



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## LA JUSTIFICATION DE LA RÈGLE ET LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 novembre 2012,  
modifié le 13 juin 2013, modifié le 4 Juillet 2016





# RAPPORT DE PRÉSENTATION JUSTIFICATION DE LA REGLE ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

<b>1. DU PADD A LA REGLE, LES CHOIX.....</b>	<b>P.5</b>
1.1. AMELIORER LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS.....	p. 6
1.2. VALORISER LE PATRIMOINE VEGETAL .....	p. 12
1.3. CREER/RENFORCER LES CONDITIONS DU RAYONNEMENT DE LA VILLE.....	p. 13
<b>2. UN DOCUMENT GRAPHIQUE REpondANT AUX ENJEUX DU TERRITOIRE .....</b>	<b>P.15</b>
2.1. LE ZONAGE DU TERRITOIRE.....	p. 16
2.2. LES PROTECTIONS SPECIFIQUES .....	p. 19
<b>3. LA REGLE, MOTIVATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX .....</b>	<b>P.23</b>
3.1. LES ZONES U .....	p. 24
3.1.1. PLU APPROUVE LE 19 NOVEMBRE 2012.....	p. 24
3.1.2. PLU MODIFIE LE 4 JUILLET 2016 .....	p. 35
3.2. LES ZONES N .....	p. 45
3.2.1. PLU APPROUVE LE 19 NOVEMBRE 2012.....	p. 45
3.2.2. PLU MODIFIE LE 4 JUILLET 2016 .....	p. 50
<b>4. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>P.53</b>
4.1. LES RESSOURCES, LES MILIEUX ET LES PAYSAGES NATURELS .....	p. 54
4.2. PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI ET DE L'IDENTITE DE LA VILLE .....	p. 58
4.3. LES RISQUES ET NUISANCES.....	p. 59
4.4. LES REGLES D'OCCUPATION DU SOL ET LEUR IMPACT SUR L'EVOLUTION DE LA POPULATION ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES .....	p. 60





## DU PADD À LA RÈGLE, LES CHOIX



A partir de ces trois thématiques, il convenait de développer un document d'urbanisme qui réponde au travers de ces choix aux options prises dans le PADD. Le document de zonage et la règle doivent être en compatibilité avec les choix retenus dans le PADD.

Rappelons que le PADD est un élément central du PLU et que le lien entre les différents éléments constitutifs du PLU doit être clair et explicite.

Le chapitre qui suit va chercher à expliquer comment le PLU a répondu aux choix du PADD.

## 1.1 AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

### A. Un aménagement harmonieux du patrimoine bâti sur le territoire communal

#### 1.1.1 PLU approuvé le 19 novembre 2012

**-Revaloriser les secteurs historiques du cœur de ville**, c'est en particulier mettre en place des règles visant à favoriser le renouvellement des secteurs les plus vieillissants et ainsi permettre une réappropriation de ces quartiers par la population. Le renouvellement du centre-ville devrait permettre la création de logements adaptés à des populations recherchant le cœur de ville et les services qui y sont liés.

**-Utiliser de manière raisonnée certaines disponibilités foncières pour répondre aux besoins en termes de logement.**

Le parcours résidentiel est difficile sur le territoire, en particulier en termes de petits logements pour les plus jeunes et les plus âgés. Le PLU participe donc à la hauteur de ses possibilités à l'effort de construction de logement nécessaire en Ile de France.

Les possibilités de construire restent faibles sur le territoire. Les terrains libres sont peu nombreux et souvent contraints par les restrictions du PEB. L'essentiel des capacités sont des capacités de renouvellement dans le tissu urbain déjà construit, à la faveur de regroupement de parcelles, ou d'opportunités de construire à l'occasion d'une vente.

Plusieurs terrains ont été identifiés comme terrains potentiellement constructibles. Si certains sont immédiatement disponibles et peuvent faire l'objet d'une mise en valeur rapide, d'autres nécessitent un travail d'ingénierie foncière important avant de pouvoir être considérés comme réellement disponibles.

Concernant les terrains disponibles dès à présent comme la sous-préfecture par exemple ils sont situés pour l'essentiel en zone C du PEB, ne permettant pas de développer à ce jour d'opérations de logement collectif. Seul des terrains à l'entrée de ville nord pourraient être utilisés pour créer des logements mais ceux-ci sont conditionnés à la réalisation par le Conseil général d'un élargissement de la route départementale.

Sur le territoire bien particulier de Montmorency, le calcul des capacités de renouvellement à partir des règles du PLU reste donc quelque peu théorique et particulièrement dépendant de la dynamique privée.

#### Les zones U5

Le cœur de ville présente des capacités de renouvellement non négligeables mais complexes à mettre en œuvre.

En effet, de nombreuses parcelles sont aujourd'hui particulièrement mal occupées ou utilisées, immeubles vétustes, logements très anciens ne présentant plus les caractéristiques nécessaires.

Leur renouvellement est indispensable et représente une source importante de petits logements.

Toutefois, ces parcelles sont le plus souvent privées, en partie occupées et nécessitent un très important travail d'ingénierie foncière avant de pouvoir être mises en valeur.

De plus, la plus grande partie de ce secteur est inscrite dans le PEB et ses capacités d'accueil en sont donc considérablement limitées.

Un premier travail de recensement a permis d'identifier environ 60 logements réalisables à terme, dans le cadre de petites opérations de couture urbaine. Compte tenu de la situation et du caractère particulier de ces fonciers, il est apparu que leur vocation sociale devait être affirmée.



Il conviendra donc de travailler avec des bailleurs sociaux pouvant accepter les difficultés spécifiques à ces opérations (taille, mitoyenneté avec du bâti ancien, difficultés d'accès...).

Une répartition de 30 logements en accession et 30 logements sociaux a été retenue sur ce secteur.

En complément, dans la partie de l'hypercentre située en zone C du PEB, des opérations de rénovation ou de reconstruction à nombre de logement identique permettraient la création d'une cinquantaine de logements sociaux.

#### Les zones U4

Principale source à court terme de logements neufs, le secteur de la Place de l'Europe (secteur U4, 112 logements sociaux et 106 logements en accession) est aujourd'hui entamé. Issu d'une longue maturation, il doit permettre de valoriser un secteur très sous occupé et y favoriser une nouvelle mixité.

A proximité immédiate, certains terrains privés Avenue de la division Leclerc pourrait évoluer, profitant de la règle du secteur U4. Les capacités d'accueil de ces parcelles privées ont été estimées à 100 logements environ dont 30% de logements aidés.

Avenue Georges Clemenceau, des fonciers privés sont également potentiellement évolutifs. Les capacités globales de ces terrains privés ne pourront dépasser un total de 100 logements environ dont 30% de logements sociaux.

A la périphérie du fort, certaines parcelles privées peuvent encore évoluer. Le contexte foncier et de voisinage est compliqué et leur capacité totale a été estimée à 90 logements au total dont 30% de logement social.

Les rives de l'avenue de Domont sont désormais inscrites en secteur U4 et certaines parcelles pourraient y évoluer à court ou moyen terme. Toutefois, compte tenu de la structure foncière du secteur, les capacités d'accueil sont limitées, de l'ordre de 50 logements au total dont 30% de logement social.

Enfin, deux terrains à l'entrée nord de la ville pourraient aujourd'hui muter, les ateliers municipaux, après transfert de ceux-ci sur le secteur nord- Pampelumes, qui peuvent permettre de développer une opération de 80 logements et un terrain situé au carrefour de l'avenue de Domont, Croix Nicole, partiellement contraint par une servitude d'élargissement de voie au profit du département et dont la constructibilité a pu être évaluée à 60 logements.

En complément de ces terrains identifiés, le renouvellement naturel du secteur U4, le plus évolutif du PLU pourrait générer encore environ 30 logements.

C'est donc un total d'environ 730 logements, dont 256 logements sociaux (35%) qui pourraient être réalisés dans les secteurs U4 au terme du PLU (Secteur de la place de l'Europe compris).

Rappelons par ailleurs que certains fonciers plus facilement mutables (sous-préfecture) sont aujourd'hui en secteur PEB et que leur disponibilité pour des opérations de logement s'en trouve exclue.

#### Les zones U1, U1a, U2 et U3

Tous ces secteurs sont largement constitués, les opportunités foncières y sont très limitées, une grande part de ces secteurs sont en zone C du PEB.

Ils présentent déjà une mixité formelle affirmée et les opérations d'intensification possibles ont souvent été déjà réalisées.

Globalement, les capacités d'accueil globales de ces secteurs ont été estimées à 100 logements (création de petits collectifs, divisions foncières diffuses) dont 30 logements sociaux.

#### Au total

L'ensemble des projets représente un total au terme du PLU avoisinant les 900 logements soit une augmentation de 10% environ du parc existant, vacance exclue. Les 366 nouveaux logements



sociaux inclus dans ce nombre représentent une augmentation de 23% du parc social, portant au terme du PLU celui-ci à 20% du parc total (2005 logements sociaux au total).

A supposer que ces évolutions puissent être réalisées sur une durée de 10 ans (soit plus de 90 logements/an, ce qui est loin des rythmes constatés sur le territoire) et compte tenu du point mort de 67 logements/an pour rester à population égale, l'augmentation de population maximale sera de 700 habitants environ, ce qui portera la population à 22 129 habitants en 2022.

Malgré ces résultats, deux facteurs sont aujourd'hui limitatifs pour créer une véritable dynamique urbaine pour le territoire:

-les effets du PEB qui limitent strictement l'intensification d'une grande partie du territoire  
-l'occupation confirmée du fort de Montmorency par l'Etat, sachant qu'une éventuelle évolution de ce grand foncier nécessiterait des bouleversements importants dans la structure des déplacements propre à la ville.

### **-Les contraintes du plan d'exposition aux bruits de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle**

Ces contraintes sont une réalité qui s'impose aux choix du PLU. Les développements urbains qui pourraient s'effectuer au sein de ces zones seront donc nécessairement limités et devront s'inscrire dans un bilan global de maintien du nombre de logements.

### **1.1.2. PLU modifié le 4 juillet 2016**

Les ajustements apportés par la modification du PLU s'intègrent dans les objectifs et dans les orientations définis dans le PLU approuvé le 19 novembre 2012. Ils permettent :

- De mettre en adéquation les droits à construire avec la production réelle de logements constatée,
- D'affirmer les objectifs définis dans le PADD,
- D'affirmer la vocation des zones urbaines,
- De réévaluer à la hausse les normes de logements locatifs sociaux,
- De mieux prendre en compte la capacité d'accueil du territoire.

### **L'adéquation entre les droits à construire et la production réelle de logements constatée**

Les changements apportés par la modification du PLU ne remettent nullement en cause les objectifs de construction de logements prévus initialement par le PLU de 2012 (90 logements par an entre 2012 et 2022) et s'inscrivent dans les objectifs prévus par le PLHi (80 logements par an entre 2015 et 2021). Des objectifs qui s'inscrivent également dans les objectifs prévus par le SDRIF, imposant une augmentation de la densité humaine de 10% entre 2013 et 2030. En effet, le PLU de 2012 prévoyant une augmentation de 10% du parc existant de logements d'ici à 2022, et compte tenu du rapport de compatibilité que doit entretenir le PLU avec le SDRIF, n'est pas contraire avec les objectifs de ce dernier.

Les modifications apportées permettent néanmoins de réguler le rythme de construction de logements afin de le rendre cohérent avec les objectifs précités.

En effet, la réalisation d'un bilan des permis de construire délivrés entre janvier 2012 et décembre 2015 a permis de se rendre compte de l'état d'avancement des logements ayant fait l'objet d'un permis de construire au regard des objectifs énoncés.

Ainsi, à cette date, 650 logements faisant l'objet d'un permis de construire ont déjà été accordés sur les 900 prévus sur la période 2012 – 2022 soit 72% des logements prévus. Le tableau ci-dessous reprend les objectifs fixés par le PLU en 2012 comparés aux permis de construire délivrés fin 2015

	U1, U2, U3	U4	U5	N	Total
Prévus au PLU (2012-2022)	100	730	60	0	890 (arrondis à 900)
Délivrés*	103	440	105	2	650
Solde	-3	290	-45	-2	240

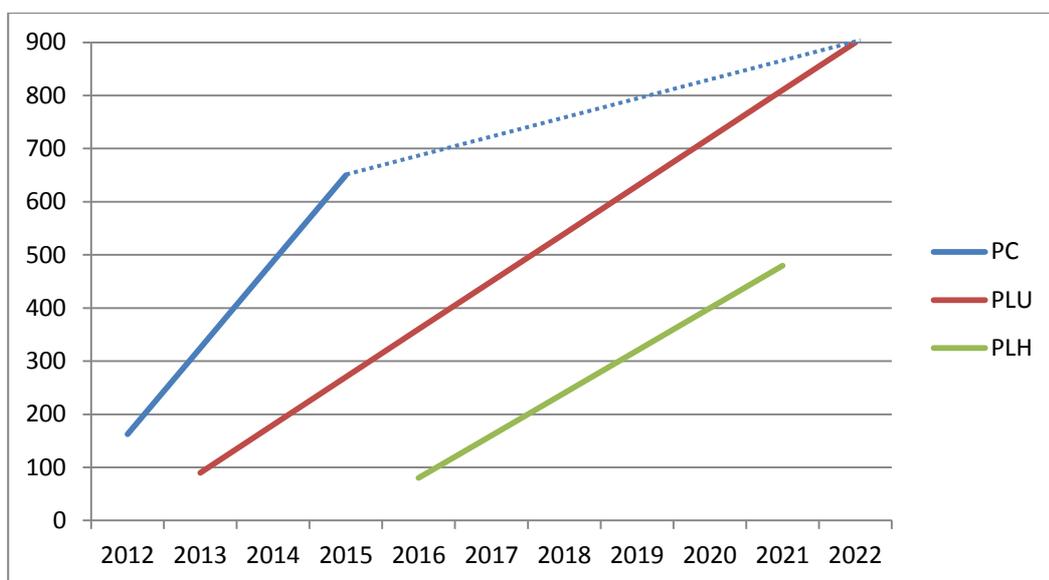
\* Logements ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé entre janvier 2012 et décembre 2015 (source service urbanisme - ville de Montmorency)



En zones U1, U2 et U3, 103 logements ont été programmés en 3 ans sur les 100 prévus par le PLU entre 2012 et 2022. C'est pourquoi la commune souhaite revoir les droits à construire dans les zones U1 et U2 afin de ne pas dénaturer le caractère identitaire de ces secteurs tout en affirmant la vocation de ces zones telle qu'inscrite dans le PLU de 2012.

En zone U4, 440 logements ont été programmés en 3 ans sur les 730 prévus par le PLU entre 2012 et 2022. La modification du PLU n'entraînant pas de baisse de constructibilité sur cette zone, tout comme dans les zones U3 et U5, les objectifs de construction prévus restent inchangés.

Le graphique ci-après permet de saisir cette réalité.



### **L'affirmation des objectifs définis dans le PADD**

La répartition du rythme de construction opérée par la modification du PLU permet de mettre en adéquation les droits à construire avec les objectifs du PADD. En effet, le PADD du PLU s'engage à assurer les conditions permettant de garantir l'équilibre entre la préservation du cadre de vie et la production de logements neufs afin de répondre aux besoins des habitants.

A cet égard, il convient de citer l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui rappelle que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

[...]

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages [...] des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. »

La préservation et la valorisation des espaces naturels et paysagers sont ainsi justifiées dans le PADD.

Il est en effet rappelé que l'objectif n°2 du PADD tend à valoriser et à préserver les espaces paysagers puisqu'il fixe comme objectif de « Préserver la trame verte qui ponctue le territoire et confirmer le rôle des parcs et jardins privés ».



Le rapport de présentation souligne également que les buts poursuivis par le PADD concernant les zones U1, U2 et U3 visent notamment à « valoriser le patrimoine végétal, préserver la trame verte des parcs et jardins, protéger les vues ouvertes vers le grand paysage ».

Le rythme des constructions retenu par la modification du PLU traduit ainsi la nécessaire conciliation entre l'objectif de production de logements et l'objectif de préservation de la trame verte.

### **L'affirmation de la vocation des zones urbaines**

La modification du PLU permet également d'affirmer la vocation des zones telles que définie dans le PLU de 2012 au regard des rythmes de construction réels cités plus haut. Conformément au PLU de 2012, il s'agit

- D'affirmer la zone U1 comme secteurs pavillonnaires à préserver, en réduisant le potentiel constructible,
- D'affirmer la zone U2 comme secteurs intermédiaires mixtes où le caractère végétal est à préserver, en réduisant le potentiel constructible,
- D'affirmer la zone U3 comme secteurs pouvant supporter une certaine densification sans porter atteinte au paysage constitué, en conservant le potentiel constructible,
- D'affirmer les zones U4 et U5 comme secteurs privilégiés de l'intensification urbaine en conservant le potentiel constructible.

Ainsi, les zones privilégiées de l'intensification urbaines (U4 et U5) ainsi que les zones mixtes (U3), représentant au total près de 60% de la superficie des surfaces dédiées à l'habitat, ne sont que peu concernées par les modifications conduisant à la réduction des droits à construire de sorte que le potentiel constructible du territoire communal n'est pas davantage encadré que de façon marginale.

### **L'augmentation des normes de logements locatifs sociaux**

Afin de faciliter la mise en œuvre des normes imposées par la loi Dufflot imposant une part de 25% de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales à horizon 2025, la commune a fait le choix de réévaluer à la hausse la part des logements locatifs sociaux dans les opérations neuves en fixant un minimum de 30% pour les opérations de 5 logements et plus.

D'autres outils mis à disposition permettent également d'augmenter la part des logements locatifs sociaux (acquisition-amélioration, opérations plus ciblées à vocation sociale et utilisation de bonus de constructibilité...).

Les objectifs imposés par la loi Dufflot restent donc atteignables, comme tend à l'illustrer l'état d'avancement des logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'un permis de construire. Sur les 650 logements programmés par des permis de construire délivrés entre 2012 et décembre 2015, près de 50% sont des logements sociaux. Les modifications apportées au document ne sont donc pas incompatibles avec les objectifs de construction de logements prévus à horizon 2025.

