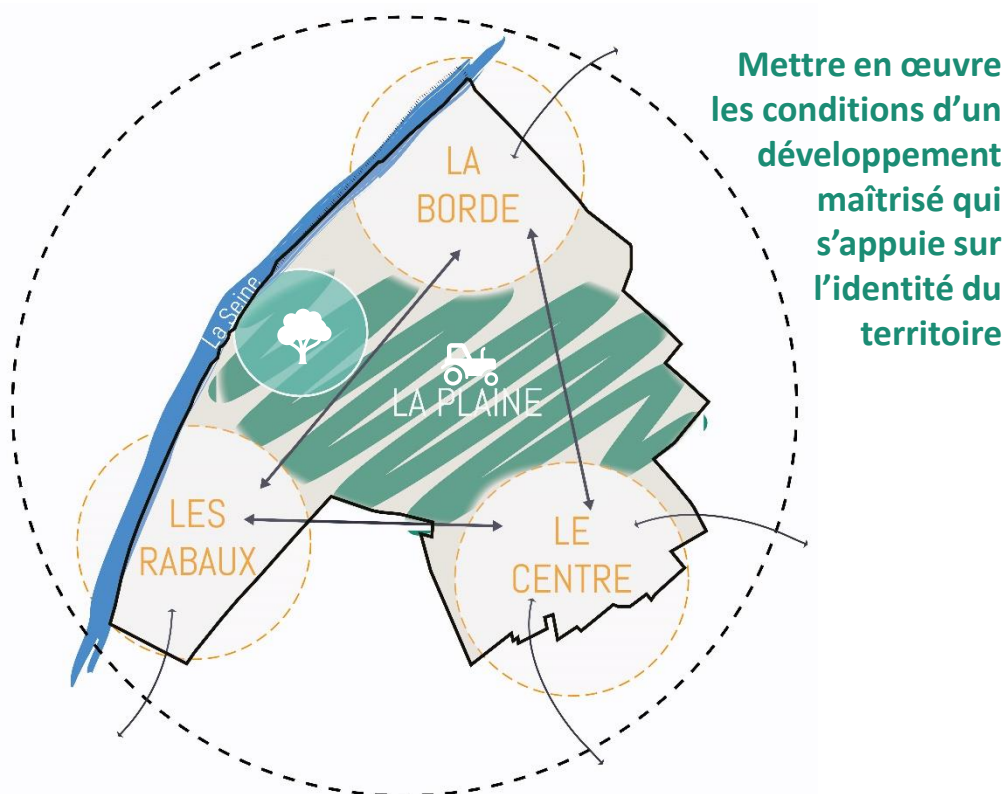
Au total, les objectifs sont de ne pas dépasser :

- environ 38 ha de consommation d'espace à vocation principale d'habitat,
- environ 5 ha de consommation d'espace à vocation principale d'activités économique,

soit un objectif maximal de consommation d'environ 5,7 % de la superficie du territoire communal.

Philosophie générale

Située aux portes de Paris, et au sein d'un des méandres de la Seine, l'identité montessonnaise est construite autour de sa plaine agricole. La plaine de Montesson et ses environs représente plus de 400 hectares d'espaces ouverts qui contribuent par sa superficie et sa localisation à la ceinture verte régionale. Lieu de production maraîchère, rôle patrimonial et paysager, lieu de respiration..., la plaine est un véritable atout à protéger pour le territoire communal.



Le projet de territoire doit s'appuyer sur cet élément fort de l'héritage communal pour construire un projet fédérateur dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie de ses trois principaux quartiers : Le Centre, La Borde, Les Rabaux.

Le nouveau PLU doit permettre de mieux maîtriser l'évolution urbaine en conciliant le respect du patrimoine et le maintien de la qualité de vie ; de favoriser la mixité en matière de logements ; de mener des réflexions sur les différents flux de circulation traversant la commune et la mise en place de circulations douces ; de renforcer l'attractivité du Centre ; de dynamiser les commerces sur l'ensemble du territoire montessonnaise ; de poursuivre la politique d'équipements publics culturels, sportifs ou administratifs.



