Commune de Montmorency

MONTMORENCY

Plan Local d'Urbanisme

6 / Bilan de la concertation

Dossier arrêté en Conseil municipal le :	Mise à l'Enquête publique :	Dossier approuvé en Conseil municipal le :

ville ouverte

in-folio paysagistes

PEYRICAL & SABATTIER ASSOCIÉS

Sommaire

1 PRINCIPES ET ENJEUX DE LA CONCERTATION 3

1.1. UNE CONCERTATION QUI S'INSCRIT DANS UN CADRE LEGAL PREDEFINI 3
1.2. LA MISE EN ŒUVRE EFFECTIVE DE LA CONCERTATION 3

2 BILAN DE LA CONCERTATION 5

2.1. LE REGISTRE DE LA CONCERTATION 5
2.2. LES REUNIONS PUBLIQUES 6

3 LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES 7

1 PRINCIPES ET ENJEUX DE LA CONCERTATION

1.1. Une concertation qui s'inscrit dans un cadre légal prédéfini

La sensibilisation et la participation du public constituent l'un des principes énoncés par la déclaration de Rio de 1992 qui a posé les fondements du concept de développement durable. En matière d'aménagement et d'urbanisme, cette notion de gouvernance prend tout son sens, d'autant plus que la demande sociale est de plus en plus forte d'une participation des citoyens aux décisions qui influent sur leur cadre de vie quotidien.

En France, la nécessité d'une concertation en amont des décisions a été officialisée par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité qui a défini celle-ci comme la « *participation du public à l'élaboration des projets d'aménagement et d'équipement ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire* ».

C'est dans cet esprit que l'article L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme a été rédigé. Cet article précise que dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées* ».

La ville de Montmorency a donc, dans le cadre de la délibération en date du 4 juillet 2016 prescrivant la révision du PLU, défini les modalités de concertation suivantes :

- L'information du public par voie de presse municipale, sur le site internet de la ville et l'application mobile de la ville tout au long de la procédure,
- La tenue d'une exposition publique organisée lors de chacune des étapes de la procédure par la mise à disposition de panneaux pédagogiques explicatifs,
- La tenue de réunions publiques,
- La mise à disposition d'un registre tout au long de la démarche permettant de recueillir les observations de la population.

1.2. La mise en œuvre effective de la concertation

La mise en oeuvre effective de la concertation a été la suivante :

Cinq réunions publiques

- Une première réunion publique s'est tenue le 8 décembre 2016 dans la salle des fêtes. L'ordre du jour portait sur la présentation des objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du diagnostic ;
- Une deuxième réunion publique s'est tenue le 28 février 2017 dans la salle des fêtes. L'ordre du jour portait sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ;
- Trois autres réunions se sont tenues ensuite pour présenter le projet réglementaire du PLU. Ces réunions, identiques par les contenus présentés, ont permis de présenter le projet aux habitants au plus près de chez eux :
    - La première de ces trois réunions s'est tenue le 26 septembre 2017 dans l'école Jules Ferry. (Secteur Sud).
    - La deuxième s'est tenue le 12 octobre 2017 dans la salle des fêtes. (Secteur Centre).
    - La troisième s'est tenue le 19 octobre 2017 dans l'école La Fontaine. (Secteur Nord).

Une exposition publique

- Une exposition publique de 9 panneaux a été réalisée et inaugurée le 8 décembre 2016, au cours de la réunion publique de présentation des objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du diagnostic. Cette exposition expose les enjeux de révision du PLU (1 panneau), détaille la procédure et le

calendrier prévisionnel (1 panneau), présente les points saillants et enjeux du diagnostic (5 panneaux). L'exposition a ensuite été affichée sur les grilles du Parc de la Mairie.

- Une exposition publique de 2 panneaux sur les principes du PADD a été inaugurée le 28 février 2017, au cours de la réunion publique de présentation des axes du PADD. L'exposition a ensuite été affichée sur les grilles du Parc de la Mairie.
- Une exposition au moment de l'enquête publique complètera les expositions précédentes par la réalisation de panneaux présentant le projet réglementaire.

La mise à disposition de registres de concertation

Un registre de concertation a été ouvert le 9 janvier 2017 et disponible aux services techniques de la ville, tout au long de la procédure de révision du PLU. Une adresse électronique (plu@ville-montmorency.fr) a été créée pour recueillir observations et propositions sur le projet de PLU. Ces dispositifs ont fait l'objet de 7 entrées. Elles sont annexées au présent bilan de la concertation.

L'information du public par voie de presse municipale et sur le site internet de la ville

L'avancement de la procédure de révision du PLU et les dates de réunions publiques ont fait l'objet d'informations régulières sur le site Internet de la ville, dans les journaux locaux et dans le bulletin municipal :

- Délibération de prescription de révision du PLU en date du 4 juillet 2016 ;
- Publicité sur le site internet de la Ville et sur les panneaux d'affichage de la ville pour la première réunion publique du 8 décembre 2016 ;
- Convocation des Personnes Publiques Associées le 9 et le 10 février 2017 ;
- Réunion Personnes Publiques Associées le 23 février 2017 ;
- Publication d'un article dans le journal municipal de janvier-février 2017 sur le PADD ;
- Publicité sur le site internet de la Ville, sur les panneaux d'affichage de la ville et dans le journal municipal pour la deuxième réunion publique du 28 février 2017 ;
- Publication d'un article dans le journal municipal de mai-juin 2017 sur la concertation autour du PLU ;
- Publication d'un article dans le journal municipal de juillet-août 2017 sur les axes du PADD et les réunions publiques de présentation du projet règlementaire de septembre et octobre 2017 ;
- Publicité sur le site internet de la Ville, dans le journal municipal, par voie d'affiches sur les panneaux administratifs de la ville pour les réunions publiques de présentation du projet règlementaire de septembre et octobre 2017 ;
- Convocation des Personnes Publiques Associées le 20 octobre 2017 ;
- Réunion Personnes Publiques Associées le 9 novembre 2017.

La mise à disposition des documents du PLU sur le site internet de la ville

- La délibération du Conseil municipal du 4 juillet 2016 prescrivant la révision du PLU ;
- L'annonce parue le 7 juillet 2016 dans le Parisien annonçant la prescription de la révision du PLU ;
- Le porter à connaissance de l'Etat en date du 13 janvier 2017. Les annexes sont consultables aux services techniques de la ville ;
- Le diagnostic du territoire mis en ligne suite à la réunion publique du 8 décembre 2016 : support de présentation et compte-rendu de la réunion publique, 6 panneaux exposés sur les grilles du Parc de la Mairie ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mis en ligne suite à la réunion publique du 28 février 2017 : support de présentation et compte-rendu de la réunion publique, 2 panneaux exposés sur les grilles du Parc de la Mairie ;
- Le projet règlementaire mis en ligne suite aux réunions publiques du 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre 2017 : support de présentation et compte-rendus des réunions publiques ;
- Le projet de PLU arrêté sera mis en ligne sur les sites Internet de la Ville ainsi que les 3 panneaux présentant le projet règlementaire pendant la phase d'enquête publique.

2 BILAN DE LA CONCERTATION

2.1. Le registre de la concertation

Les Montmorencéens ont eu la possibilité de consigner leurs remarques, observations et propositions soit sur un registre mis à disposition durant toute la durée de la concertation dans les locaux des services techniques de la ville, soit par internet grâce à une adresse de courriel dédiée. Une remarque a été enregistrée sur le registre et six courriers ou courriels (dont un était accompagné d'une petition de 11 signataires) ont été reçus et intégrés au registre.

Les remarques en lien avec le PLU concernent :

- La proposition de requalifier l'entrée de ville au sud de Montmorency (avenue de la Division Leclerc) notamment par le renforcement de la végétation au détriment de places de stationnement. Cette proposition va dans le sens de la protection du patrimoine végétal de la ville et de l'OAP Sud qui inscrit un retrait végétalisé le long de l'avenue de la Division Leclerc. Pour y parvenir, il est inscrit dans le règlement écrit l'obligation, pour les parcs de stationnement de plus de trois places, d'être intégrés dans la construction.

- La proposition d'inscrire un quota de grands logements dans les constructions de logements collectifs afin d'éviter une densification trop importante de Montmorency. Cette proposition n'a pas été retenue au regard des objectifs de constructions de logements imposés à la Ville.

- La protection d'arbres remarquables potentiellement menacés d'abattage pour la réalisation d'un projet de logements. Ces arbres sont repérés au règlement graphique comme arbres remarquables et sont soumis aux mêmes dispositions que les Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- La proposition de modifier à la baisse les règles d'emprise et de hauteur de l'ensemble des zones du PLU révisé afin de ne pas « désorganiser les grandes ambiances des quartiers ». Cet objectif de maitrise de l'urbanisation est cependant au cœur du projet de PLU révisé. En effet, la philosophie du projet est de trouver un équilibre entre la préservation du patrimoine et du cadre de vie et le développement urbain raisonné de la commune pour répondre aux contraintes fixées par la loi en matière de construction de logements. Ainsi, le projet de PLU fait appel à de nombreux outils pour garantir cet équilibre :

    - Le zonage et les règles de construction ont été élaborés selon un principe typo-morphologique, s'attachant davantage aux ambiances des quartiers qu'à leur densité (qui était le principe de zonage retenu dans le PLU de 2012), ceci dans un but de préservation du paysage existant.

    - Afin de préserver les éléments patrimoniaux emblématiques et structurants du territoire, le PLU a repéré et élaboré des règles encadrant l'évolution de plus de 500 constructions, d'une soixantaine d'éléments liés au patrimoine urbain (séquences, angles, carrefours), de plus de 100 arbres remarquables et d'une quarantaine de vues remarquables. Un réseau de sentes ainsi que plus de 100 ha d'espaces boisés classés ou d'espaces verts protégés ont également été repérés afin d'en assurer la préservation.

    - Quelques secteurs sont encadrés au sein d'Orientation d'Aménagment et de Programmation, de Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et de la zone UB (1,2% du territoire) permettant d'intégrer de manière harmonieuse et contrôlée les nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

Les demandes particulières de projets personnels concernent :

- La possibilité de réaliser une extension d'un pavillon situé dans le quartier des Pampelumes. En zone A (zone agricole), il est possible de réaliser des extensions encadrées de l'habitat existant. L'objectif de la zone étant la protection des espaces agricoles, il est toutefois indisepnsable d'encadrer précisément ces possibilités d'extension de l'habitat existant (emprise au sol, hauteurs, …)

- La possibilité de réaliser l'extension d'un garage existant dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie (4 mètres pour la zone U3). En zone UC, la marge de recul de 4 mètres est conservée afin de préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire, dont le caractère végétal est une dimension essentielle. Les constructions et les extensions de constructions existantes dans la marge de recul sont interdites et la marge de recul doit être végétalisée à hauteur de 50% minimum.

- Le souhait de mofidier le zonage de parcelles en les faisant passer de la zone UC à la zone UA au niveau de la rue de Jaigny. Les objectifs et les caractéristiques de ces deux zones diffèrent. La zone UA met l'accent sur la volonté de permettre le renouvellement du centre ancien caractérisé par des emprises au sol importantes et une minéralité des espaces libres. La zone UC met quant à elle l'accent sur la volonté de préserver les particularités des tissus pavillonnaires caractérisés par des emprises au sol faibles et une part du végétal importante, ce qui correspond au paysage de la rue de Jaigny.

2.2. Les réunions publiques

Les paragraphes suivants proposent une synthèse des principales thématiques et points d'attention relevés par les habitants au cours des réunions publiques. Les comptes-rendus détaillés ainsi que les supports de présentation utilisés sont annexés au présent bilan de la concertation.

Densification et protections patrimoniales

Les habitants ont exprimé une inquiétude quant aux constructions de nouveaux logements. Ils souhaitent que le patrimoine de Montmorency soit préservé.

Les réunions publiques ont été l'occasion de préciser les objectifs de construction de logements et les secteurs de projets identifiés. La philosophie du projet de PLU est de parvenir à un équilibre entre préservation du patrimoine et du cadre de vie tout en assurant un développement urbain raisonné de la commune pour répondre aux objectifs supra-communaux auxquels la ville est soumise (objectif de 25% de logements sociaux, objectifs de construction de nouveaux logements). Ainsi, le patrimoine architectural (environ 500 maisons repérées), urbain et paysager (espaces boisés classés, espaces verts protégés, arbres remarquables, vues, sentes) est protégé dans le projet de PLU et certains secteurs de projets ont été identifiés pour accueillir de nouveaux logements. Les secteurs de projet ont été sélectionnés finement suivant leur intérêt (requalification de l'entrée de ville par exemple), les enjeux patrimoniaux et leur intégration dans le paysage urbain. Dans l'optique d'intégrer les projets dans leur environnement urbain, les secteurs de projets sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global.

Quartier du Plateau (Nord de Montmorency)

Les habitants ont exprimé un manque d'aménagement, d'équipements et de services au Nord de Montmorency.

Lors des réunions publiques, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour l'entrée de ville au Nord de la commune a été présentée. Elle permet d'encadrer l'évolution du secteur afin qu'il n'évolue plus au gré des opportunités comme le PLU de 2012 l'a permis. Elle s'appuie sur les démarches de projet en cours, sur une

requalification des espaces publics et sur une alternance de pleins (constructions pour structurer l'avenue de Domont) et de vides (affirmer la place de la forêt par un travail sur les interface entre ville et forêt, des vues et des cheminements vers les espaces boisés). L'école La Fontaine, récemment renovée, peut accueillir des classes supplémentaires. Un des projets prévoit l'installation d'un équipement de proximité. Le Fort de Montmorency est fortement utilisé par l'armée, aucun projet d'ouverture à l'urbanisation n'est d'actualité.

Entrée de ville au Sud de Montmorency

Le croisement entre l'avenue de la Division Leclerc et l'avenue Charles de Gaulle a été identifié par certains habitants comme une porte d'entrée de la ville aujourd'hui peu qualitative.

Lors des réunions publiques, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour l'entrée de ville au Sud de la commune a été présentée. Elle permet d'encadrer l'évolution d'un secteur qui a connu de nombreux projets ces dernières années. Elle s'appuie sur les démarches de projet en cours, l'intégration urbaine des projets notamment à proximité d'éléments patrimoniaux (épannelage des hauteurs) et sur une requalification des espaces publics et la présence affirmée de la nature en ville. Afin de dynamiser le commerce, un linéaire commercial a été inscrit sur les carrefours structurants.

Avenue du Parisis

Les habitants ont demandé davantage d'informations sur le projet du BIP, sujet très clivant pour les Montmorencéens.

Les réunions publiques ont été l'occasion de rappeler que le projet d'avenue du Parisis est en train de se réaliser sur la partie est, suite à une série de réunions publiques en 2012. Le projet est financé par la Région Ile-de-France dans le cadre du Plan Anti-Bouchon. Néanmoins, sur la partie ouest dont Montmorency, le projet n'a pas été validé et il est donc bloqué. Le projet du PLU intègre un possible tracé du BIP tout en imposant des contraintes pour son intégration urbaine, fonctionnelle et paysagère dans le cadre de l'OAP trame verte et bleue.

3 LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

- Réunions publiques : 8 décembre 2016, 28 février 2017, 26 septembre 2017, 12 octobre 2017, 19 octobre 2017.
    - Supports de présentation
    - Comptes-rendus
    - Affiches et publicités sur le site internet
- Registre de concertation : 7 entrées
- Panneaux exposés sur les grilles du Parc de la Mairie (9 panneaux)
- Articles parus dans le magazine municipal : 4 articles (janvier-février 2017 ; mai-juin 2017 ; juillet-aout 2017 ; septembre 2017)

Commune de Montmorency

MONTMORENCY

Plan Local d'Urbanisme

6 / Bilan de la concertation - Annexes

Dossier arrêté en Conseil municipal le :	Mise à l'Enquête publique :	Dossier approuvé en Conseil municipal le :
18 décembre 2017	du 14 mai au 15 juin 2018	

ville ouverte · in-folio paysagistes · TRAME · LM · PEYRICAL & SABATTIER ASSOCIÉS

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency

--

Réunion publique

Déroulé de la réunion publique

- Qu’est ce que le Plan Local d’Urbanisme ?
- Objectifs de la révision
- Présentation du diagnostic

Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document prospectif et règlementaire qui définit l'avenir du territoire :

- Il fixe pour les années à venir les **objectifs de développement de la ville** en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacements.

- Il fixe des **règles de construction** applicable dans toute la ville (terrains publics et privés) : il détermine ce qui peut être construit ou modifié et de quelle(s) façon(s) procéder.

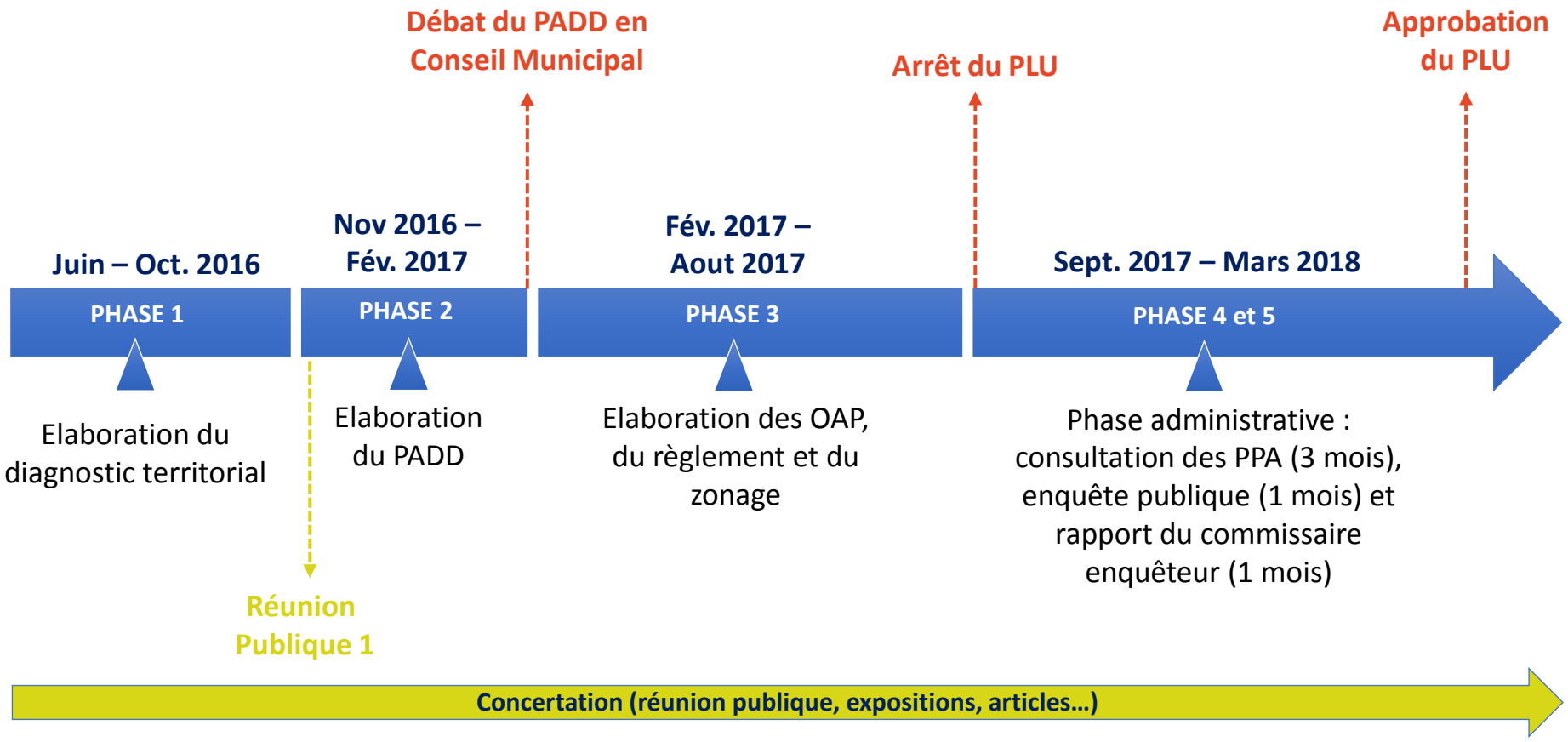
- Il doit tenir compte **d'autres documents réglementaires :** il s'inscrit dans un territoire plus large avec des contraintes et des objectifs qu'il faut prendre en considération.

Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Le PLU comprend :

- **Un diagnostic territorial** : état des lieux de la commune.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) : définition de grands objectifs pour l'évolution de la ville.
- **Des orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) : zooms sur des secteurs ou thèmes à enjeux.
- **Des règles précises** pour chaque partie de la ville (zonage et règlement).

Le calendrier de la procédure



Les objectifs de la révision

- Le **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) actuel** a été approuvé le 19 novembre 2012 et modifié à deux reprises en juin 2013 et en juillet 2016.

- **Trois grands objectifs** ont conduit la commune à mettre en œuvre la révision de son P.L.U. :

  – La nécessité **d'adapter le document actuel au contexte législa**tif marqué par des évolutions fréquentes ;

  – La nécessité de **prendre en compte les objectifs des documents régionaux**, élaborés après l'approbation du P.L.U. actuel ;

  – La volonté de **redéfinir un projet de ville conformément aux orientations municipales**.

Les objectifs nationaux

➢ **Nécessité d'adapter le document actuel dans un contexte législatif en évolution** : loi Grenelle 2 (2010), loi ALUR (2014)

- Analyse du potentiel de densification du tissu urbain du centre-ville,
- Analyse de la consommation des espaces naturels au cours des dix dernières années,
- Inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces,
- Evaluation du potentiel communal en production d'énergies renouvelables,
- …

Les objectifs régionaux à prendre en compte

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :

- Un document qui a pour objectif de **maîtriser et organiser la croissance urbaine et démographique,** tout en garantissant le **rayonnement international de la région.**
- Les objectifs se traduisent sur le territoire communal par :
  - Des espaces urbanisés à optimiser ;
  - Des quartiers à densifier à proximité des gares ;
  - Un espace boisé et un espace vert et de loisirs à conserver.

- **Objectifs d'évolution fixés par le SDRIF pour la commune de Montmorency** :
  - Permettre l'évolution des tissus urbains vers une densité plus marquée (nombre de logements à construire).
  - Enjeu du PLU : fixer des objectifs répondant aux exigences du SDRIF et qui soient en cohérence avec des perspectives d'évolution raisonnée de la commune.



Les objectifs régionaux à prendre en compte

Les objectifs de logements sociaux :

- La loi fixe désormais le seuil de logements sociaux exigés par commune à 25% du nombre total de logements.