### **La prise en compte de la capacité d'accueil du territoire**

Le PLU approuvé le 19 novembre 2012 prévoit la réalisation de 90 logements par an entre 2012 et 2022. Compte tenu du point mort de 67 logements par an, l'augmentation maximale de la population prévue est d'environ 700 habitants, portant la population totale à 22 129 habitants en 2022. Cette projection démographique tient compte de la capacité d'accueil du territoire (capacité des équipements à accueillir des habitants supplémentaire). Une augmentation plus importante de la population risquerait de déséquilibrer la capacité d'accueil du territoire communal.

## **B. Des déplacements maîtrisés dans et hors de la ville**

### **-Renforcer les relations entre quartiers et maîtriser l'accès à la ville**

**-Améliorer l'espace public** en recherchant chaque fois que cela est possible de nouvelles liaisons alternatives favorisant des modes de déplacements différents

Les déplacements sont parfois difficiles au sein même du territoire mais également depuis et vers celui-ci.



Le PLU a fait le choix, en particulier au travers de la préservation des sentes, du maintien et du renforcement du réseau de cheminements alternatifs.

Lors de chaque projet, la ville devra examiner toutes les possibilités d'amélioration de l'espace public en termes de confort et de sécurité des usagers.

#### **-Préserver les sentes et favoriser leur mise en réseau**

Des sentes ont été identifiées comme éléments du patrimoine commun. Elles participent au caractère particulier du territoire et permettent des déplacements protégés et agréables.

Le PLU a fait le choix d'en interdire leur élargissement et donc de les maintenir sous leur forme actuelle. Progressivement, il conviendra de rechercher leur mise en réseau par des traitements appropriés des points de liaison.

#### **-Améliorer l'accessibilité du centre-ville et des pôles attractifs**

Le centre-ville regroupe une part des équipements et la plus grande partie des commerces. Son paysage est exceptionnel et son environnement général remarquable. A ce titre, il demeure le cœur de la ville et est toujours particulièrement attractif.

Sa situation géographique et son environnement historique peuvent le rendre parfois difficile d'accès. Le stationnement peut également y être inconfortable.

Le PLU a choisi d'aider le renouvellement des secteurs de cœur de ville les plus dégradés en y favorisant le logement. Il a également pris l'option d'y affirmer des règles de stationnement réalistes, en particulier pour la création de commerces.

Enfin, là aussi, lors de chaque projet, la ville devra examiner toutes les possibilités d'amélioration de l'espace public en termes de confort et de sécurité des usagers. Elle devra en particulier réfléchir à la création de parcs de stationnement de centre-ville, permettant à la fois de faciliter le stationnement et de libérer certains espaces publics aujourd'hui encombrés de véhicules stationnés.

### **C. Des équipements diversifiés, mieux répartis sur le territoire**

#### **-Veiller à une répartition équilibrée des équipements de quartier** (sportifs, culturels, sociaux, petite enfance)

Compte tenu du caractère du territoire (présence de centres secondaires, centre principal fort et attirant, quartiers différenciés en terme de paysage...), le choix s'est porté sur une répartition équilibrée des équipements plutôt que sur un regroupement de ceux-ci en secteur central, reprenant en cela l'option développée dans les documents d'urbanisme précédents.

Rappelons également le constat fait dans le diagnostic de la présence sur le territoire de centralités de relais autour desquelles se sont installés au fil du temps commerces et équipements.

Le PLU a fait le choix au travers de son zonage d'affirmer ces centralités intermédiaires.

#### **-Améliorer l'offre d'équipements culturels et d'intérêt communal et favoriser l'accueil des activités associatives**

La ville est déjà riche en équipements culturels. Elle souhaite pouvoir continuer à développer cette offre, appréciée des habitants, par l'ouverture de nouveaux équipements d'intérêt communal dans les différents quartiers.

#### **-Permettre le développement des grands équipements du territoire** et notamment les lycées, l'hôpital ou les équipements sportifs, culturels et de loisirs



## 1.2. VALORISER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

### 1.2.1 PLU approuvé le 19 novembre 2012

#### A. Des jardins privés aux espaces publics : une trame verte renforcée

**-Préserver la trame verte** qui ponctue le territoire et confirmer le rôle des parcs et jardins privés  
Les parcs et jardins privés sont un élément majeur du paysage communal. A ce titre, leur préservation paraissait essentielle.

Le PLU a répondu à cette préoccupation par la mise en place de règles adaptées dans certains secteurs visant à favoriser la construction en premier rang et à limiter les possibilités de divisions de second rang.

Des règles visant à protéger les arbres existants ont également été mises en place.

Des arbres remarquables ont été identifiés et protégés au travers d'un classement approprié.

Enfin, des Espaces Boisés Classés (EBC) et des Espaces Verts Protégés (EVP) ont été mis en place afin d'assurer le maintien des masses boisées et de rechercher les continuités entre les différents éléments existants.

**-Utiliser toutes les opportunités liées à de nouvelles opérations d'aménagement pour créer un réseau d'espaces verts publics**

Le passage à terme de l'avenue du Parisis au travers du territoire est une opportunité importante de créer une grande continuité verte est-ouest depuis le coteau de Deuil vers le parc du château de Dino puis la Fosse aux Moines.

C'est aussi à terme un travail à mener pour la reconquête éventuelle du secteur du fort de Montmorency et pour le réaménagement des secteurs nord du plateau.

Le jardin de l'espace Lucie Aubrac et le jardin du nouveau quartier de l'Europe s'inscrivent également dans cette réflexion.

#### B. Un accès plus facile à la forêt

**-Mieux inscrire le territoire dans la forêt de Montmorency** et pour cela rechercher des ouvertures vers la forêt et des accroches facilitées avec celle-ci

La forêt de Montmorency peut être d'un accès difficile. Il conviendra lors de chaque projet de rechercher toutes les possibilités d'ouverture de la ville vers sa forêt. Dans ce cadre, la reconquête de la zone du fort est naturellement un enjeu. Compte tenu de son actuelle utilisation, le PLU a fait le choix de ne pas s'engager encore sur ce thème dans des options qui risqueraient de ne pas être réalistes. Dans une phase ultérieure et lorsque la position de l'occupant actuel du fort sera clairement définie, il pourra convenir d'imaginer une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur afin d'en définir les grandes lignes du réaménagement.

#### C. La protection des grands paysages et des vues ouvertes

**-Préserver le caractère du vallon des Haras** dans la continuité du territoire de Groslay Préservé de l'urbanisation et situé dans la continuité de la butte de Groslay, elle-même encore à l'état naturel, le maintien en espace naturel du vallon des Haras est apparu évident afin d'en conserver le caractère très particulier. Le PLU a fait le choix d'inscrire le vallon des Haras en zone naturelle.

**-Partie sud des Pampelumes (au sud de la sente de Pampelumes) : conserver le caractère « agreste »**

Le secteur des Pampelumes présente aujourd'hui un paysage en devenir mais une certaine ambiance rurale y demeure encore. Afin de protéger cet ensemble original qui participe au caractère de la ville, le PLU a fait le choix d'inscrire ce secteur en zone naturelle assortie de capacités d'extension des bâtiments existants limitées.



En effet, la zone ne bénéficie pas des équipements nécessaires en termes de réseaux pour se développer et se situe au cœur du PEB.

Dans le secteur nord des Pampelumes, il a été proposé un petit secteur d'activités, adapté au caractère de la zone, s'accrochant à la route de Groslay.

#### **-Préserver par des règles adaptées les vues ouvertes vers le grand paysage**

Les vues depuis les points hauts du territoire sont l'une des richesses du territoire et participent fortement à l'attrait de celui-ci. Mais certaines vues depuis des points bas du territoire ou dans l'axe des voies peuvent aussi être remarquables et mériter d'être préservées.

Ces vues ont été identifiées et font l'objet d'un document graphique. Par ailleurs, la règle a défini dans son article 10 des nécessités de respecter ces vues lors de constructions nouvelles. Des limitations de hauteur pourraient être appliquées.

### **1.2.2 PLU modifié le 4 juillet 2016**

Diverses modifications apportées au PLU viennent conforter la protection du paysage :

- La modification de l'article 6 de la zone U4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en passant de 2m à 4m la valeur de la marge de recul.
- La modification de l'article 7 des zones U2, U3 et U4 concernant le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain en interdisant l'implantation des constructions sur les limites latérales au-delà de 15m à partir de l'alignement afin de conserver les continuités végétales sur les parcelles et en cœur d'îlot non protégées au titre de l'article L.123-1-5-7°.
- La modification de l'article 9 des zones U1, U2 concernant l'emprise au sol en ajustant à la baisse les emprises au sol maximales autorisées.

## **1.3. CRÉER/RENFORCER LES CONDITIONS DU RAYONNEMENT DE LA VILLE**

### **A. Le développement touristique adossé aux atouts historiques et paysagers de la ville**

#### **-Mise en valeur du centre historique et des édifices emblématiques**

##### **-Mise en synergie avec les pôles touristiques avoisinants**

Même si la règle du PLU n'a pas capacité directe à favoriser le développement touristique, la ville a fait le choix d'inscrire dans son projet de territoire la recherche d'une nouvelle attractivité pour le territoire, utilisant au mieux les qualités de celui-ci pour engager un mouvement de revitalisation, notamment au travers d'une meilleure mise en valeur des atouts touristiques et d'une offre d'accueil élargie.

Ce mouvement passera par une meilleure mise en valeur des bâtiments emblématiques de la commune : Château de Dino, auditoire et collégiale, remparts, mais aussi au travers d'un effort important qui pourrait être fait pour accueillir, guider et éventuellement loger les visiteurs de passage.

**-Développement de centres d'intérêts nouveaux** : espaces ludiques ou thématiques aux abords de la forêt : parc de la Serve, intercommunalité

Dans le même ordre d'idées il conviendra de diversifier l'offre touristique patrimoniale par une offre nouvelle tournée vers la nature en profitant des atouts de la proximité de la forêt de Montmorency et des facilités d'accès depuis les grands centres urbains.

### **B. Des commerces et des équipements attractifs**

#### **-Réaffirmer le centre ancien**

#### **-Conforter des polarités secondaires autour des équipements et commerces existants**



Le cœur historique de la ville est situé en partie centrale du territoire et regroupe la plus grande part des fonctions administratives et du commerce.

Il représente l'identité de la ville et il convient d'en préserver la qualité de l'offre et sa diversité.

Le PLU a pris cette nécessité en compte en particulier au travers de règles adaptées destinées à faciliter l'installation de commerces et à rendre le développement des équipements plus facile.

De même, la prise en compte dans le zonage et la règle de l'existence de centralités secondaires doit permettre à ces quartiers de continuer à se développer et de se renouveler dans le respect de leur caractère particulier.

Le PLU porte également une attention particulière à la qualité des devantures commerciales et à ce que leur aspect soit en harmonie avec l'environnement urbain dans lequel elles s'inscrivent.

### C. L'accueil d'activités adaptées au territoire

**-Encourager le développement économique sur l'ensemble du territoire**, permettre l'installation d'activités, de micro entreprises ...

-Secteur de l'emprise de **l'avenue du Parisis : développer de nouvelles possibilités d'implantation** d'activités et redynamiser des secteurs en attente (Fosse aux Moines et Charles Lebrun)

**- Affirmer le rôle majeur de la zone d'activité de la Croix-Vignerons**

Le PLU est probablement moins bien armé pour répondre à ces questions et les réponses viendront plus du travail effectué par la ville auprès des entrepreneurs et des différents intervenants concernés, pour attirer les entreprises sur le territoire et en faciliter leur fonctionnement.

Le zonage et la règle ont pris en compte ces volontés. La zone d'activité de la Croix-Vignerons a été confirmée et son règlement adapté à la réalité du terrain. Les secteurs de La Fosse aux Moines et Charles Lebrun ont également été pris en compte et ont été classés en U4, où seules les activités industrielles sont interdites, autorisant ainsi une certaine mixité au sein des tissus.

Le secteur de l'avenue du Parisis a également fait l'objet sur une partie de son tracé d'un classement en secteur U4.

La règle a également prévu de nouvelles facilités pour l'installation de très petites entreprises au sein même des tissus d'habitat et en particulier au cœur des zones PEB.

### D. Une image dynamique du territoire dès les entrées de ville

Certains secteurs d'entrée de ville sont peu accueillants et présentent une mauvaise lisibilité. C'est en particulier le cas de l'entrée nord sur le plateau ou des entrées sud depuis Deuil-la-Barre ou Soisy-sous-Montmorency ou encore de l'entrée est depuis Groslay. Bien souvent ces secteurs sont marqués par la proximité de zones peu ou mal occupées et présentant un caractère désordonné.

Le PLU a clairement identifié ces secteurs et propose des zonages favorisant leur renouvellement au travers de règles y autorisant une certaine densité accompagnée de possibilités de mixité fonctionnelle.



## UN DOCUMENT GRAPHIQUE RÉPONDANT AUX ENJEUX DU TERRITOIRE



## 2.1. LE ZONAGE DU TERRITOIRE

Les traits urbains de la commune sont fortement différenciés d'un quartier à l'autre. Le diagnostic a clairement fait ressortir cette particularité. Le zonage prend appui sur ces caractéristiques pour définir les différentes zones du plan de règlement.

Le zonage s'est volontairement limité pour des raisons de simplicité et de lisibilité du plan à 5 zones urbaines bien différenciées, s'appuyant à la fois sur les constats morphologiques et à la fois sur les buts poursuivis pour chacun des secteurs. En effet, la délimitation des zones prend en considération les particularités propres à chaque quartier afin que ces derniers préservent leurs spécificités avec des règles qui leur sont adaptées et qui permettent un développement et un renouvellement mesuré.

Deux zones «techniques», UA et UF complètent ce dispositif, ainsi qu'un secteur N important couvrant tous les secteurs au caractère naturel affirmé. La zone UA est destinée à recevoir les activités économiques alors que la zone UF, a quant à elle vocation à accueillir des équipements publics.

Le zonage met en évidence les centralités principales (centre-ville) et les centralités secondaires autour desquelles se sont développés au fil du temps commerces et équipements.

Constat et objectifs recherchés, pour chacune des zones

### ZONE U1

Constat

Secteur de grandes propriétés ou ensembles construits sur grandes parcelles. Densité faible et présence de coteaux.

Buts poursuivis et objectifs du PADD

Préserver le paysage diffus existant, élément constitutif traditionnel local. Conserver une densité faible avec de beaux boisements.

Valoriser le patrimoine végétal, préserver la trame verte des parcs et jardins, protéger les vues ouvertes vers le grand paysage.

### ZONE U2

Constat

Secteur intermédiaire mixte, maisons sur parcelles moyennes irrégulières et quelques mitoyens sur parcelles étroites et coteaux.

Buts poursuivis et objectifs du PADD

Préserver les jardins privés qui garantissent l'effet vert sur la colline, tout en autorisant le renouvellement et la constitution de petits collectifs afin de ne pas bloquer l'évolution de ces quartiers.

Valoriser le patrimoine végétal, préserver la trame verte des parcs et jardins, protéger les vues ouvertes vers le grand paysage.

### ZONE U3

Constat

Quartiers de maisons denses, mitoyens assez nombreux sur parcelles étroites et souvent régulières, le bâti est le plus souvent en alignements ou en léger recul.



#### Buts poursuivis et objectifs du PADD

Préserver les cœurs d'îlot et autoriser les collectifs, en cohérence architecturale avec les ensembles limitrophes de maisons.

Ces secteurs évoluent encore et peuvent supporter une certaine intensification, qui ne doit cependant pas modifier le caractère formel du paysage urbain.

Valoriser le patrimoine végétal, préserver la trame verte des parcs et jardins, protéger les vues ouvertes vers le grand paysage.

### ZONE U4

#### Constat

Secteur à dominante d'immeubles discontinus.

#### Buts poursuivis et objectifs du PADD

Permettre la requalification de ces quartiers, en s'appuyant sur une certaine intensification

Le Bas Montmorency compose l'entrée de ville depuis Enghien. Quant au plateau, il peut évoluer avec des caractéristiques plus urbaines, en particulier le long de l'avenue de Domont.

Utiliser de manière raisonnée certaines disponibilités foncières pour répondre aux besoins en termes de logement. Améliorer les entrées de ville.

### ZONE U5

#### Constat

Le centre-ville traditionnel affiche un caractère patrimonial affirmé. Certains îlots nécessitent un renouvellement important.

#### Buts poursuivis et objectifs du PADD

Permettre une mise en valeur de l'ensemble du centre-ville, en particulier autour d'opérations de renouvellement des secteurs les plus dégradés.

Revaloriser les secteurs historiques du cœur de ville. Utiliser de manière raisonnée certaines disponibilités foncières pour répondre aux besoins en termes de logement. Améliorer l'offre d'équipements et favoriser l'accueil des activités associatives, Mettre en valeur le centre historique, réaffirmer le centre ancien en termes de commerces.

### ZONE UA

#### Constat

Sites voués aux activités économiques.

#### Buts poursuivis et objectifs du PADD

La zone UA correspond au secteur existant de UI alors que la zone UAp correspond à un secteur d'activités spécialisées. Cette dernière doit accueillir une zone d'activités devant s'insérer dans un environnement de qualité. L'évolution de ce secteur prend en compte la vocation naturelle des Pampelumes, limitrophes.

Encourager le développement économique sur le territoire, conforter les zones d'activités et développer des nouvelles possibilités d'implantation d'activités.

### ZONE UF

#### Constat

Cette zone est destinée aux équipements publics avec d'une part la plaine des sports et d'autre part, le Fort de Montmorency. Cette zone pourrait à l'avenir faire l'objet d'une nouvelle destination qui nécessiterait une révision du PLU.

#### Buts poursuivis et objectifs du PADD

Permettre l'évolution encadrée du secteur sans modification de son caractère actuel et préserver les opportunités de créer de nouveaux accès vers la forêt.



## ZONE N

### Constat

Zones naturelles à protéger.

### Buts poursuivis et objectifs du PADD

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière au titre de la préservation des espaces paysagers.