Un PADD organisé en 3 axes

1

**UN TERRITOIRE AU CARACTÈRE AGRICOLE, NATUREL
ET PAYSAGER AFFIRMÉ**

2

**UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX
DU CADRE DE VIE**

3

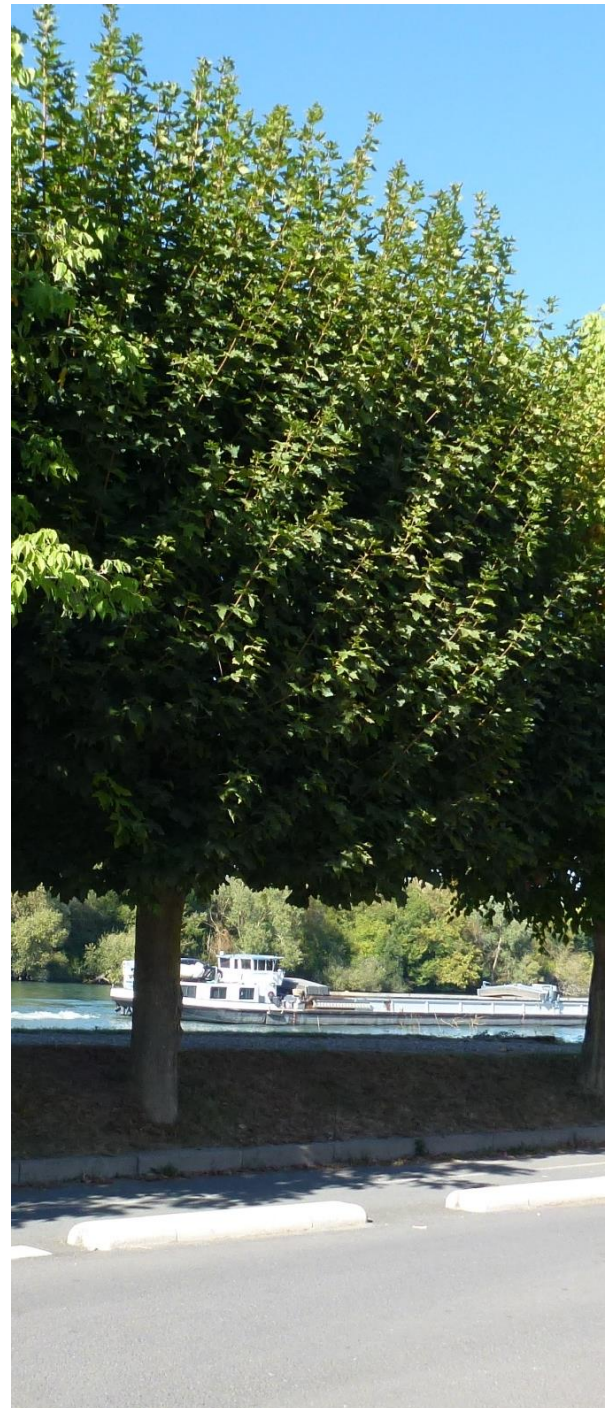
**UNE OFFRE DE DÉPLACEMENTS ET DE SERVICES EN
ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DES MONTESSONNAIS**



1

UN TERRITOIRE AU CARACTÈRE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER AFFIRMÉ

- A. Affirmer l'identité agricole du territoire à travers la protection de la Plaine de Montesson
- B. Préserver les grandes entités paysagères du territoire favorables à la qualité du cadre de vie
- C. Protéger et améliorer les composantes de la trame verte et bleue, l'espace agricole, ainsi que les continuités écologiques
- D. Mettre en œuvre des mesures favorables à la transition énergétique



1

UN TERRITOIRE AU CARACTÈRE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER AFFIRMÉ

A. Affirmer l'identité agricole du territoire à travers la protection de la Plaine de Montesson

- Affirmer le rôle de « poumon vert » de la Plaine de Montesson.
- Sanctuariser la plaine agricole à travers la définition d'un périmètre de protection stricte : la « Zone Agricole Protégée ».
- Maintenir et développer l'agriculture périurbaine et notamment le maraîchage.
- Accompagner la diversification de l'agriculture notamment vers la polyculture maraîchère.
- Promouvoir une agriculture adaptée à la protection de l'environnement.
- Favoriser l'agriculture urbaine sous toutes ses formes.
- Accompagner le développement de la distribution des productions dans le cadre des circuits courts.
- Créer une ferme pédagogique dans la Plaine.