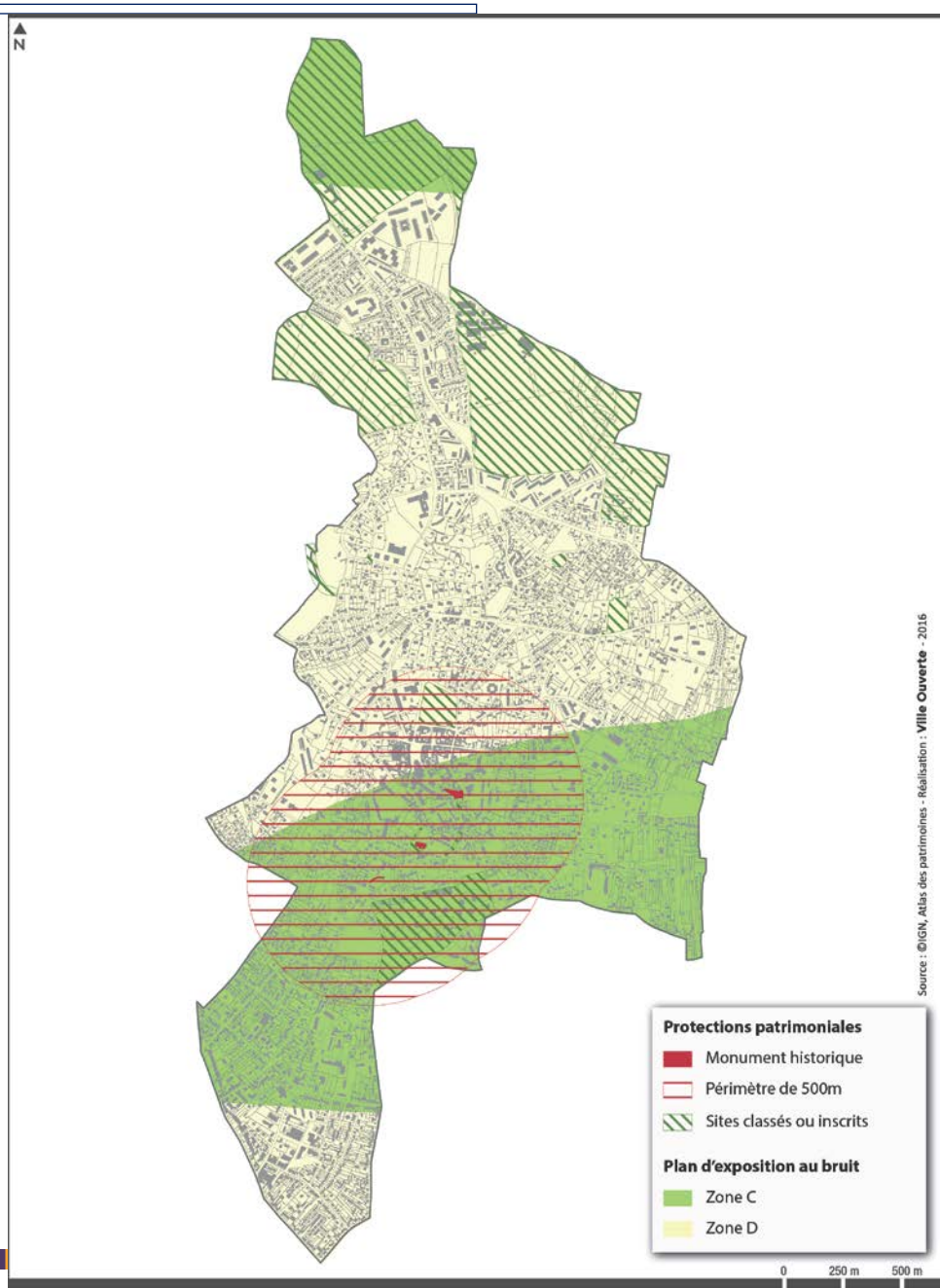
  - Situation de Montmorency au 1er janvier 2015 :
  - Taux de logement locatifs sociaux : 19,38%
  - Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 25% : 510

- Objectifs fixés par l'Etat pour la commune de Montmorency sur la période 2014-2016 :
  - Réaliser au moins 143 logements locatifs sociaux

Les documents locaux à intégrer au PLU

- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ;

- Les protections patrimoniales et environnementales : Périmètres de protection des Monuments Historiques, Sites classés et inscrits…



Les objectifs communaux de la révision

➢ **Redéfinir un projet de ville conforme aux nouvelles orientations municipales** et cohérent en termes de développement urbain et de protection du patrimoine :

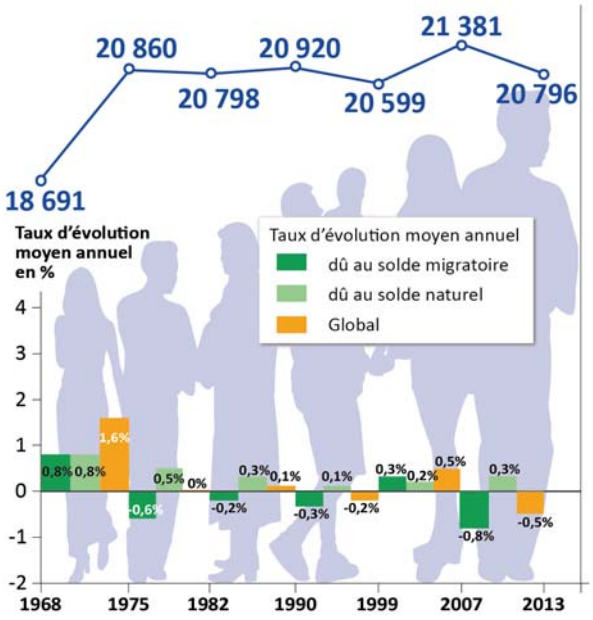
- Assurer un équilibre entre la préservation de l'identité locale et le renouvellement urbain
  - Maîtriser le développement de la ville
  - Garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage urbain constitué
  - Permettre un parcours résidentiel diversifié

- Protéger l'identité de la ville et mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel
  - Affirmer le patrimoine naturel et architectural comme marqueur identitaire de la Ville

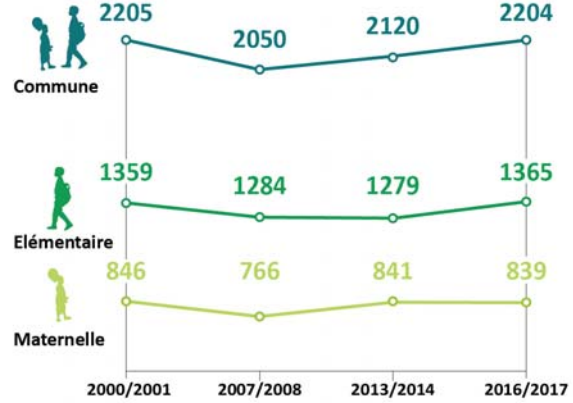
- Garantir le bon fonctionnement urbain de la commune
  - Assurer le maintien des activités économiques et le dynamisme des commerces
  - Assurer le maintien des équipements et services de proximité
  - Renforcer les liens entre les quartiers et l'accessibilité des centralités

Un équilibre démographique lié à un effort de construction constant

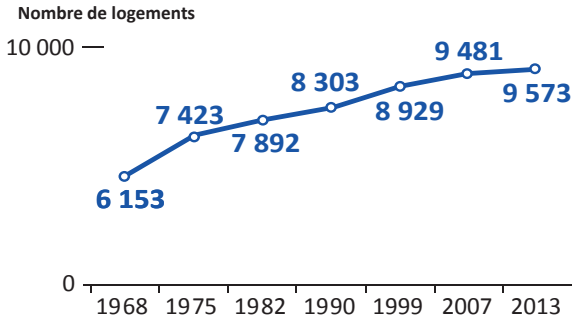
Évolution de la population communale



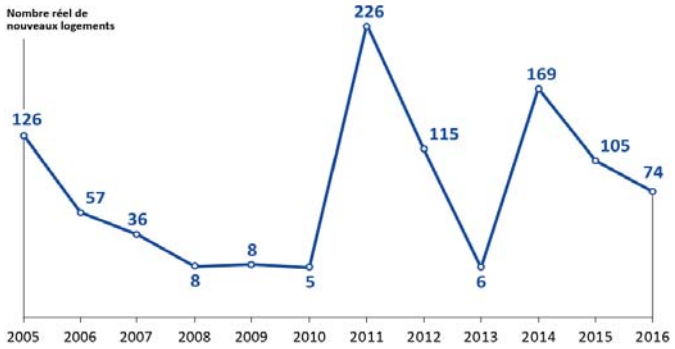
Evolution des effectifs scolaires



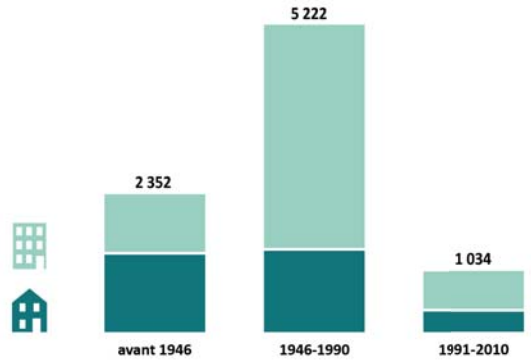
Évolution du parc de logements communal



Évolution des permis de construire délivrés depuis 2005 en nombre de logements



Ancienneté du parc de logements communal



- En 2013, Montmorency compte 20 796 habitants.
- L'effort de construction de ces dernières années, a favorisé l'arrivée de nouveaux habitants, permettant de maintenir la population et s'est traduit par une hausse des effectifs scolaires.
- Le maintien de l'effort de construction est nécessaire pour stabiliser le solde migratoire et assurer le maintien de la population.

Enjeux

- **Croiser ces évolutions démographiques avec l'évolution de la composition du parc de logements, afin d'assurer l'adéquation entre l'offre et la demande.**
- **Maintenir un équilibre démographique à l'échelle communale pour assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de services et d'équipements.**

Une mutation des ménages créant une nouvelle demande de logements

Nombre de personnes par ménage



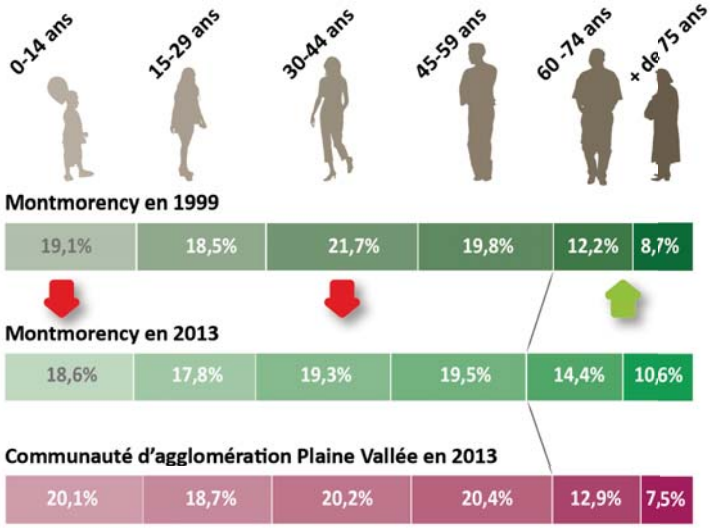
Ménages selon leur composition

	1999	2013
Ménages d'une personne	**29,2%**	**35%**
Ménages sans famille*	**1,9%**	**2,5%**
Ménage avec famille(s)**	**68,9%**	**62,5%**
dont couple sans enfant	**25%**	**22,3%**
dont couple avec enfant(s)	**35,3%**	**28%**
dont famille monoparentale	**8,7%**	**11,9%**

** Les ménages sans famille sont composés des personnes vivant dans un ménage de plusieurs personnes mais n'appartenant pas à une famille – par exemple une colocation.*
** La famille est définie comme la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes.*

Source : données INSEE

Comparatif des pyramides des âges



Évolution de la taille des résidences principales entre 1999 et 2013



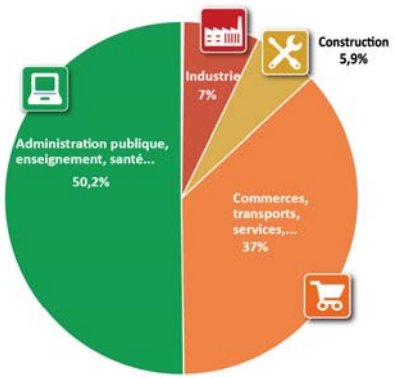
- Les évolutions récentes révèlent une baisse significative du nombre de personnes par ménage due au desserrement des ménages.
- Un phénomène de vieillissement de la population particulièrement marqué.
- Une offre de logements qui tend à se rééquilibrer.
- Au 1er janvier 2015, Montmorency compte 19,38% de logements sociaux, (contre 17,8% en 2009 et 18,9% en 2013).

Enjeux

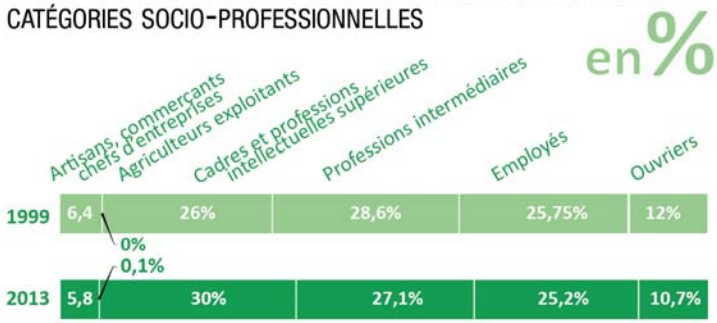
- **Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements, pour répondre à ces nouveaux besoins et offrir aux jeunes ménages des possibilités de parcours résidentiel durables.**
- **Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements sociaux, dans la perspective des objectifs de production supra-communaux.**

Une économie locale portée par le tertiaire

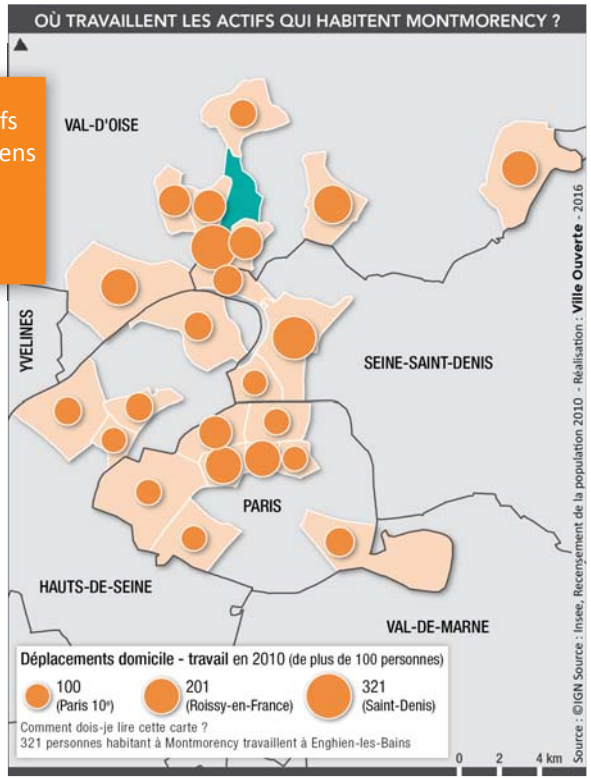
Emplois par secteur d'activité à Montmerency

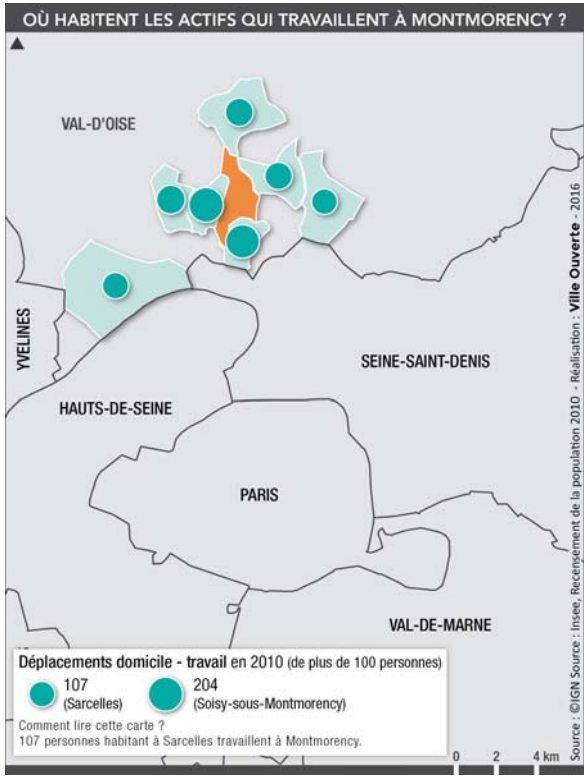


Évolution de la répartition de la population active par catégories socio-professionnelles



- **83,4%** des actifs montmorencéens travaillent en dehors de la commune





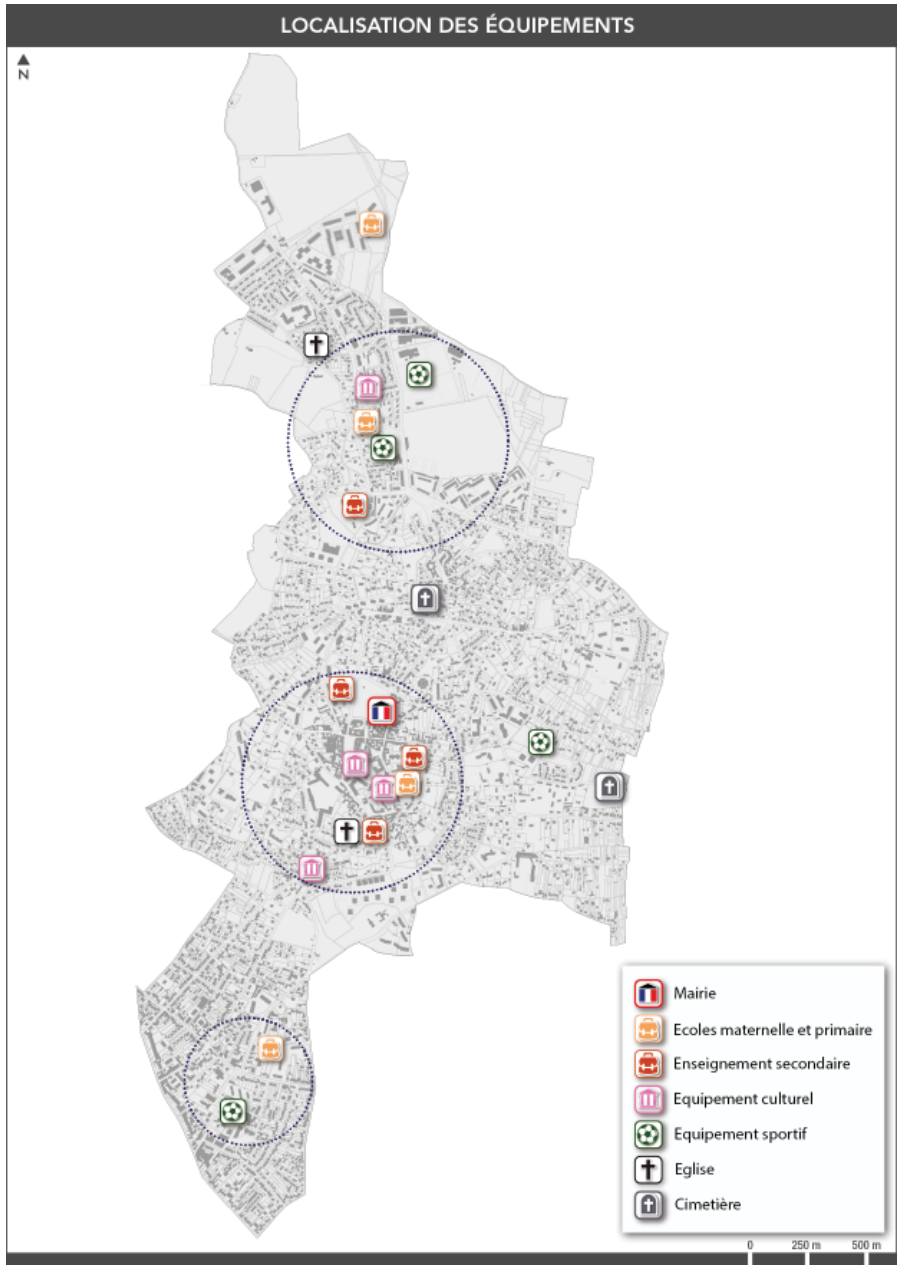
- Les secteurs d'activités qui proposent le plus d'emplois sont en premier lieu l'administration publique, l'enseignement et la santé (50,2%) puis les commerces, transports et services (37%).

- Avec plus de 80% des actifs montmorencéens qui travaillent en dehors de la commune, le territoire engendre de nombreuses migrations pendulaires, traduisant la vocation résidentielle de la ville et impliquant des problématiques de gestion des flux de circulation.

Enjeux

- **Définir les orientations-clés de la politique économique du territoire, en lien avec la politique économique intercommunale**
- **Favoriser le maintien de l'activité économique locale en maintenant la qualité de vie montmorencéenne.**
- **Gérer les problématiques de circulation et de stationnement liées à la vocation résidentielle de la ville.**

Un bon niveau d'équipements



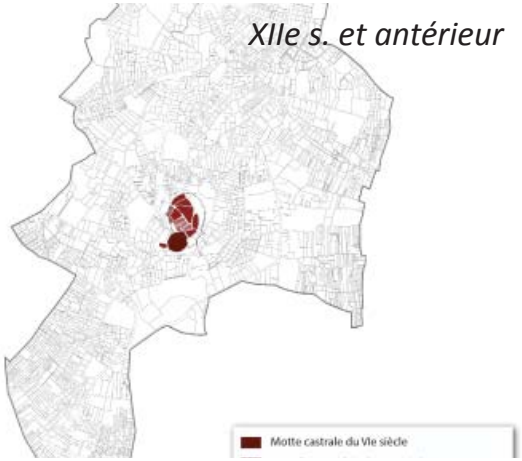
- Un bon niveau d'équipements administratifs, culturels et sportifs qui contribue au rayonnement intercommunal de Montmorency.
- Répartis en trois principales polarités
- L'ancienneté des locaux posent aujourd'hui des questions quant à leur accessibilité pour tous et à leur capacité à répondre aux besoins de fonctionnement actuel.
- Des investissements conséquents engagés par la commune pour enrichir l'offre d'équipements : 3M € pour la mise en oeuvre de l'Ad'Ap.

Enjeux

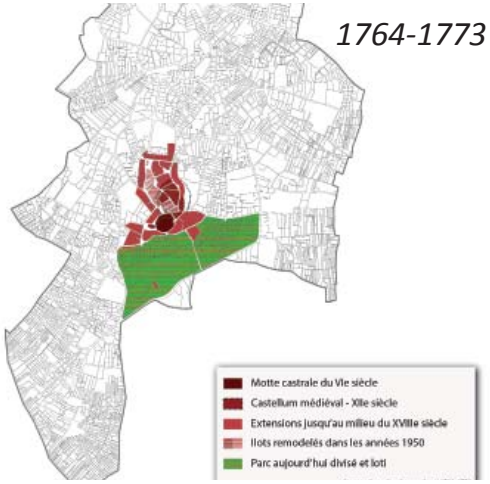
- **Maintenir la qualité de l'offre d'équipement ;**
- **Anticiper et adapter l'offre aux évolutions de la population ;**
- **Faciliter leur modernisation et leur accessibilité.**

Une histoire riche fondée sur les qualités structurelles du territoire

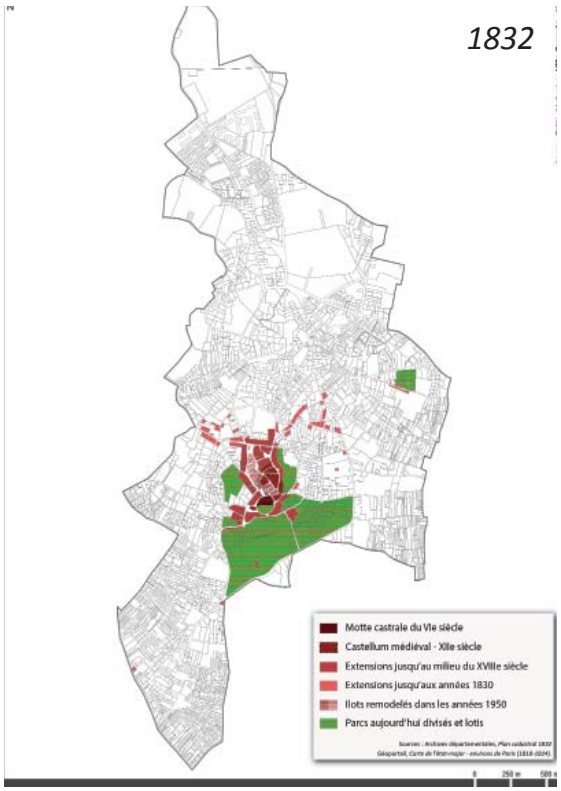
XIIe s. et antérieur



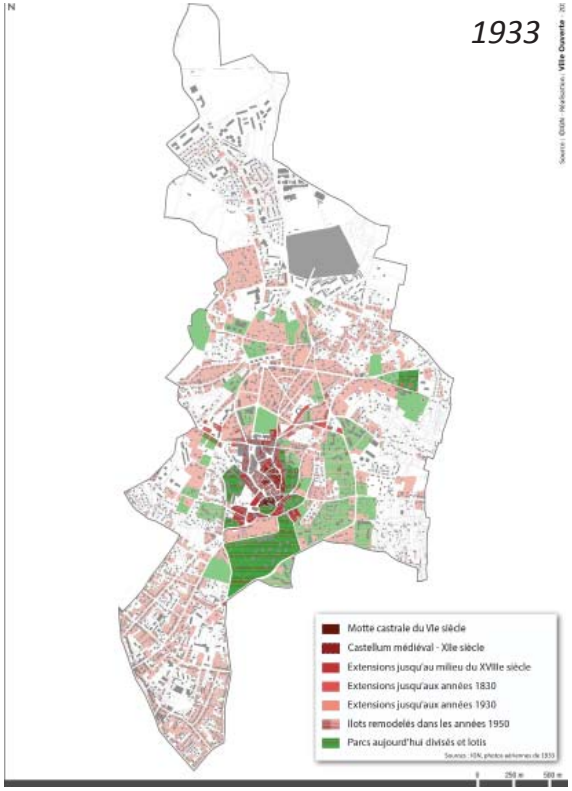
1764-1773



1832



1933



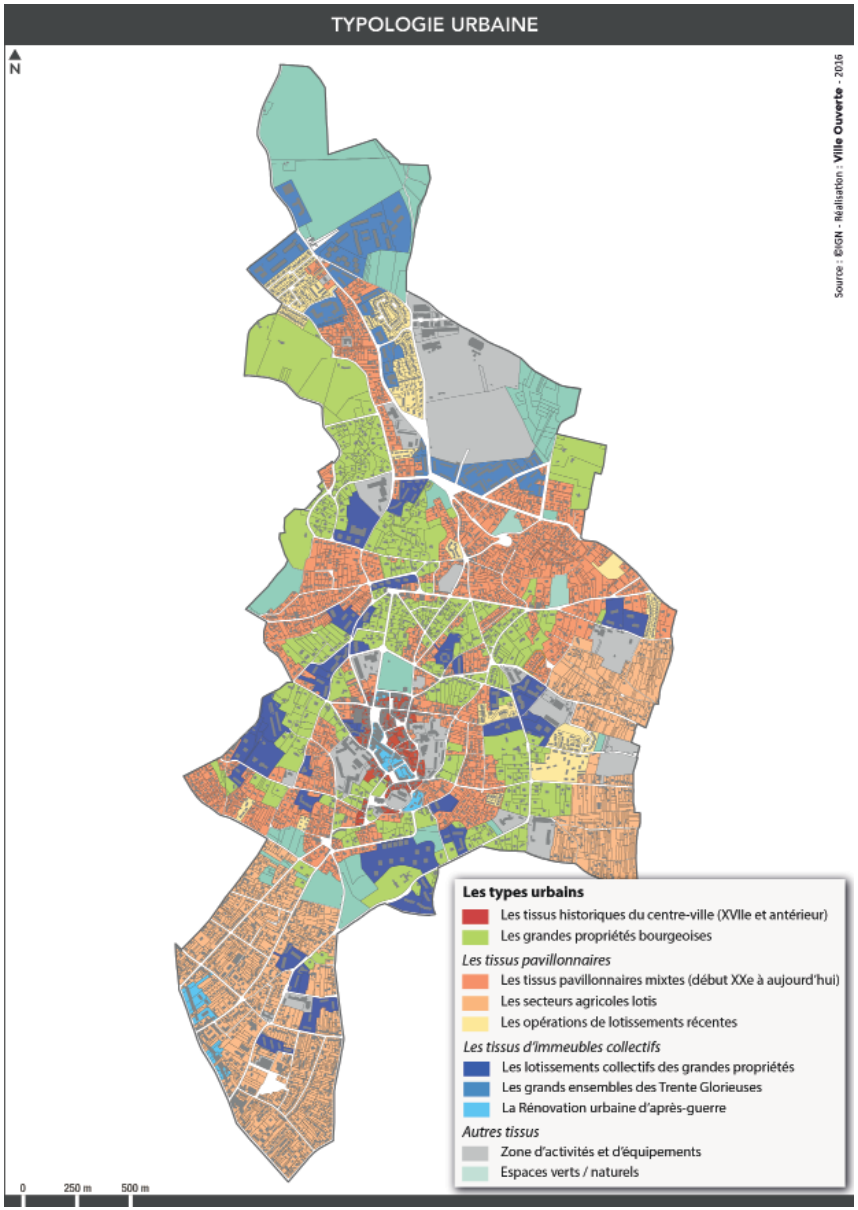
Un développement communal marqué par :

- Un site naturel défensif, situé aux portes de Paris ;
- Le fief d'une lignée puissante ;
- Une vocation agricole et commerciale jusqu'à la fin du XVIIe siècle ;
- Une ville de villégiature à partir du XVIIIe siècle ;
- L'affirmation d'une vocation résidentielle de qualité.