Il convient de ne pas bloquer l'évolution des constructions qui sont situées au cœur même de ces secteurs. Le secteur Np correspond aux Pampelumes, où un habitat dispersé s'est progressivement développé. Là aussi, il convient d'autoriser au sein même de la zone naturelle l'évolution éventuelle de ces maisons, sans pour autant ouvrir l'urbanisation du quartier.

Préserver la trame verte, utiliser les opportunités liées aux opérations d'aménagement pour créer un réseau d'espaces verts publics.

Préserver le caractère du vallon des Haras et conserver le caractère agreste des Pampelumes.

## TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES POS/PLU

### PLU approuvé le 19 novembre 2012

Type de zone POS	Type de zone PLU	Vocation de la zone	Superficie en ha POS / PLU	
			POS	PLU
UA	U5	Habitat continu	25.05	23.83
UE	U3	Habitat pavillonnaire et collectif	45.70	95.86
UG		Habitat pavillonnaire et collectif	113.43	
UP	U1	Habitat pavillonnaire très diffus	106.89	82.82
	U1a			21.52
UPM	U4	Habitat collectif discontinu	1.83	82.78
UC		Habitat collectif discontinu	51.89	
UI	UA	Equipements commerciaux et d'activités	4.24	1.94
UH	U2	Habitat pavillonnaire résidentiel	59.40	101.58
UF	UF	Equipements publics	23.87	24.27
N	N	Naturelle à protéger	80.41	85.90



## PLU modifié le 4 juillet 2016

Le zonage de la parcelle AS 87 est modifié. Initialement située en zone U4, cette parcelle est intégrée à la zone N.

Constituant une parcelle boisée non bâtie située en lisière de forêt, son classement initial en zone U4 remet en effet en cause la nature de son usage, à savoir la continuité du massif boisé des Trois Forêts. Dans un souci de préservation de ce patrimoine naturel, il convenait donc d'appliquer à la parcelle AS 87 non protégée une mesure de protection.

Ce choix apparaît cohérent avec la situation de la parcelle dans le périmètre de protection des bois et forêts soumis au régime forestier.

Le changement de zonage (de la zone U4 à la zone N) de la parcelle AS 87, d'une superficie de 775 m<sup>2</sup>, modifie alors la superficie des zones U4 et N.

Le tableau récapitulatif des superficies des zones POS/PLU est donc modifié en conséquence :

Type de zone POS	Type de zone PLU	Vocation de la zone	Superficie en ha POS / PLU	
			POS	PLU
UA	U5	Habitat continu	25.05	23.83
UE	U3	Habitat pavillonnaire et collectif	45.70	95.86
UG		Habitat pavillonnaire et collectif	113.43	
UP	U1	Habitat pavillonnaire très diffus	106.89	82.82
	U1a			21.52
UPM	U4	Habitat collectif discontinu	1.83	82.70
UC		Habitat collectif discontinu	51.89	
UI	UA	Equipements commerciaux et d'activités	4.24	1.94
UH	U2	Habitat pavillonnaire résidentiel	59.40	101.58
UF	UF	Equipements publics	23.87	24.27
N	N	Naturelle à protéger	80.41	85.98

## 2.2. LES PROTECTIONS SPÉCIFIQUES

### A Le patrimoine végétal : les espaces boisés classés, les espaces verts protégés et les arbres remarquables

Le territoire montmorencéen est doté d'un héritage écologique et naturel qu'il convient de protéger et de mettre en valeur de façon continue dans le temps. L'identité verte de la commune est révélée



à travers l'existence de grands espaces de verdure, publics ou privés (fonds de jardins et vergers) et de secteurs naturels à protéger. Le Vallon des Haras et le secteur des Pampelumes sont des secteurs où les espaces naturels se marient avec une urbanisation limitée afin de préserver les caractéristiques essentielles de ces secteurs.

Le PLU a donc voulu permettre la préservation et la sauvegarde des espaces naturels et paysagers afin de conserver la trame verte de la ville. A ce titre, la commune a souhaité utiliser les outils juridiques de protection du patrimoine végétal du territoire prévu par le code de l'urbanisme.

Le régime des EBC est utilisé pour protéger les lisières et les zones boisées d'ampleur appartenant au massif des 3 forêts ainsi que les vestiges des grands parcs du XVIIIème et XIXème siècle, les anciens vergers et prairies. Les espaces boisés classés existants ont pour la majeure partie été conservés. Sur 90.55 ha d'EBC, seuls 6.5ha ont été reclassés en EVP portant alors la superficie des EBC à 84.05ha.

La volonté de perdurer les protections existantes au POS se trouve renforcée au PLU par le choix renouvelé d'un régime d'espaces verts protégés.

En effet, ces derniers ont été constitués afin de répondre aux mêmes nécessités que celles des EBC c'est-à-dire de sauvegarder les atouts naturels du territoire, mais le PLU leur donne une nouvelle fonction. Les espaces verts protégés doivent créer avec les EBC existants des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire. Ainsi, des EBC de faible superficie (pour un total de 6.5 ha) ont été intégrés à des grands ensembles d'espaces verts protégés dont la superficie atteint 35.8 ha. La superficie des EVP passe de 14,34 ha à 35,80 ha, soit un gain de surface de 21,46 ha. De véritables îlots verts apparaissent et forment des espaces de respiration. Les corridors écologiques apparaissant au sein du PLU témoignent du véritable attachement de la commune à ses atouts naturels et paysagers, et du rôle qu'elle assure dans la préservation d'une ceinture verte en Ile de France.

Pour renforcer leur protection, dont on sait qu'elle est difficile, une majorité des arbres remarquables sont désormais assimilés aux espaces boisés classés et à ce titre bénéficient des mêmes protections. De plus, un certain autre nombre d'arbres ont été classés au titre des arbres remarquables sans être intégrés à un Espace Boisé Classé.

Les protections apportées au patrimoine végétal du territoire limitent considérablement les possibilités de constructions sur les parcelles concernées. En effet, si en EBC toutes les constructions sont interdites, la réglementation du PLU permet en EVP, des constructions annexes, la reconstruction des bâtiments à emprise égale et des extensions dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. De plus, il convient de remarquer que même si les protections édictées en termes d'EBC et d'EVP limitent les possibilités d'urbanisation, les secteurs recouverts par ces protections sont aussi bien souvent concernés par des contraintes géotechniques. Ces contraintes limitent tout autant les constructions.

## B. Les emplacements réservés

La trame urbaine du territoire doit pouvoir s'adapter à des évolutions ou des projets d'équipements futurs souhaités pour la commune. A cet effet, le PLU prévoit en son plan de zonage des emplacements réservés pour la réalisation de locaux municipaux, la réalisation de travaux de voirie ou encore pour la régularisation des voies privées.

Rue de Groslay et Rue des Haras-des Gallerands, les emplacements réservés créés ont vocation à accueillir des locaux municipaux et les parkings afférents (futurs ateliers municipaux). Avenues Renault, du Lieutenant Meynier, Baratier et des Tilleuls, les emplacements réservés visent à régulariser le régime du propriété des voies existantes. Certains autres emplacements réservés sont créés en prévision de travaux de voirie qui seront réalisés soit par la commune soit par le département (cas de l'élargissement de l'avenue de Domont).



La réalisation de l'avenue du Parisis oblige le PLU à prévoir un emplacement réservé au profit du département d'une superficie de 44 650m<sup>2</sup>.

Enfin, des marges de recul et des alignements spécifiques sont mis en place avenue de la Division Leclerc, avenue de Domont ou avenue Charles de Gaulle. Ils varient entre 15m et 5m. Les marges de recul interdisent dans leur largeur toutes constructions et sont surtout présentes sur les voies à forte circulation. L'alignement spécifique prévu au plan de zonage avenue de Domont vise à faciliter la réalisation du projet d'élargissement de l'avenue du département.

La création d'emplacements réservés en vue de construire des équipements publics offre à la municipalité la possibilité de réfléchir à une meilleure répartition des équipements publics. Créer des emplacements réservés permet donc de réfléchir en amont d'un projet et de prévoir les disponibilités foncières nécessaires à son effective réalisation.

### C. Le patrimoine bâti et architectural

L'héritage historique de Montmorency offre des prestations exceptionnelles en termes de patrimoine bâti et architectural. Le territoire est empreint d'atouts historiques et architecturaux qu'il convient de prendre en considération en instaurant notamment une protection particulière à leur égard. La municipalité a souhaité que le PLU soit un PLU patrimonial ayant vocation à sauvegarder la richesse historique et architecturale de Montmorency.

Cette volonté est à mettre en parallèle avec la démarche aujourd'hui entreprise par la commune d'obtenir le label de Ville d'Art et d'Histoire.

Afin de répondre à cet objectif, une sélection de bâtiments remarquables fait l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Les bâtiments ainsi protégés le sont en raison de leur aspect extérieur, de leur rôle dans l'environnement immédiat et de leur visibilité depuis la rue. Grand nombre de ces bâtiments sont des grandes demeures bourgeoises de la 2<sup>ème</sup> moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. Les règles restrictives prévues à l'article 11 du règlement pour les modifications et travaux touchant les façades d'un bâtiment remarquable sont justifiés par la nécessité de préserver le caractère originel de ces bâtisses. Une attention toute particulière est alors portée à la sauvegarde du patrimoine bâti de la commune de Montmorency.

Mais la réalisation d'un PLU patrimonial doit également mettre en valeur les vues paysagères. Le POS prévoyait des types de vues (lointaines, importantes et mineures) à respecter lors de constructions. Le PLU fixe également des vues paysagères à respecter lors de projets de constructions sur les secteurs concernés par la préservation des vues (voir carte d'intérêt patrimonial annexée). L'article 10 relatif aux hauteurs des constructions œuvrent dans l'intérêt de la préservation des vues.

De plus, le choix de la municipalité d'identifier des séquences urbaines remarquables dans le Bas de Montmorency, Rue Chevalier, Rue Henri Meyre et Marcelle Desmet, dans le centre du territoire, le long de l'avenue Marchand et sur une majeure partie du centre-ville démontre le véritable intérêt accordé au patrimoine bâti. Ces séquences urbaines font l'objet de la même protection que celle prévue pour les bâtiments remarquables à l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme. La volonté de la municipalité de créer de tels ensembles urbains à protéger tend à assurer une protection effective du patrimoine commun.





## LA RÈGLE, MOTIVATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX



## 3.1. LES ZONES U

### 3.1.1. PLU approuvé le 19 novembre 2012

#### ARTICLES 1 ET 2, OCCUPATIONS INTERDITES ET OCCUPATIONS SOUS CONDITIONS

##### 1 - Motivations

Au-delà des interdictions traditionnelles, la ville souhaite appuyer l'article 1 sur des références à l'environnement et au patrimoine, en liaison avec les options du PADD. Les interdictions (article 1) et les occupations soumises à conditions particulières (article 2) affirment la volonté de préservation du territoire mais aussi de développement et de renouvellement équilibré, largement exprimée dans le PADD. L'article 2 s'élargit à de nouveaux champs et en particulier intègre la mixité dans l'habitat telle que définie dans le PADD, comme condition nouvelle à l'occupation

##### 2 - Évolutions apportées au règlement

Dans les secteurs U1 et U2 traditionnellement réservés aux maisons, l'implantation d'activités économiques liées aux professions de bureau ou aux services est autorisée, dans la limite de 40% de la surface de plancher totale. Cette règle doit favoriser des modes de travail à domicile ou des professions indépendantes et conférer ainsi une nouvelle valeur à certaines grandes maisons, tout en conservant un équilibre fonctionnel avec l'habitat.

En secteur PEB, cette autorisation d'activités devient totale et sans limite, afin de permettre le changement d'usage de certaines grandes maisons, qui ne peuvent désormais plus être divisées en logements.

Le chapitre « risques et nuisances » est mis à jour en fonction des éléments du « porter à connaissance ». Il permet à tous d'être informés de l'ensemble des servitudes et particularités concernant le territoire, avant d'y entreprendre un projet de construction.

Sur la totalité des zones urbaines, et en application de la loi SRU du 13 décembre 2000, une servitude pour affirmer la mixité dans l'habitat au titre de l'article L123-1-5-16 du code de l'urbanisme a été instaurée.

Cette servitude impose aux programmes d'habitat collectif ou individuel un pourcentage de logement affecté à du social locatif dans un objectif de mixité sociale. De sorte, la ville s'inscrit dans l'effort général de production de logements sociaux, dans le cadre d'opérations de construction plutôt que dans le cadre de la densification de secteurs de maisons.

Au nom d'un réalisme opérationnel, il s'agit d'éviter la dispersion des logements locatifs sociaux, qui engendre des difficultés de gestion pour les bailleurs. La servitude s'applique à partir du 5<sup>ème</sup> logement. Le pourcentage de locatif social est progressif en fonction de la taille des opérations :

- Opération de 4 logements et moins : pas d'obligation de création de logement aidé.
- Opération de 5 à 19 logements : 20% de logement locatif social, part arrondie à l'unité supérieure.
- Opération de 20 logements et plus : 30% de logement locatif social, part arrondie à l'unité supérieure.

La servitude s'applique tant aux constructions neuves qu'aux divisions de constructions existantes qui créent de nouveaux logements. Dans ce cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logement devant être affectés au logement social. Ainsi, les adaptations, réfection, réhabilitation ou extension limitée des constructions existantes qui ne conduiraient pas à la création de nouveaux logements ne sont pas concernées par ce dispositif. La servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs



conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### Particularités de la zone UF

La règle limite strictement les occupations aux équipements sportifs publics et privés et aux autres équipements publics. Rappelons que sur cette zone, qui englobe le fort de Montmorency, l'objectif est le développement des activités existantes, sans modification de l'orientation générale de la zone, en attendant de nouvelles options ou décisions sur l'avenir du fort.

Il conviendra alors de procéder à une modification du document d'urbanisme pour ajuster les éléments réglementaires de la zone, en cohérence avec les options du PADD.

#### Particularités de la zone UA

La règle limite strictement les occupations aux équipements publics et aux activités. La zone UAp, située en limite nord des Pampelumes est destinée à accueillir des activités dans des conditions propices à la valorisation des paysages. Ce secteur, volontairement réduit pourrait également accueillir des activités privées, toujours dans le cadre de projets au caractère environnemental affirmé.

### ARTICLE 3, ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - Motivations

Cet article affirme la nécessité de créer des accès conformément aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie lors de la mise en valeur de parcelles profondes ou d'îlots épais.

Il prévoit de mieux contrôler les accès aux parcelles de second rang dans le cadre de divisions en drapeau, sans pour autant pénaliser les parcelles existantes sur lesquelles les propriétaires souhaiteraient réaliser des extensions ou annexes. L'objectif est de favoriser le renouvellement de la ville dans le respect des boisements, tel que le décrit le PADD.

Enfin, la commune souhaite pouvoir limiter le nombre de bateaux sur les trottoirs en face de chaque propriété de manière à rendre plus confortable les déplacements des particuliers notamment des personnes à mobilité réduite ou des occupants.

#### 2 - Évolutions du règlement

L'article 3 reprend pour partie les éléments connus de l'ancien document en les précisant, en particulier sous l'angle environnemental. Il insiste sur l'obligation pour les terrains de prévoir un accès automobile pour chaque voie carrossable. La largeur de cet accès est fixée à 3,50 m et 2,50 m pour les terrains déjà bâtis, autorisant ainsi les propriétaires de parcelles existantes où les accès sont de moins de 3,50 m à réaliser des extensions, transformations, améliorations ou annexes. Cela permet à la commune de préserver des secteurs non bâtis en favorisant l'utilisation des secteurs bâtis.

Afin d'éviter la multiplication des bateaux sur les trottoirs, le nombre d'accès à la voie est limité à un seul bateau par tranche de 20 m. Enfin, l'élargissement des sentes identifiées, déjà interdit auparavant pour certaines, le devient pour toutes les sentes. Cette interdiction vise à assurer une continuité dans la préservation des paysages hérités.

L'article 3 est commun à toutes les zones du PLU.

### ARTICLE 4, RÉSEAUX

#### 1 - Motivations

La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement. Il existe une obligation de raccordement aux réseaux publics (assainissement, énergies, eau et télécommunications) selon les modalités prévues le cas échéant.



Cet article est mis à jour en fonction des éléments du "porter à connaissance" et en particulier du règlement d'assainissement intercommunal.

## 2 - Évolutions du règlement

L'article 4 prend en compte les éléments de la réglementation intercommunale de la CAVAM. Le stockage des eaux pluviales à la parcelle devient obligatoire pour l'ensemble des projets de construction.

La séparativité de la collecte doit être assurée pour toute nouvelle construction, nonobstant le caractère unitaire du réseau.

La gestion et la valorisation des eaux pluviales à la source (gestion à la parcelle) doivent permettre de limiter les incidences qualitatives et quantitatives du ruissellement urbain.

## ARTICLE 5, CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

### 1 - Motivations

La ville s'inscrit clairement dans la valorisation et l'intensification du territoire, au travers de la suppression des minimums parcellaires, à l'exception du secteur traditionnel des grandes propriétés.

Ce choix est en cohérence avec les options du PADD, visant à favoriser le renouvellement maîtrisé des différents secteurs de la ville. Cet article permet alors de définir des superficies adéquates pour la constructibilité des terrains.

### 2 - Évolutions du règlement

Les superficies minimums de parcelles étaient exigées dans le document d'urbanisme précédent pour rendre constructible une parcelle. Ce minimum s'échelonnait entre 400 et 2000m<sup>2</sup>. Le nouveau règlement fait disparaître ce minimum parcellaire pour toutes les zones U, à l'exclusion du secteur U1, rendant ainsi constructibles tout terrains des autres zones.

Le secteur U1 conserve un minimum parcellaire de 1000 m<sup>2</sup>. Rappelons qu'au POS, les zones équivalentes disposaient de deux minimums à 1000 et 2000 m<sup>2</sup>, suivant les sous-secteurs. Pour des raisons de respect des paysages urbains et de maintien du mode d'urbanisation traditionnel qu'est la grande maison dans son parc arboré, ce minimum de 1000 m<sup>2</sup> est maintenu.

En dessous de cette surface, le caractère paysager du site ne pourrait pas être réellement préservé. Ces quartiers de maisons, typiques de Montmorency et qui participent à la perception positive de celle-ci comme territoire vert subiraient alors une profonde modification structurelle et paysagère, alors même que la plupart se trouve sur les coteaux et sont donc extrêmement visibles.