1

UN TERRITOIRE AU CARACTÈRE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER AFFIRMÉ

B. Préserver les grandes entités paysagères du territoire favorables à la qualité du cadre de vie

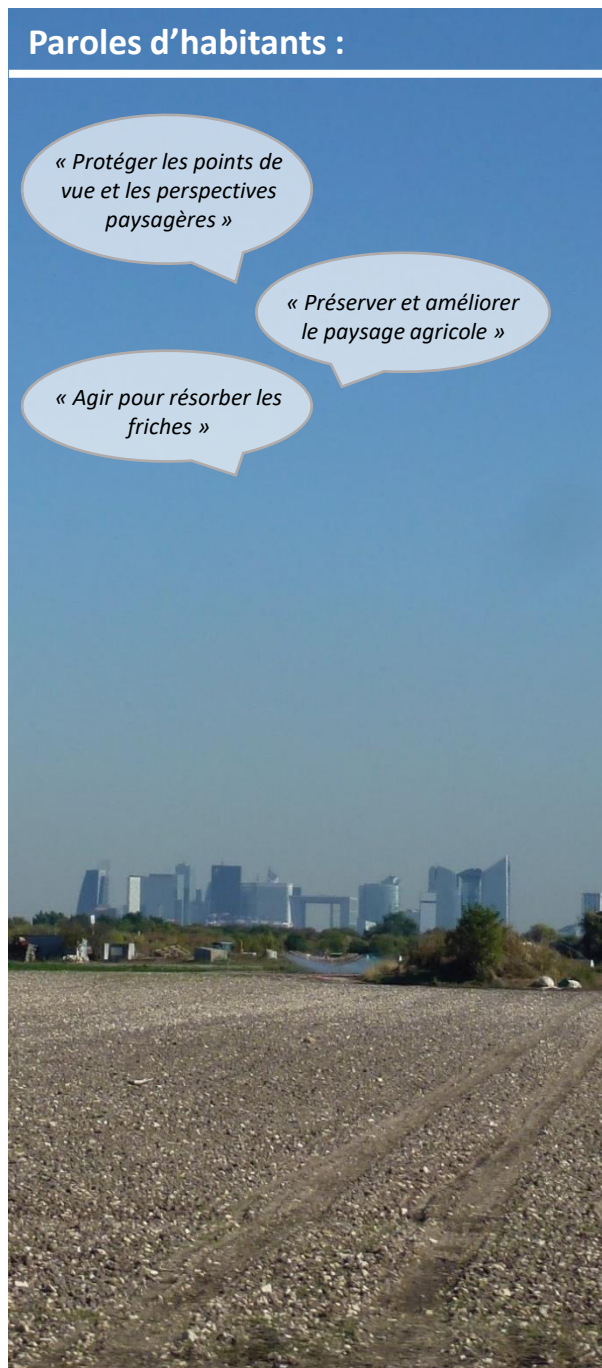
- **Protéger les particularités exceptionnelles de la commune en matière d'environnement et mettre en valeur le patrimoine paysager :**
 - le paysage agricole,
 - le parc des Sophoras, le parc départemental de l'Épinoche,
 - les berges de Seine dans le cadre du futur espace naturel étendu avec la digue et les cheminements piétonniers.
- Agir pour résorber les friches, notamment le long de l'avenue Gabriel Péri, et améliorer l'aspect de la plaine agricole, en éliminant les dépôts de déchets.
- **Protéger et valoriser les grandes perspectives paysagères :**
 - les cônes de vue vers la Défense et la Terrasse de Saint-Germain-en-Laye,
 - l'axe historique paysager de la Défense à Cergy.
- **Poursuivre l'ouverture de la ville sur la Seine.**
- Maintenir les chemins agricoles dans la Plaine et sécuriser leurs accès pour lutter contre les dépôts sauvages.