Enjeux

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager hérité de cette histoire.

Des quartiers aux identités diverses, marqués par l'histoire











Une mosaïque de tissus, où les différentes formes architecturales et urbaines se juxtaposent, en affirmant néanmoins une harmonie d'ensemble.

- Les tissus antérieurs au XVIIIe siècle
- Le parcellaire large des grandes propriétés du XIXe
- Les tissus pavillonnaires qui se déclinent sous trois formes :
  - les secteurs composés au gré des opportunités foncières,
  - les secteurs agricoles lotis
  - les opérations homogènes récentes
- Les tissus d'immeubles collectifs
- Les tissus ouverts.

Enjeux

- Permettre l'évolution des quartiers (préservation, densification, renouvellement) en fonction de leurs caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères ;
- Renforcer l'harmonie des transitions entre les différentes formes urbaines.

Une variété architecturale à protéger et à mettre en valeur

Le patrimoine architectural répond à différentes économies définissant de grands types :

- L'architecture de bourg,
- Les immeubles,
- Les grandes propriétés,
- L'architecture résidentielle.

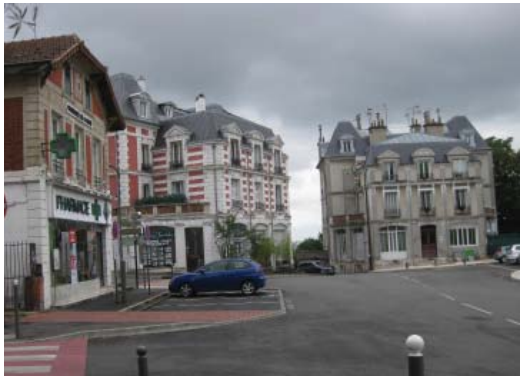
Chaque type s'inscrit d'une manière particulière dans le paysage urbain et forme un tout cohérent avec ses abords : les murs, les clôtures, la végétation...

Le bâti de bourg





Les immeubles



Les grandes propriétés



L'architecture résidentielle





Enjeux

- Préserver le patrimoine bâti de la commune : la diversité de ses déclinaisons et de ses styles ;
- Favoriser une intégration harmonieuse et qualitative des constructions futures.

Une variété architecturale à protéger et à mettre en valeur

Les séquences




Carrefour ou angle structurant




Eléments singuliers




Mur ou clôture remarquable




Petit patrimoine




Un intérêt patrimonial des constructions qui prend son sens par l'inscription urbaine du bâti :

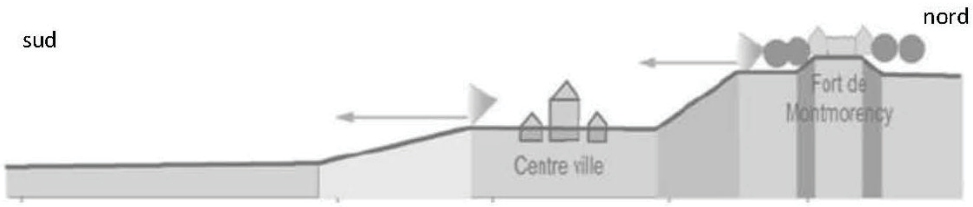
- dans le paysage de la rue : situation en angle ;
- par rapport aux autres élements patrimoniaux : inscription dans une séquence ou au contraire isolement renforçant sa singularité.

Montmorency est par ailleurs riche d'un petit patrimoine qui racontent l'histoire à l'échelle de la rue ou d'une propriété et renforce la qualité d'ensemble, en créant des continuités (murs, clôtures) ou des ponctuations (portails, kiosque, pont...). :

Enjeux

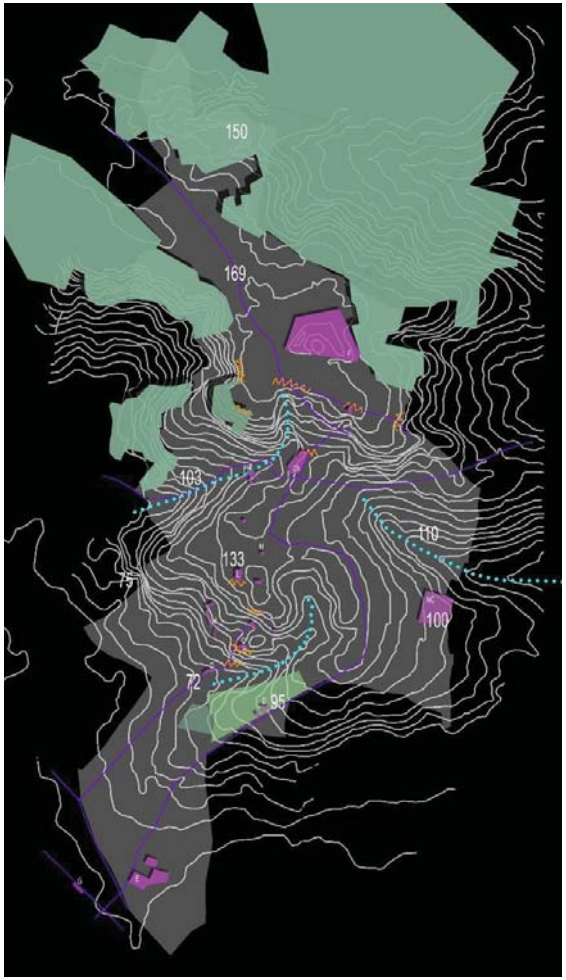
- Protéger et renforcer les qualités d'intégration du patrimoine architectural (séquences, angles...) ;
- Conserver et mettre en valeur le petit patrimoine.

Une topographie très animée ...



Coupe schématique
sce : Coulon 2004

plaine alt. 60m | pente | replat alt. 125m | pente | plateau alt. 160m









- Un relief fondateur
- Un étagement de pentes et de replats
- Une exposition sud ouvrant des vues lointaines vers la vallée de la Seine et Paris,
- Une forêt aux portes nord de la commune
- Des sources

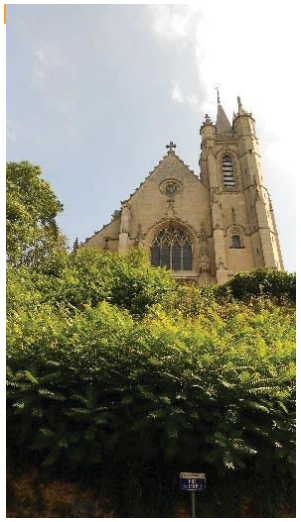
Enjeux

- Tirer parti de la donne naturelle :

- conserver ou créer des vues depuis/vers la commune
- renforcer les liens avec la forêt (qualité des lisières, accès, parcours)

- Préserver l'intégration harmonieuse du bâti dans les lignes du relief pour maintenir la lecture des grandes entités topographiques et les vues

… offrant des vues spectaculaires

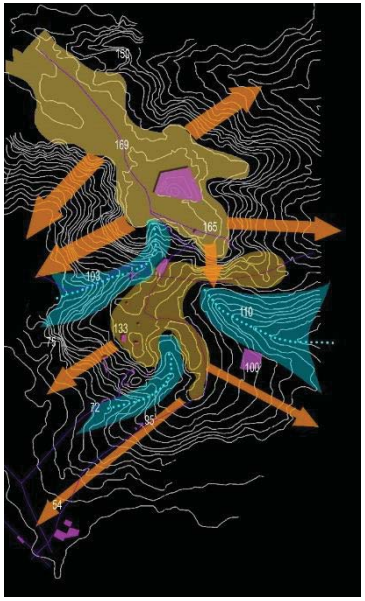




















Le jeu complexe de la topographie offre une multiplicité de micro-paysages, des ambiances contrastées aux changements rapides. Cette richesse paysagère est constituée par :

- des belvédères et panoramas, vues lointaines et fuyantes depuis les rebords de pente ;
- des vues courtes et réciproques « point de vue/point de mire » ;
- une déclivité très variable ;
- des mises en scène d'éléments bâtis (collégiale, hôpital) ;
- des perspectives dans l'axe des rues (République, Charles de Gaulle).

Enjeux

Valoriser les reliefs :

- préservation/aménagement des positions de belvédères ;
- préservation des perspectives dans les pentes (rues, sentes…) et des dispositifs qui les expriment (escaliers, rampes, murs) ;
- adaptation de l'implantation et de la hauteur des bâtiments.

Un paysage communal exceptionnel : la végétation arborée










- Les points : arbres signaux, individus ;
- Les lignes : alignements, mails ;
- Les masses : ensembles, nappes ;
- La forêt de Montmorency.

Enjeux

- Valoriser la diversité des espaces paysagers (naturels, ornementaux, agricoles) constitutifs de l'identité montmorencéenne ;
- Maintenir le caractère verdoyant de la commune ;
- Maintenir le système de « balises » urbaines que sont les arbres signaux et le renforcer sur le plateau ;
- Pérenniser la charpente boisée des masses ;
- Tirer partie de la proximité et de la qualité du massif.

Un paysage communal exceptionnel : les sentes










- Un dense réseau de sentes, hérité du passé agricole communal.

- Des ambiances variées (végétales, minérales...).

- Des fonctions et usages variés :

- alternatives aux itinéraires ordinaires des rues, des raccourcis piétons ou des dessertes routières.
- transitions fonctionnelles et paysagères entre les quartiers, en créant des interstices où l'on se faufile, des ruptures d'échelle, des vues restreintes...

Enjeux

- Maintenir les sentes libre d'accès (pas de portillon par ex.) et une qualité des revêtements de sols.

Synthèse des thématiques et temps d'échange

Assurer la pérennité de la qualité de vie Montmorencéenne :

> Créer une offre de logements qui réponde à la demande et qui permette d'accueillir de nouveaux habitants ;

> Favoriser le maintien de l'économie locale ;

> Maintenir le bon niveau d'équipements.

Préserver la richesse du cadre de vie et du patrimoine de Montmorency :

> Des identités de quartier à préserver ;

> Une variété architecturale à conserver ;

> Un paysage communal exceptionnel à mettre en valeur.

MONTMORENCY

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency

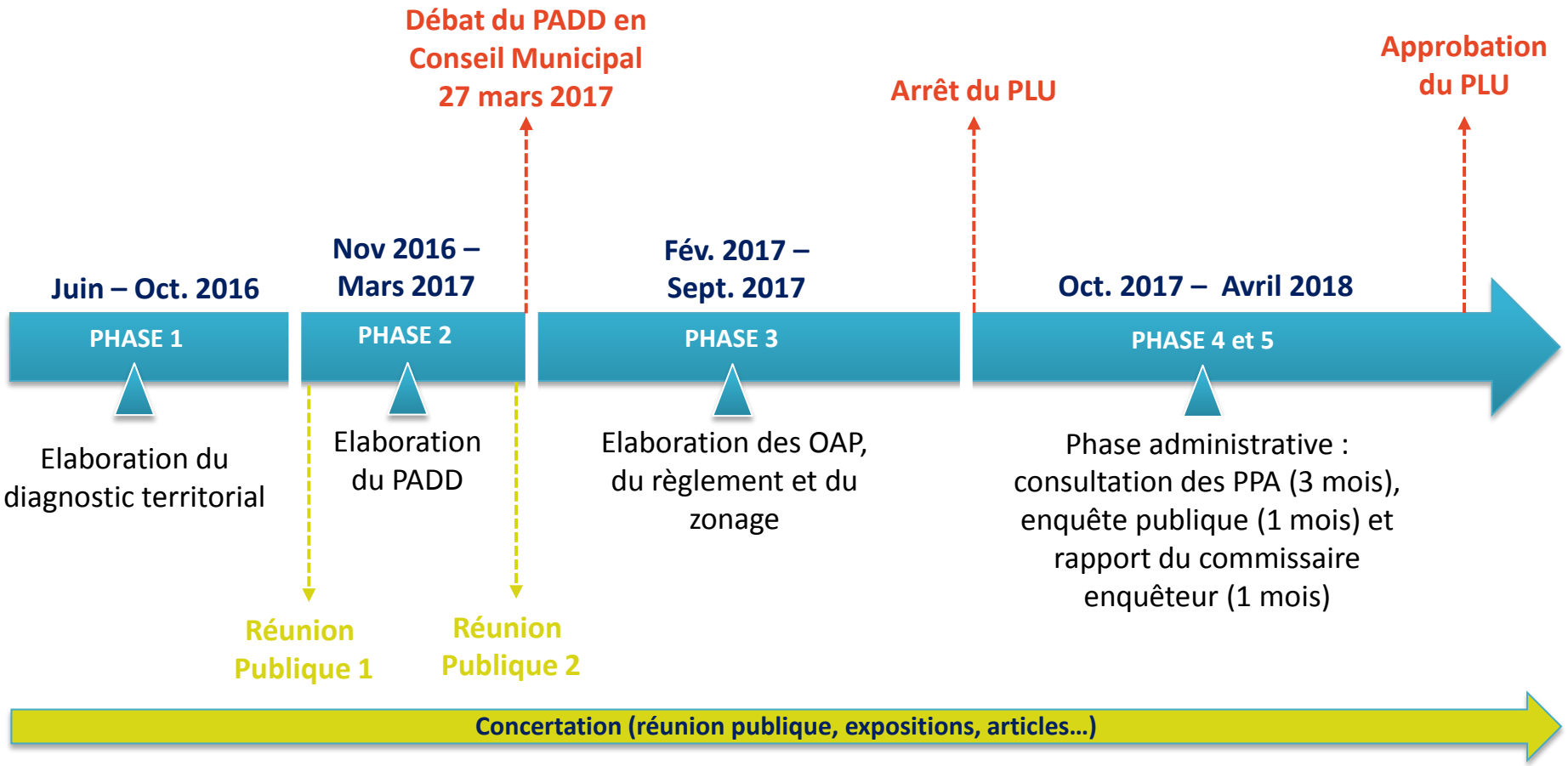
--

Réunion publique n°2

Ville Ouverte / Trame-LMA / In Folio

28 février 2017

Le calendrier de la procédure



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

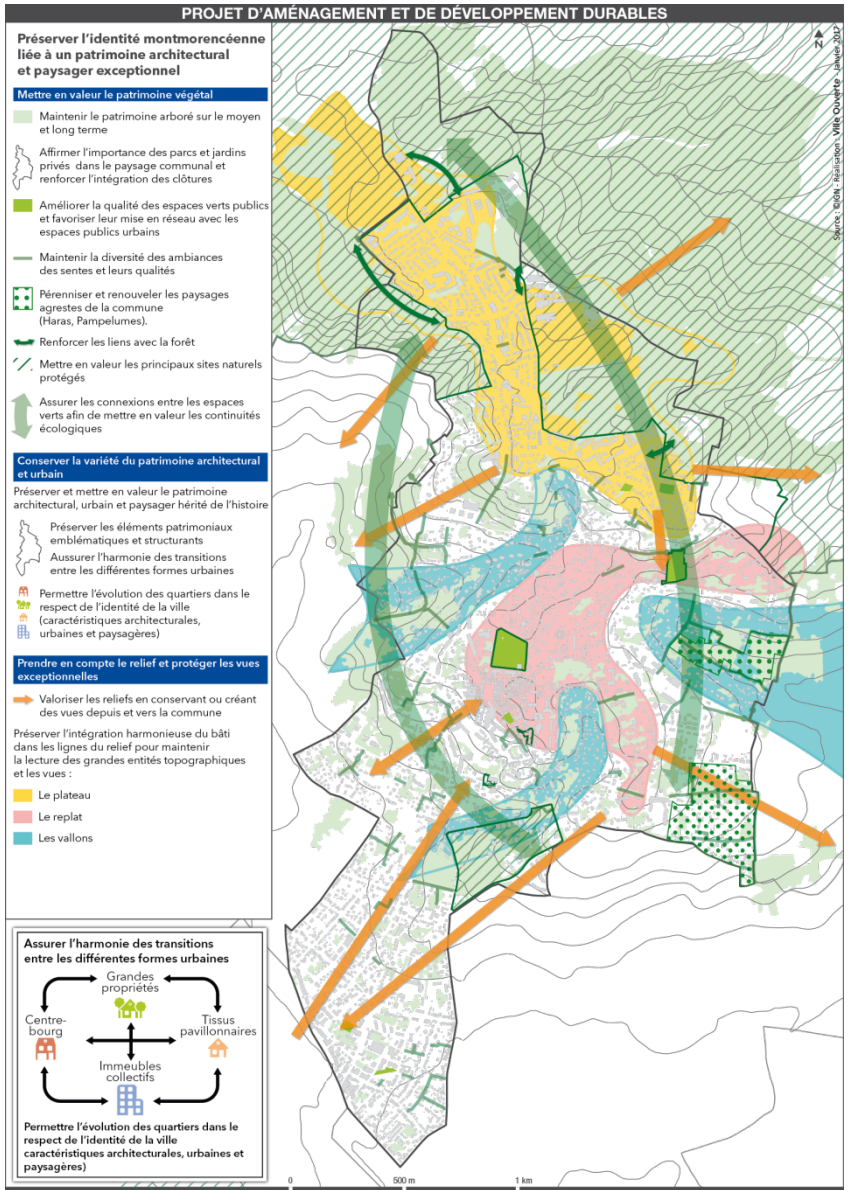
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Document politique du Plan Local d'Urbanisme.
- Expose les grandes orientations du projet de ville.
- Contient un certain nombre de thématiques obligatoires.
- Il n'est pas opposable mais conditionne le règlement et zonage.
- Doit être compatible avec les documents supra-communaux (TOL, SDRIF…).

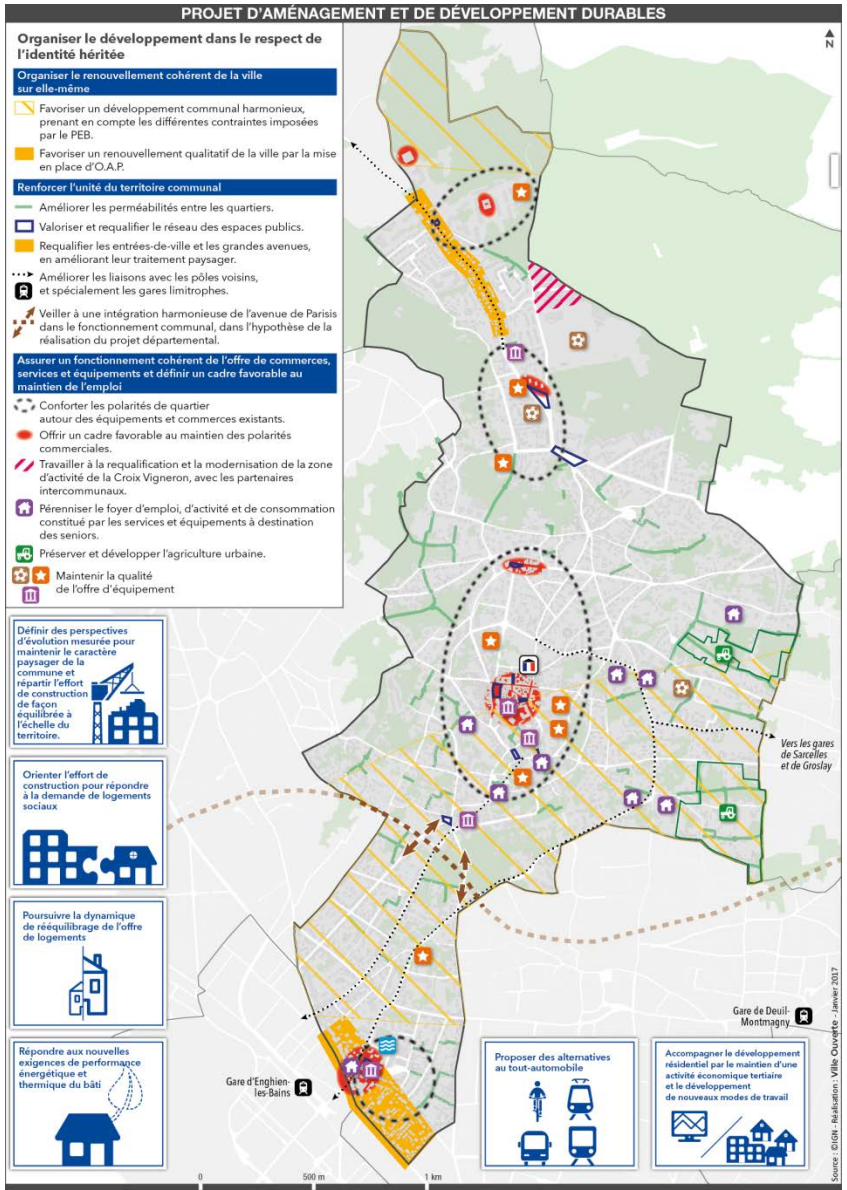
Les grandes orientations du projet seront débattues en Conseil Municipal, le 27 mars prochain.

Orientations du projet de ville

Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel



Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée



Axe 1 : Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel

1) Mettre en valeur le patrimoine végétal

- Valoriser la diversité des espaces paysagers (naturels, forestiers, ornementaux, agricoles) constitutifs de l'identité montmorencéenne :

Maintenir le patrimoine arboré sur le moyen et long terme

Affirmer l'importance des parcs et jardins privés dans le paysage communal et renforcer l'intégration des clôtures

Améliorer la qualité des espaces verts publics et favoriser leur mise en réseau en lien avec les espaces publics urbains

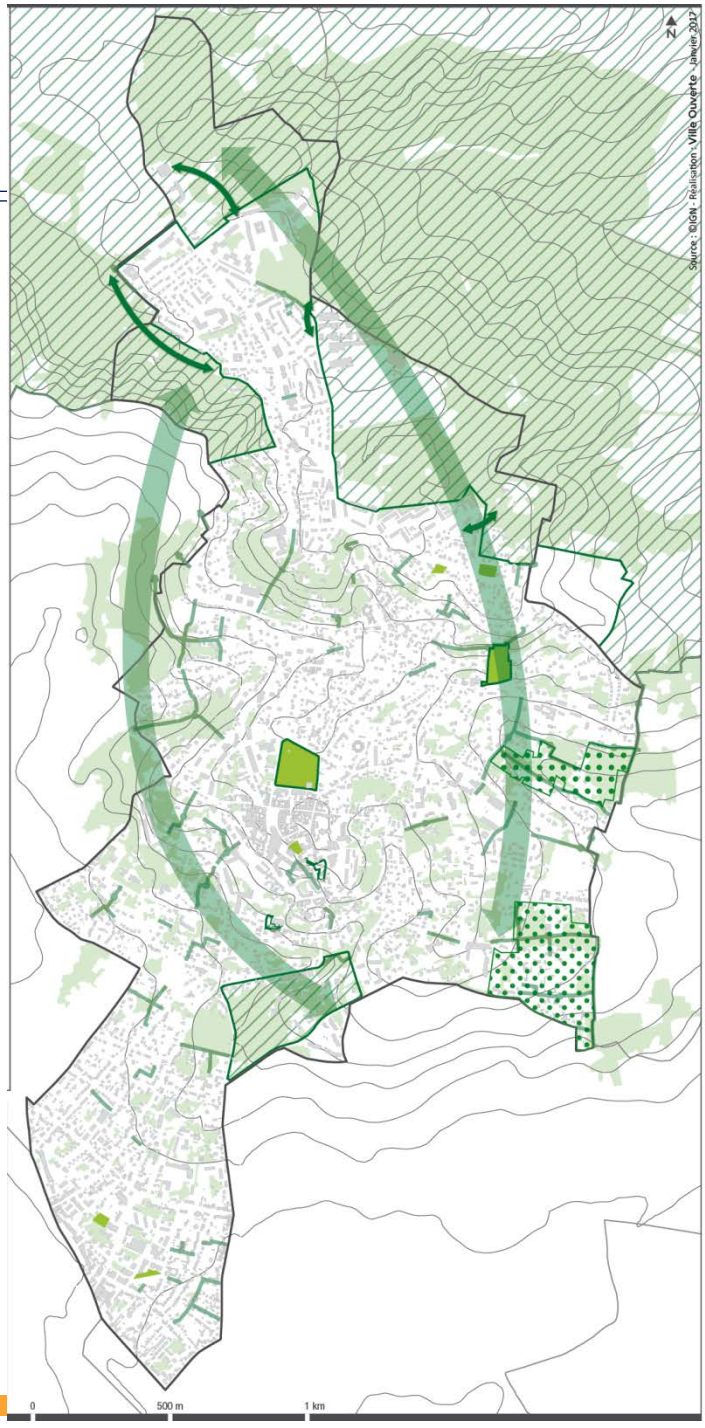
Maintenir la diversité des ambiances des sentes et leurs qualités

Pérenniser et renouveler les paysages agrestes de la commune (Haras, Pampelumes)

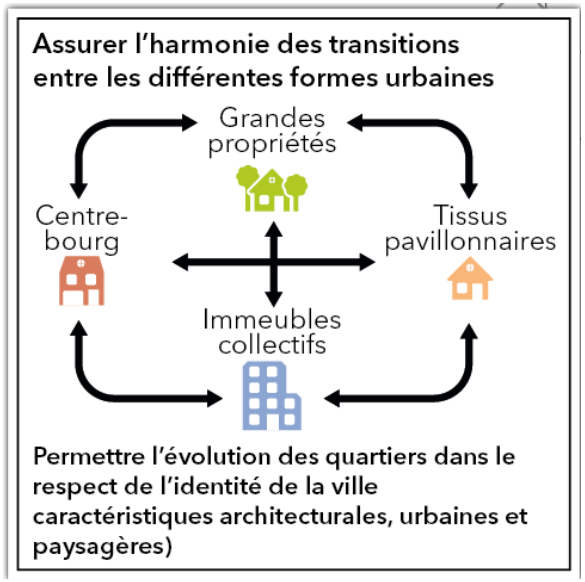
Renforcer les liens avec la forêt

Mettre en valeur les principaux sites naturels protégés

Assurer les connexions entre les espaces verts afin de mettre en valeur les continuités écologiques



Axe 1 : Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel



2) Conserver la variété du patrimoine architectural et urbain

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager hérité de l'histoire
- Préserver les éléments patrimoniaux emblématiques et structurants
- Assurer l'harmonie des transitions entre les différentes formes urbaines.
- Permettre l'évolution des quartiers dans le respect de l'identité de la ville (caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères).