Rappelons que la grande maison du XIX<sup>e</sup> siècle au cœur de son parc planté représente le mode d'urbanisation traditionnelle majeur du territoire. Le paysage urbain s'est ainsi constitué, en dehors des secteurs de cœur de bourg, à partir de la multiplication de ce modèle dont on peut trouver toutes sortes de déclinaisons. Le paysage global s'est ainsi formé par la juxtaposition de ces grandes propriétés arborées. Aujourd'hui, certaines d'entre elles ont déjà disparu lors d'opérations de division ou de construction des années 60 à 80 plus ou moins respectueuses des boisements et des vues, modifiant de manière irrémédiable le paysage traditionnel de certains secteurs.

La Châtaigneraie, l'Ermitage, le Mont Griffard, les Vignes, le Temple, le Parc Sechan font partie avec d'autres de ces secteurs traditionnels qui caractérisent encore le territoire. En revanche, le



secteur U1a ne présente pas ces caractéristiques particulières. Il a donc été décidé de ne pas y appliquer de taille minimum de terrain pour construire.

La densification forte de ces zones encore préservées par des divisions de second ou troisième rang porterait préjudice de manière définitive au paysage urbain et aboutirait à la destruction d'ensembles bâtis et végétaux existants remarquables et caractéristiques.

Les boisements les plus intéressants qui occupent une grande partie de ces secteurs font en complément l'objet d'un classement en espace boisé classé ou en espace vert protégé.

La ville souhaite préserver les continuités vertes ou naturelles existantes caractéristiques de son paysage et donc préserver ces secteurs de grands boisements.

Rappelons qu'une des options majeures du PADD était de préserver le patrimoine végétal domestique tout en autorisant le renouvellement nécessaire des quartiers et cet ensemble de règles répond à cette préoccupation.

Dans tous les autres secteurs où la préservation des massifs boisés est moins essentielle pour le paysage (secteurs moins pentus, visibilité moindre...), la notion de minimum parcellaire disparaît, pour permettre une certaine intensification des quartiers, apportant ainsi une contribution à la lutte contre l'étalement urbain.

## ARTICLE 6, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

### 1 - Motivations

On observe des modes d'implantation différents sur le territoire en fonction des secteurs. Issus de l'urbanisation naturelle, ils sont un facteur fort d'identification des quartiers. Le PLU respecte et confirme ces modes d'implantation, afin de préserver la forme urbaine typique de chaque secteur.

### 2 - Évolutions du règlement

Dans la zone U1, secteur traditionnel des grandes maisons au cœur de parcs arborés, l'implantation en fort retrait de la voie, souvent au centre de la parcelle, est de règle. Comme le POS, le PLU impose un recul minimum de 10 m, afin de confirmer cette réalité.

La règle a été assouplie pour le secteur U1a aux tissus plus serrés et ramenée à 6 m.

Dans la zone U2, secteur de maisons sur moyennes parcelles à trame orthogonale plus serrée et où subsistent encore d'intéressants boisements, c'est l'implantation en léger recul de l'espace public qui est de règle afin de préserver un jardin de taille suffisante à l'arrière de la maison. Le PLU impose un recul minimum de 4 m pour assurer le maintien de l'ambiance des voies, aujourd'hui fortement végétalisées.

Dans la zone U3, à dominante de maisons sur petites parcelles et où des collectifs peuvent coexister en particulier dans le Bas Montmorency, la forme urbaine particulière, créée par l'alignement en léger retrait et par la mitoyenneté fréquente, est préservée. Le PLU impose un recul minimum de 2 m, accompagné d'une bande constructible de 15 m à partir du recul, dans le but de confirmer cet état de fait. Le recul de 2m doit permettre une végétalisation des clôtures. L'effet recherché de la bande constructible est de regrouper les constructions sur l'avant de la parcelle afin de confirmer le front bâti de part et d'autre des rues de ces secteurs.

Cette bande, au-delà de laquelle seuls les piscines et les abris de jardin sont autorisés, limite également la possibilité de construction en second rang. Ce mode d'urbanisation est particulièrement déstructurant pour les tissus constitués de maisons et engendre des proximités souvent difficiles à gérer par la suite compte tenu de la taille réduite des parcelles. Ces règles d'implantation visent à préserver les cœurs d'îlots verts.



Dans la zone U4, à dominante d'immeubles, plots au cœur de boisements souvent intéressants ou en mitoyenneté reculée, une certaine liberté d'implantation est laissée aux propriétaires, afin de ne pas entraver le renouvellement urbain. Le PLU édicte une règle a minima, avec un recul minimum de 2 m sur l'alignement, offrant ainsi une certaine liberté pour l'implantation des constructions mais garantissant toujours la possibilité d'une bande verte le long des voies, caractéristique de la ville.

Dans la zone U5, secteur traditionnel de centralité, c'est l'alignement sur rue qui est la règle. Cette option est conservée par le PLU qui autorise par ailleurs des implantations en retrait, si l'alignement sur la rue est maintenu par une clôture maçonnée ou un bâtiment secondaire. Il convient en effet de permettre ce type d'implantation sur cour avant, présent ponctuellement et correspondant à certains bâtiments parmi les plus traditionnels du cœur de ville.

Dans la zone UF d'équipements publics et sportifs, le PLU a choisi une règle a minima avec un recul minimum de 2 m sur l'alignement, offrant ainsi une large liberté pour l'implantation des constructions.

Dans la zone UA, le PLU a défini une règle a minima avec un recul minimum de 2 m sur l'alignement. En zone Uap, le recul minimum est de 4 m, offrant, là aussi, une large liberté pour l'implantation des constructions.

Sur l'ensemble des secteurs U, les équipements d'intérêt général bénéficient d'une règle assouplie avec un recul imposé de 1 m minimum. En effet, les conditions particulières de fonctionnement de ces équipements imposent de disposer d'une certaine liberté d'implantation et ce quelle que soit la zone. C'est aussi un moyen de les rendre identifiables en créant un repère dans la continuité de ce qui forme le paysage traditionnel qui les entoure.

## ARTICLE 7, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

### 1 - Motivations

Des modes d'implantation divers existent sur le territoire. Produits de l'urbanisation naturelle, ils caractérisent fortement l'identité des différents secteurs. Le PLU respecte et confirme ces modes d'implantation, afin de préserver la forme urbaine particulière de ces quartiers. La règle est également simplifiée et commune dans sa forme à l'ensemble des zones du PLU.

### 2 - Évolutions du règlement

#### Principe de l'implantation

U1, U2 : retrait obligatoire avec des exceptions pour les parcelles étroites où le retrait devient obligatoire que sur l'une des limites latérales. La préservation du caractère diffus des zones U1 et U2 justifie la mise en œuvre d'une règle générale de retrait.

U3 : retrait ou possibilité de s'implanter sur les limites latérales pour les parcelles existantes avant l'approbation du règlement d'une façade de moins de 10 m. La possibilité de se mettre en retrait ou en partie en retrait rappelle les caractéristiques du tissu urbain existant dans les zones U3 où les maisons de villes sont souvent accolées.

U4 : retrait ou sur l'une ou sur les deux limites. En effet, dans ce secteur, les implantations d'immeubles collectifs peuvent varier en fonction des trames de parcelles et du relief. L'implantation peut se faire sur les deux limites latérales pour celles longeant l'avenue de la Division-Leclerc RD 928

U5 : sur les limites latérales pour les bâtiments sur rue et sur voie privée et en retrait des limites au-delà de 15 m depuis l'alignement, sauf s'il existe un pignon mitoyen, et dans la limite de la hauteur de celui-ci. Les règles posées en U5 doivent répondre au caractère atypique du bourg et à la nécessité de le conserver en préservant la continuité du bâti le long des rues.



### Distances à respecter en cas de recul

En cas de vue directe, la hauteur est calculée au linteau de la baie la plus élevée, y compris châssis de toit. Cette règle permet de nuancer davantage la contrainte en fonction du niveau de la vue concernée. Ainsi, un pignon percé d'une vue au rez-de-chaussée présente une contrainte différente pour le voisinage d'un pignon percé d'une vue en étage.

La distance du pignon ou de la façade à la limite séparative doit toujours être égale à la hauteur du linteau de la baie la plus élevée, avec un minimum qui s'étaye en fonction de la densité acceptable de la zone. Il est de 8 m en zone U1 et UF, de 6 m en zones U2, U3 et U4, de 4 m en zone U5, en fonction des tailles de parcelles constatées.

Cette règle s'applique aussi aux balcons et terrasses créant vues (1,90 m au-dessus de la terrasse ou du balcon), pour répondre à la gêne occasionnée par ces types de constructions sur le voisinage.

En cas de vue secondaire, c'est le point le plus haut de la façade qui est pris en compte pour le calcul de la distance à respecter vis-à-vis des limites avec une règle de la moitié de la hauteur et une distance minimum de 3 m en zones U1, U2 et UF et de 2,50 m en zones U3, U4 et U5.

Tous ces minimums s'appliquent également aux limites séparatives de fond de parcelle.

Les équipements d'intérêt général ne bénéficient dans cet article d'aucun assouplissement de règle afin de ne pas créer de difficultés liées à la proximité avec les constructions voisines.

### Division de terrain

En cas de division, la construction existante sur le terrain initial faisant l'objet de la division doit respecter ces règles au même titre que les constructions futures. Dans le cas contraire, la division serait interdite.

### Cas particulier de la zone UA-UAp

Compte tenu de la spécificité de la zone, les implantations vis-à-vis des limites latérales sont gérées par une règle moins contraignante, qui autorise les implantations sur les limites latérales ou en retrait des limites avec une règle  $L=H/3$  avec un minimum de 2,50 m.

## ARTICLE 8, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 1 - Motivations

L'objectif est de simplifier la règle du POS par la suppression de la référence à la hauteur des bâtiments et de la rendre presque commune à toutes les zones.

Dans la mesure où il s'agit de distances appliquées entre bâtiments sur une même propriété, il est estimé qu'elles peuvent être intégrées à la conception du projet et les nuisances potentielles sont bien sûr moindres.

### 2 - Évolutions du règlement

6 m en cas de vue directe pour l'ensemble des zones et 3 m en cas d'absence de vue en U1 et U2 et 2,50 m en U3, U4 et U5.

Sur l'ensemble des secteurs U, les équipements d'intérêt général bénéficient d'une exemption. En effet, les conditions particulière de fonctionnement de ces équipements font qu'il est préférable qu'ils puissent disposer d'une totale liberté dans ce domaine, et ce quelle que soit la zone.

En zone UF, UA et Uap, il n'y a pas de règles car le but est de favoriser l'accueil d'entreprises.



## ARTICLE 9, EMPRISE AU SOL

### 1 - Motivations

Proposer une règle progressive sur l'ensemble du territoire, prenant en compte les particularités de chacun des secteurs et en particulier la densité physique de construction qui pourrait être acceptée. Permettre l'intensification de certaines zones (U4 et U5 notamment) avec un objectif de concentration des constructions sur les espaces déjà construits afin de préserver, conformément aux options du PADD, la qualité des espaces verts domestiques.

### 2 - Évolutions du règlement

25% en U1 et U1a (15 à 20% au POS)

30% en U2 (semblable au POS)

40% en U3 (semblable au POS)

50% en U4 (40 à 50% au POS)

75% en U5, (50% au POS)

Pas de règle en zone UX ni en zone UA-UAp

Sur les secteurs de parcelles de taille moyenne ou petite, les coefficients d'emprise du POS, donnant satisfaction à l'usage, sont conservés. Dans les zones U1, U1a et U4, à parcelles plus importantes et où une certaine densification paraît probable, malgré le minimum de 1000 m<sup>2</sup> en U1 et l'impact des EBC et EVP sur cette même zone, le PLU évolue vers des coefficients d'emprise plus importants.

Enfin, la zone U5 est de fait au-delà des 50% d'emprise du POS : il convient de se libérer de cette donnée afin de faciliter le renouvellement du secteur.

Sur l'ensemble des secteurs U (hors zone UX), les équipements d'intérêt général bénéficient d'une exemption. En effet, les conditions particulières de fonctionnement de ces équipements font qu'il est préférable qu'ils disposent d'une totale liberté dans ce domaine et ce, quel que soit le caractère de la zone.

#### Division de terrain

En cas de division, la construction existante sur le terrain initial faisant l'objet de la division doit respecter ces règles au même titre que les constructions futures. Dans le cas contraire, la division deviendrait impossible. Le but est d'éviter que des divisions soient faites au détriment des terrains existants, aboutissant alors à des densités plus importantes que souhaitées.

## ARTICLE 10, HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Motivations

Proposer une règle progressive sur l'ensemble du territoire, prenant en compte les particularités de chacun des secteurs et en particulier les volumes bâtis acceptables dans le paysage constitué.

### 2 - Évolutions du règlement

Pour rendre la règle plus lisible, trois niveaux de hauteur ont été définis sur le territoire :

R + 1 + combles ou attique en secteurs U1 et U1a

R + 2 + combles ou attique en secteur U2 et U3,

R + 3 + combles ou attique en secteurs U4 et U5

#### Deux modes de calcul :

Une hauteur fixée en zones U1 et U1a, zones de maisons traditionnelles. Un gabarit dans tous les autres secteurs.



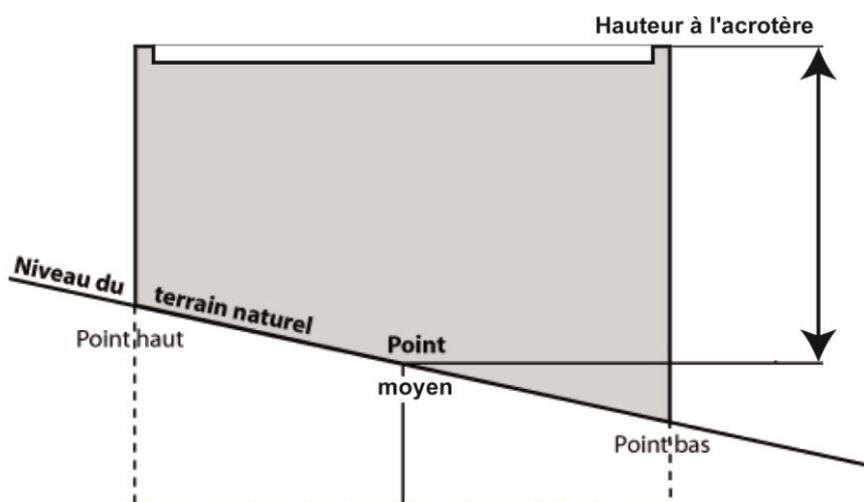
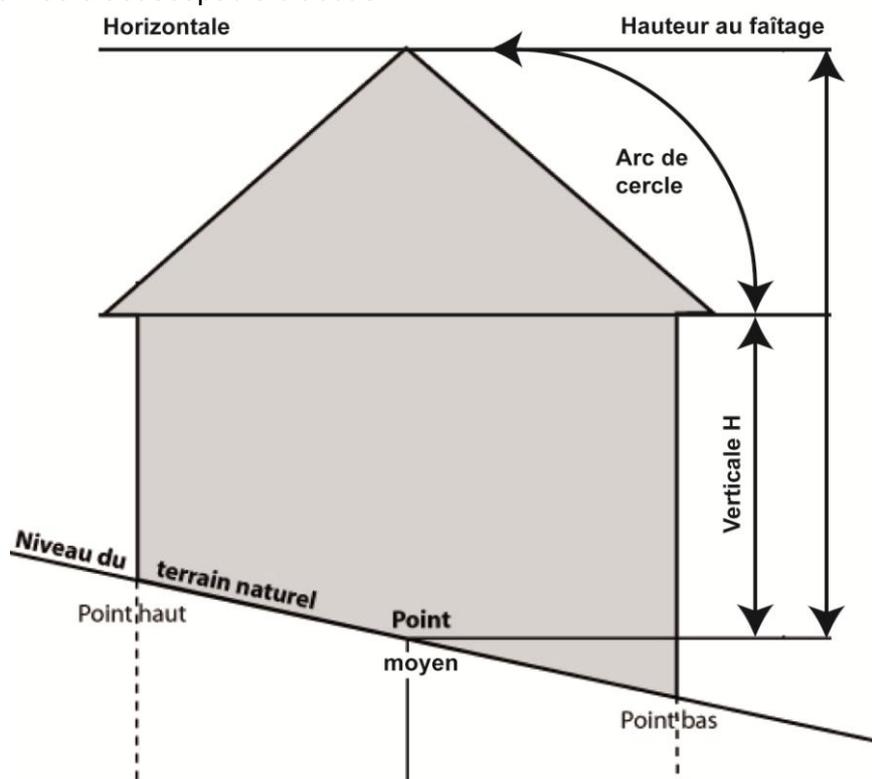
Ce gabarit est composé d'une verticale de hauteur variable en fonction des zones et d'un arc de cercle au sommet de la verticale de hauteur fixe (4,50 m).

Les constructions devront alors s'inscrire dans le volume enveloppe déterminé par le gabarit.

L'intérêt principal d'un tel dispositif est de faciliter l'émergence de formes architecturales différentes de celles du toit à deux pentes générées par la règle traditionnelle.

Point particulier, la règle prévoit que des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées afin de respecter des cônes de vue spécifiques. Sont visées certaines vues lointaines, dues aux fortes différences de niveaux et qu'il convient de protéger.

La zones UF dispose d'une règle avec une hauteur maximum fixée à 12 m et les zones UA et Uap de 9m sans indication du nombre de niveaux, compte tenu de la spécificité de ces quartiers et des constructions qu'il serait susceptible d'accueillir.





## ARTICLE 11, ASPECT EXTÉRIEUR

### 1 – Motivations

Proposer une règle à la fois complète mais simple d'emploi et ne créant pas de contraintes exagérées pour les habitants.

Cette règle doit, conformément aux orientations du PADD, permettre de préserver le patrimoine existant mais également favoriser le renouvellement respectueux de certains secteurs, en particulier du centre-ville.

Enfin, elle doit pouvoir répondre aux préoccupations des habitants en termes de technologies nouvelles et d'intégration de celles-ci dans le paysage urbain.