Paroles d'habitants :

« Protéger les points de vue et les perspectives paysagères »

« Préserver et améliorer le paysage agricole »

« Agir pour résorber les friches »

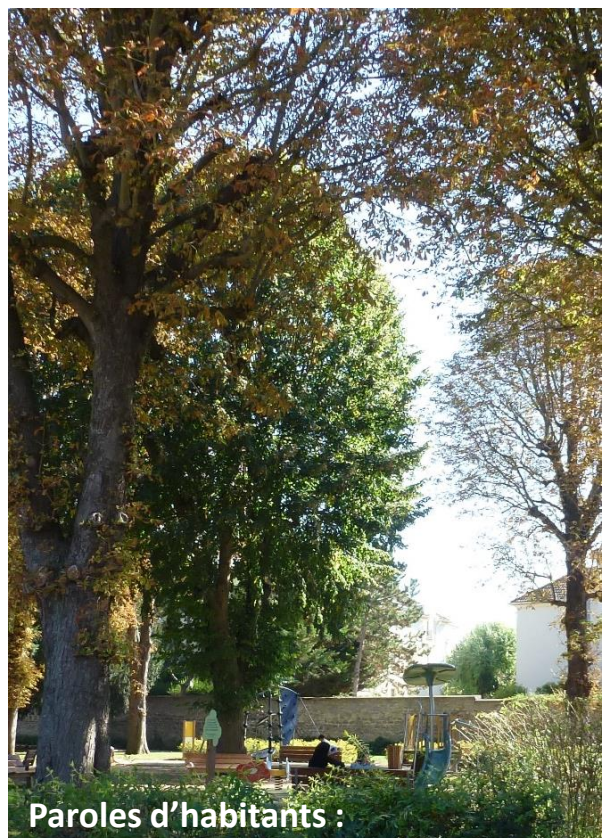


1

UN TERRITOIRE AU CARACTÈRE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER AFFIRMÉ

C. Protéger et améliorer les composantes de la trame verte et bleue, l'espace agricole, ainsi que les continuités écologiques

- **Protéger les espaces verts, les espaces boisés et la biodiversité des milieux écologiques** en particulier : l'étang de l'Épinoche et sa roselière, les berges de Seine, les grands parcs...
- **Créer une zone de compensation aquatique** au regard du projet de prolongement de la digue de Sartrouville.
- **Assurer la protection des zones humides avérées**, à l'image de la zone humide de Palfour.
- **Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers existants** et les orienter vers une approche plus qualitative sur le plan environnemental :
 - favoriser un usage plus écologique des eaux pluviales,
 - préserver les cœurs d'îlots verts et les jardins d'accompagnement des maisons et résidences,
 - favoriser les plantations d'essences locales favorables à la biodiversité.



« Protéger les espaces
verts »

« Préserver les jardins
dans l'espace urbain »

« Protéger les arbres et
les alignements
d'arbres »

1

UN TERRITOIRE AU CARACTÈRE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER AFFIRMÉ

D. Mettre en œuvre des mesures favorables à la transition énergétique

- **Favoriser une architecture et des modes constructifs plus qualitatifs sur le plan environnemental.**
- Favoriser l'évolution des constructions (maisons, immeubles) vers une plus grande **maîtrise des consommations d'énergies** et un usage plus développé des énergies renouvelables.
- **Poursuivre le développement de réseaux d'énergies renouvelables** (géothermie, réseau de chaleur alimenté par l'énergie de l'usine d'incinération des déchets...) et promouvoir leur utilisation, notamment dans les nouveaux projets.
- **Prendre en compte les risques et nuisances** existants dans la réflexion globale d'aménagement du territoire (inondations par débordement ou par ruissellement, risque d'effondrement d'anciennes carrières, axes routiers générateurs de nuisances sonores et de pollution) en s'appuyant notamment sur le projet de prolongement de la digue de Sartrouville.
- **Encourager les modes de transport actif** (marche, vélo...) et l'utilisation des véhicules économes en énergies (véhicules électriques, hydrides, vélos à assistance électrique, etc.) en favorisant l'installation de bornes de recharge près des équipements, des commerces et des services municipaux.





2

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

- A. Mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager
- B. Assurer l'équilibre des quartiers et du développement urbain
- C. Conforter les pôles dynamiques du territoire et affirmer l'économie de proximité



2

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

A. Mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager

- **Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain** (l'église, le presbytère, la maison du parc des Sophoras, les maisons historiques du bourg, les vieux murs, les porches, les bâtiments remarquables de l'hôpital Théophile Roussel...) et les perspectives paysagères.
- **Protéger la structure générale du « Village » avec ses axes historiques** (rues Félix Philippe, du Général Leclerc, Henri Richaume, Pierre Louis Guyard, Arnauld Lanson, Maurice Berteaux, Gaston Voillereau en partie...).
- **Identifier les éléments architecturaux du bâti existant** et mettre en place des actions et outils permettant de préserver les différents styles, les techniques et les matériaux employés ainsi que l'architecture des constructions, tant pour les constructions anciennes que pour certaines constructions plus récentes (habitat groupé notamment).
- **Prendre en compte les caractéristiques architecturales existantes au sein de chaque quartier** et assurer l'insertion des projets futurs dans le respect de celles-ci.
- **Poursuivre la valorisation des espaces publics** par la qualité des aménagements et particulièrement la place Roland Gauthier.