Axe 1 : Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel

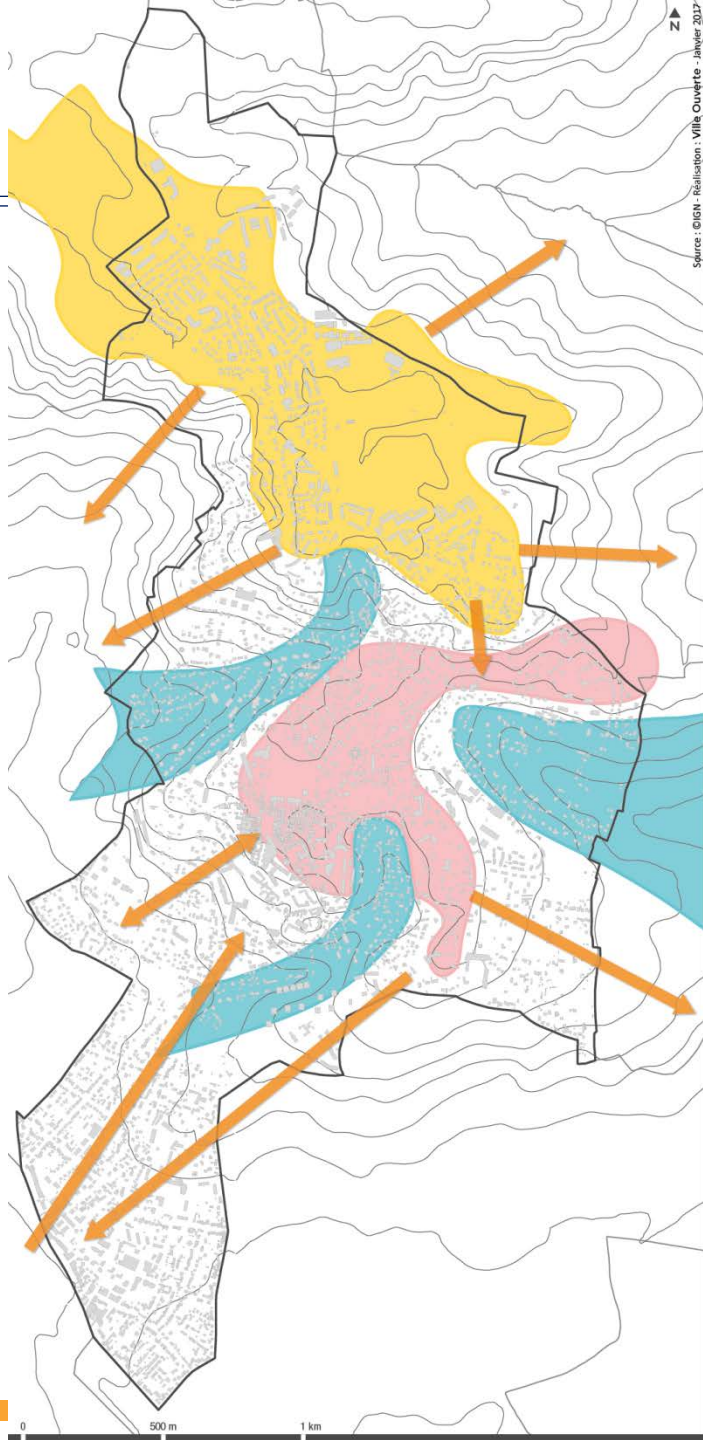
3) Prendre en compte le relief et protéger les vues exceptionnelles

- Valoriser les reliefs en conservant ou créant des vues depuis et vers la commune
- Préserver l'intégration harmonieuse du bâti dans les lignes du relief pour maintenir la lecture des grandes entités topographiques et les vues

Le plateau

Le replat

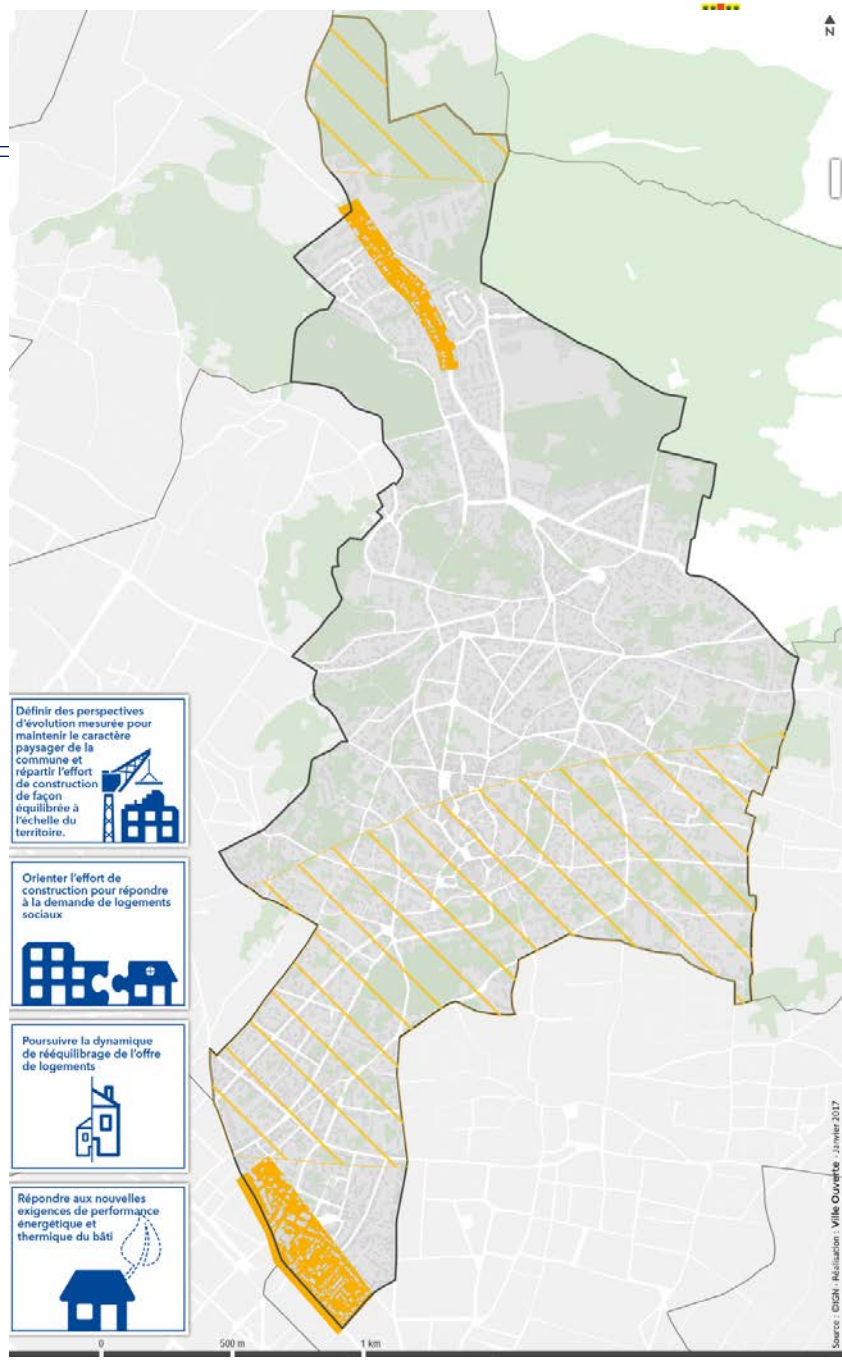
Les vallons



Axe 2 : Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

1) Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même

- Définir des perspectives d'évolution mesurée pour maintenir le caractère paysager de la commune et répartir l'effort de construction de façon équilibrée à l'échelle du territoire.
- Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements sociaux, dans la perspective des objectifs de production nationaux.
- Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements.
- Répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique et thermique du bâti.
- Favoriser un développement communal harmonieux, prenant en compte les différentes contraintes imposées par le PEB.
- Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'O.A.P.



Scénario démographique

Définir des perspectives d'évolution mesurée pour maintenir le caractère paysager de la commune et répartir l'effort de construction de façon équilibrée à l'échelle du territoire.

A l'horizon 2025, la commune devrait compter entre **22 500 et 23 000 habitants (entre environ 1 800 et 2 000 habitants supplémentaires par rapport à 2008)**.

Pour cela, le rythme de construction est fixé à environ :

85 logements par an pour la période 2008 - 2016

60 logements neufs par an entre 2017 et 2025,

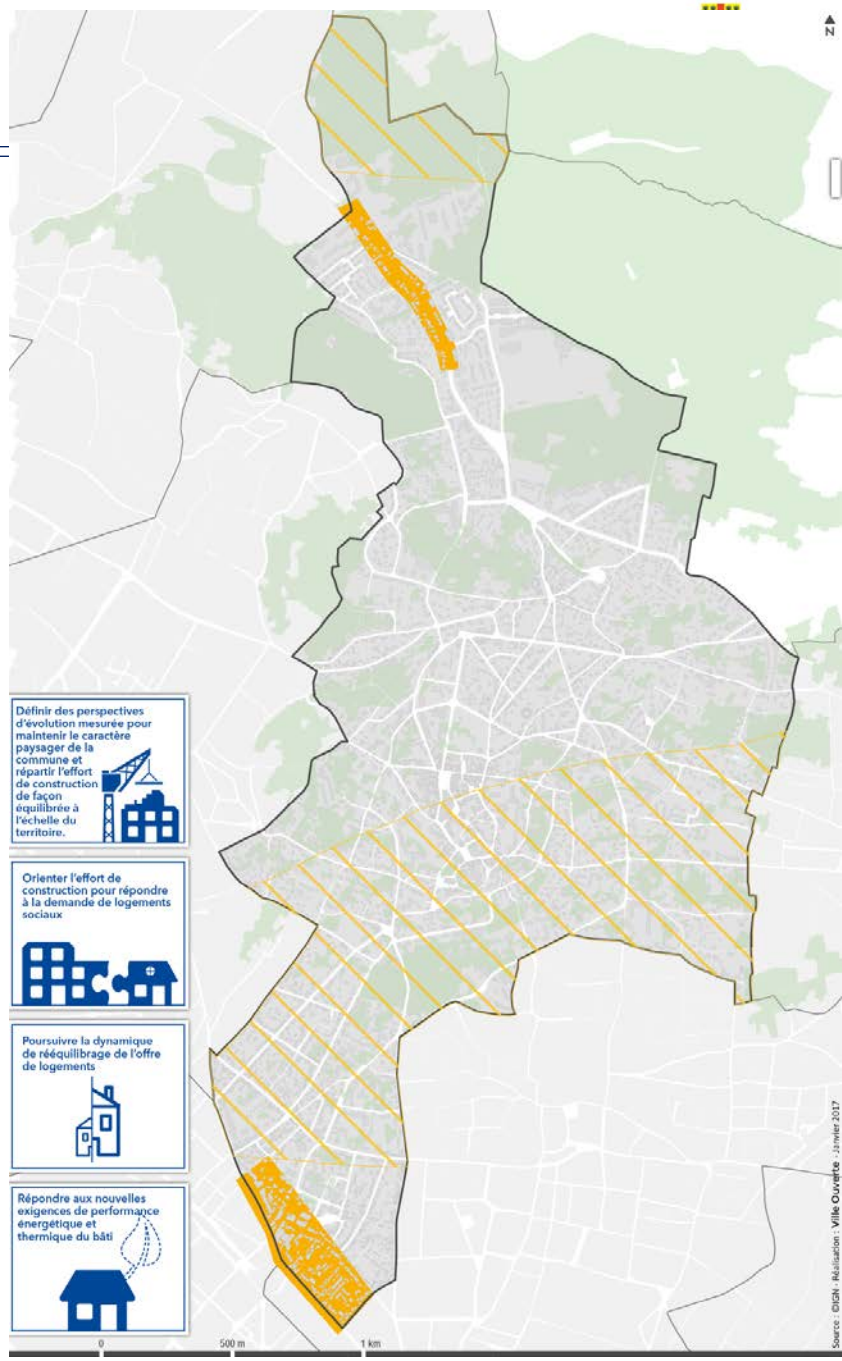
permettant à la fois de compenser le renouvellement du tissu urbain (logements détruits chaque année par l'évolution naturelle du tissu urbain) et d'accroître le parc de logements.

En 2025, ce dernier comptera ainsi **9 800 logements environ, soit environ 1 200 logements supplémentaires par rapport à 2008.**

Axe 2 : Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

1) Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même

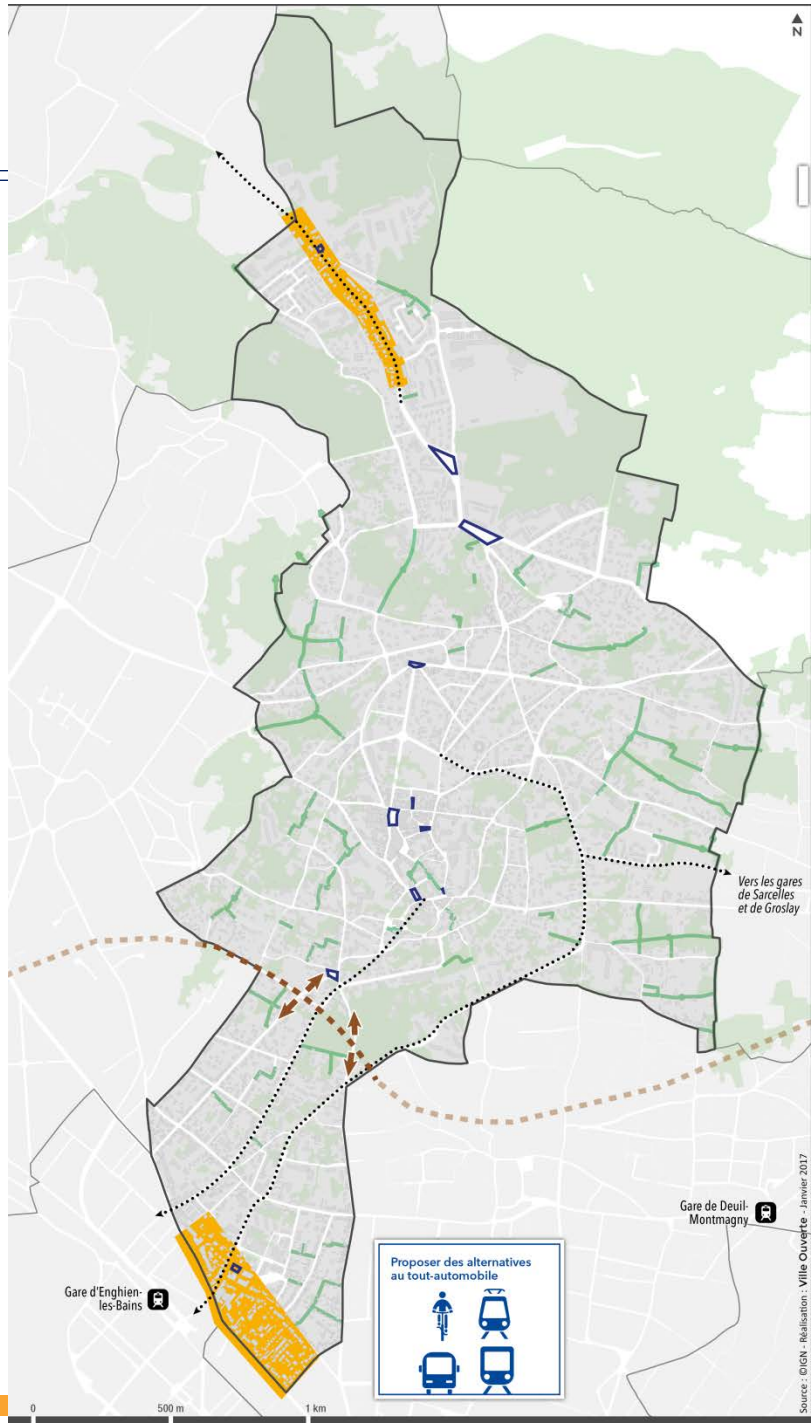
- Définir des perspectives d'évolution mesurée pour maintenir le caractère paysager de la commune et répartir l'effort de construction de façon équilibrée à l'échelle du territoire.
- Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements sociaux, dans la perspective des objectifs de production nationaux.
- Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements.
- Répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique et thermique du bâti.
- Favoriser un développement communal harmonieux, prenant en compte les différentes contraintes imposées par le PEB.
- Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'O.A.P.



Axe 2 : Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

2) Renforcer l'unité du territoire communal

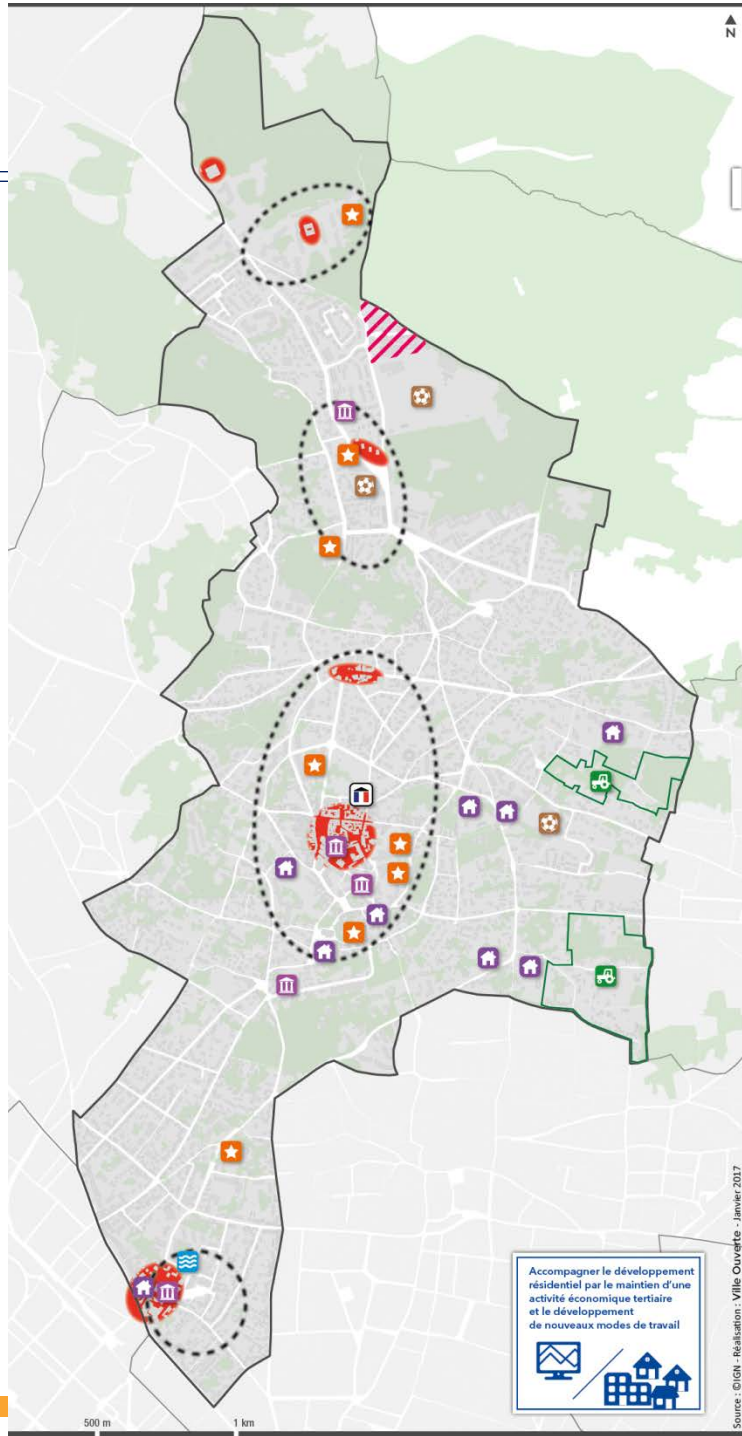
- Améliorer les perméabilités entre les quartiers.
- Valoriser et requalifier le réseau des espaces publics.
- Proposer des alternatives au tout-automobile.
- Requalifier les entrées-de-ville et les grandes avenues, en améliorant leur traitement paysager.
- Améliorer les liaisons avec les pôles voisins, et spécialement les gares limitrophes.
- Veiller à une intégration harmonieuse de l'avenue de Parisis dans le fonctionnement communal dans l'hypothèse de la réalisation du projet départemental.



Axe 2 : Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

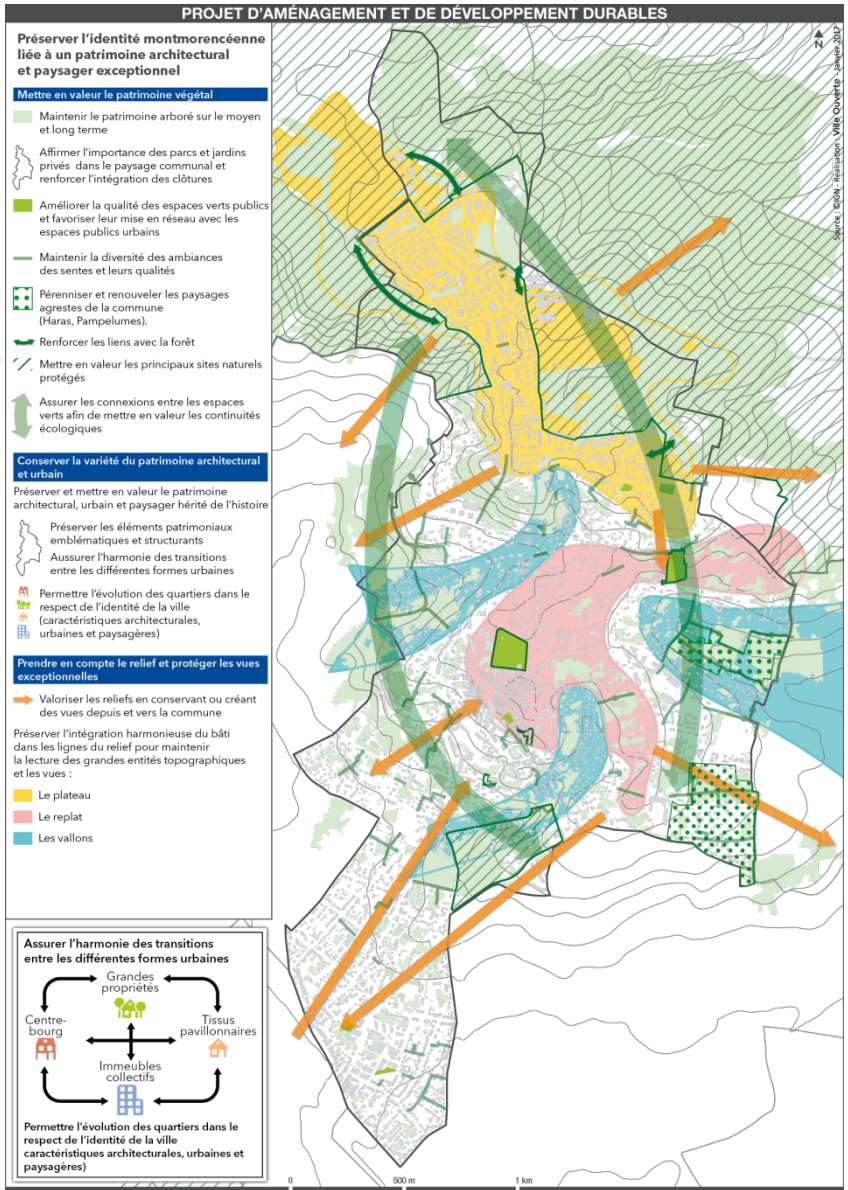
3) Assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de commerces, services et équipements et définir un cadre favorable au maintien de l'emploi

- Conforter les polarités de quartier autour des équipements et commerces existants
- Offrir un cadre favorable au maintien des polarités commerciales.
- Accompagner le développement résidentiel par le maintien d'une activité économique tertiaire et le développement de nouveaux modes de travail
- Travailler à la requalification et la modernisation de la zone d'activité de la Croix Vigneron avec les partenaires intercommunaux ;
- Pérenniser le foyer d'emploi, d'activité et de consommation constitué par les services et équipements à destination des seniors.
- Préserver et développer l'agriculture urbaine.
- Maintenir la qualité de l'offre d'équipement.