### 2 - Évolutions du règlement

En dehors des thèmes traditionnels, cinq sous chapitres nouveaux apparaissent :

-les façades de commerces

-le traitement des toitures

-la question des panneaux solaires et des technologies nouvelles

-les clôtures

-les maisons ou ensembles urbains inventoriés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

-les façades de commerces

La déstructuration de certaines rues du centre-ville historique par des façades commerciales réalisées sans respect de l'existant et des ambiances urbaines a amené à proposer une règle rigoureuse en termes de traitement des façades de commerces.

Cette règle vise à mieux encadrer ces façades au travers d'obligations en termes de rythmes, traitements des devantures, couleurs et ainsi rechercher une meilleure harmonie générale dans ces secteurs du centre-ville.

-le traitement des toitures

Les toitures sont particulièrement perceptibles depuis l'espace urbain, en particulier lorsque le relief est affirmé. C'est pourquoi la règle cherche à encadrer les toitures tout en restant le moins contraignante possible et en autorisant des modes de couverture traditionnels ou contemporains sous réserve de qualité des projets présentés.

-les panneaux solaires et des technologies nouvelles

L'ouverture à l'architecture bioclimatique et aux matériaux innovants a été prise en compte.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'intègrent dans les caractères du quartier concerné. De même, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les éoliennes sont autorisés mais ils doivent s'intégrer aux projets présentés et le PLU donne quelques pistes à suivre pour parvenir à cette bonne intégration.

-les clôtures

Traditionnellement réglementées, les clôtures font ici l'objet d'une attention particulière. Elles diffèrent d'une zone à l'autre en fonction du paysage de la rue dans laquelle elles s'insèrent. Les clôtures le long des sentes n'ont, par exemple, pas le même impact sur l'espace urbain que les clôtures de fond de parcelle.

-les maisons ou ensembles urbains inventoriés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

Le PLU utilise l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme qui permet « d'identifier et de 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 ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble des zones, les constructions, ensembles ou séquences urbains les plus remarquables sont désormais soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques. Elles sont traduites sous forme d'un inventaire photographique annexé à la règle.

Ces fiches permettent l'identification du secteur ou de l'élément à protéger, et ses caractéristiques principales.

Un chapitre particulier de l'article 11, au caractère plus patrimonial, est alors consacré à ces constructions.

## ARTICLE 12, STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1 - Motivations

S'inscrire dans les options du PADD portant sur l'amélioration de la qualité de vie et sur le renforcement du commerce de centre-ville, et pour cela :

- Adapter la règle à chacun des secteurs en fonction des spécificités locales.
- Permettre de développer des capacités de stationnement automobile suffisantes sans favoriser de manière excessive la multiplication de la voiture
- Faciliter l'implantation du commerce en centre-ville par des règles adaptées et affirmer le rôle des transports collectifs.

### 2 - Évolutions du règlement

Le stationnement des véhicules est désormais géré par une règle simplifiée, commune dans sa forme à toutes les zones du PLU et établie à partir des surfaces SHON déclarées. La règle s'inscrit ainsi dans l'évolution des autorisations de construire telle qu'elle est aujourd'hui appliquée.

Des alternatives à cette condition existent pour pallier à des impossibilités :

Une taxe pour non-réalisation d'aire de stationnement est conservée afin de ne pas figer certaines opérations réalisées sur des terrains complexes en termes de taille, notamment dans le centre bourg, ou en cas de présence d'arbres remarquables qui empêcheraient la réalisation de parc de stationnement.

Le constructeur pourra réaliser à moins de 300 m du terrain de la construction, les places requises  
Le constructeur pourra acquérir les places requises dans un parc privé voisin situé à moins de 300 m du terrain de la construction

Le constructeur pourra obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 m du terrain de la construction.

De manière générale, il est demandé aux opérations de logements collectifs que la moitié des places de stationnement soit réalisée sous forme de places couvertes.

La règle proposée est progressive en termes de surfaces de référence. Elle tient compte du caractère de chacune des zones.

Etablie sur la base des surfaces bâties, et non plus du nombre de logements, elle permet en particulier de supprimer la prime aux seuls grands logements dans une ville qui manque de petits logements.

Les rubriques retenues le sont pour des raisons de lisibilité de la règle et de facilité d'emploi. Ce sont en effet les catégories habituellement rencontrées lors des instructions de dossiers de construction :

- Logement collectif
- Logement individuel
- Bureaux



- Artisanat et activités
- Commerces
- Etablissements d'hébergement collectif
- Etablissement d'hébergement hôtelier
- Restaurants et salles de réunion
- Installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif

En zone U5, la règle est adaptée aux particularités du secteur et limite à 1 place par logement l'exigence de stationnement, 0,8 places par logement pour l'habitat aidé afin de faciliter le renouvellement du centre historique et la création de logements sociaux dans ces secteurs.

En zone U5 de centre-ville, la règle exempte de stationnement les boutiques de moins de 150 m<sup>2</sup> de SHON afin de ne pas entraver le renouvellement du commerce de proximité par une règle irréaliste.

En ce qui concerne la création d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et ce pour toutes les zones, il doit être prévu le stationnement nécessaire à leur fonctionnement comptant un minimum de 1 place par 100 m<sup>2</sup> de SHON, qui viendra compléter la politique de développement du stationnement public.

Afin d'affirmer l'intérêt du transport collectif, en particulier pour acheminer les habitants vers leur lieu de travail, un article de la règle prévoit un allègement de moitié pour les équipements d'intérêt général et collectif, les bureaux et activités dans la mesure où ces établissements sont situés à moins de 400 m d'une gare ou 200 m d'un arrêt de bus.

## ARTICLE 13, ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

### 1 - Motivations

Le PADD fait une grande place à la mise en valeur et à la protection du patrimoine végétal. L'article 13 développe donc 4 outils principaux permettant d'atteindre cet objectif :

- la préservation d'espaces de pleine terre sur tous les secteurs où cela est possible
- le traitement végétalisé des espaces libres de construction
- les espaces boisés classés et leur extension aux arbres remarquables
- une nouvelle définition des espaces verts protégés

### 2 - Évolutions du règlement

L'article insiste sur le traitement des espaces libres, afin d'éviter la minéralisation abusive de certaines parcelles et de valoriser les espaces verts existants : dans les zones U1 à U4, 50% au moins des espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager distinct des aires de stationnement ou des terrasses (30% en UF).

Il insiste également sur un nécessaire pourcentage de pleine terre (sans aucune construction en sous-sol) : 40% en U1, 30% en U2, 20% en U3, U4 et UF. L'objectif est de conserver dans ces quartiers de maisons la capacité d'infiltration des eaux pluviales et l'espace indispensable pour des plantations de haute tige typique de Montmorency.

Le PLU n'impose rien dans ce domaine en zone U5, compte tenu du caractère urbain central et déjà largement constitué de ce secteur.

L'ensemble des zones protégées a augmenté au PLU. Les espaces boisés classés ont une superficie de 84.05 ha. Ils n'ont été diminués que de 6.5 ha qui ont été reclassés en EVP.

Les EVP quant à eux ont connu une forte augmentation en passant de 14.34 ha à 35.8 ha. Les espaces verts protégés déjà inscrits au POS ont donc été remaniés. Le PLU élargit la dimension



des espaces verts protégés existants afin de constituer de véritables îlots et de créer des continuités avec les espaces boisés classés ou les autres espaces verts protégés présents sur le territoire. Le PLU choisit de les considérer comme de vastes ensembles au sein desquels sont implantées des constructions, elles-mêmes soumises à prescriptions particulières.

Dans l'optique de continuité des espaces naturels et de permanence des corridors, la règle insiste sur la nécessité de prévoir aux abords des espaces boisés et des zones N, des clôtures perméables à la faune et à la flore.

Pour renforcer leur protection, dont on sait qu'elle est difficile, une majorité des arbres remarquables sont désormais assimilés aux espaces boisés classés et à ce titre bénéficient des mêmes protections. Ainsi il est interdit de procéder à leur abattage dans un rayon de 5m autour du tronc, tout aménagement ou utilisation est proscrite.

Désormais, la règle autorise au sein de ces espaces verts protégés les seules constructions annexes, les extensions limitées de l'existant (+10% de l'emprise au sol existante) et la reconstruction, à emprise égale, + 10%.

#### Division de terrain

En cas de division, la construction existante sur le terrain initial faisant l'objet de la division doit respecter ces règles au même titre que les constructions futures.

## ARTICLE 14, COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### 1 - Motivations

Compte tenu des évolutions opérées sur l'ensemble de la règle, en particulier au sein des articles 6, 9 et 13, le coefficient d'occupation des sols est apparu inutilement contraignant. La ville a été amenée à le supprimer. Désormais, ce sont les règles d'alignement, de construction vis-à-vis des limites, d'emprise et de hauteur qui gèrent les droits à construire sur l'ensemble des secteurs.

La commune répond ainsi à la volonté de mieux utiliser les volumes bâtis pour l'accueil de la population montmorencéenne et d'encourager une utilisation raisonnée de l'espace à construire.

### 2 - Évolutions du règlement

Le COS est supprimé sur l'ensemble du territoire.

## 3.1.2. PLU modifié le 4 juillet 2016

### ARTICLES 1 ET 2, OCCUPATIONS INTERDITES ET OCCUPATIONS SOUS CONDITIONS

#### 1 - Motivations

En zones U1, U2, U3, U4 et U5, les opérations de 5 logements et plus, collectifs ou individuels doivent prévoir un pourcentage de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU. A la date d'élaboration et d'approbation du PLU, le pourcentage de logements locatifs sociaux exigibles sur le territoire montmorencéen était celui de la loi SRU<sup>1</sup>, donc 20 %. Depuis, la loi Duflot 1 du 18 janvier 2013<sup>2</sup> a relevé de 20 à 25% la part exigible de logements locatifs sociaux sur le territoire. Il

<sup>1</sup> LOI 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

<sup>2</sup> Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.



convient donc d'homogénéiser à 30 % le pourcentage de logements locatifs sociaux à créer dans le cadre des opérations de 5 logements et plus.

## 2 - Évolutions du règlement

En zones U1, U2, U3, U4 et U5, toutes les opérations de 5 logements et plus doivent prévoir que 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social.

## ARTICLE 3, ACCÈS ET VOIRIE

### 1 - Motivations

Il convient de reformuler l'article 3 de toutes les zones afin de clarifier la manière d'appliquer la règle relative à la desserte et aux accès. En effet, les choix initialement opérés poursuivaient l'objectif de réglementer les conditions de desserte des terrains par les voies de desserte publiques ou privées, existantes ou à créer, et les conditions d'accès aux voies de desserte. Or, l'article tel qu'il a été formulé initialement réglemente les accès, existants et à créer, les voies de desserte à créer mais pas les voies de desserte existantes.

Il importe également de préciser la notion d'accès en distinguant les accès directs, constitués par le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), des accès indirects, correspondant au passage privé non ouvert à la circulation publique reliant la construction à la voie de desserte.

### Particularités de la zone UA

Il est approprié d'augmenter, au sein de la zone UA (zones d'activité), l'emprise minimale des accès et des voies de desserte existantes, en tenant compte de l'emprise minimale de 6 mètres imposée pour les voies nouvelles au sein de l'article 3.2 du règlement de la zone UA, afin de correspondre aux dimensions des véhicules susceptibles de se rendre dans les zones d'activité.

## 2 - Évolutions du règlement

Pour la totalité des zones urbaines :

- Les voies de desserte, existantes et à créer, sont réglementées.

Pour une bonne application de la règle, une définition de la voie de desserte est définie dans le glossaire.

- La notion d'accès est précisée : les accès directs (portail, porche) sont distingués des accès indirects (voies d'accès) pour une meilleure compréhension et mise en application de la règle.

La définition de l'accès dans le glossaire renvoyant plus spécifiquement à la voie d'accès, et non à la notion d'accès dans sa globalité, son intitulé est rectifié pour éviter toute confusion.

- Les dispositions de l'article 3 sont réorganisées pour une meilleure lisibilité des règles.

Pour les zones U1, U2, U3, U4, U5, UF, l'emprise minimale des voies de desserte existantes et des voies d'accès est fixée à 3,5m.

Pour la zone UA, l'emprise minimale des voies de desserte existantes et des voies d'accès au sein de la zone UA est fixée à 5m.



## ARTICLE 4, RÉSEAUX

Sans objet.

## ARTICLE 5, CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

### 1 - Motivations

Il avait été fait le choix, au moment de l'élaboration du PLU, de fixer en zone U1 une superficie minimum de terrain le rendant constructible (1000 m<sup>2</sup>). Mais, la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR<sup>3</sup>), adoptée en mars 2014 et d'application immédiate, a supprimé la possibilité de fixer des tailles minimales de terrain au sein des PLU.

Aussi, le règlement du PLU doit être mis en compatibilité avec la loi ALUR.

### 2 - Évolutions du règlement

En zone U1, la notion de minimum parcellaire disparaît.

## ARTICLE 6, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

### 1 - Motivations

En zone U1, U2, U3, U4 et U5, il a initialement été fait le choix d'interdire l'implantation de constructions dans la marge de recul, exception faite des abris de 4 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Cette interdiction concerne donc l'implantation de piscines non couvertes dans la marge de recul. Or, celle-ci n'apparaît pas justifiée étant donné le faible impact de l'installation de piscines non couvertes sur le paysage de la rue et notamment sur l'ambiance fortement végétalisée des voies. Il convient par conséquent d'autoriser les piscines non couvertes dans la marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU et notamment le respect de la végétalisation de la marge de recul à hauteur de 40% de sa surface.

Par ailleurs, le règlement initial de la zone U4 fixe à 2m le recul minimum à partir duquel des constructions peuvent s'implanter depuis l'alignement. Cette valeur a été retenue au moment de l'élaboration du PLU afin de permettre de laisser une liberté d'implantation des constructions tout en garantissant la possibilité d'une bande verte à l'avant du terrain. Mais, dans la pratique, ce recul apparaît insuffisant pour ménager notamment des espaces de végétalisation. Il importe donc d'augmenter la valeur de la marge de recul afin de faciliter et/ou d'encourager la plantation de végétaux et la conservation d'alignements d'arbres au sein de celle-ci.

Cette adaptation doit en outre permettre un rapport plus équilibré entre la hauteur des constructions (hauteur maximale de 15 m en zone U4) et l'emprise des espaces libres de construction (publics et privés) dans les secteurs les plus denses où peuvent se faire face deux façades d'immeubles de grande hauteur.

Cette modification contribue à affirmer l'objectif n°2 du PADD qui tend à valoriser et à préserver les espaces paysagers puisqu'il fixe comme objectif de « préserver la trame verte qui ponctue le territoire et confirmer le rôle des parcs et des jardins privés ».

A cet égard, il convient de citer l'article L121-1 du code de l'urbanisme qui rappelle que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

---

<sup>3</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).



« 1° L'équilibre entre :

[...]

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages [...] des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. »

A cet égard, les modifications de l'article 6 s'inscrivent dans la volonté des auteurs du PLU de concilier la nécessaire densification du bâti avec la préservation de la trame verte.

## 2 - Évolutions du règlement

En zones U1, U2, U3, U4 la construction de piscines non couvertes est admise dans la marge de recul.

En zone U4, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4m de l'alignement.

## ARTICLE 7, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

### 1 - Motivations

#### Principe de l'implantation

La définition des règles initiales a été guidée par une volonté de préservation et d'affirmation des modes d'implantation propres à chacun des secteurs afin de conserver la forme urbaine particulière des quartiers, constituée par la régularité de l'implantation des constructions.

Or, il est dans la pratique apparu que le choix qui a été fait de simplifier cette règle et de la rendre commune à l'ensemble des zones du PLU ne permet pas une prise en compte suffisante de l'identité des différents secteurs des zones U2, U3 et U4. La possibilité d'implantation continue des constructions en limite séparative sur toute la longueur du terrain peut notamment, selon la nature et la localisation des projets, déstructurer la forme urbaine de certains quartiers. La règle telle que définie initialement autorise en effet la création de pignons mitoyens qui, compte tenu de leur potentielle grande superficie, ne permettent pas d'assurer le respect des modes d'implantation des secteurs et ainsi la préservation de forme urbaine constituée. En effet, les constructions dans ces zones apparaissent situées, de manière générale, en retrait des limites latérales sauf quand elles sont situées à l'avant de la parcelle où elles peuvent être accolées aux limites, formant ainsi un front bâti sur la rue. Il convient donc d'interdire en zones U2, U3 et U4 l'implantation des constructions sur les limites latérales au delà de 15 mètres à partir de l'alignement.

Il est à noter que la possibilité en zones U2 et U3 d'accoler les constructions aux murs aveugles ou pignons existants situés en limites latérales dans la limite des dimensions de ces derniers est préservée. Cette règle est instaurée en zone U4.

#### Cas des constructions existantes

Pour toutes les zones urbaines, les dispositions actuelles de l'article 7 ne prévoient pas d'exception pour les cas de modifications de façades existantes ne respectant pas les règles de retrait vis-à-vis des limites séparatives, ce qui rend impossible l'évolution de certaines constructions existantes (impossibilité de modifier les vues existantes si les marges de retrait ne sont pas respectées). Or, l'esprit de la règle telle qu'elle a été édictée est de pas figer les constructions existantes et c'est dans cette optique qu'il a été prévu une exception pour les cas



d'extensions des constructions existantes au sein de l'article 7. Ceci implique alors une différence de traitement entre les projets de modifications de façade et les projets d'extension des constructions existantes alors que, dans le cadre de cet article, l'impact des modifications de façade n'est pas plus important que celui des extensions. Il apparaît donc pertinent d'autoriser, dans le cas des constructions existantes, les modifications de façade de la même façon que les extensions.

## 2 - Évolutions du règlement

En zones U2, U3 et U4, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales quand elles sont situées au-delà de 15 m à partir de l'alignement.

Dans toutes les zones urbaines, les modifications de façade sont, dans le cas des constructions existantes, autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées les règles définies dans le cadre de l'article 7.