Paroles d'habitants :



2

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

- **Poursuivre la requalification des paysages urbains, en particulier aux entrées de ville et aux abords des grands axes :**
 - **avenue Paul Doumer (RD 311) :** développer les éléments végétaux et viser une plus grande qualité architecturale des constructions et une insertion optimale dans leur environnement.
 - **avenue Gabriel Péri (RD 121) au niveau de la Zone d'activités des Rabaux et de la zone commerciale de La Borde :** travailler qualitativement les entrées de ville, végétaliser les abords le long de l'espace public et paysager le stationnement.
- **Améliorer la qualité paysagère des abords des zones d'activités (les Rabaux, le centre commercial, etc.).**
- **Favoriser l'insertion paysagère en enfouissant les réseaux et en finalisant la mise en application du règlement local de publicité (RLP) :** gestion des enseignes et pré-enseignes sur l'ensemble du territoire communal, y compris dans la plaine.
- **Améliorer les franges entre la zone urbaine et les zones agricoles et naturelles.**



Paroles d'habitants :

« Verdir les zones
d'activités »

« Améliorer la qualité du
paysage urbain le long
des grands axes »

2

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

B. Assurer l'équilibre des quartiers et du développement urbain

- **Veiller au maintien des grands équilibres habitat/emploi sur la commune.**
- **Poursuivre l'action engagée depuis plusieurs années en faveur de la construction de logements** afin de contribuer à l'effort de construction nécessaire, dans le respect des objectifs imposés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- **Poursuivre le développement de la diversité sociale dans l'habitat afin de respecter l'objectif de mixité sociale imposé par l'État** (lois SRU et ALUR), ce qui implique de définir une proportion de logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes, mais aussi une part de logements intermédiaires, notamment d'accession aidée à la propriété.
- **Créer de petites unités de logements sociaux de qualité**, bien intégrés et de manière équilibrée dans les quartiers du Centre, des Rabaux, et de la Borde.
- **Axer la construction de logements destinés aux jeunes ménages et assurer une mixité intergénérationnelle** à travers des logements et des équipements adaptés à tous les âges.
- **Fixer un plafond démographique établi à moins de 20 000 habitants à horizon 2030.**



2

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

- **Encadrer les principaux sites pressentis pour l'accueil de logements (optimisation urbaine et extension)** afin d'en maîtriser la programmation, le volume, l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans leur environnement.
- Favoriser une diversité de formes urbaines (individuelle et collective) en harmonie avec l'existant.
- Échelonner la construction de logements afin de permettre l'adaptation progressive des équipements, notamment liés à la petite enfance et au scolaire.
- **Quartier du Centre**
 - Concevoir un projet d'aménagement mixte en extension de l'entrée de ville, secteur avenue du Général de Gaulle,
 - Encadrer et maîtriser la mutation progressive du bâti dans le secteur des axes historiques.
- **Quartier des Rabaux**
 - Mettre en œuvre un projet phasé à dominante logements sur le site d'extension des Terres Blanches 2.
 - Mettre en œuvre une réflexion sur la mutation de certaines zones d'activités peu qualitatives vers une vocation résidentielle.
- **Quartier de la Borde**
 - Encadrer des projets de logements diversifiés répartis principalement dans les secteurs de l'avenue Gabriel Péri et du Chemin de l'Espérance.