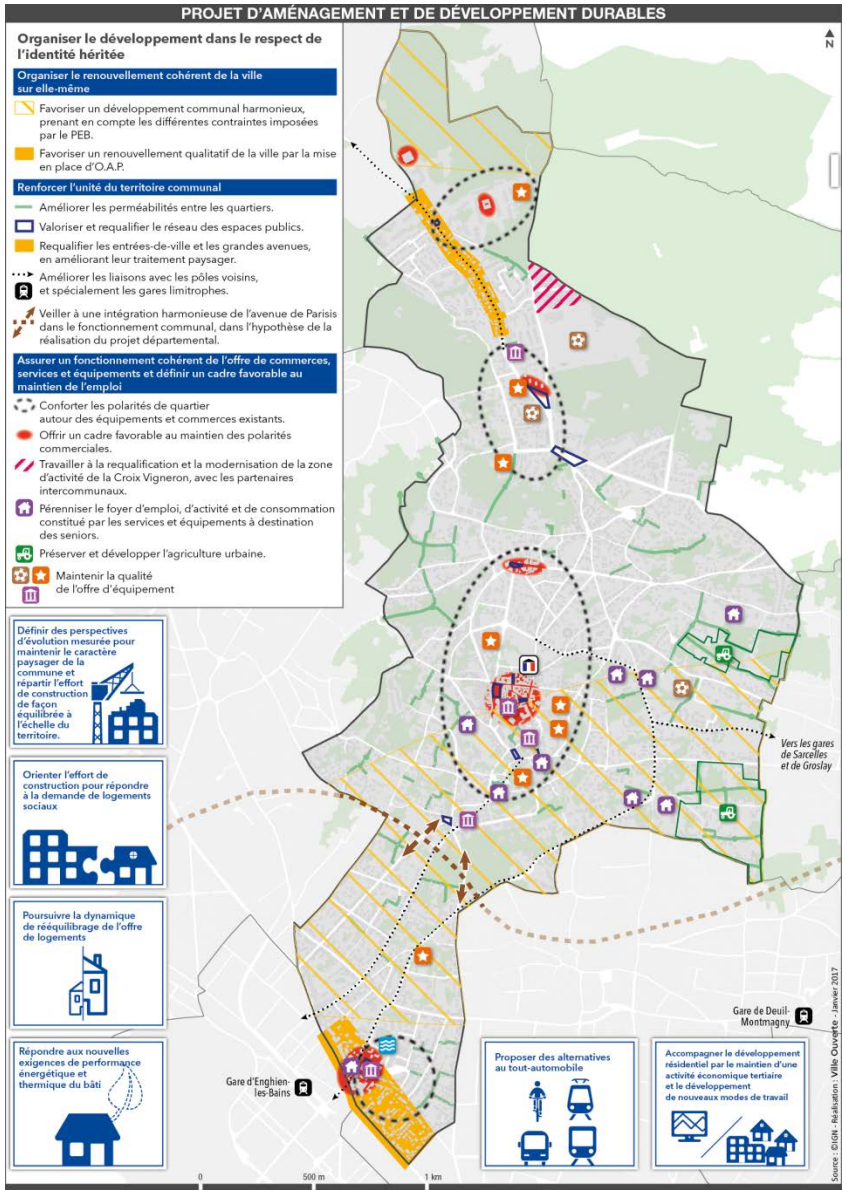


Orientations du projet de ville

Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel



Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée



MONTMORENCY

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency

--

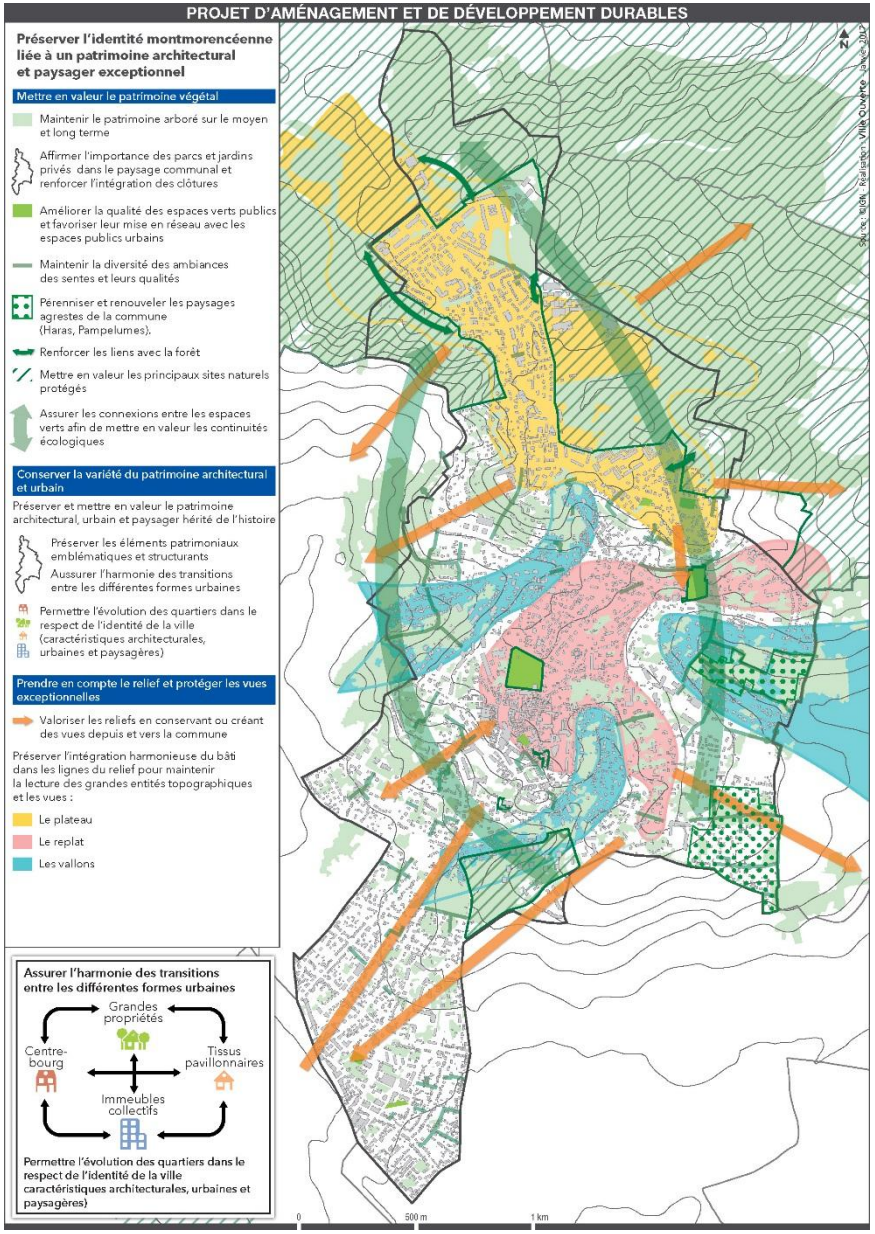
Réunion publique n°1 Secteur Sud

Déroulé de la présentation

- Rappel : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Quelle organisation des documents réglementaires ?
- Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement
- La protection du patrimoine
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

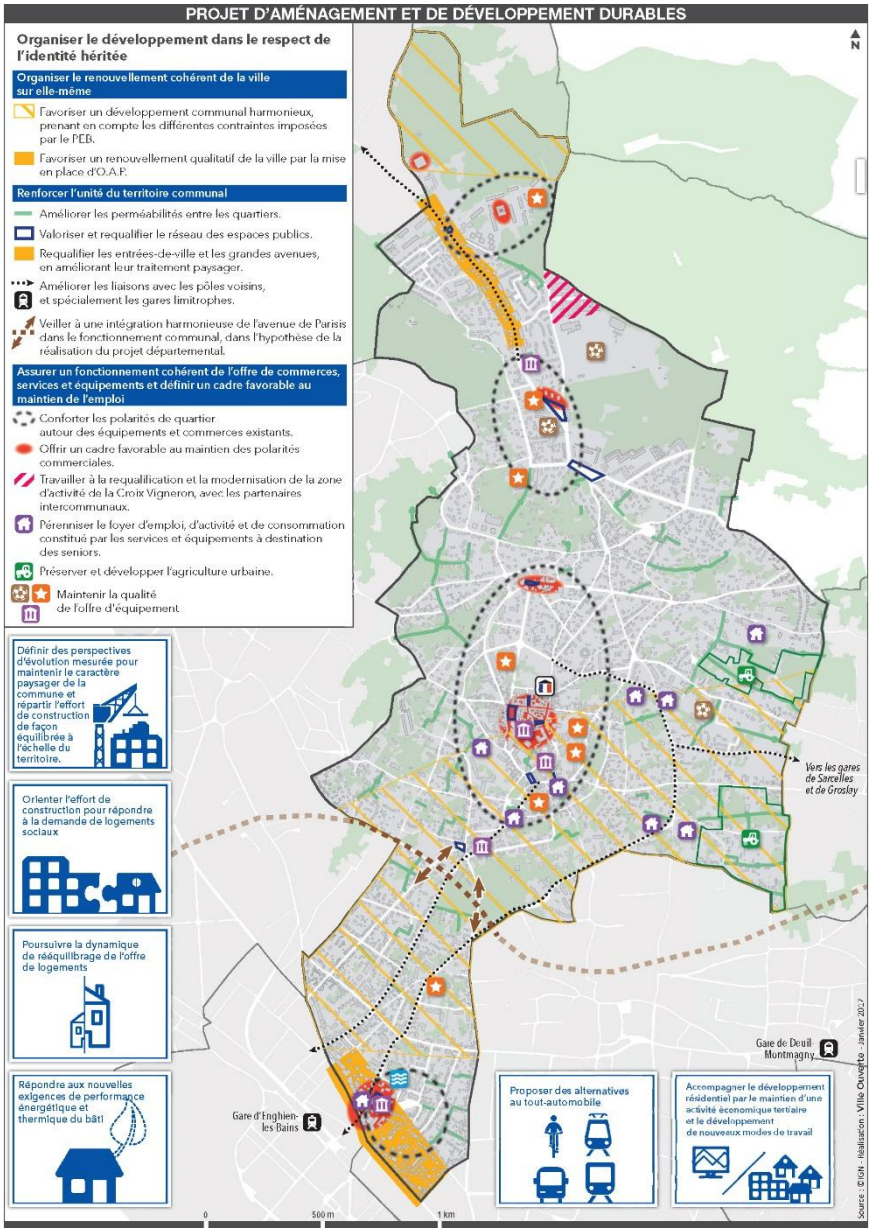
Rappel du PADD



Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel

- Mettre en valeur le patrimoine végétal
- Conserver la variété du patrimoine architectural et urbain
- Prendre en compte le relief et protéger les vues exceptionnelles.

Rappel du PADD



Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

- Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même
- Renforcer l'unité du territoire communal
- Assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de commerces, services et équipements et définir un cadre favorable au maintien de l'emploi.

Quelle traduction concrète du projet ?

Une démarche de concertation spécifique

Quelle traduction concrète du projet ?

Trois réunions publiques, au plus près des habitants

- Ce soir : Sud du territoire (école Jules Ferry)
- Le 12 octobre : Centre-ville (salle des fêtes)
- Le 19 octobre : Nord du territoire (école La Fontaine).

Centre
Salle des fêtes



Nord
Ecole La Fontaine

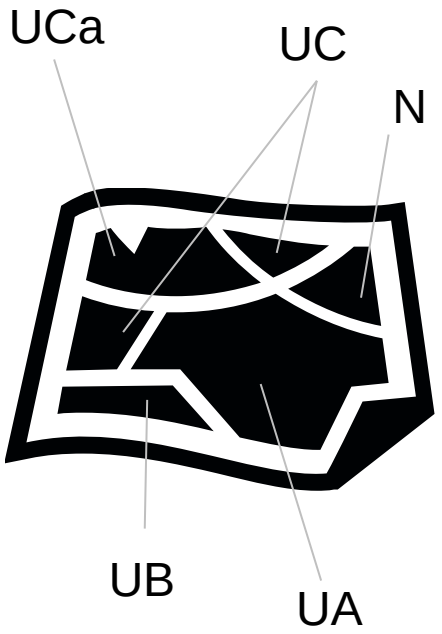
Quelle organisation des documents réglementaires ?

Quelle organisation des documents réglementaires ?

Zonage et règlement

Le zonage et le règlement ont pour objectifs de :

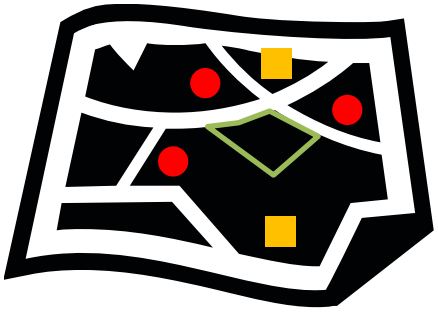
- ✓ Préserver les **grandes ambiances** des quartiers
- ✓ Définir les **secteurs de projets**
- ✓ Ecrire les **règles adaptées** pour chacun des quartiers



Quelle organisation des documents réglementaires ?

Volet patrimonial

Le volet patrimonial a pour objectif d'édifier des **règles précises et contraignantes** pour préserver le patrimoine paysager, urbain et architectural.

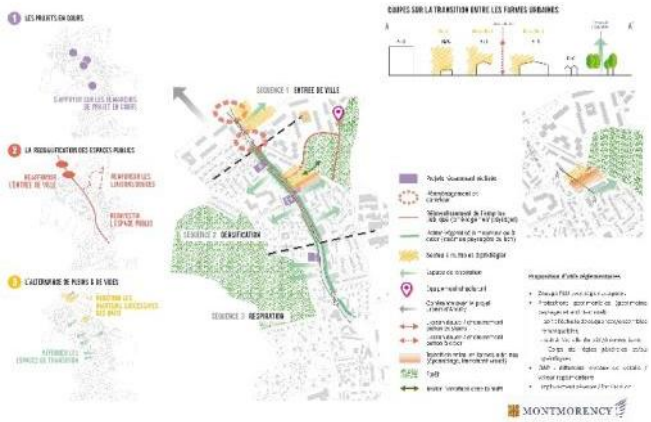


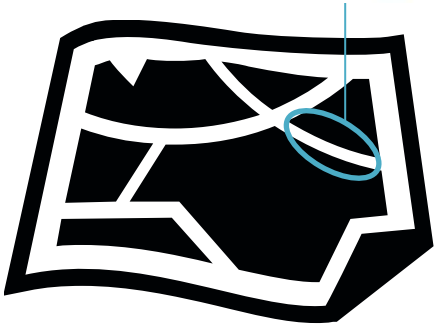
Quelle organisation des documents réglementaires ?

Volet opérationnel

Le volet opérationnel cible des thématiques et des secteurs de projets déjà identifiés. Il précise dans le détail la mise en projet :

- ✓ OAP* Trame Verte et Bleue
- ✓ OAP* Nord
- ✓ OAP* Sud
- ✓ Périmètres d'attente





Ces secteurs de projet permettront de mettre en œuvre le scénario démographique proposé par le PADD.

* Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement

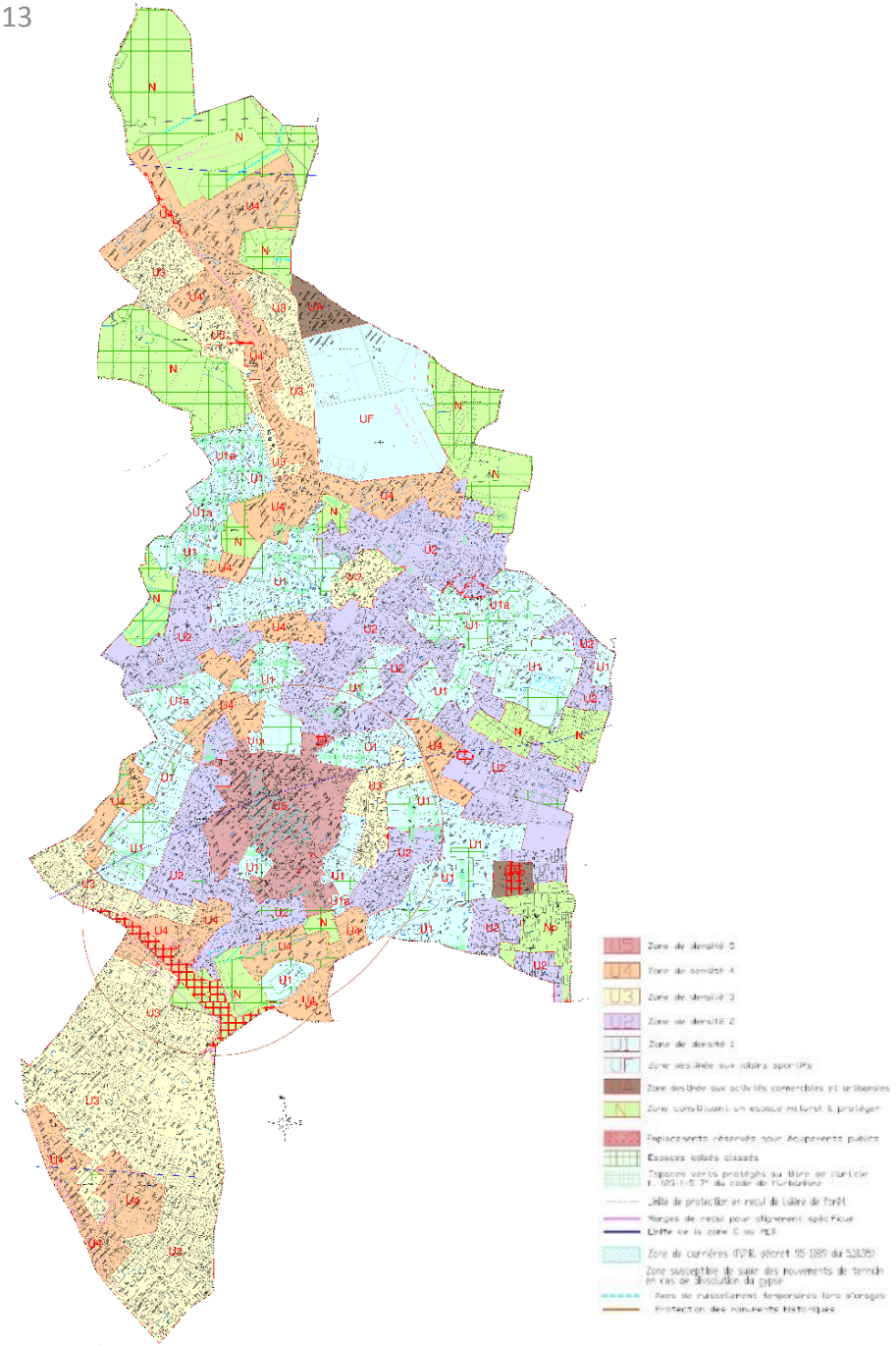
Proposition de zonage

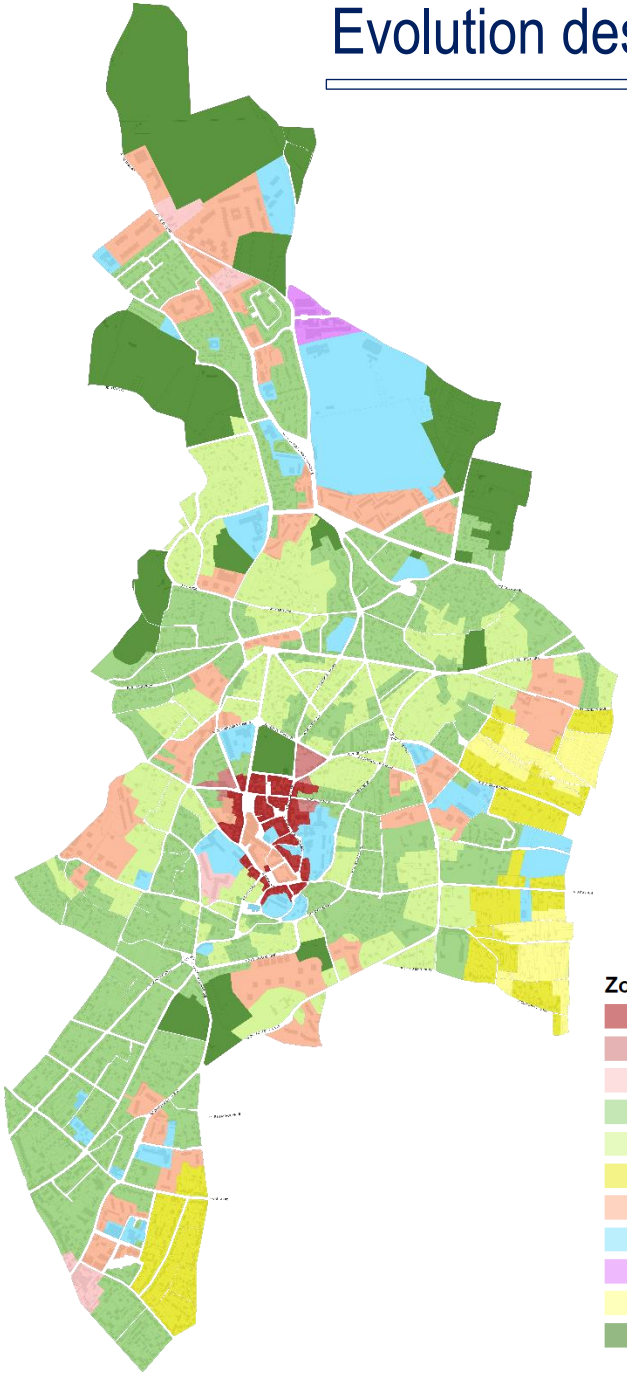
Les choix retenus pour le nouveau zonage

Les choix politiques retenus pour élaborer le nouveau zonage s'appuient sur les orientations définies dans le PADD. Ils peuvent être résumés par :

- ✓ Une volonté de **préserver les grandes ambiances des quartiers** et de définir des règles adaptées.
- ✓ Une ambition de **protéger et de mettre en valeur le patrimoine** architectural et paysager.
- ✓ Une volonté de **maitriser les constructions** en ciblant des **secteurs stratégiques.**

Evolution des zonages

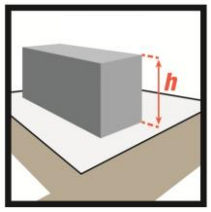




Retour sur les notions

Les outils pour encadrer la constructibilité

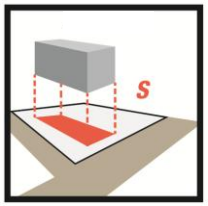
La **constructibilité** n'est plus définie par un calcul mathématique mais par des **règles de gabarit.**



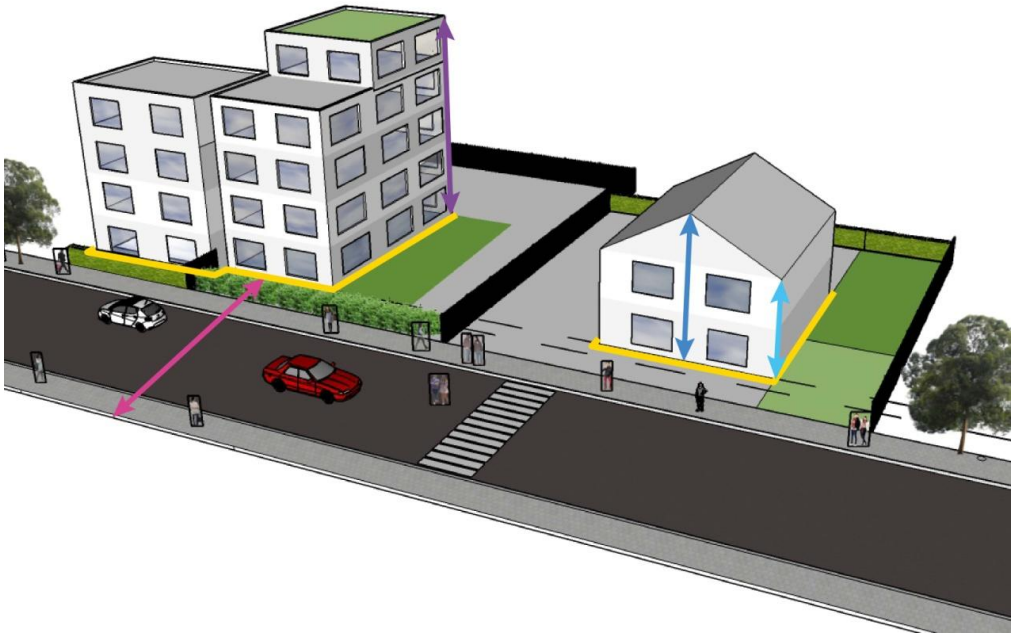
La hauteur des bâtiments

Exprimée en mètres
Exemples :
Hauteur à l'égout
Hauteur au faîtage
Hauteur à l'acrotère

Exprimée par rapport à la largeur de la voie



L'emprise au sol
empreinte du bâtiment sur la parcelle.