## ARTICLE 8, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 1 - Motivations

La souplesse donnée aux dispositions de l'article au moment de l'élaboration du PLU se fondait sur la circonstance que les distances sont appliquées entre des bâtiments qui sont situés sur une même propriété et que cette situation justifiait d'appliquer un mode de calcul identique sur presque toutes les zones, et surtout, avec de faibles reculs comptés à partir de tout point de la façade ou de pignon. Mais, il est dans la pratique apparu que la règle telle que formulée initialement ne permet pas de suffisamment nuancer les distances entre les constructions sur une même propriété et écarte, à tort, la prise en compte, dans le calcul des distances minimales à respecter, des terrasses constitutives de l'emprise de la construction et génératrices de vues (terrasses surélevées de 60 cm par rapport au niveau du sol naturel comme indiqué dans la définition de l'emprise figurant dans le glossaire).

Pour les zones urbaines concernées (U1 à U5), il convient donc :

- de reformuler l'article afin d'élargir les modalités de calcul des distances minimales à respecter entre les constructions sur une même propriété aux terrasses constitutives de l'emprise de la construction et génératrices de vues.
- de réajuster les distances à respecter entre les constructions en y intégrant le même rapport que celui entre la distance et la hauteur des constructions prévu à l'article 7.

Ces nouvelles règles présentent une meilleure cohérence avec celles réglementant les distances vis-à-vis des limites séparatives déterminées à l'article 7.

### 2 - Évolutions du règlement

La règle est appliquée aux terrasses constitutives de l'emprise de la construction et génératrices de vues, c'est-à-dire les terrasses surélevées de 60 cm par rapport au niveau du sol naturel.

Les distances à respecter se calculent de la même manière que dans le cadre de l'article 7 :

- En cas de vue directe, la hauteur est calculée au linteau de la baie la plus élevée, y compris châssis de toit. Cette règle permet de nuancer davantage la contrainte en fonction du niveau de la vue concernée. Ainsi, un pignon percé d'une vue au rez-de-chaussée présente une contrainte différente pour le voisinage d'un pignon percé d'une vue en étage.

La distance du pignon ou de la façade à la limite séparative doit toujours être égale à la hauteur du linteau de la baie la plus élevée, avec un minimum qui s'étaye en fonction de la densité acceptable



de la zone. Ce minimum est de 8 m en zone U1, de 6 m en zones U2, U3 et U4 et de 4 m en zone U5, en fonction des tailles de parcelles constatées.

Cette règle s'applique aussi aux balcons et terrasses créant des vues (1,90 m au-dessus de la terrasse ou du balcon).

- En cas de vue secondaire, c'est le point le plus haut de la façade qui est pris en compte pour le calcul de la distance à respecter vis-à-vis des limites avec une règle de la moitié de la hauteur et une distance minimum de 3 m en zones U1 et U2 et de 2,50 m en zones U3, U4 et U5.

## ARTICLE 9, EMPRISE AU SOL

### 1 - Motivations

Dans un souci d'équilibre entre les objectifs de densification et de préservation des particularités de chacun des secteurs, il a été fait le choix, lors de l'élaboration du PLU, d'adopter une règle de densification progressive prenant en compte les spécificités urbaines et paysagères de chacune des zones, en particulier la densité physique de construction acceptable dans le paysage constitué, tout en permettant l'intensification de certaines zones.

Il a plus particulièrement été fait le choix de reprendre sur les secteurs de parcelles de taille moyenne ou petite tels que ceux composant la zone U2 (dominante de parcelles de 600 à 800 m<sup>2</sup>) les coefficients d'emprise au sol du Plan d'Occupation des Sols (POS) qui avaient donné satisfaction à l'époque du POS. Mais les nouvelles dispositions du PLU, combinées avec des coefficients anciens n'ont pas permis de mettre en équilibre les objectifs de densification et de maintien des qualités environnementales et paysagères de la zone U2, assignés au PLU. L'adaptation de ces coefficients en zone U2, apparaît donc nécessaire.

Le coefficient d'emprise retenu pour la zone U1 a, quant à lui, été augmenté par rapport à celui du POS afin de permettre une certaine densification de la zone au regard de la taille dominante des parcelles (800 à 1000 m<sup>2</sup>), plus importante que dans les autres zones. Mais, si ce choix permet de satisfaire l'objectif de densification des zones urbaines assigné au PLU, il remet notablement en cause l'objectif de préservation des spécificités urbaines, environnementales et paysagères des secteurs composant la zone U1 (tissu pavillonnaire très diffus, densité faible, grandes maisons traditionnelles au sein de parcs arborés, beaux boisements), en autorisant une densité physique et des volumes de construction bien plus élevés que ceux caractérisant le tissu existant et que ceux envisagés au moment de l'élaboration du PLU. L'adaptation du coefficient d'emprise au sol en zone U1 apparaît donc elle aussi nécessaire.

Il importe donc de réévaluer l'emprise au sol des zones U1, U2 afin de mettre en équilibre les objectifs de densification et de maintien des particularités urbaines, environnementales et paysagères et de préserver le paysage urbain constitué. Il apparaît plus particulièrement approprié d'évaluer l'emprise au sol de la zone U1 selon deux tailles de parcelles : les parcelles de moins de 1000 m<sup>2</sup>, sur lesquelles la constructibilité serait plus limitée et les parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup> ouvrant plus de droits à construire afin de correspondre à la réalité des terrains de la zone U1 dont les tailles diffèrent fortement.

Les réajustements effectués de l'article 9 cherchant à valoriser et à préserver les particularités paysagères des zones les moins densément bâties de la commune en adaptant les règles de construction ne réduisent que faiblement le potentiel de construction à l'échelle communale.

D'une part, ces modifications ne remettent nullement en cause les objectifs de réalisation de logements prévus dans le PLU. En effet, en zones U1, U2 et U3, 103 logements ont été programmés en 4 ans sur les 100 prévus par le PLU entre 2012 et 2022.

D'autre part, ces modifications ne concernent pas les zones privilégiées de l'intensification urbaine, à savoir les zones U4 et U5, de sorte que le potentiel constructible du territoire communal n'est davantage encadré que de façon marginale.

### Cas des annexes



En zones U1, U2, U3, U4 et U5, l'absence de disposition encadrant l'emprise maximale des annexes permet la construction de bâtiments d'emprise s'apparentant plutôt à des constructions principales qu'à des annexes.

Or, il est nécessaire d'éviter cette tendance au contournement de la notion d'annexe notamment car les articles 7 et 8 du règlement autorisent leur implantation libre sur les limites séparatives et par rapport aux autres constructions du terrain. Il importe donc de réglementer l'emprise maximale des annexes en optant pour une valeur de 15 m<sup>2</sup>, étant observé que cette valeur permet le stationnement d'un véhicule.

## 2 - Évolutions du règlement

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- en zone U1 : 20 % pour les terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup> et 15 % pour les terrains de 1000 m<sup>2</sup> ou plus
- en zone U2 : 20 % pour l'ensemble des terrains

### Cas des annexes

En zones U1, U2, U3, U4 et U5, l'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 15 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 10, HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Motivations

L'absence de disposition fixant le nombre de niveaux maximum autorisés au sein du règlement initialement établi peut aller à l'encontre de l'esprit de la règle en permettant la construction de bâtiments de 3 niveaux complets d'une hauteur maximale de 10 m au faîtage du toit. Or, la valeur de 10m retenue par la commune au moment de l'élaboration du PLU visait des constructions pouvant s'inscrire dans le gabarit d'une maison individuelle afin de s'intégrer harmonieusement dans le tissu pavillonnaire de la zone U1 et ainsi préserver les spécificités urbaines et paysagères de la zone. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle il a été déterminé une hauteur maximale de 7m au sommet de l'acrotère (cas des toitures terrasses), étant observé que cette valeur ne permet la construction de bâtiments ne comportant que deux niveaux complets. Il convient donc d'insérer dans le règlement une disposition fixant le nombre de niveaux autorisés en zone U1 sur la base du gabarit d'une maison individuelle traditionnelle (R+1+comble), sans intervenir sur la hauteur maximale autorisée.

### Cas des annexes

En zones urbaines, la hauteur maximale des annexes initialement fixée à l'égout du toit pour les toitures en pente (et non au faîtage) rend possible la construction de bâtiments de hauteur s'apparentant plutôt à des constructions principales qu'à des annexes en permettant l'édification de toitures surdimensionnées. Or, il apparaît nécessaire d'éviter cette tendance au contournement de la notion d'annexe notamment car les articles 7 et 8 du règlement autorisent leur implantation libre sur les limites séparatives et par rapport aux autres constructions du terrain. Il importe donc de redéfinir la hauteur maximale des annexes dotées d'une toiture en pente en se référant au faîtage et non plus à l'égout du toit.

## 2 - Évolutions du règlement

U1 : le nombre de niveaux maximum autorisé est fixé à R + 1 + comble

En zones urbaines, la hauteur maximale des annexes est fixée à 2,5 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage du toit.

La définition des annexes dans le glossaire est ajustée en conséquence.



## ARTICLE 11, ASPECT EXTÉRIEUR

### 1 - Motivations

#### Façades des commerces

La Ville de Montmorency s'est dotée, en février 2014, d'une Charte des devantures et terrasses commerciales afin de favoriser la création de devantures et terrasses commerciales de qualité sur son territoire. Fruit d'une réflexion approfondie menée par la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France et le Conseil d'Urbanisme, d'Architecture et d'Environnement du Val d'Oise sur la composition de la structure commerciale montmorencéenne, ce document propose des recommandations ne correspondant ou ne renvoyant pas à certaines dispositions de l'article du règlement des zones U1, U2, U3, U4 et U5. Or, les recommandations de la Charte paraissent plus adaptées à la réalité du terrain que les dispositions réglementaires concernées. Il importe donc d'harmoniser l'article 11 avec les recommandations de la Charte.

#### Clôtures

L'article 11 du règlement défini dans le cadre de l'élaboration du PLU autorise, pour toutes les zones, l'utilisation du châtaignier joint pour les clôtures situées sur rue, en limite de voie privée et le long des sentes. Or, ce matériau généralement utilisé dans le monde rural ne correspond pas nécessairement au caractère urbain du territoire montmorencéen, mis-à-part le long des sentes et au sein de la zone N. Il convient dès lors d'en interdire l'utilisation, en dehors de la zone N.

### 2 - Évolutions du règlement

#### Façades commerciales

En zones U1, U2, U3, U4 et U5, l'article 11 est mis en cohérence avec les recommandations de la Charte des devantures et terrasses commerciales, notamment en ce qui concerne l'identité architecturale de l'immeuble, les rideaux métalliques, les enseignes et dispositifs lumineux et les teintes des devantures.

#### Clôtures

En zones urbaines, l'utilisation du châtaignier joint pour les clôtures sur rue ou en limite de voies privées est interdite.

Il est à noter que l'utilisation du châtaignier joint reste autorisée le long des sentes.

## ARTICLE 12, STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1 - Motivations

#### Généralités

Pour l'ensemble des zones urbaines, l'article 12.1 tel que formulé initialement ne permet pas l'application aux voies privées de la règle relative à la localisation des places de stationnement, ce qui implique une différence de traitement entre les riverains des voies de desserte publiques et ceux des voies de desserte privées. En outre, cette formulation rend possible un contournement de la règle en permettant aux riverains des voies privées de créer leur places de stationnement sur les voies de desserte privées, ce qui peut avoir pour incidence d'entraver la circulation des véhicules sur les voies de largeur limitée. Il apparaît donc approprié de remplacer les termes « voies publiques » par l'expression « voies de desserte ».



### Normes de stationnement

Considérant le rythme de construction des logements collectifs depuis l'approbation du PLU, il convient, en zones U1, U2, U3 et U4, de réévaluer à la hausse la norme minimale de stationnement s'imposant au logement collectif, hors logement social, afin de les adapter à la réalité du terrain. En effet, les valeurs initialement paraissent insuffisantes au regard des besoins estimés des ménages (équipement automobile, insuffisance du réseau de transports en commun sur le territoire notamment en ce qui concerne le quartier du Haut-Montmorency et du Centre). Une valeur de 1,5 place par logement collectif en accession libre paraît dans ce cadre appropriée. La valeur de 1,5 dépassant la valeur moyenne observée de 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, cette disposition est par conséquent à supprimer.

Par ailleurs, le choix initial de prévoir, pour l'ensemble des constructions (existantes ou nouvelles), que la moitié des places de stationnement dédiées au stationnement des logements collectifs (hors logements sociaux) était motivé par une volonté d'intégrer les places de stationnement au sein de la construction. Or, il est apparu que cette formulation pouvait, d'une part, donner lieu à la création d'aires de stationnement extérieures sous abri mal intégrées à leur environnement et, d'autre part, constituer un frein à la réhabilitation ou à la construction de logements collectifs au sein de bâtiments existants sur des parcelles de taille réduite. Il importe donc de préciser la règle en prévoyant que dans le cas de constructions neuves, les places doivent être prévues à l'intérieur de la construction. D'autant plus que la configuration étroite des rues de Montmorency encourage à promouvoir l'aménagement de places de stationnement intégrées aux nouvelles opérations plutôt que d'accentuer le stationnement sur voirie facteur de nuisances et d'encombrement.

Il convient également d'écarter, en zones U1, U2, U3, U4 et U5, le recours aux places commandées et/ou aux places accessibles par le biais d'un système mécanisé dans le calcul des normes minimales de stationnement applicables au logement collectif (libre ou social) dans la mesure où ces types de places peuvent, à terme, présenter certains dysfonctionnements en matière d'utilisation par les usagers (contrainte de déplacement du premier véhicule pour sortir le second, utilisation des places de second rang pour du stockage), de gestion et/ou d'entretien (risques de défaillance technique, coût élevé des réparations) et par conséquent entraîner un non-respect des dispositions relatives aux places de stationnement dans le PLU.

Le glossaire tel que défini initialement prévoit que les dimensions des places de stationnement doivent respecter, soit une largeur de 2,50 m pour une longueur de 5 m, soit une surface de 25 m<sup>2</sup>, accès compris. Or, il est dans la pratique apparu que la possibilité de ne respecter qu'une surface de 25 m<sup>2</sup> par place, accès compris pouvait donner lieu à la création de places de taille réduite ne convenant pas au gabarit de certains véhicules. Il importe de modifier les modalités de calcul du dimensionnement minimal des places de stationnement figurant dans le glossaire pour ne conserver que la possibilité de places d'une largeur de 2,50 m pour une longueur de 5 m.

### Alternatives pour pallier à des impossibilités

En zones U1, U2, U3, U4, UA et UF, la possibilité de versement de la participation pour non-réalisation des aires de stationnement disparaît, en application de la réforme sur la fiscalité de l'urbanisme qui prévoit la suppression, à compter du 1er janvier 2015, de la participation pour non-réalisation des aires de stationnement.

## 2 - Évolutions du règlement

### Généralités

Dans toutes les zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

### Normes de stationnement

En zones U1, U2, U3 et U4, la norme minimale de stationnement applicable au logement collectif, est fixée à 1,5 place par logement collectif en accession libre.



En zones U1, U2, U3, U4 et U5 :

- dans le cas de constructions neuves, la moitié des places de stationnement créées doivent être intégrées à la construction.
- les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes minimales de stationnement applicables au logement collectif, à la fois libre et social.

Pour toutes les zones, les places de stationnement sont comptées de la façon suivante : 2,5m de large sur 5m de long par place.

#### Alternatives pour pallier à des impossibilités

En zones, U1, U2, U3, U4, UA et UF, la possibilité de versement de la participation pour non réalisation des aires de stationnement disparaît.

## ARTICLE 13, ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

### 1 - Motivations

#### Espaces verts protégés

En zones U1, U2, U3, U4 et U5 sont autorisés « les constructions d'annexes et garage » au sein des espaces verts protégés sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone. Or, un garage constituant une annexe telle que définie dans le glossaire, il convient de supprimer la mention « garage » pour éviter une redite dans la formulation et un contournement de la notion de garage telle que considérée par la commune.

En prévoyant la possibilité de construire un garage au sein d'un espace vert protégé, la commune avait en effet à l'esprit d'autoriser la construction de garages pour les habitations individuelles, au même titre que la construction d'annexes. Or, il est dans la pratique apparu que certains projets peuvent prévoir la construction d'aires de stationnement couvertes de grande surface pouvant accueillir plusieurs dizaines de places, ce qui ne correspond pas aux objectifs de limitation des possibilités de construire au sein des espaces verts protégés. D'où l'intérêt de supprimer cette mention de « garage ».

### 2 - Évolutions du règlement

En zones U1, U2, U3, U4 et U5, sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes,
- la reconstruction des bâtiments, à emprise égale + 10% en cas de démolition,
- les extensions de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.

## ARTICLE 14, COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



## 3.2. LES ZONES N

### 3.2.1. PLU approuvé le 19 novembre 2012

#### ARTICLES 1 ET 2, OCCUPATIONS INTERDITES ET OCCUPATIONS SOUS CONDITIONS

##### 1 - Motivations

Au même titre que dans les zones U, la ville souhaite fonder l'article 1 sur des références à l'environnement et au patrimoine, faisant nettement le lien avec les options du PADD.

L'article 2 s'élargit à de nouveaux champs et en particulier intègre les conditions de fonctionnement du secteur des Pampelumes.

##### 2 - Évolutions du règlement

Les interdictions (article 1) et les occupations soumises à conditions particulières (article 2) sont motivées par la volonté de préservation du territoire mais aussi de développement et de renouvellement équilibré, largement développée dans le PADD.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules sont interdites afin d'éviter la multiplication d'aires de stationnement trop importantes des espaces naturels qui auraient un impact particulièrement fort sur le paysage.

Les panneaux solaires sont interdits s'ils ne sont pas intégrés à des constructions.

En zone N de nombreuses constructions sont implantées au cœur même des territoires. Ces maisons, souvent de grande taille doivent pouvoir continuer à évoluer sous certaines conditions et l'article 2.2 décrit ces conditions. Cette constructibilité limitée s'appuie aussi sur un détournement des constructions au sein des espaces boisés classés qui dans la plupart des cas, recouvrent ces vastes propriétés. Ce détournement permet aux constructions existantes d'évoluer.