2

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

C. Conforter les pôles dynamiques du territoire et affirmer l'économie de proximité

- **Pérenniser et diversifier l'activité agricole et développer l'agriculture de proximité (circuits courts).**
- **Conforter les pôles commerciaux des quartiers, notamment celui de Carrefour, et accompagner leur développement.**
- **Affirmer le quartier du Centre comme pôle d'activités et de services, lieu d'animation et de convivialité :**
 - poursuivre l'aménagement des espaces publics pour le confort et l'agrément des piétons et des cyclistes,
 - développer le commerce de proximité constituant un lieu de vie et d'animation,
 - diversifier l'offre pour l'adapter à la demande des Montessonnais.
- **Développer les activités tertiaires en lien avec la pépinière d'entreprises.**
- **Encadrer le développement futur du secteur du Fond Sainte-Honorine, pressenti pour l'accueil de nouvelles activités économiques.**
- **Développer les activités de services.**





3

UNE OFFRE DE DÉPLACEMENTS ET DE SERVICES EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DES MONTESSONNAIS

**A. Faciliter les déplacements dans
la commune et vers l'extérieur**

**B. Adapter l'offre en équipements
aux besoins actuels et futurs
des habitants**



3

UNE OFFRE DE DÉPLACEMENTS ET DE SERVICES EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DES MONTESSONNAIS

A. Faciliter les déplacements dans la commune et vers l'extérieur

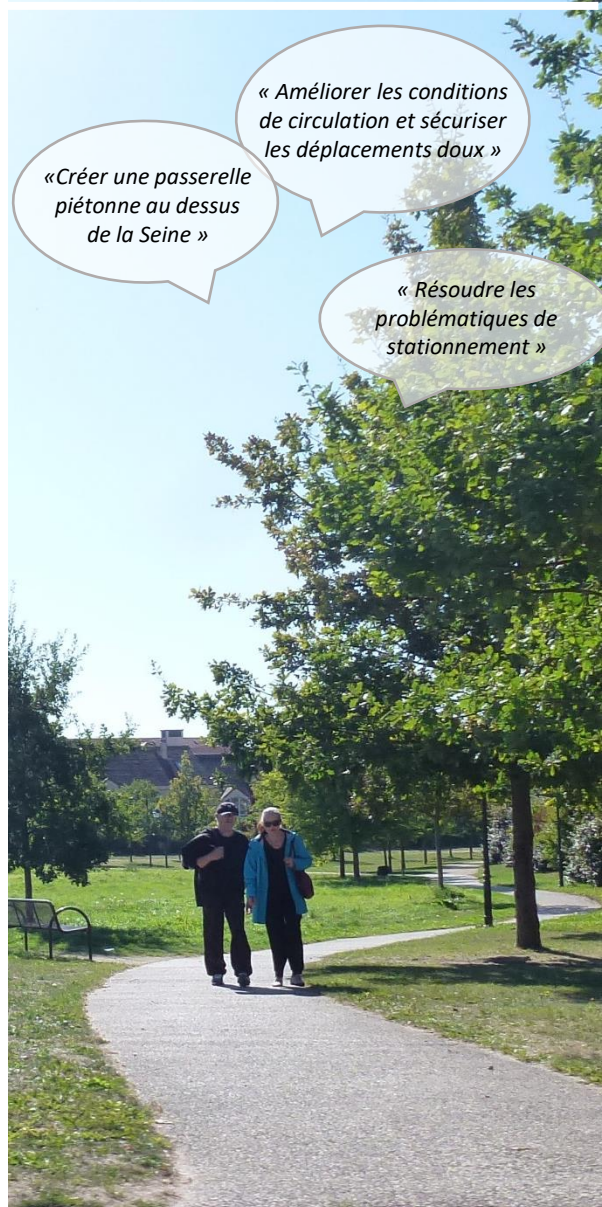
- **Améliorer les liaisons par des moyens de transports autres que la voiture.**
- **Agir auprès des autorités compétentes pour une meilleure qualité de service sur les lignes SNCF et RER riveraines.**
- **S'assurer de l'intermodalité bus/train et vélo/train afin de faciliter l'accès aux gares.**
- Finaliser le contournement du quartier du Centre par la Voie Nouvelle Départementale (secteur de Gaulle/Fond Sainte-Honorine).
- Améliorer et sécuriser les différentes circulations sur le territoire, notamment le long des grands axes.
- **Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces sur le territoire**, à travers la plaine et vers les gares riveraines afin de diminuer la place de la voiture pour les déplacements de proximité.
- Protéger les sentes et élargir les trottoirs lorsque cela est possible pour favoriser et sécuriser les déplacements piétons.
- Créer une passerelle piétonne et cyclable au niveau de l'A14 pour traverser la Seine.
- Ajouter de petites poches de stationnement public.
- Exiger la création de stationnement adapté aux besoins de chaque projet, sur les propriétés.