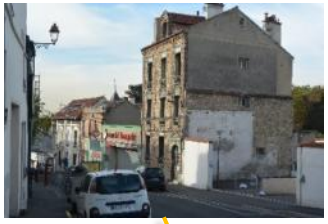


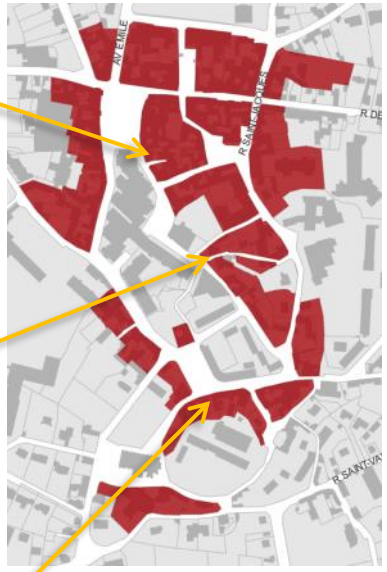
Zonage



















	Zone UA	Zone UAa
Type de tissu	Centre ancien	Abords du centre ancien
Intention urbaine	Préserver les spécificités du centre ancien avec une souplesse règlementaire pour permettre son renouvellement	Respecter le rôle de transition entre le centre ancien et les zones pavillonnaires tout en permettant un renouvellement du tissu actuel
Surface du territoire	1,3%	0,4%

Zonage

	Zone UA	Zone UAa	Ancienne zone U5
Emprise au sol	85%	65%	75%
Espace vert végétalisé	/	20% *dont 100% en pleine terre*	/
Hauteurs	16m au faitage 15m à l'acrotère	9m au faitage 6m à l'acrotère	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+3 + combles ou attiques



Zonage

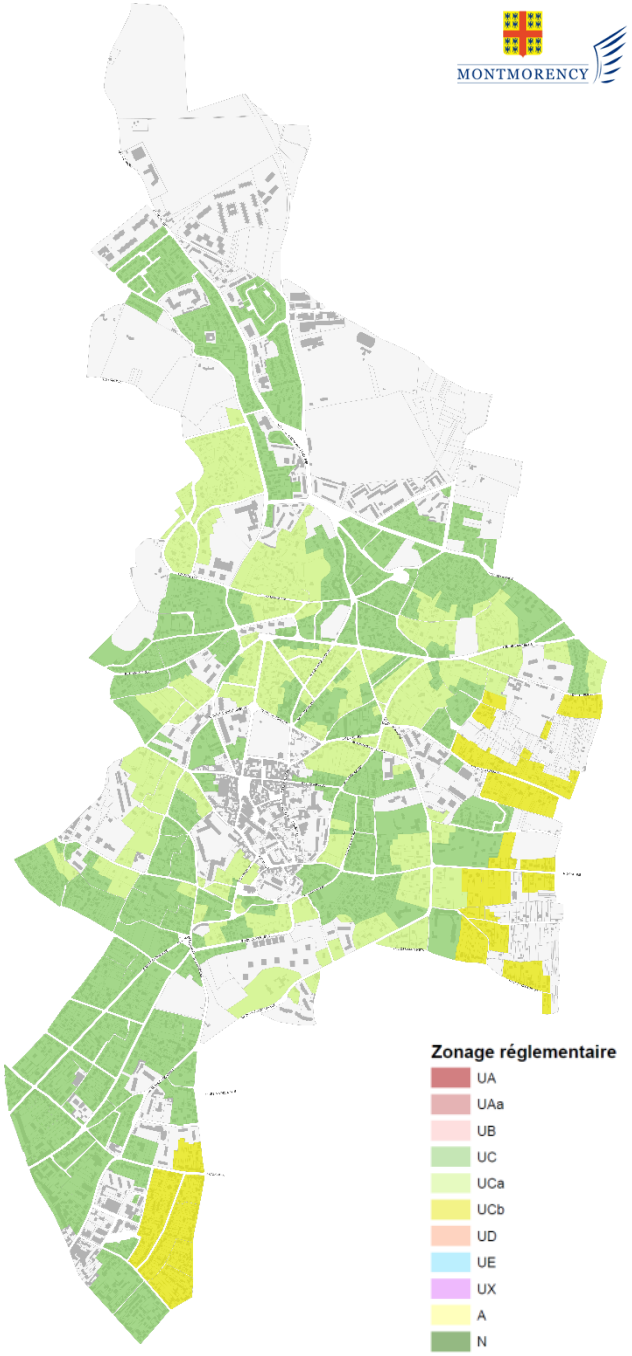
	Zone UB
Type de tissu	Quartiers mixtes à plus forte densité / potentiel stratégique
Intention urbaine	Permettre une évolution du tissu urbain sur des secteurs stratégiques identifiés pour améliorer la structure urbaine et répondre aux objectifs de construction de logements
Surface du territoire	1,2%

	Zone UB	Ancienne zone U4
Emprise au sol	50%	50%
Espace vert végétalisé	35% *dont 75% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction. Pleine terre : 20% du terrain.
Hauteurs	16m (faitage et acrotère)	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+3 + combles ou attiques



Zonage

	Zone UC	Zone UCa	Zone UCb
Type de tissu	Quartiers mixtes à dominante pavillonnaire	Grandes propriétés bourgeoises	Quartiers pavillonnaires mixtes avec une ambiance spécifique
Intention urbaine	Préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant son renouvellement	Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des grandes propriétés bourgeoises et permettre une évolution dans le respect de ces caractéristiques	Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire tout en conservant l'ambiance « secteur agricole loti »
Surface du territoire	33%	16%	6%

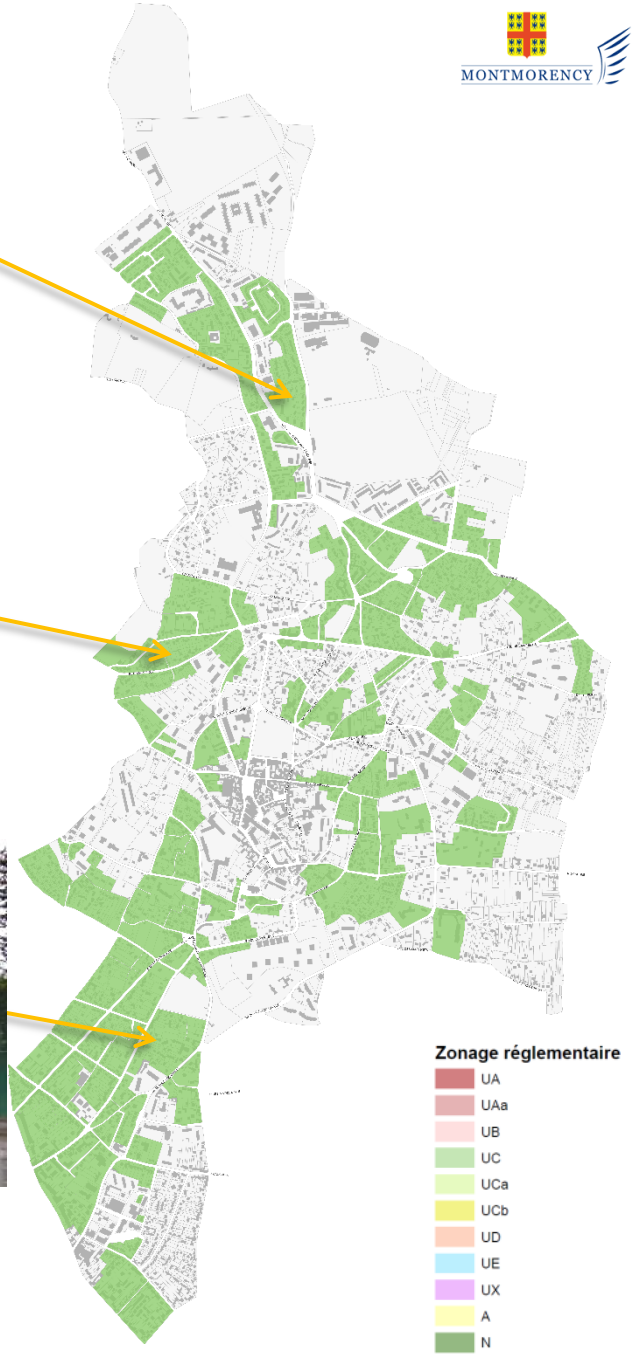


Zonage









	Zone UC
Type de tissu	Quartiers mixtes à dominante pavillonnaire
Intention urbaine	Préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant son renouvellement
Surface du territoire	33%

Zonage









	Zone UCa
Type de tissu	Grandes propriétés bourgeoises
Intention urbaine	Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des grandes propriétés bourgeoises et permettre une évolution dans le respect de ces caractéristiques
Surface du territoire	16%

Zonage









	Zone UCb
Type de tissu	Quartiers pavillonnaires mixtes avec une ambiance spécifique
Intention urbaine	Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire tout en conservant l'ambiance « secteur agricole loti »
Surface du territoire	6%

Zonage

	Zone UC	Zone UCb	Ancienne zone U2	Ancienne zone U3
Emprise au sol	30% sur 500m² puis 10% sur le reste du terrain	30% sur 500m² puis 10% sur le reste du terrain	20%	40%
Espace vert végétalisé	50% *dont 80% en pleine terre*	50% *dont 80% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 30% du terrain	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	10,5m faitage 7m acrotère	10,5m faitage 7m acrotère	Gabarit enveloppe : 6m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques	Gabarit enveloppe : 6,5m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques

Zonage

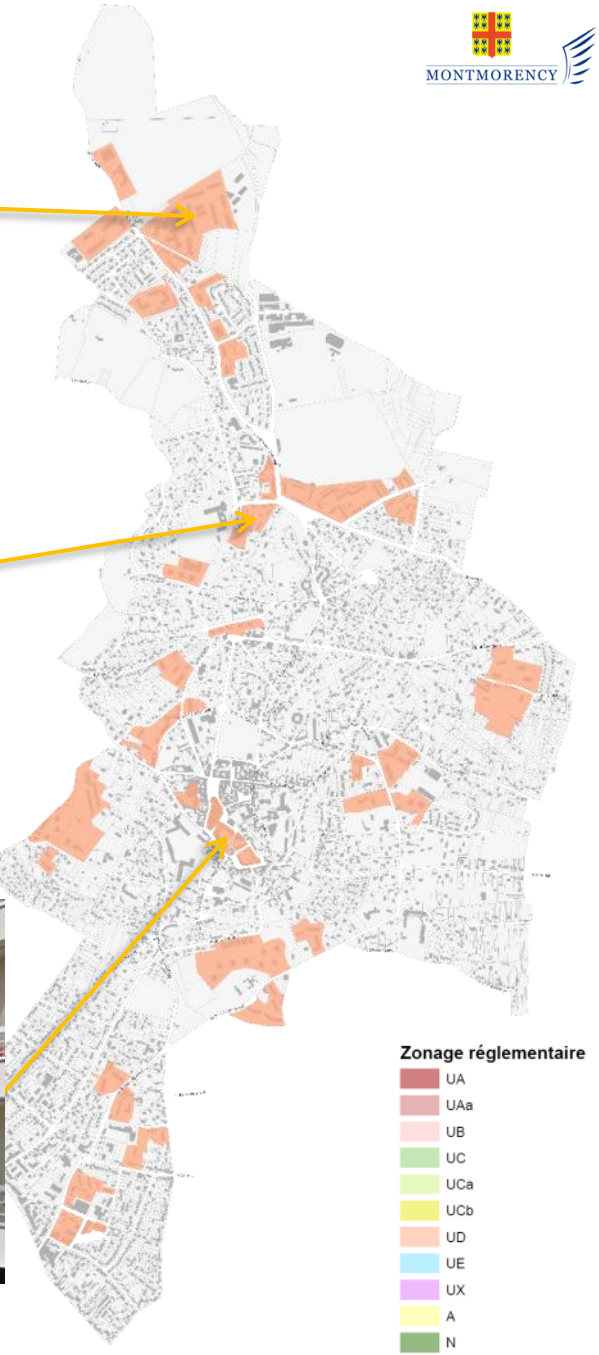
	Zone UCa	Ancienne zone U1
Emprise au sol	Terrains de moins de 1 000 m² : 20% Terrains de plus de 1 000m² : 15%	Terrains de moins de 1 000 m² : 20% Terrains de plus de 1 000m² : 15%
Espace vert végétalisé	50% *dont 100% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	10,5m faitage 7m acrotère	10m faitage 7m acrotère Etages : R+1 + combles

Zonage





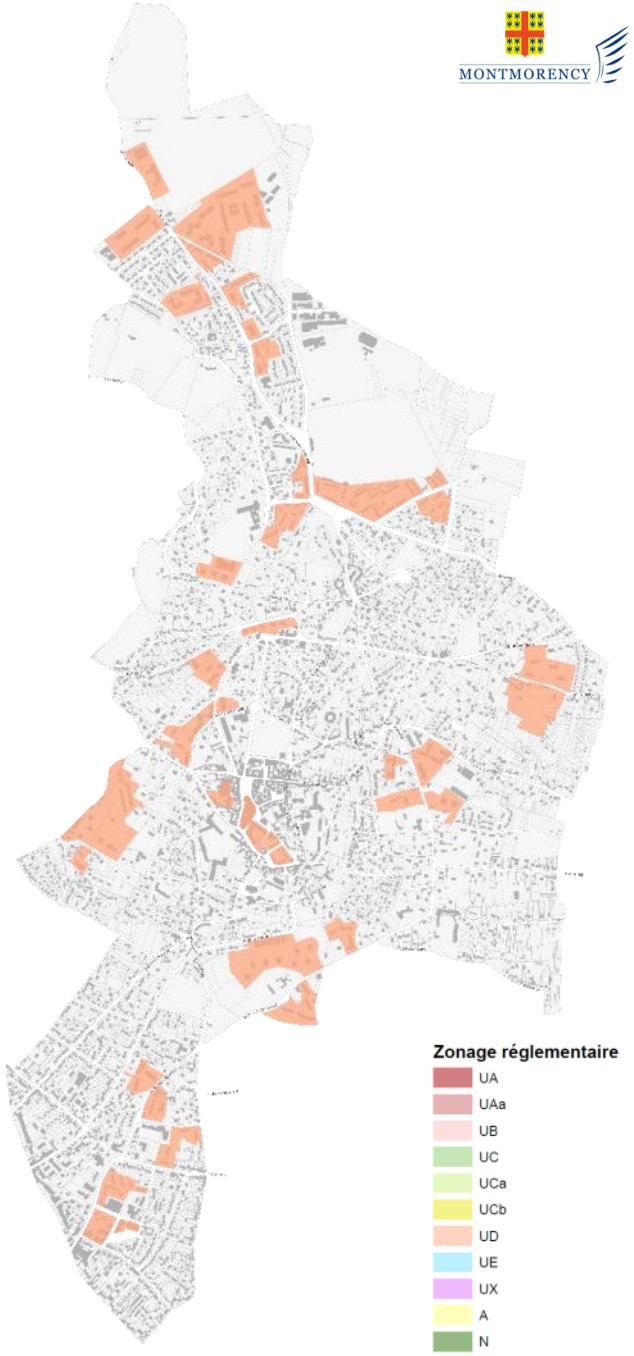




	Zone UD
Type de tissu	Logements collectifs
Intention urbaine	Permettre l'entretien du parc de logements collectifs
Surface du territoire	12,4%

Zonage

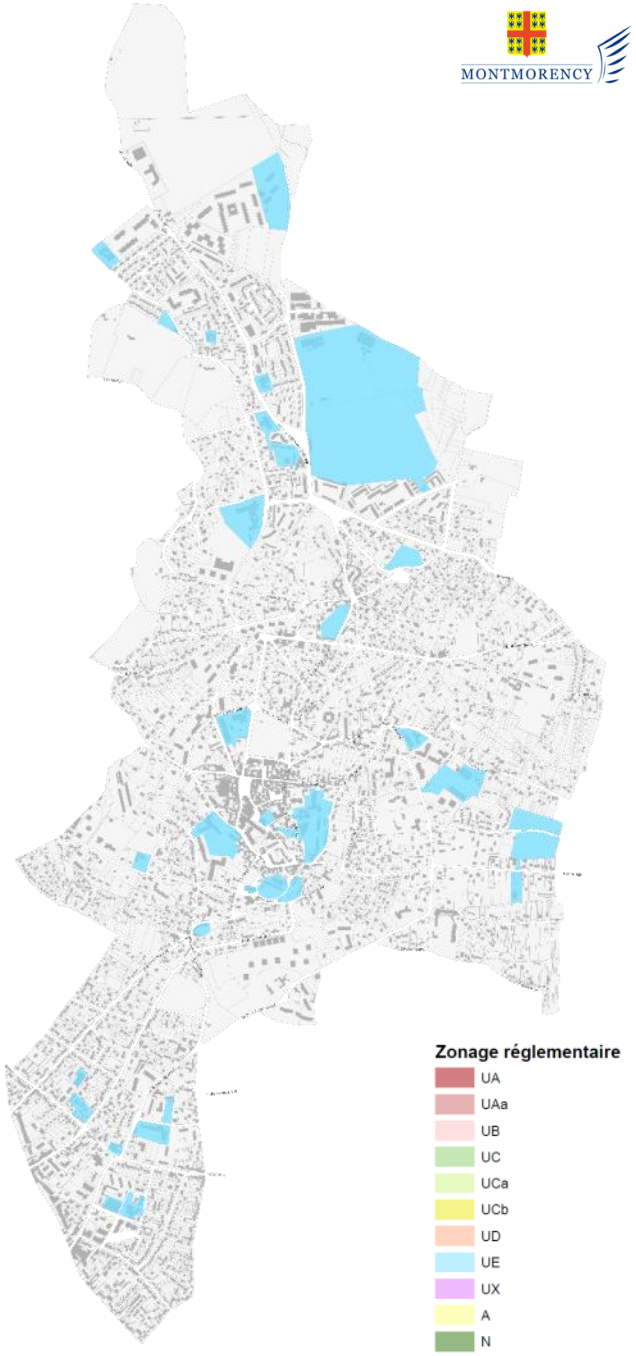
	Zone UD	Ancienne zone U4
Emprise au sol	50%	50%
Espace vert végétalisé	25% *dont 80% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	12m au faitage et à l'acrotère	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+3 + combles ou attiques



Zonage

	Zone UE
Type de tissu	Equipements publics et d'intérêt collectif
Intention urbaine	Autoriser une évolution des équipements publics grâce à une souplesse règlementaire
Surface du territoire	11%

	Zone UE	Ancienne zone UF
Emprise au sol	/	/
Espace vert végétalisé	/	Espaces végétalisés : 30% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	12m (faitage et acrotère)	12m au faitage



Zonage

	Zone UX
Type de tissu	Activités commerciales et artisanales
Intention urbaine	Encadrer l'évolution des activités commerciales et artisanales
Surface du territoire	0,5%

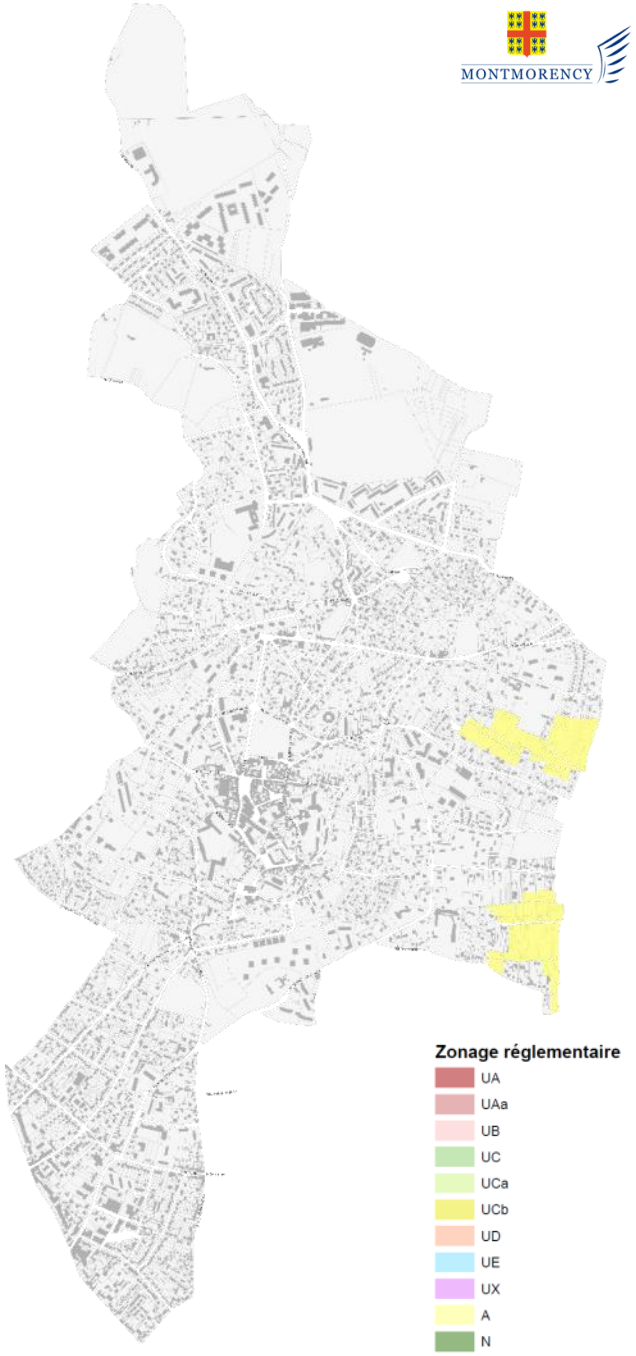
	Zone UX	Ancienne zone UA
Emprise au sol	/	/
Espace vert végétalisé	/	Espaces végétalisés : 30% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 10% du terrain
Hauteurs	9m au faitage	9m au faitage



Zonage

	Zone A
Type de tissu	Zone agricole
Intention urbaine	Protéger les espaces agricoles et permettre la mise en œuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture
Surface du territoire	2,7%

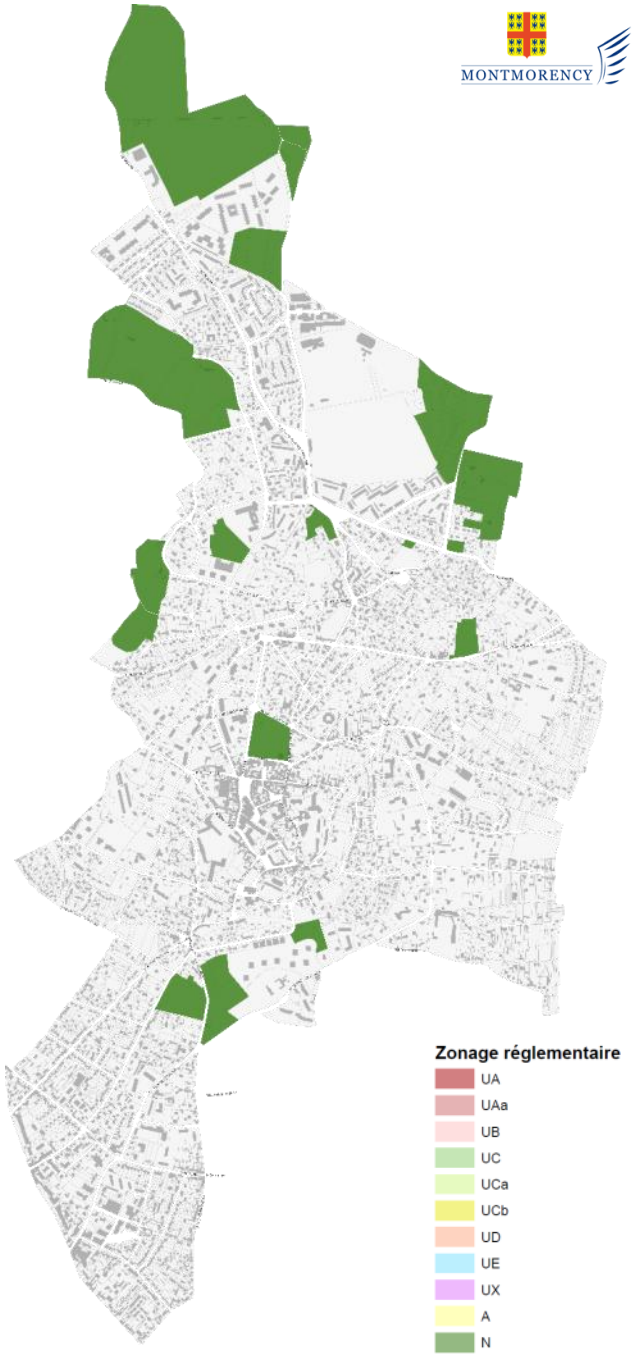
	Zone A	Ancienne zone Np
Emprise au sol	25%	25%
Espace vert végétalisé	60% *dont 70% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 80% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	Habitat : 7m pour extension des constructions existantes Agricole : 9m au faitage, 1 étage de combles aménageables	6m à l'acrotère



Zonage

	Zone N
Type de tissu	Zone naturelle
Intention urbaine	Protéger les espaces naturels et permettre leur entretien
Surface du territoire	15,6%

	Zone N	Ancienne zone N
Emprise au sol	15%	15%
Espace vert végétalisé	80% *dont 80% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 80% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 80% du terrain
Hauteurs	10,5m au faitage, 7m à l'acrotère (uniquement pour extension de l'habitat existant)	6m à l'acrotère



Stationnement

Nombre de place de stationnement pour les logements

Zone UA et UAa

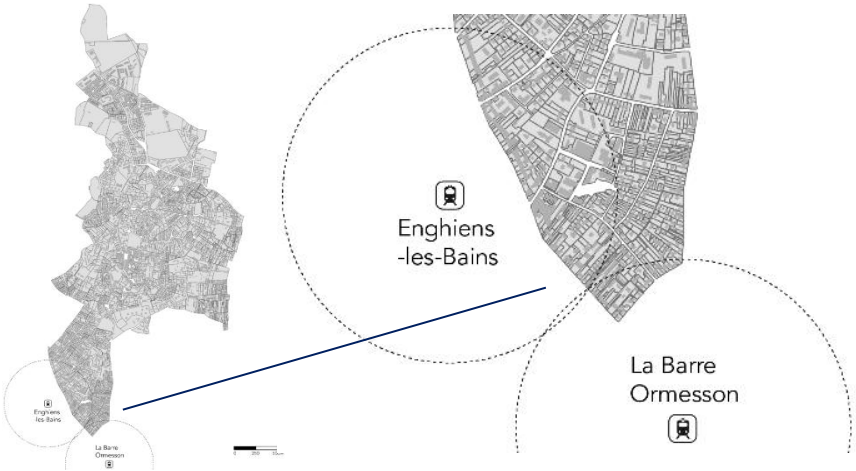
Logement	1
Logement Social	0,5

Zone UB

	Hors périmètre gare	Périmètre gare
Logement	1,5	1
Logement Social	1	0,5

Zone UC, UCa, UCb, UD

	Hors périmètre gare	Périmètre gare
Logement	2	1
Logement Social	1	0,5



Le stationnement résidentiel est défini dans le PLU suivant les zones du règlement, le type de logement construit, et sa distance à une gare de transports en commun.

Le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) impose **des contraintes en termes de stationnement** (suivant le nombre de voiture par ménage, suivant la distance à une gare de transports en commun).

Le projet de PLU en limite les impacts à Montmorency.

Qualité des espaces non bâtis

Nombre d'arbres

Pour préserver la **qualité des espaces verts privés** de Montmorency, chaque parcelle nouvellement construite doit respecter des **prescription** en termes de plantation **d'arbres**. Suivant la taille de la parcelle, un **nombre** d'arbre mais aussi sa **force** et sa **grandeur** sont imposés.