De même, la zone Np des Pampelumes décrit avec précision les droits à construire afférents aux constructions existantes dans le secteur. Ces droits à construire se limitent volontairement aux extensions (+10 m<sup>2</sup> d'emprise) des bâtiments de plus de 40 m<sup>2</sup>, à la reconstruction à emprise égale + 10% et à la réalisation d'annexes de 6 m<sup>2</sup> maximum. Ces limitations rigoureuses doivent préserver les ambiances de ce secteur naturel remarquable, appréciées des Montmorencéens, sans léser pour autant les actuels habitants. Le secteur des Pampelumes reste une zone paysagère verte qui connaît les prémices d'une urbanisation que le PLU souhaite contrôler en favorisant l'amélioration des habitations existantes, sans pour autant permettre de nouvelles installations.

Le chapitre « risques et nuisances » est mis à jour en fonction des éléments du « porter à connaissance ».

#### ARTICLE 3, ACCÈS ET VOIRIE

##### 1 - Motivations

Compte tenu du caractère du secteur et tout en s'inscrivant dans la continuité du règlement des zones U, il convient de limiter au strict nécessaire les conditions d'accès aux terrains.

##### 2 - Évolutions du règlement

L'article 3 reprend pour partie les éléments connus du POS, en les précisant notamment sous l'angle environnemental. Il insiste sur l'obligation pour les terrains de comporter un accès



automobile à une voirie carrossable. La largeur de cet accès est fixée à 3,50 m pour les constructions neuves et 2,50 m pour les terrains déjà bâtis, autorisant ainsi les propriétaires de parcelles existantes avec des accès de moins de 3,50m à réaliser des extensions ou des annexes.

La règle de non élargissement des sentes remarquables est naturellement conservée.

## ARTICLE 4, RÉSEAUX

### 1 - Motivations

Il s'agit de réaliser une mise à jour de l'article en fonction des éléments du "porter à connaissance" et du règlement d'assainissement intercommunal.

### 2 - Évolutions du règlement

L'article 4 prend en compte les éléments de réglementation intercommunale de la CAVAM. Le stockage des eaux pluviales à la parcelle devient obligatoire. La gestion et la valorisation des eaux pluviales à la source (gestion à la parcelle) doivent permettre de limiter les incidences qualitatives et quantitatives du ruissellement urbain.

## ARTICLE 5, CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

### 1 - Motivations

Compte tenu du caractère particulier du secteur et des limitations rigoureuses de construction, il n'apparaît pas nécessaire de prévoir de taille minimum de parcelle pour les zones N.

### 2 - Évolutions du règlement

Il n'y a pas de minimums parcellaires dans la zone N.

## ARTICLE 6, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

### 1 - Motivations

En zone N, les constructions sont isolées au cœur de très vastes parcelles et la question de l'implantation par rapport aux voies ne se pose donc pas réellement.

En zone Np, les constructions, de petite taille, sont généralement implantées en léger retrait de la voie : Il convient donc de préserver ces modes d'implantation.

### 2 - Évolutions du règlement

Le PLU choisit d'imposer un recul minimum de 2 m sur l'ensemble des zones N et Np afin de confirmer cette caractéristique.

## ARTICLE 7, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

### 1 - Motivations



On observe des modes d'implantation différents suivant les secteurs. En zone N, les constructions sont le plus souvent en cœur de parcelle. En zone Np, les constructions sont implantées sur de très petites parcelles en bande, étroites et s'appuient généralement sur l'une des limites latérales. Le PLU respecte et confirme ces modes d'implantation afin de préserver la forme urbaine particulière de ces différents secteurs.

## 2 - Évolutions du règlement

### Principe de l'implantation :

Retrait obligatoire avec des exceptions pour les parcelles étroites où le retrait devient impossible. Appui autorisé sur des pignons aveugles existants en limite, cas fréquent en zone Np.

### Distances à respecter en cas de recul :

C'est la règle générale des zones U qui est reprise. En cas de vue directe, la hauteur est calculée au linteau de la baie la plus élevée, châssis de toit compris. Cette solution permet de nuancer davantage la contrainte en fonction du niveau de la vue concernée. Un pignon percé d'une vue au rez-de-chaussée présente une contrainte différente pour le voisinage d'un pignon percé d'une vue en étage.

La distance du pignon ou de la façade à la limite séparative doit toujours être égale à la hauteur du linteau de la baie la plus élevée avec un minimum de 6 m.

Cette règle s'applique aussi aux balcons et terrasses créant vues (1,90 m au-dessus de la terrasse ou du balcon), répondant ainsi au constat souvent fait de la gêne occasionnée par ces types de constructions.

En cas de vue secondaire, c'est le point le plus haut de la façade qui est pris en compte pour le calcul de la distance à respecter vis-à-vis des limites avec une règle de la moitié de la hauteur et une distance minimum de 3 m.

Tous ces minimums s'appliquent également aux limites séparatives de fond de parcelle.

## ARTICLE 8, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 1 - Motivations

Compte tenu du caractère particulier du secteur et des limitations rigoureuses de construction, il n'est pas nécessaire de prévoir de règle particulière pour les zones N.

### 2 - Évolutions du règlement

Pas de règle en zones N et Np

## ARTICLE 9, EMPRISE AU SOL

### 1 - Motivations

Le but est de s'inscrire dans les règles progressives mises en place sur l'ensemble du territoire, prenant en compte les particularités des zones N et Np.

### 2 - Évolutions du règlement

Un coefficient d'emprise de 15% maximum a été prévu pour les grandes parcelles de la zone N. Les parcelles de la zone Np étant de bien plus petite taille et la zone étant relativement habitée, il est prévu 25% d'emprise maximum, reprenant le coefficient le plus faible utilisé en zone U.



Sur l'ensemble des secteurs N, les équipements d'intérêt général bénéficient d'une exemption. En effet, les conditions particulières de fonctionnement de ces équipements font qu'il est préférable qu'ils puissent disposer d'une totale liberté dans ce domaine et ce, quel que soit le caractère de la zone.

## ARTICLE 10, HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Motivations

Dans la mesure où les articles 1 et 2 limitent strictement la constructibilité de ces zones aux extensions et reconstructions, il est nécessaire de prendre en compte la réalité des bâtiments existants.

### 2 - Évolutions du règlement

Dans le but de rendre la règle en accord avec les existants, deux niveaux de hauteur pour l'ensemble de la zone N :

R+1+combles en secteur N

R+combles en secteur Np

Point particulier, la règle prévoit que des restrictions ponctuelles de hauteurs puissent être imposées afin de respecter certains cônes de vue. Il s'agit en particulier de vues lointaines, dues aux fortes différences de niveaux, qu'il convient de protéger.

## ARTICLE 11, ASPECT EXTÉRIEUR

### 1 – Motivations

Proposer une règle à la fois complète mais simple d'emploi et ne créant pas de contraintes exagérées pour les habitants.

Cette règle doit, conformément aux orientations du PADD, permettre de faire évoluer le patrimoine existant dans le respect des ambiances naturelles des secteurs.

Elle doit aussi pouvoir répondre aux préoccupations des habitants en termes de technologies nouvelles et d'intégration de celles-ci dans le paysage naturel.

### 2 - Évolutions du règlement

En dehors des thèmes traditionnels, trois sous-chapitres nouveaux apparaissent :

-le traitement des toitures

-les panneaux solaires et des technologies nouvelles

-les clôtures

- Le traitement des toitures : Les toitures sont particulièrement importantes au sein des espaces ouverts, en particulier lorsque le relief est affirmé. C'est pourquoi la règle cherche à encadrer les toitures tout en restant le moins contraignante possible et en autorisant des modes de couverture traditionnels ou contemporains sous réserve de qualité des projets présentés.
- La question des panneaux solaires et des technologies nouvelles : L'ouverture à l'architecture bioclimatique et aux matériaux innovants a été prise en compte. L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'intègrent dans les caractères du quartier concerné. De même, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les éoliennes sont autorisés mais ils doivent s'intégrer aux projets



présentés et le PLU donne quelques pistes à suivre pour parvenir à cette bonne intégration.

- les clôtures : Ici traditionnellement réglementées, les clôtures font l'objet d'une description plus détaillée en fonction de leur rôle dans l'espace urbain. Les clôtures le long des sentes n'ont, par exemple, pas le même impact sur l'espace urbain que les clôtures de fond de parcelle.

## ARTICLE 12, STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1 - Motivations

Adapter la règle à la spécificité de la zone N.

### 2 - Évolutions du règlement

Pas de règle quantitative qui risquerait d'induire des besoins contraignants en termes d'impact sur le paysage. Une seule contrainte : assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques selon la nature du projet.

## ARTICLE 13, ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

### 1 - Motivations

Par principe, l'article 13 reprend les thèmes développés pour les zones urbaines:

- la préservation des arbres existants.
- les espaces boisés classés et leur extension aux arbres remarquables
- une nouvelle définition des espaces verts protégés

Cependant, la nature de la zone N et les restrictions apportées à l'article 1 et 2 garantissent la préservation du caractère végétal de ces zones.

### 2 - Évolutions du règlement

Il est à noter qu'une grande part des zones N est également classée en espaces boisés classés.

## ARTICLE 14, COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### 1 - Motivations

Compte tenu des particularités des zones N et Np, il n'y a pas lieu de prévoir un coefficient d'occupation des sols pour ces secteurs. Ce sont les règles de limitation des articles 1 et 2, d'alignement, de construction vis-à-vis des limites, d'emprise et de hauteur qui gèrent les droits à construire sur l'ensemble des secteurs N.

### 2 - Évolutions du règlement

Pas de COS sur les zones N et Np



### 3.2.2. PLU modifié le 4 juillet 2016

#### ARTICLES 1 ET 2, OCCUPATIONS INTERDITES ET OCCUPATIONS SOUS CONDITIONS

Sans objet.

#### ARTICLE 3, ACCÈS ET VOIRIE

##### 1 - Motivations

La pratique de l'instruction a démontré la nécessité de reformuler l'article 3 de toutes les zones afin de clarifier la manière d'appliquer la règle relative à la desserte et aux accès. En effet, les choix initialement opérés poursuivaient l'objectif de réglementer les conditions de desserte des terrains par les voies de desserte publiques ou privées, existantes ou à créer, et les conditions d'accès aux voies de desserte. Or, l'article tel que formulé initialement réglemente les accès, existants et à créer, les voies de desserte à créer mais pas les voies de desserte existantes.

La pratique de l'instruction a également mis en évidence l'intérêt de préciser la notion d'accès en distinguant les accès directs, constitués par le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), des accès indirects, correspondant au passage privé non ouvert à la circulation publique reliant la construction à la voie de desserte.

##### 2 - Évolutions du règlement

Les voies de desserte, existantes et à créer, sont réglementées.

Pour une bonne application de la règle, une définition de la voie de desserte est insérée dans le glossaire.

La notion d'accès est précisée : les accès directs (portail, porche) sont distingués des accès indirects (voies d'accès) pour une meilleure compréhension et mise en application de la règle.

La définition de l'accès dans le glossaire renvoyant plus spécifiquement à la voie d'accès, et non à la notion d'accès dans sa globalité, son intitulé est rectifié pour éviter toute confusion.

Les dispositions de l'article 3 sont réorganisées pour une meilleure lisibilité des règles.

L'emprise minimale des voies de desserte existantes et des voies d'accès est fixée à 3,5m.

#### ARTICLE 4, RÉSEAUX

Sans objet.

#### ARTICLE 5, CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE 6, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet.



## ARTICLE 7, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

### 1 - Motivations

#### Cas des constructions existantes

Les dispositions actuelles de l'article 7 ne prévoient pas d'exception pour les cas de modifications de façades existantes ne respectant pas les règles de retrait vis-à-vis des limites séparatives, ce qui rend impossible l'évolution de certaines constructions existantes (impossibilité de modifier les vues existantes si les marges de retrait ne sont pas respectées).

Or, l'esprit de la règle telle qu'elle a été édictée est de pas figer les constructions existantes et c'est dans cette optique qu'il a été prévu une exception pour les cas d'extensions des constructions existantes au sein de l'article 7. Ceci implique alors une différence de traitement entre les projets de modifications de façade et les projets d'extension des constructions existantes alors que, dans le cadre de cet article, l'impact des modifications de façade n'est pas plus important que celui des extensions. Il est donc à propos d'autoriser, dans le cas des constructions existantes, les modifications de façade de la même façon que les extensions.

### 2 - Évolutions du règlement

Dans le cas des constructions existantes, les modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées les règles définies dans le cadre de l'article 7.

## ARTICLE 8, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

## ARTICLE 9, EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE 10, HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Motivations

#### Cas des annexes

La hauteur maximale des annexes initialement fixée à l'égout du toit pour les toitures en pente (et non au faitage) rend possible la construction de bâtiments de hauteur s'apparentant plutôt à des constructions principales qu'à des annexes en permettant l'édification de toitures surdimensionnées. Or, il apparaît nécessaire d'éviter cette tendance au contournement de la notion d'annexe notamment car les articles 7 et 8 du règlement autorisent leur implantation libre sur les limites séparatives et par rapport aux autres constructions du terrain. Il importe donc de redéfinir la hauteur maximale des annexes dotées d'une toiture en pente en se référant au faitage et non plus à l'égout du toit.

### 2 - Évolutions du règlement

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,5 m au sommet de l'acrotère ou au faitage du toit. La définition des annexes dans le glossaire est ajustée en conséquence.



## ARTICLE 11, ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet.

## ARTICLE 12, STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1 - Motivations

#### Généralités

L'article 12.1 tel que formulé initialement ne permet pas l'application aux voies privées de la règle relative à la localisation des places de stationnement, ce qui implique une différence de traitement entre les riverains des voies de desserte publiques et ceux des voies de desserte privées. En outre, cette formulation rend possible un contournement de la règle en permettant aux riverains des voies privées de créer leur places de stationnement sur les voies de desserte privées, ce qui peut avoir pour incidence d'entraver la circulation des véhicules sur les voies de largeur limitée. Il importe donc de remplacer les termes « voies publiques » par l'expression « voies de desserte ».

#### Normes de stationnement

Le glossaire tel que défini initialement prévoit que les dimensions des places de stationnement doivent respecter, soit une largeur de 2,50 m pour une longueur de 5 m, soit une surface de 25 m<sup>2</sup>, accès compris. Or, il est apparu que la possibilité de ne respecter qu'une surface de 25 m<sup>2</sup> par place, accès compris pouvait donner lieu à la création de places de taille réduite ne convenant pas au gabarit de certains véhicules. Il importe de modifier les modalités de calcul du dimensionnement minimal des places de stationnement figurant dans le glossaire pour ne conserver que la possibilité de places d'une largeur de 2,50 m pour une longueur de 5 m.

### 2 - Évolutions du règlement

#### Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

#### Normes de stationnement

Les places de stationnement requises sont comptées de la façon suivante : 2,5m de large sur 5m de long par place.

## ARTICLE 13, ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Sans objet.

## ARTICLE 14, COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



# 4

## ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



Le projet de PLU doit faire face à des enjeux complexes :

-La préservation des paysages et des milieux

Montmorency est dépositaire d'un patrimoine naturel remarquable dont on peut estimer qu'il est commun aux habitants de la région.

Il s'agit de la préservation des espaces naturels forestiers, des boisements, de la faune et de la flore, de la préservation des espaces naturels non forestiers, la protection du couvert végétal domestique et du milieu naturel, sols, hydrographie, gestion des eaux de surface...

-La préservation du patrimoine bâti et de l'identité de la ville

Là aussi, la ville est dépositaire d'un important patrimoine commun fortement ancré dans l'histoire. Parallèlement, elle doit et elle souhaite s'inscrire dans l'effort commun de production de logements en Ile-de-France, tout en préservant son identité.

Elle dispose de très faibles disponibilités foncières et a donc fait le choix de l'intensification ou du renouvellement de certains secteurs. C'est en particulier le renouvellement des secteurs centraux historiques les plus dégradés qui va permettre de renforcer l'offre de logements aidés.

-Les risques et les nuisances

Comme beaucoup de territoires d'Ile-de-France, Montmorency est soumis aux nuisances de bruit en provenance des aéroports. Le PEB de Roissy-Charles-de-Gaulle impacte fortement le territoire et limite encore les possibilités d'intensification de certains secteurs. Le territoire communal est également soumis à des risques naturels (carrières et zone de gypse).

-L'évolution de la population et le développement économique sur son territoire.

La municipalité souhaite à la fois s'inscrire dans le processus général de développement du logement en région Ile-de-France et maîtriser l'évolution de sa population. Les mixités générationnelles et sociales, dans une optique de développement durable du territoire et de préservation du cadre de vie et des paysages, demeurent un but à atteindre.

Le territoire souhaite que de nouvelles activités commerciales et économiques s'installent afin de créer de nouvelles polarités.

#### 4.1. LES RESSOURCES, LES MILIEUX ET PAYSAGES NATURELS

Le diagnostic et la concertation ont mis en évidence les qualités naturelles de la vallée de Montmorency et plus particulièrement du site même de la ville. Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU a donc naturellement placé au cœur de sa structure la question de la préservation et de la mise en valeur des espaces verts et du paysage.

##### A. La préservation des espaces naturels forestiers, des boisements, de la faune et de la flore

La vallée de Montmorency constitue aujourd'hui un territoire de transition entre la zone urbaine dense de la métropole francilienne et les grands ensembles naturels et agricoles que constituent le massif des Trois Forêts et le Vexin.

Cet héritage est sensible aujourd'hui encore dans le territoire de Montmorency.

Conscient de cet état de fait, le PLU est construit pour répondre à ces enjeux.

La protection de la forêt de Montmorency, site inscrit, y est clairement affirmée par un classement en zone N doublé d'une inscription sur l'ensemble des espaces forestiers en espace boisé classé.

Le territoire communal n'est cependant concerné que par des morceaux de lisière forestière, en limite est du massif.

Ces bordures ont été progressivement morcelées et parfois loties au fil du temps et notamment au début du XXe siècle, si bien que le massif apparaît aujourd'hui fractionné. Afin de limiter le recul des boisements encore présents sur la commune et de favoriser le maintien des couloirs



biologiques pour la faune et la flore dans le respect des objectifs de développement durable, ont été recherchées toutes les continuités possibles entre les différents morceaux du massif forestier. La reconstitution partielle de ces continuités se traduit notamment par la mise en place d'espaces verts protégés en continuité des espaces boisés classés. Ces espaces verts protégés visent à assurer le maintien du couvert végétal de toute nature (boisement, pelouses, taillis...), habitat naturel des espèces types de l'Île-de-France.