Paroles d'habitants :

« Créer une passerelle
piétonne au dessus
de la Seine »

« Améliorer les conditions
de circulation et sécuriser
les déplacements doux »

« Résoudre les
problématiques de
stationnement »



3

UNE OFFRE DE DÉPLACEMENTS ET DE SERVICES EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DES MONTESSONNAIS

B. Adapter l'offre en équipements aux besoins actuels et futurs des habitants

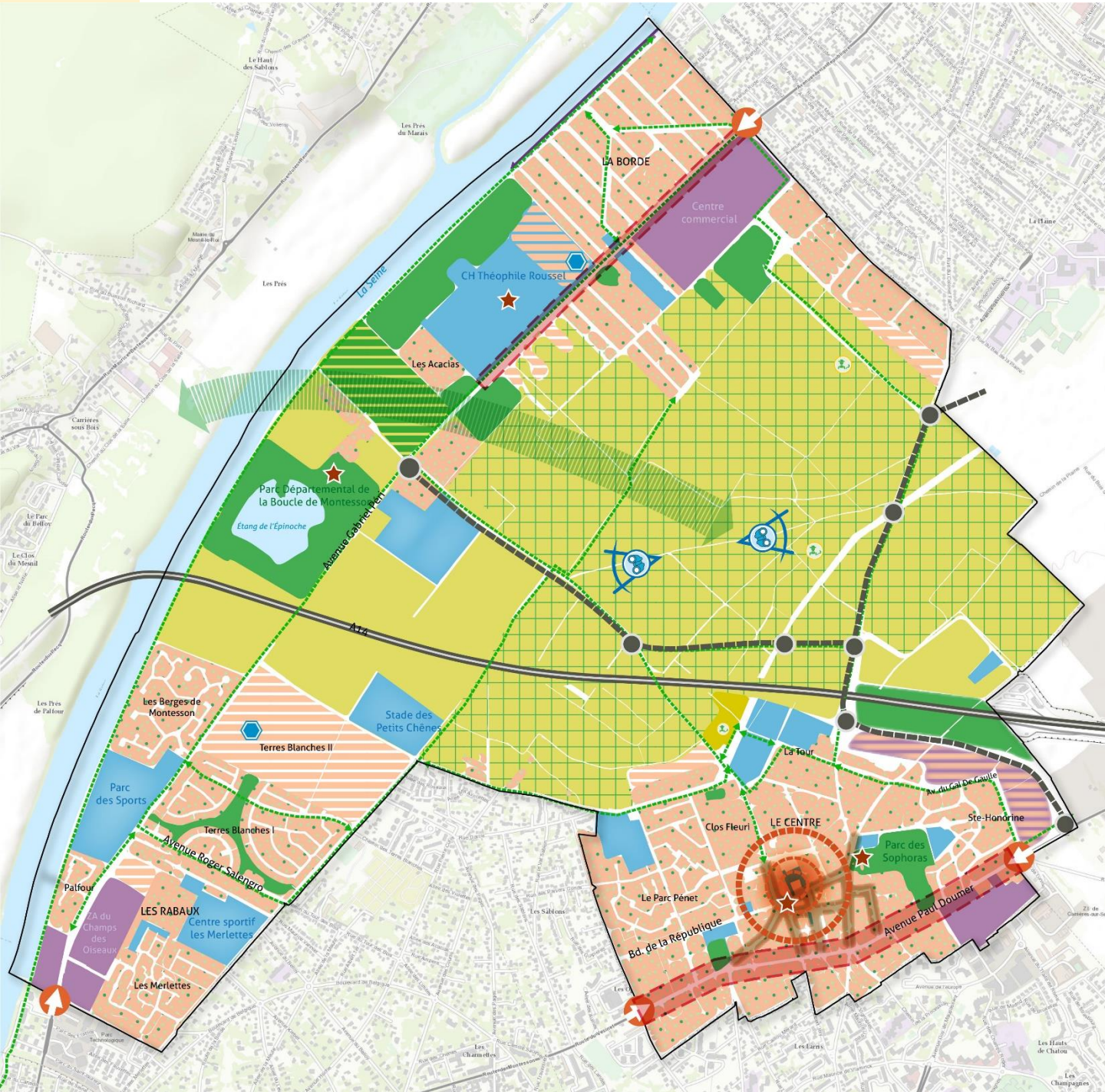
- **Maintenir le bon niveau d'équipements et de services** à la population, tout en accompagnant les nouveaux projets, notamment sur le plan médical.
- **Répondre aux besoins actuels et futurs en équipement**, dans les domaines scolaire, sportif, culturel et/ou social, des communications (généralisation du haut débit).
- Permettre l'éventuelle implantation d'un lycée à Montesson, au regard des projets de construction prévus et de la croissance démographique engendrée.
- **Mettre en œuvre des projets programmés** dans le quartier de la Borde : construction d'un nouveau conservatoire, d'une salle de danse, d'une crèche, d'une salle de réunion et de jeux pour enfants...