UB, UC, UCa, UCb, UD	U1, U2, U3, U4
Imposer le nombre, la force et la grandeur à la taille de la parcelle suivant les zones	1 arbre de haute tige / 100m²



- arbre de petit développement (taille adulte 6 à 10m)
- arbre de moyen développement (taille adulte 10 à 25m)
- arbre de grand développement (taille adulte >25m)

Qualité des espaces non bâtis

Espace de pleine terre

Il doit être d'un **seul tenant.**

La **géométrie** de l'espace de pleine terre est pris en compte : **dimension minimale suivant le type de plantation** (haie, massif arbustif, arbre).



Marges de recul

Végétalisation des marges de retrait libres de construction pour contribuer à l'ambiance paysagère de la voie.



Distances de plantation en limite de parcelle

La distance de plantation en limite de parcelle a été ajoutée par rapport au PLU précédent. Elle garantit la **pérennité de l'arbre**, **limiter la réduction du feuillage** et **éviter les conflits** avec les voisins

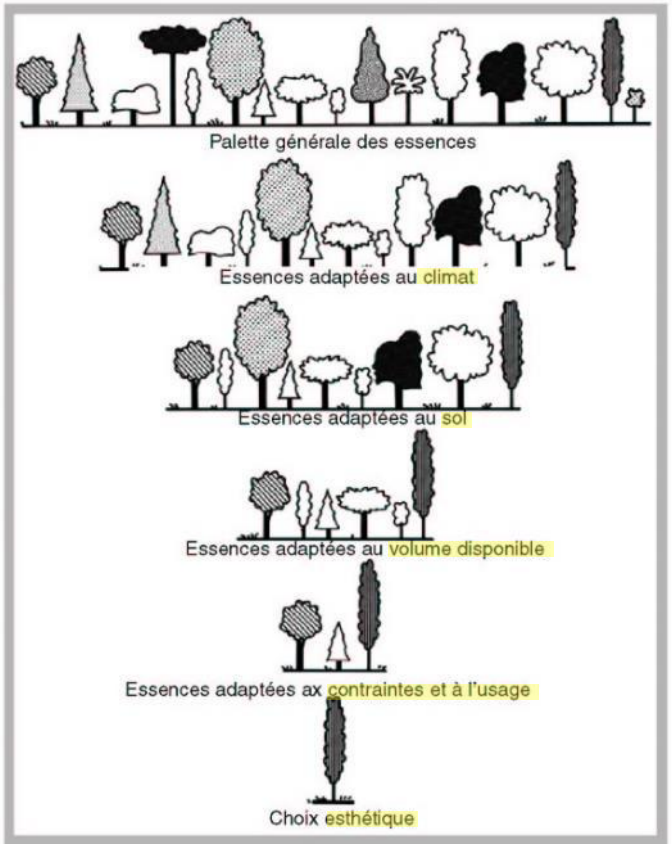


Qualité des espaces non bâtis

Palette végétale

Contient des **renseignements utiles à tout propriétaire/gestionnaire** qui cherche quoi planter sur sa parcelle. Quatre critères (nature du sol, volume aérien et souterrain disponibles, adaptabilité aux contraintes et usages, choix esthétique).

- palette des espèces **recommandées**
- palette des espèces **proscrites** : envahissantes reconnues (ailanthe), sensibles aux maladies
- palette des essences **obligatoires** : essences locales en bordure de forêt (sous-zone indiquée sur plan)



Les prescriptions patrimoniales

Les outils prescriptifs patrimoniaux – principes

Objectif : mettre en valeur la dimension patrimoniale dans le **corps réglementaire**, en soulignant la transversalité de cette thématique à l'échelle globale du territoire

Exemple de sommaire :

- Titre I Dispositions générales,
- Titre II Dispositions patrimoniales propres à chaque zone,
- Titre III Dispositions applicables aux zones urbaines...

Diagnostic patrimonial

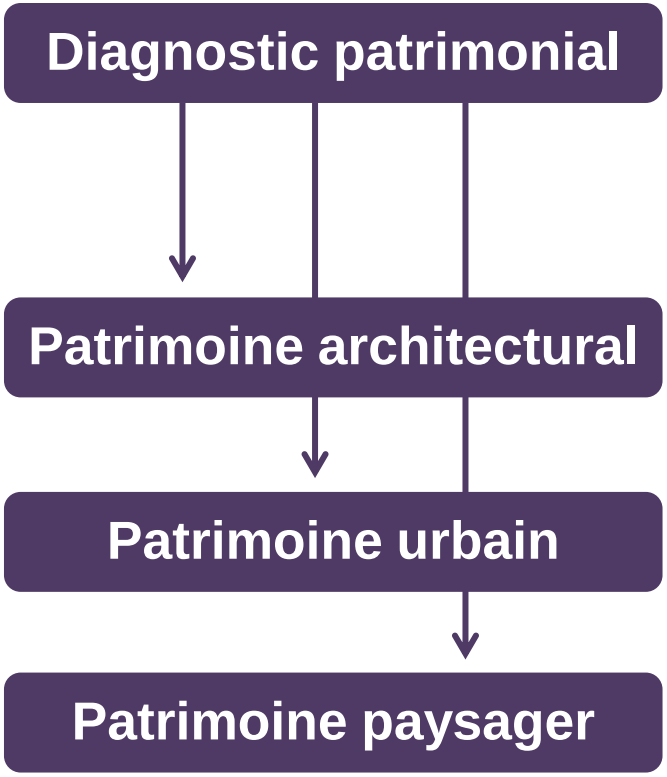
- Patrimoine architectural
- Patrimoine urbain
- Patrimoine paysager

→

Document règlementaire

Diagnostic et prescriptions patrimoniales

Une triple dimension patrimoniale



Diagnostic et prescriptions patrimoniales

Patrimoine architectural et urbain

Diagnostic architectural : 500 éléments repérés

- Traitement de la façade et des toitures (matériaux, décors)
- Traitement des clôtures et des espaces extérieurs

✓ **5 types** :

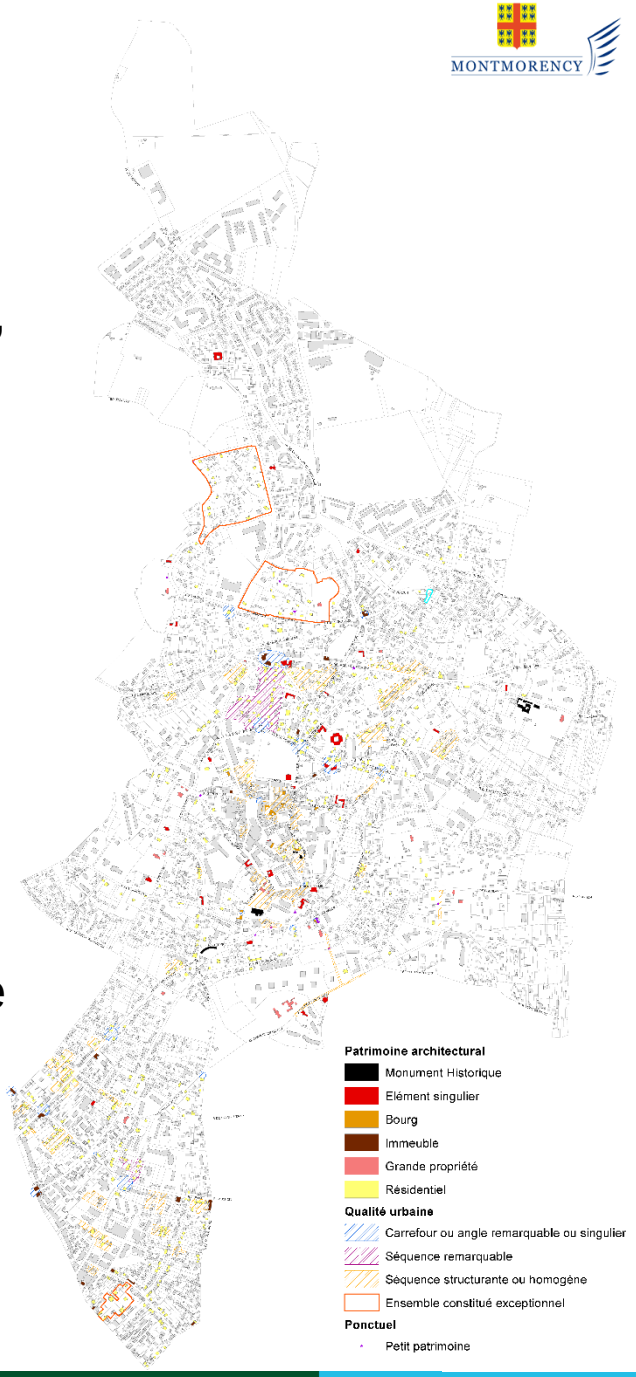
- Eléments singuliers
- Bourg
- Immeuble
- Grande propriété
- Résidentiel

Diagnostic urbain : 60 éléments repérés

- Qualité urbaine et paysagère
- Structuration du paysage de la rue, mise en scène

✓ **4 types** :

- Angle et carrefour structurant
- Séquence structurante et homogène
- Séquence remarquable
- Ensemble constitué et homogène



Patrimoine architectural et urbain

Prescriptions architecturales

- ✓ **Eléments singuliers**
  - corps de règles générales + prescriptions individuelles
- ✓ **Autres typologies**
  - un corps de règles par grandes typologies

Prescriptions urbaines

- un corps de règles par grandes typologies

➔ Démolitions interdites pour le patrimoine architectural

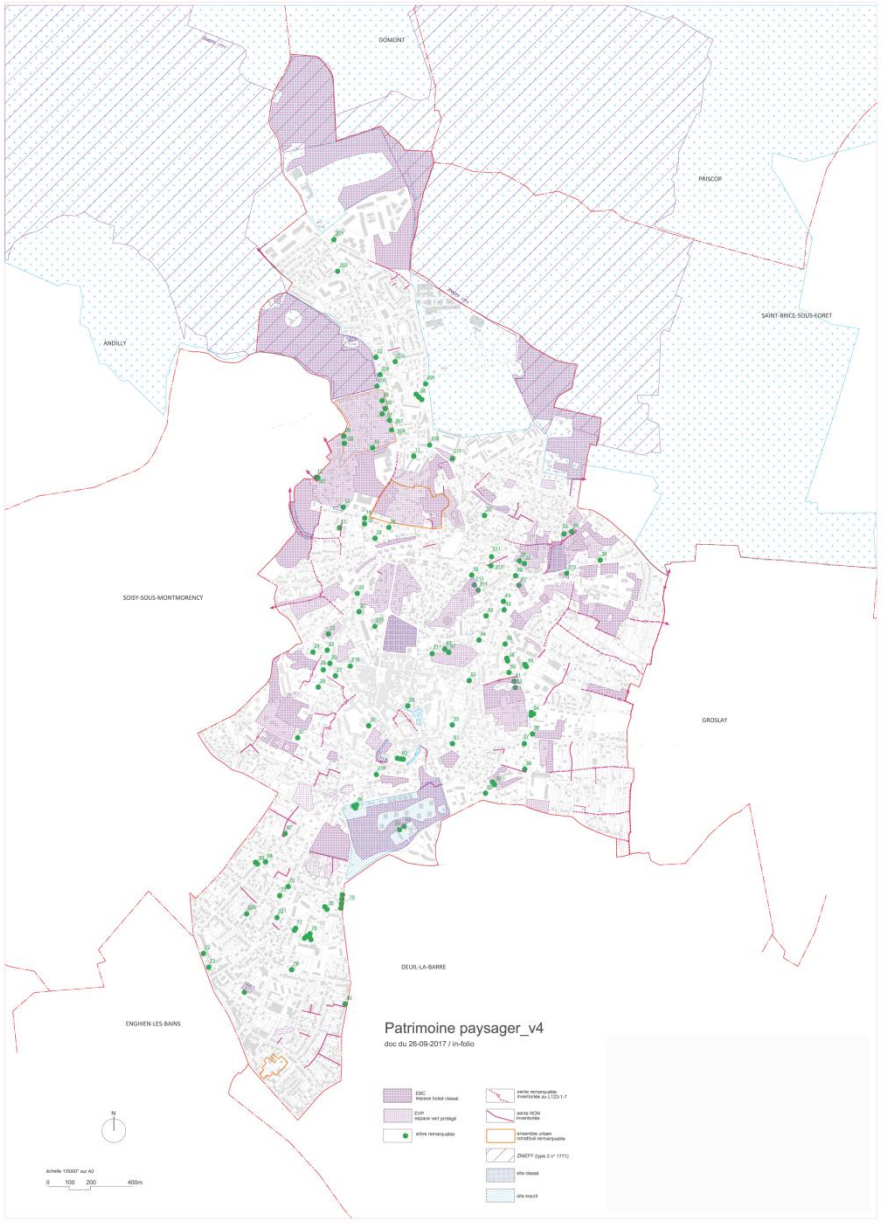
➔ Préservation des volumes, des percements, des clôtures, des éléments architecturaux

➔ Evolutions possibles en harmonie avec la construction (extensions, nouveaux percements, matériaux des façades et des toitures)

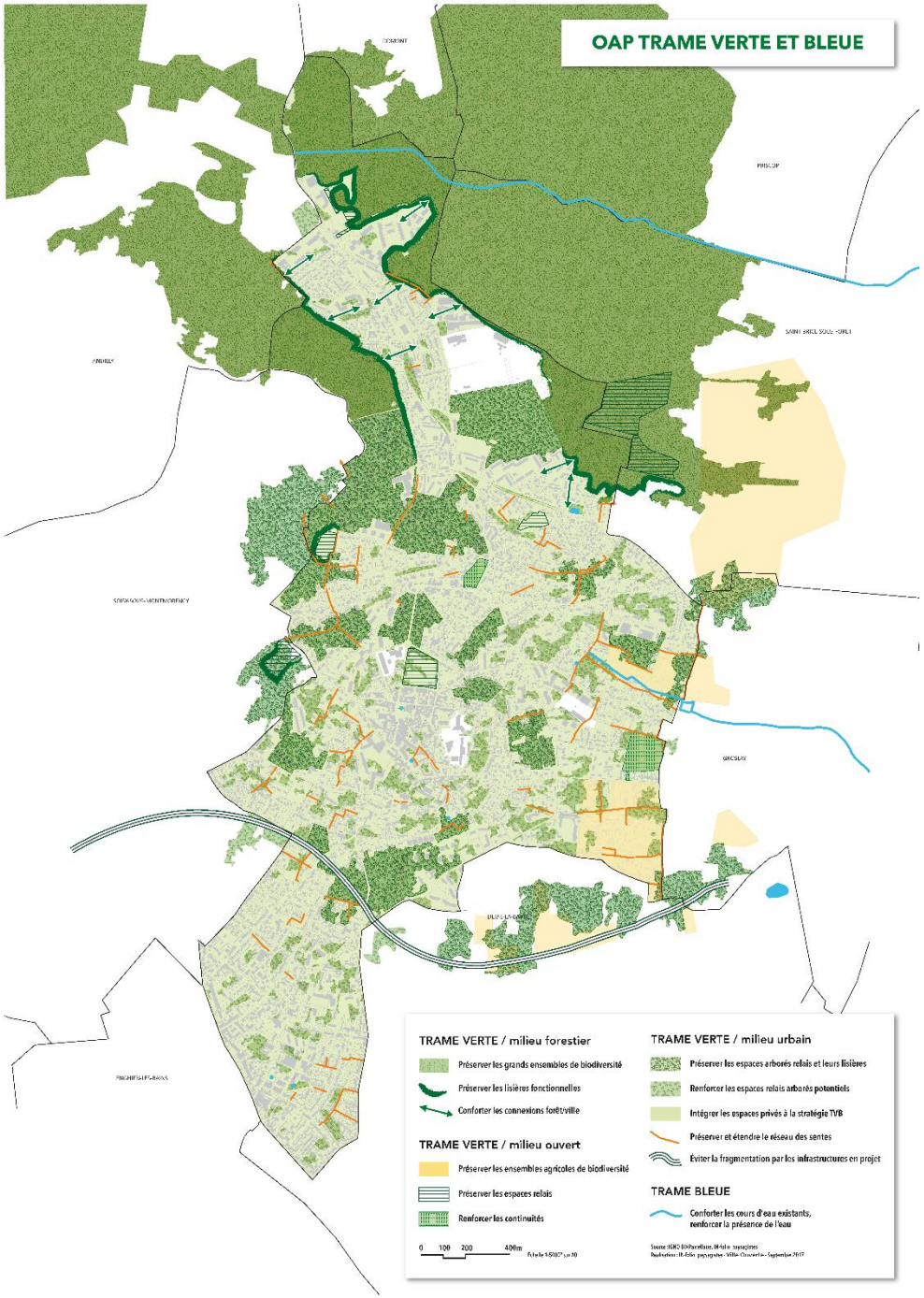
Diagnostic et prescriptions patrimoniales

Patrimoine paysager

- Grand paysage de la trame verte et bleue
  - Site classé
  - Site inscrit
  - ZNIEFF
- Déclinaison locale de la trame verte et bleue
  - Espaces Boisés Classés
  - Espaces Verts protégés
  - Arbres remarquables
- Mise en œuvre de la trame verte et bleue
  - Vues
  - Sentes



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation – Trame verte et Bleue

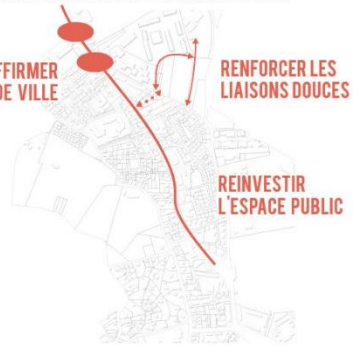
Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Nord

MONTMORENCY

1 LES PROJETS EN COURS

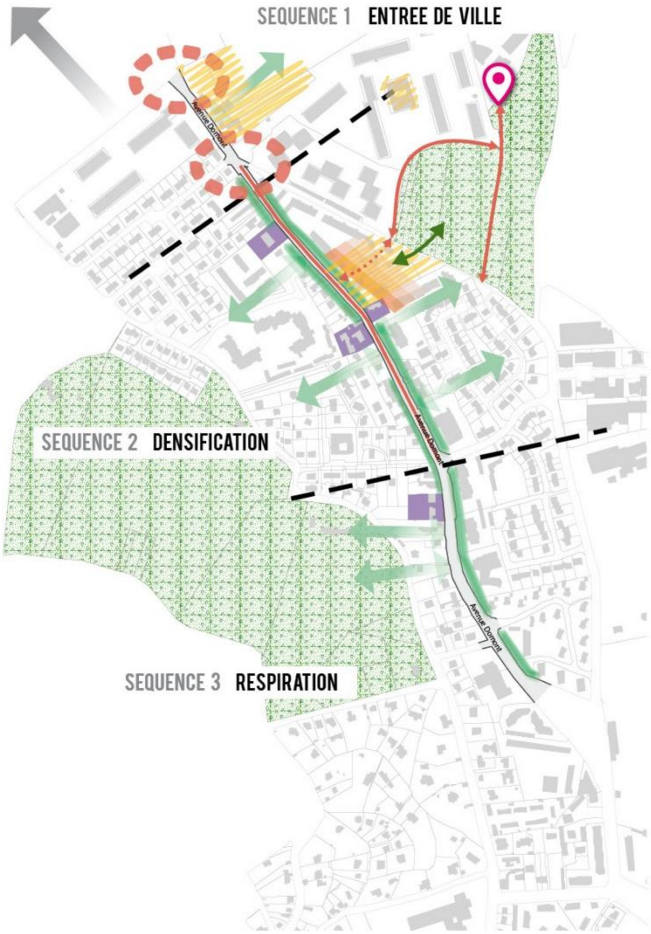


2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

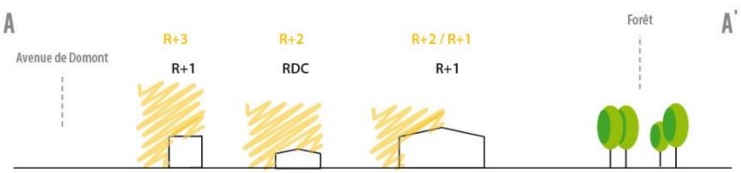


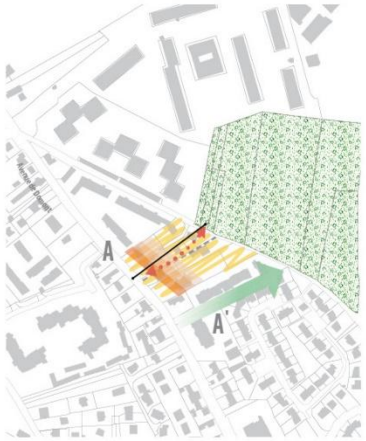
3 L'ALTERNANCE DE PLEINS & DE VIDES





COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES





- Projets récemment réalisés
- Réaménagement de carrefour
- Réinvestissement de l'emprise publique (aménagement paysager)
- Retrait végétalisé à maintenir ou à créer (insertion paysagère du bâti)
- Secteurs mutables à privilégier
- Espace de respiration
- Equipement structurant
- Cohérence avec le projet urbain d'Andilly
- Liaison douce / cheminement piéton existants
- Liaison douce / cheminement piéton à créer
- Transition entre les formes urbaines (épannelage, traitement visuel)
- Forêt
- Traiter l'interface avec la forêt

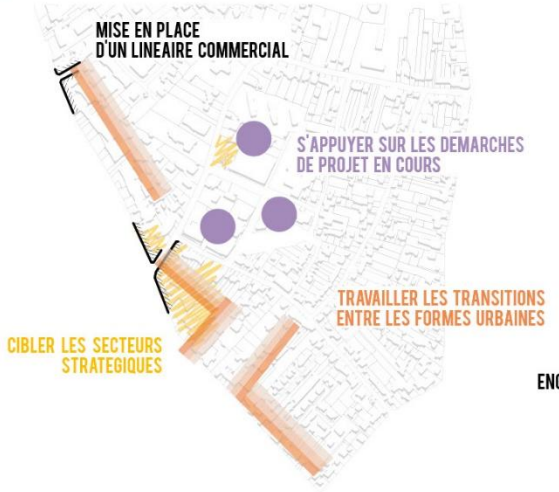
Proposition d'utils réglementaires

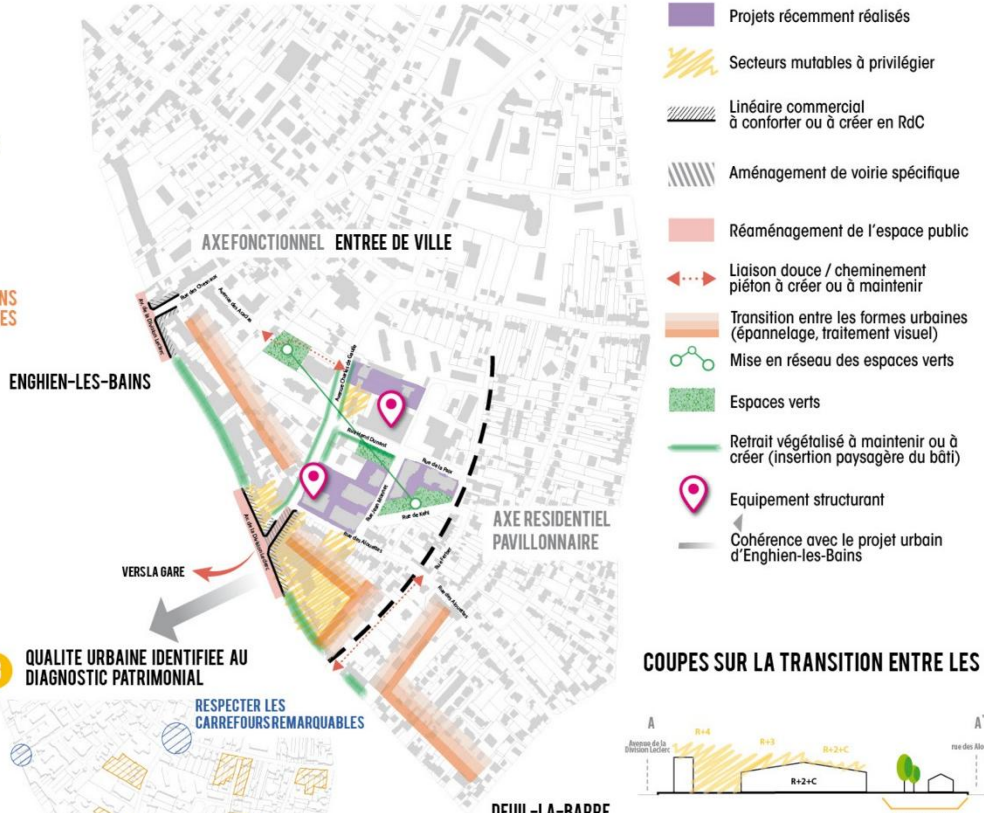
- Zonage PLU avec règles adaptées
- Protections patrimoniales (patrimoine paysager et architectural) :
  - soit à l'échelle de séquences/ensembles remarquables,
  - soit à l'échelle du bâti/élément isolé.
  - Corps de règles générales et/ou spécifiques
- OAP : différents niveaux de détails / valeur réglementaire
- Emplacement réservé / localisation