Les espaces boisés classés et les espaces verts protégés qui les remplacent ont donc été mis en place en complément de zones N pour protéger et mettre en valeur :

- des ensembles de grande capacité liés au massif des trois forêts et témoins des paysages boisés des siècles passés, situés sur le flan nord de la Ville (Châtaigneraie, rue des Caves, Bois Briffaults...)
- des ensembles importants également issus des parcs historiques des grandes propriétés et villégiatures des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, le plus souvent des parcs à l'Anglaise qui ont été lotis par la suite (Château de Dino, parc de l'Hôtel de ville...)

Le PLU poursuit en cela l'œuvre des documents d'urbanisme précédents ayant permis la préservation de ces ressources dans le temps. Néanmoins, il tient compte des évolutions visibles sur le territoire et des possibilités nouvelles de réglementation plus adaptées à des secteurs urbains. C'est pourquoi de nombreux EBC isolés et de faible surface ont été transformés et intégrés dans des zones d'espaces verts protégés.

En chiffres cela signifie 119,85 ha de verdure qui sont protégés sur 520 HA de surface communale dont 84,05 ha de boisements qui sont ainsi protégés par leur classement en EBC. Les changements effectués en fonction de la réalité des boisements et les secteurs déclassés, souvent des espaces jardinés ou des fonds de parcelles, ont été compensés par la création d'espaces verts protégés, ceux-ci passant de 14,34 ha au POS à 35,80 ha au PLU.

En complément, plus de 80 arbres remarquables isolés ont été classés en EBC afin de sauvegarder des espèces et des sujets présentant un intérêt certain pour le paysage naturel de la ville. Par ces dispositions, la ville exprime la volonté de développer des coulées vertes sur son territoire et de préserver ainsi un point fort du caractère végétal de la commune.

Le PLU limite ainsi ses incidences négatives en ce qui concerne les espaces naturels, la faune et la flore et prend au contraire des mesures fermes pour stopper la disparition de continuités nécessaires entre les grands espaces verts. Il maintient l'équilibre entre les zones naturelles et les zones urbaines privilégiant les constructions dans des secteurs déjà urbanisés pour inciter au renouvellement de la ville sur elle-même.

## B. La préservation des espaces naturels non forestiers

Une part du territoire communal est occupée par des espaces naturels non forestiers, issus des anciens coteaux agricoles. Ces espaces se situent dans la continuité des territoires voisins et représentent une trace historique tout à fait originale de l'utilisation ancienne du territoire et des espaces ouverts de respiration particulièrement appréciés des habitants. Si le vallon des haras, vallon humide dans la continuité du territoire de Saint-Brice-sous-Forêt est resté jusqu'à aujourd'hui presque inhabité, le secteur des Pampelumes a été progressivement mité à partir des cabanes d'exploitants initiales.

Dans le cas du vallon des Haras, le choix a été fait d'une protection totale au travers d'une zone N stricte, permettant un maintien en l'état du secteur et affirmant la continuité environnementale avec les secteurs de Saint-Brice-sous-Forêt.

Le cas des Pampelumes, territoire habité, était plus complexe et il convenait de rechercher la meilleure protection possible tout en autorisant certaines possibilités de développement très



mesurées. Le secteur des Pampelumes a vocation à s'insérer dans une continuité écologique avec le territoire de Groslay et de répondre aux orientations du SDRIF 2008 de créer dans cet espace un corridor écologique ou une rupture de l'urbanisation.

Une zone Np a donc été proposée, qui tout en préservant le secteur de tout développement d'urbanisation nouvelle doit permettre une évolution très mesurée des constructions existantes.

Conformément au PADD, le règlement permet donc de limiter les impacts de l'urbanisation sur les espaces naturels encore présents dans le tissu montmorencéen.

### C. La protection du couvert végétal domestique

#### 1.1.1. Le PLU approuvé le 19 novembre 2012

La majeure partie du couvert végétal qui caractérise le territoire est située au sein même des propriétés privées et en grande partie localisé dans les secteurs traditionnels de grandes propriétés, sur les pentes centrales du territoire communal et donc particulièrement sensibles. Le maintien du couvert végétal sur ces secteurs doit permettre de limiter également les incidences du PLU sur les pentes : ruissellement, glissement ou affaissement.

Le PLU recherche les moyens de protéger ce couvert végétal d'un développement excessif de l'urbanisation qui aurait risqué de le réduire de manière trop importante, alors même que la nature en ville est reconnue pour son rôle dans le maintien des écosystèmes, dans la lutte contre la pollution et la dégradation des milieux. Les mesures prises par le PLU en la matière sont :

- la mise en place d'espaces verts protégés sur les secteurs les plus sensibles de la commune, les coteaux
- la prise en compte de ces qualités du territoire dans les règles applicables à chaque zone du PLU.

Ainsi les secteurs les plus en pente sont tous inscrits en zone U1 ou U2 du territoire présentant différentes mesures liées à cette situation et qui ont pour but de limiter les problèmes de ruissellement, et de protéger la nature en ville sur les espaces les moins accessibles à la densification :

- l'exigence d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> de terrain pour construire doit permettre de limiter l'urbanisation de ces pentes susceptible d'accentuer les problèmes de ruissellement
- de la même façon en zone U1 et U2 l'emprise au sol ne dépasse pas 30% de la parcelle.

En complément, et ce dans toutes les zones, les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus et les projets de constructions doivent respecter les exigences posées à l'article 13 du règlement, c'est-à-dire répondre à une exigence de préservation des espaces non-construits, à savoir :

- Sur l'ensemble des zones U1 à U4, 50% au moins des espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager distinct des aires de stationnement ou des terrasses
- 20% à 40% minimum du terrain suivant les secteurs, qui doit être préservé en espace vert de pleine terre, assurant ainsi des nouvelles possibilités pour une végétalisation de qualité

Ces choix se sont avérés nécessaires pour répondre face à la volonté de préserver le patrimoine végétal sur les parcelles privées.

Plus que la question de la densité urbaine, c'est cette volonté de conserver un paysage fortement boisé qui a motivé ces options, et notamment de ne pas altérer le bénéfice de boisements anciens. En effet, c'est en grande partie ce patrimoine végétal privé qui est à l'origine de l'effet "ville verte", apprécié des habitants et que la ville souhaite conserver.

La commune prend sa responsabilité en incitant à préserver et développer ainsi les richesses naturelles dont elle a héritées pour les générations à venir.



### 1.1.2. Le PLU modifié le 4 juillet 2016

La modification à la baisse de l'emprise au sol des constructions pour les zones les plus en pente, à savoir les zones U1 et U2, permet de limiter d'avantage les problèmes de ruissellement, de glissement de terrain ou d'affaissement. Les nouvelles emprises au sol s'établissent dorénavant ainsi :

- une emprise au sol qui ne doit pas excéder les 15% de la superficie de la parcelle pour les terrains de 1000m<sup>2</sup> ou plus et qui ne doit pas excéder les 20% de la superficie de la parcelle pour les terrains de moins de 1000m<sup>2</sup> en zone U1,
- de la même façon en zone U2 l'emprise au sol ne doit pas dépasser 20% de la superficie du terrain,

Cette mesure intervient également dans la valorisation du patrimoine végétal et permet d'assurer la préservation des continuités végétales sur les parcelles et la végétalisation des cœurs d'îlots non protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. D'autres modifications apportées au règlement permettent également de réduire l'impact de l'urbanisation sur le paysage et le milieu naturel tout en s'inscrivant dans l'économie générale du PADD concernant la protection et la mise en valeur du patrimoine végétal.

- La modification de l'article 6 de la zone U4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en passant de 2m à 4m la valeur de la marge de recul.
- La modification de l'article 7 des zones U2, U3 et U4 concernant le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain en interdisant l'implantation des constructions sur les limites latérales au-delà de 15m à partir de l'alignement afin de conserver les continuités végétales sur les parcelles et en cœur d'îlot.
- La modification de l'article 9 des zones U1 et U2 concernant l'emprise au sol en ajustant à la baisse les emprises au sol maximales autorisées.

## D. La protection du milieu

Le cadre physique est un atout indéniable de la ville.

Le PLU agit positivement sur :

- La prise en compte du relief : les constructions doivent s'adapter à cette donnée. Les affouillements et exhaussements des sols sans rapport direct avec la construction ne sont pas autorisés. De plus le maintien d'un couvert végétal riche aide à lutter contre les glissements de terrain.
- En matière de gestion des eaux de surface, le PLU prévoit des minimum de pleine terre pour favoriser les infiltrations et limite les débits de rejets dans les réseaux. Un schéma directeur d'assainissement et le règlement d'assainissement impose des limites aux volumes de rejet dans les réseaux et des obligations de stockage. De plus, le traitement des eaux de surfaces pour les parkings doit permettre de limiter la pollution à la source. Par ailleurs, le PLU prévoit la nécessité d'un stockage partiel obligatoire des eaux de pluie sur la parcelle en cas d'impossibilité d'infiltration directe. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.
- Un stockage d'un mètre cube pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisé est imposé, aussi bien aux bâtiments collectifs qu'aux maisons individuelles
- Les milieux protégés, les ZNIEFF de type 2 présentes sur le territoire dans des secteurs forestiers sont inscrites en zone N et en EBC.



- Le classement en EBC ou N des principales zones de carrières.

Dans son PLU, la ville a pris des dispositions nouvelles pour imposer le maintien de surfaces minimum en pleine terre afin d'éviter une imperméabilisation abusive des sols (article 13 Espaces verts et plantations) ou pour rechercher systématiquement des solutions alternatives de stockage lors de rétention à la parcelle.

En secteur U1 40% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre et 30% en U2. Dans le secteur U3, c'est 20% minimum du terrain qui doit être préservé en espace vert de pleine terre afin de préserver les possibilités d'infiltration naturelle des eaux de pluie.

## 4.2. PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET DE L'IDENTITÉ DE LA VILLE

Ville d'histoire, Montmorency possède de grandes qualités patrimoniales. Outre les 3 monuments historiques et les sites classés, de nombreux bâtiments sont les témoins du riche passé de la ville. Ces qualités fondent la spécificité de la ville dans le territoire de la Vallée de Montmorency, où le paysage urbain est tout à fait différent dès les franges de la commune, Le projet de PLU tient compte de cet élément et prévoit conformément aux orientations du PADD des mesures incitant à la mise en valeur du patrimoine urbain et notamment du centre bourg historique et de ses caractéristiques.

Pour cela, l'article 11 insiste sur le fait que les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doivent s'inscrire en continuité architecturale avec les séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent et ne pas porter atteinte au milieu environnant.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

De plus, l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, "d'identifier et de 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 ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

La commune a donc souhaité protéger :

- Une cinquantaine de bâtiments repérés en annexe, tous remarquables pour leurs spécificités architecturales qui les inscrivent fortement dans l'histoire de la ville.
- Les principales vues vers les différents éléments bâtis ou végétaux remarquables du paysage urbain mais aussi vers les vues ouvertes qui caractérisent ce paysage.
- Des ensembles urbains remarquables, rues et ensemble de façades présentant une forte homogénéité et caractérisant bien l'histoire de la ville.

A ce titre, au-delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces sites remarquables, séquences urbaines ou naturelles sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières à l'article 11.

La prise en compte des vues existantes et la restitution, dans la mesure du possible, des vues cachées est également un point important. Cette règle a été reprise de l'ancien POS et insiste sur le fait que des restrictions en termes de hauteur pourraient être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer des vues particulièrement intéressantes.

Ce sont aussi des sentes et chemins remarquables, présentant un intérêt patrimonial ou environnemental, qui ont ainsi fait l'objet de préconisations visant à éviter leur élargissement et donc leur transformation en voies de circulation.



Enfin, la ville a souhaité préserver de divisions abusives et exagérées, les quelques grandes propriétés boisées existantes encore sur le territoire, considérées comme des formes d'urbanisation originales et à ce titre éléments du patrimoine commun.

Le choix a donc été fait de conserver sur ces secteurs et uniquement sur ceux-ci, un minimum parcellaire suffisant pour éviter un découpage systématique des propriétés, particulièrement destructeur du paysage originel.

## 4.3. LES RISQUES ET NUISANCES

### A. La protection contre le bruit

La commune est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aéroport Charles-de-Gaulle tel que prévu par l'arrêté inter préfectoral n°07-044 révisé en date du 3 avril 2007.

Le territoire communal est concerné par les zones C et D du plan d'exposition au bruit. Les constructions et les parcelles situées en zone C dudit plan sont soumises aux prescriptions de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme. Des limites à l'urbanisation sont ainsi édictées.

La commune est aussi concernée par le bruit aux abords des voies de transport terrestre. Des prescriptions acoustiques pour les différents bâtiments ont été définies.

Les options prises dans le cadre du PLU n'ont pas d'incidence en termes d'augmentation des nuisances sonores.

### B. La protection de l'air

Les dispositions du PLU n'ont pas ou peu d'incidences sur la qualité de l'air :

Une démarche d'incitation à l'usage des modes de déplacements doux et des transports moins polluants est entreprise par la commune, en particulier au travers de règles de stationnement adaptées à proximité des gares ou des stations de bus.

La démarche du Plan Local d'Urbanisme est de préserver tant que possible les coulées vertes du territoire et de développer de véritables continuités vertes en instaurant des régimes de protection des espaces boisés et des espaces verts à protéger. Par conséquent, le Plan Local d'Urbanisme a pour but de favoriser la préservation de ses espaces naturels.

La volonté de maîtriser l'urbanisation ressort du règlement : le PLU facilite l'intensification du territoire sur des secteurs déjà fortement urbanisés (zones U4 et U5) mais il limite l'urbanisation de secteurs portant encore des marques du paysage naturel du territoire (zone U1).

Cependant, il est utile de rappeler que le projet du conseil général du Val d'Oise de poursuivre la réalisation de l'avenue du Paris (Boulevard Inter paris) peut être sujet à créer des incidences nuisibles en termes de pollution de l'air. Le territoire montmorencéen ne comprend pas aujourd'hui de routes à forte circulation du type de celle de l'avenue du Paris. Sa construction, même en partie souterraine au niveau du château de Dino, augmentera donc la pollution de l'air.



## 4.4. LES RÈGLES D'OCCUPATION DU SOL ET LEUR IMPACT SUR L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### A. La mutation de la population et le développement des équipements publics

La Ville souhaite à la fois s'inscrire dans l'effort commun pour la construction de logements et la recherche de meilleures mixités générationnelles et sociales et à la fois maîtriser ces évolutions de manière stricte afin de s'engager dans un processus de développement durable du territoire.

Le PLU a en conséquence fait évoluer ses zonages et ses règles vers l'intensification possible et maîtrisée de certains secteurs au travers en particulier de la suppression du COS et des minimums parcellaires sur la totalité des zones en dehors des secteurs U1.

D'autres règles sont venues compléter ces dispositifs, le plus souvent dans un but qualitatif.

La recherche de l'équilibre social de l'habitat est traduite en partie par l'instauration d'une servitude en matière de mixité sociale afin de favoriser la création de logements sociaux ou aidés à partir d'une création d'au moins 5 logements. La commune entend à cet escient diversifier sa population et répondre aux exigences posées par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

La mixité sociale et démographique doit être améliorée. Dans ce cadre, il convient également de développer des équipements publics, administratifs, culturels ou encore sportifs, de façon équilibrée sur le territoire. Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre à l'ensemble du territoire d'accueillir des équipements d'intérêt collectif en élaborant des règles d'occupation identiques pour l'ensemble des zones. De plus, le plan de zonage prévoit également des emplacements réservés destinés à accueillir des équipements publics.

Pour persévérer dans la construction d'un territoire équilibré, il est important que le développement des équipements d'intérêt collectif soit proportionnel et en adéquation avec celui de la population.

### B. L'évolution des activités économiques et du développement du tourisme

La commune de Montmorency doit conjuguer son besoin d'évolution avec la nécessité de sauvegarder les éléments anciens de son patrimoine bâti. La protection du patrimoine bâti est au cœur des politiques de développement du tourisme sur le territoire car l'attrait de la ville se réalise à travers un patrimoine architectural et historique important. Le développement touristique du territoire, adossé à ses atouts historiques et paysagers est une option majeure du PADD qui se traduit en particulier par la mise en valeur du centre historique et de ses édifices emblématiques et par la recherche de développement de centres d'intérêts nouveaux : espaces ludiques ou thématiques aux abords de la forêt au travers du parc de la Serve et de l'intercommunalité.

La commune a souhaité aussi mettre en place des mécanismes visant à protéger son patrimoine bâti et ancien afin de sauvegarder son attrait historique qui est un des traits de caractère fort du territoire montmorencéen. Le Plan Local d'Urbanisme a mis en place des protections pour certains secteurs et bâtiments emblématiques et remarquables de la commune au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Le centre-ville, qualifié de centre historique, regroupe en partie centrale du territoire constitue bien le « cœur » du territoire de la commune. En effet, le centre-ville recouvre la majeure partie des commerces et des fonctions administratives. Le Plan Local d'Urbanisme doit alors permettre de préserver son caractère ancien et historique tout en facilitant le renouvellement urbain afin de répondre notamment à une offre commerciale qui se diversifie.



En matière de développement des activités, le secteur du Haut Montmorency, et plus particulièrement le secteur de la Croix Vigneron, principale zone d'activités du territoire, doivent faire l'objet d'opérations de renouvellement afin d'en améliorer l'attractivité et la perception.

Mais c'est également l'accueil d'activités adaptées au territoire et le développement économique élargi, passant en particulier par les possibilités d'installation d'activités, de micro entreprises dans la quasi-totalité des secteurs urbains sous réserve expresse de respect de la qualité environnementale et paysagère de ces zones.

Le Plan Local d'Urbanisme œuvre pour un développement des activités sans contrecarrer l'objectif premier de la ville qui est de préserver un patrimoine vert durable.