« Créer un lycée à
Montesson »

« Répondre aux besoins
en équipements, actuels
et futurs »

Carte de synthèse du PADD



Cette carte des orientations du PADD n'est pas opposable en tant que telle.

Les pièces opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme du présent PLU sont : les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage, le règlement et les servitudes d'utilité publique.

1

UN TERRITOIRE AU CARACTÈRE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER AFFIRMÉ

LÉGENDE

-  Protéger les espaces à dominante naturelle et agricole
-  Sanctuariser la plaine agricole
-  Protéger les espaces naturels de qualité (Parc Départemental de la Boucle...) tout en permettant l'accueil d'équipements légers de loisirs (ferme pédagogique, accrobranche, etc.)
-  Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers existants et les orienter vers une approche plus qualitative sur le plan environnemental et architectural : favoriser un usage plus écologique des eaux pluviales, préserver les cœurs d'îlots verts et les jardins d'accompagnement des maisons et résidences, favoriser les plantations d'essences locales favorables à la biodiversité
-  Protéger les milieux écologiques supports de biodiversités, en particulier : l'étang d'Épinoche et sa roselière et les berges de Seines.
-  Protéger les habitants des risques d'inondations par le projet de prolongement de la digue de Sartrouville
-  Créer une zone de compensation de biodiversité aquatique et terrestre
-  Accompagner le développement de la distribution des productions dans le cadre des circuits courts
-  Protéger et valoriser les grandes perspectives paysagères (vers La Défense et la Terrasse de Saint-Germain-en-Laye)
-  Assurer une continuité écologique verte et agricole

2

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN À LA FAVEUR DU CADRE DE VIE

-  Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain et les perspectives paysagères
-  Protéger la structure générale du « Village » avec ses axes historiques
-  Privilégier une évolution douce respectueuse des formes urbaines propres à chaque quartiers tout en permettant ponctuellement des opérations de renouvellement urbains encadrées
-  Poursuivre la requalification des paysages urbains, en particulier aux entrées de ville, aux abords des grands axes : avenue Paul Doumer et Aristide Briand (RD 311) et Gabriel Péri (RD 121)
-  Améliorer et valoriser les entrées de ville
-  Encadrer les principaux sites d'extension, pressentis pour l'accueil de logements notamment, afin d'en maîtriser la programmation, et l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans leur environnement
-  Affirmer Le Centre comme pôle d'activités et de services, lieu d'animation et de convivialité
-  Conforter les pôles commerciaux des quartiers, et notamment le pôle commercial de Carrefour et accompagner leur développement
-  Développer des projets mixtes (habitat et activités) en extension urbaine
-  Engager une réflexion sur la mise en œuvre d'un projet mixte habitat/équipements au sein du Centre Hospitalier Théophile Roussel

3

UNE OFFRE DE DÉPLACEMENTS ET DE SERVICES EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DES MONTESSONNAIS

-  Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces sur le territoire
-  Améliorer les liaisons entre Le Centre et les quartiers de la Borde et des Rabaux, en s'appuyant notamment sur la Voie Nouvelle Départementale,
-  Conforter les principaux équipements existants
-  Mettre en œuvre des projets programmés :
 - Réalisation d'une crèche dans le quartier de la Borde
 - Création d'un nouveau conservatoire de musique dans le quartier de la Borde
 - Création d'un lycée dans le futur quartier de Terres Blanches II