MONTMORENCY

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Sud

1 LES PROJETS EN COURS & LA MIXITE FONCTIONNELLE

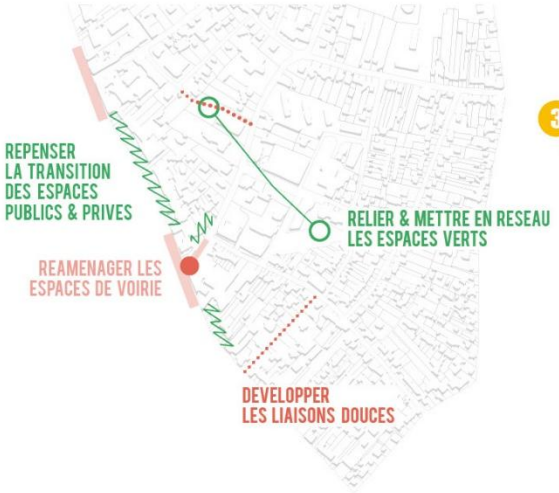




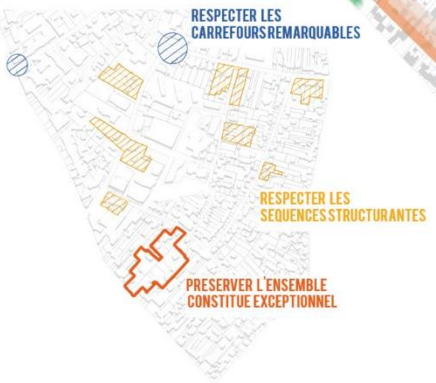
Proposition d'outils réglementaires

- Zonage PLU avec règles adaptées
- Protections patrimoniales (patrimoine paysager et architectural) :
  - soit à l'échelle de séquences/ ensembles remarquables,
  - soit à l'échelle du bâti/élément isolé.
  - Corps de règles générales et/ou spécifiques
- OAP : différents niveaux de détails
- Emplacement réservé / localisation
- Linéaire commercial

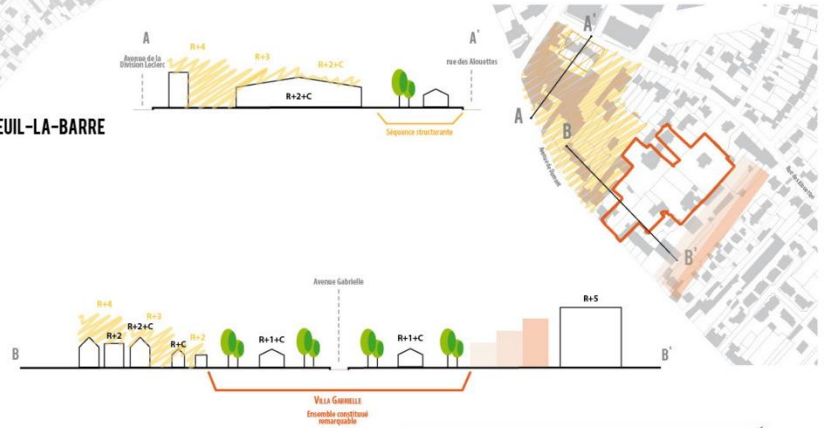
2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET LEUR MISE EN LIEN



3 QUALITE URBAINE IDENTIFIEE AU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL



COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES



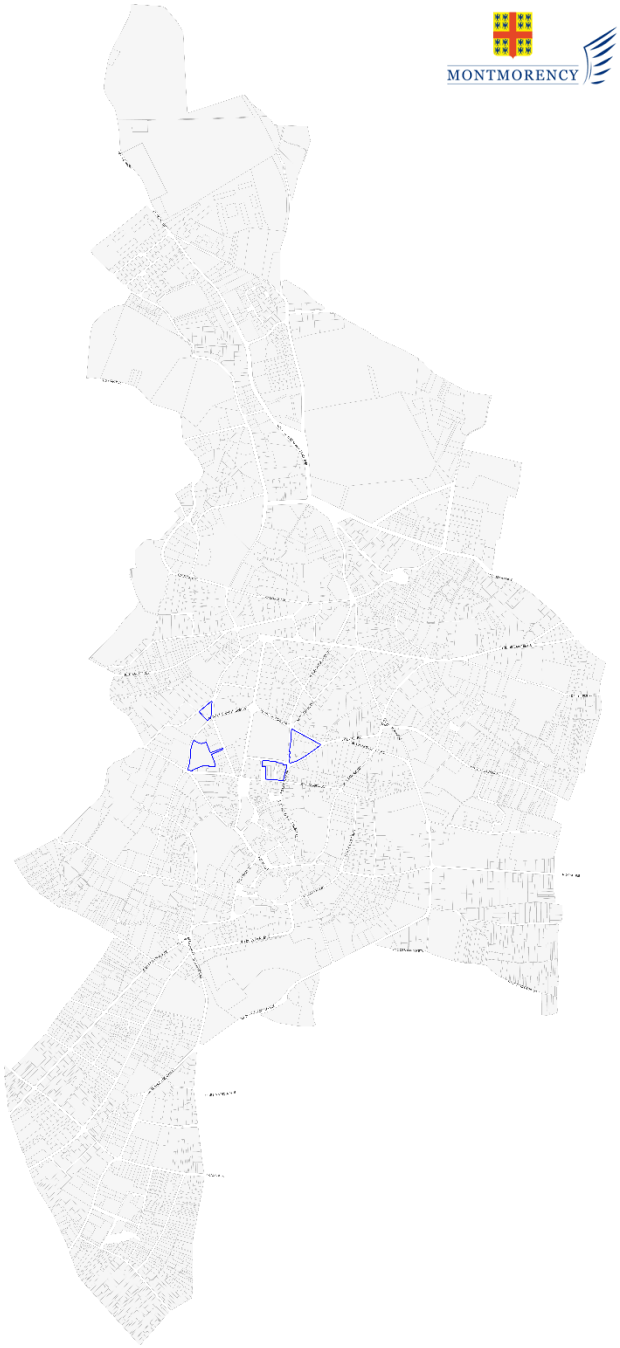
Périmètres d'attente

Lycée J.J. Rousseau

Mairie



Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



MONTMORENCY

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency

--

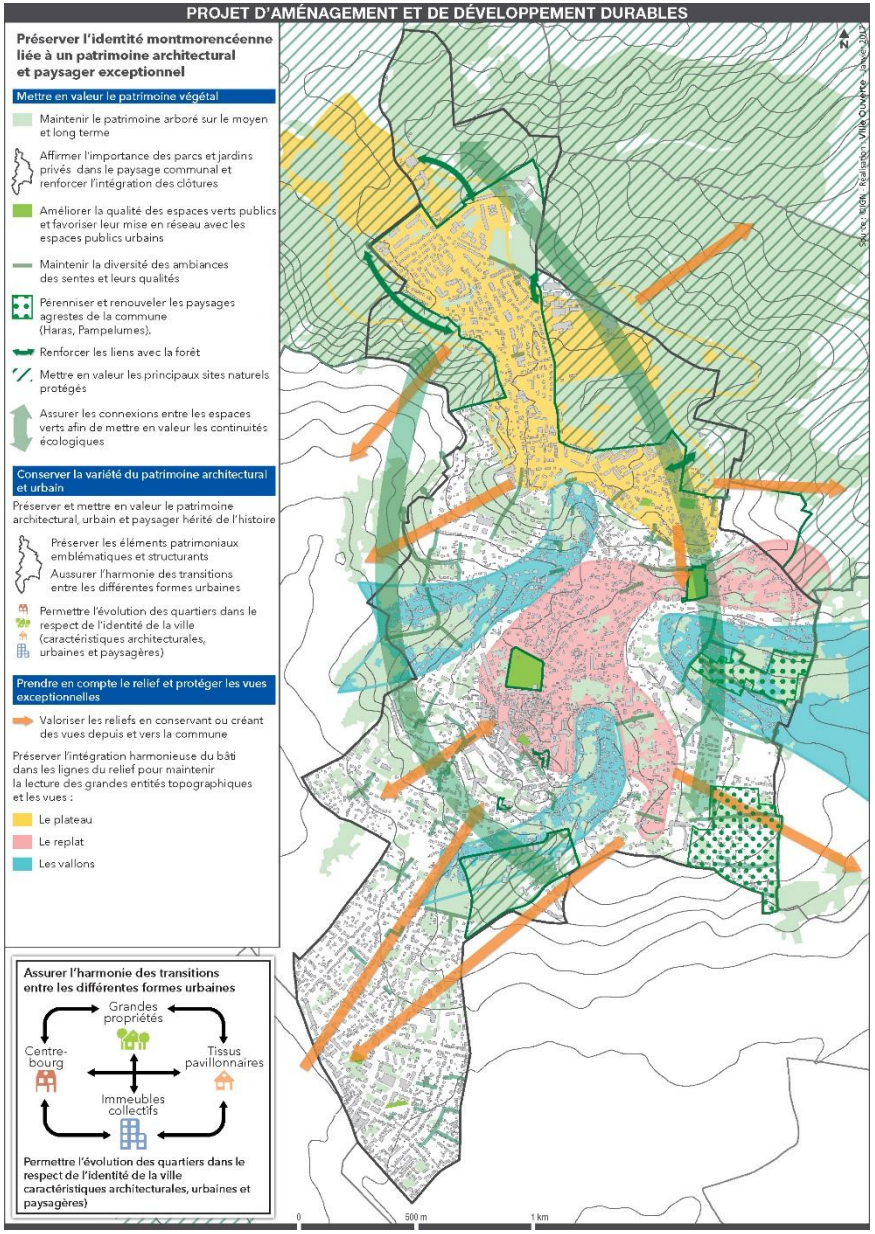
Réunion publique n°2 Secteur Centre

Déroulé de la présentation

- Rappel : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Quelle organisation des documents réglementaires ?
- Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement
- La protection du patrimoine
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

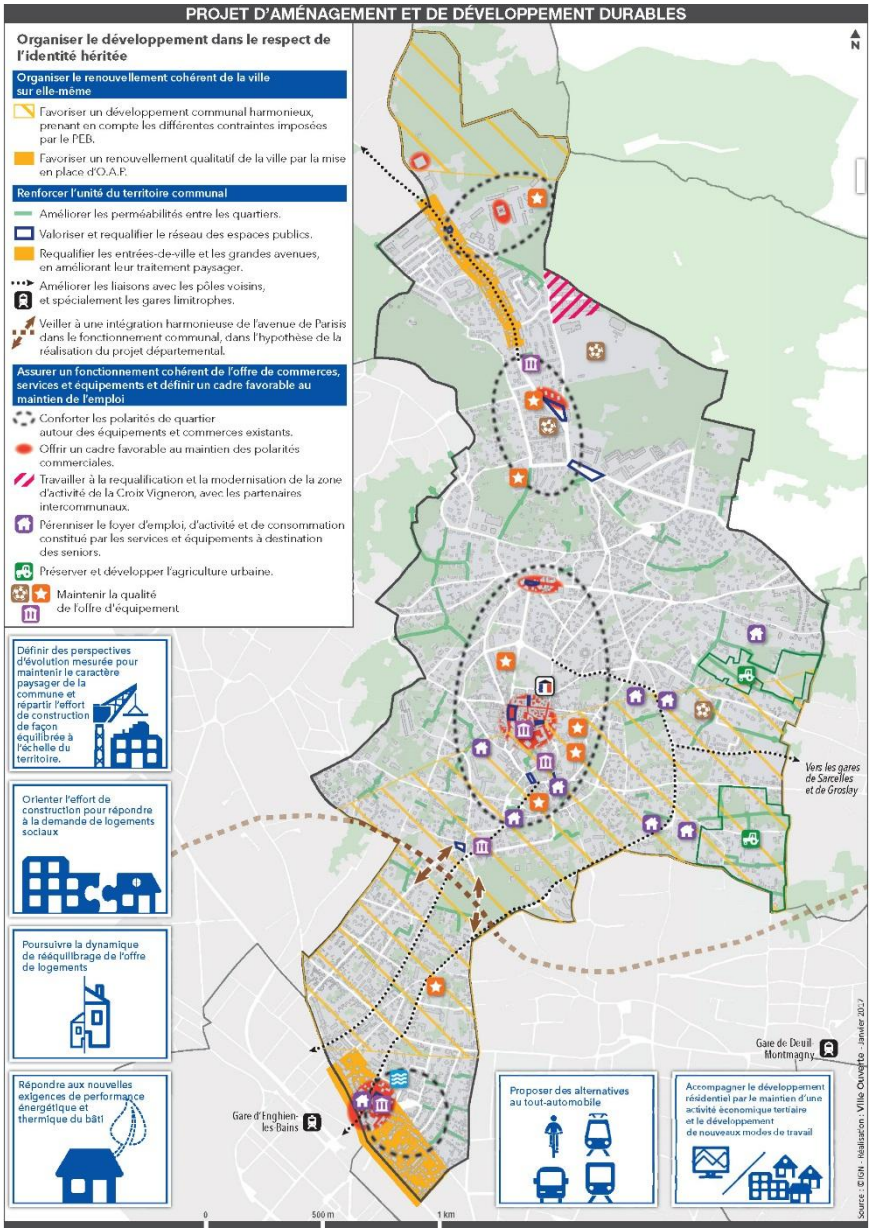
Rappel du PADD



Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel

- Mettre en valeur le patrimoine végétal
- Conserver la variété du patrimoine architectural et urbain
- Prendre en compte le relief et protéger les vues exceptionnelles.

Rappel du PADD



Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

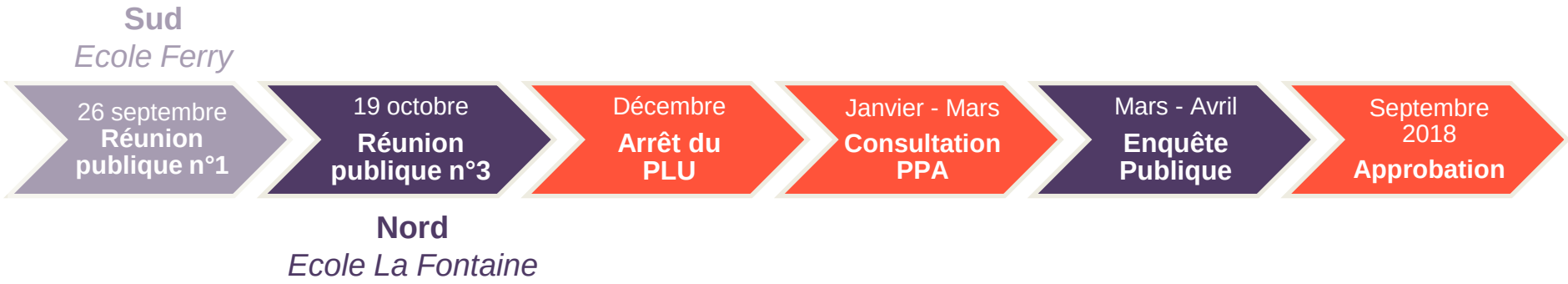
- Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même
- Renforcer l'unité du territoire communal
- Assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de commerces, services et équipements et définir un cadre favorable au maintien de l'emploi.

Une démarche de concertation spécifique

Quelle traduction concrète du projet ?

Trois réunions publiques, au plus près des habitants

- Le 26 septembre : Sud du territoire (école Jules Ferry)
- Ce soir : Centre-ville (salle des fêtes)
- Le 19 octobre : Nord du territoire (école La Fontaine).



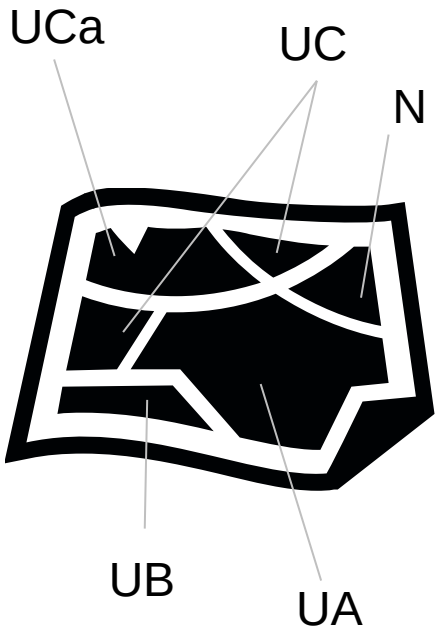
Quelle organisation des documents réglementaires ?

Quelle organisation des documents réglementaires ?

Zonage et règlement

Le zonage et le règlement ont pour objectifs de :

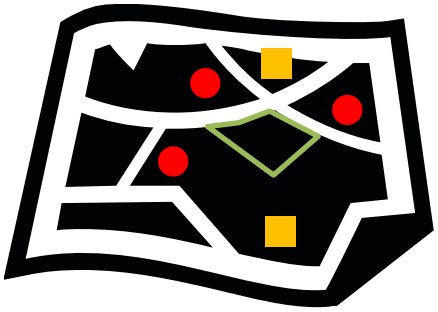
- ✓ Préserver les **grandes ambiances** des quartiers
- ✓ Définir les **secteurs de projets**
- ✓ Ecrire les **règles adaptées** pour chacun des quartiers



Quelle organisation des documents réglementaires ?

Volet patrimonial

Le volet patrimonial a pour objectif d'édifier des **règles précises et contraignantes** pour préserver le patrimoine paysager, urbain et architectural.

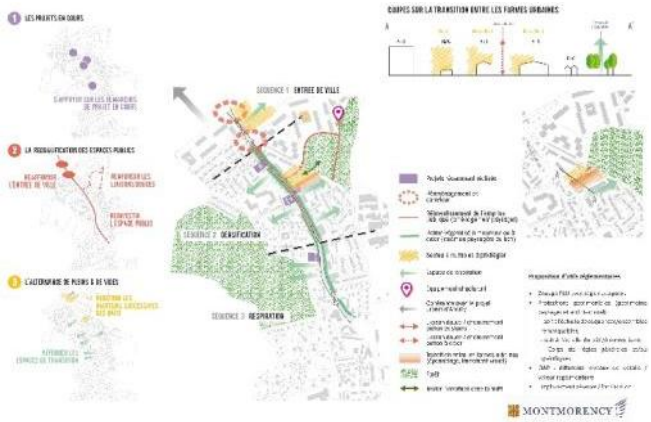


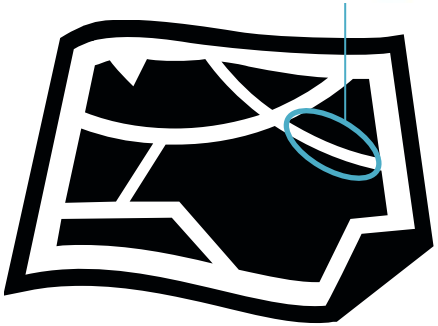
Quelle organisation des documents réglementaires ?

Volet opérationnel

Le volet opérationnel cible des thématiques et des secteurs de projets déjà identifiés. Il précise dans le détail la mise en projet :

- ✓ OAP* Trame Verte et Bleue
- ✓ OAP* Nord
- ✓ OAP* Sud
- ✓ Périmètres d'attente





Ces secteurs de projet permettront de mettre en œuvre le scénario démographique proposé par le PADD.

* Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement

Les choix retenus pour le nouveau zonage

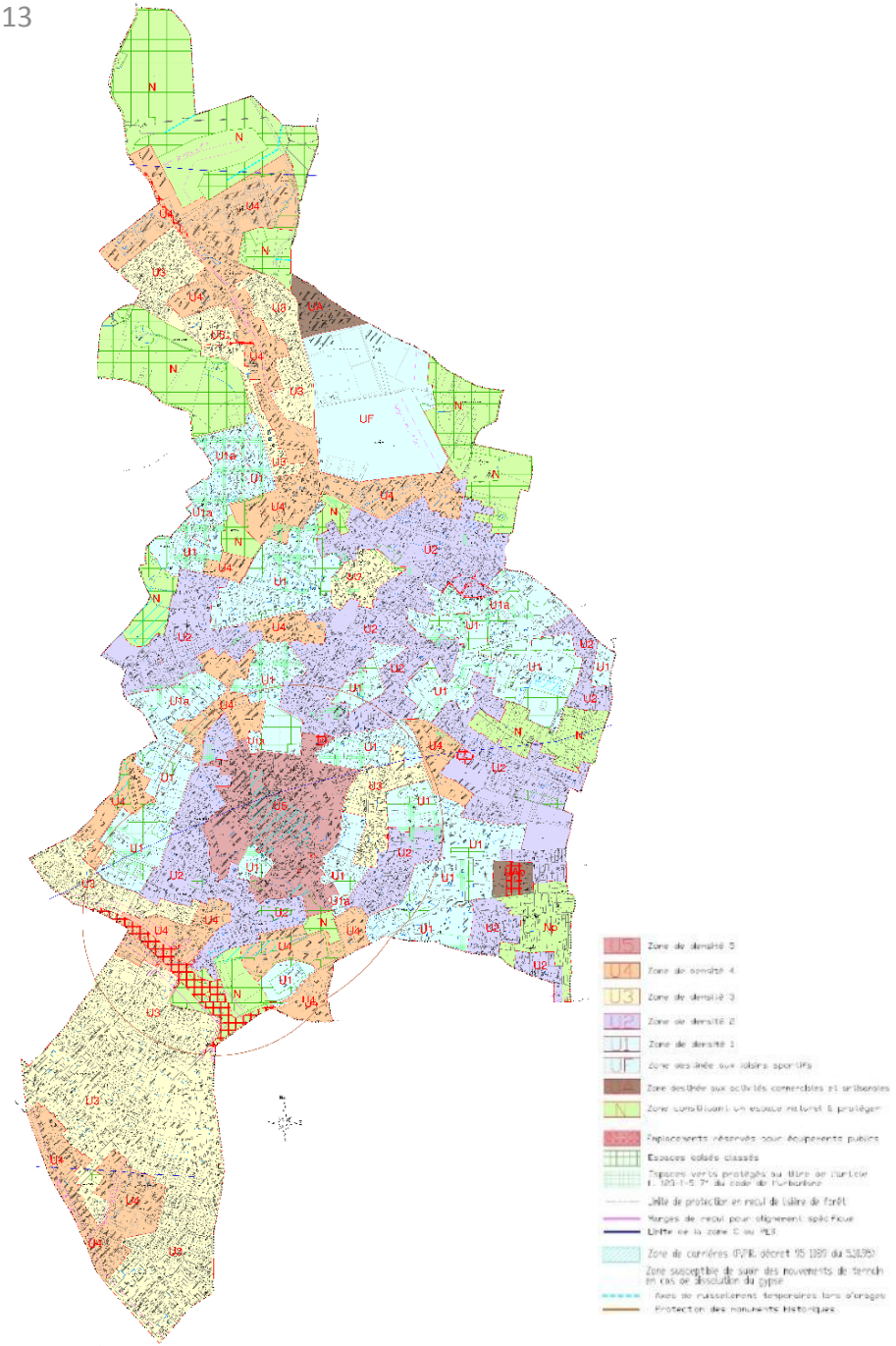
Les choix politiques retenus pour élaborer le nouveau zonage s'appuient sur les orientations définies dans le PADD. Ils peuvent être résumés par :

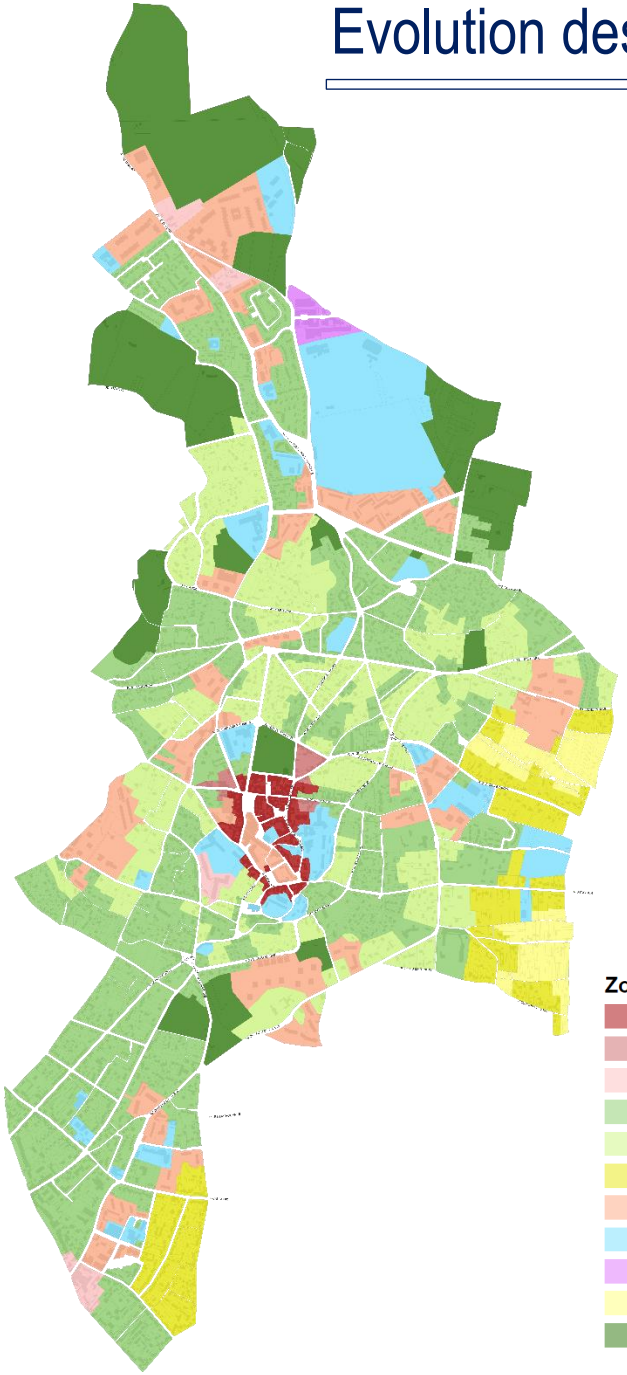
- ✓ Une volonté de **préserver les grandes ambiances des quartiers** et de définir des règles adaptées

- ✓ Une ambition de **protéger et de mettre en valeur le patrimoine** architectural et paysager

- ✓ Une volonté de **maitriser les constructions** en ciblant des **secteurs stratégiques**

Evolution des zonages

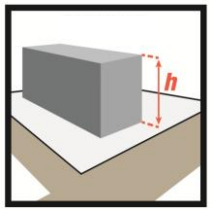




Retour sur les notions

Les outils pour encadrer la constructibilité

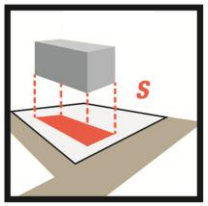
La **constructibilité** n'est plus définie par un calcul mathématique mais par des **règles de gabarit.**



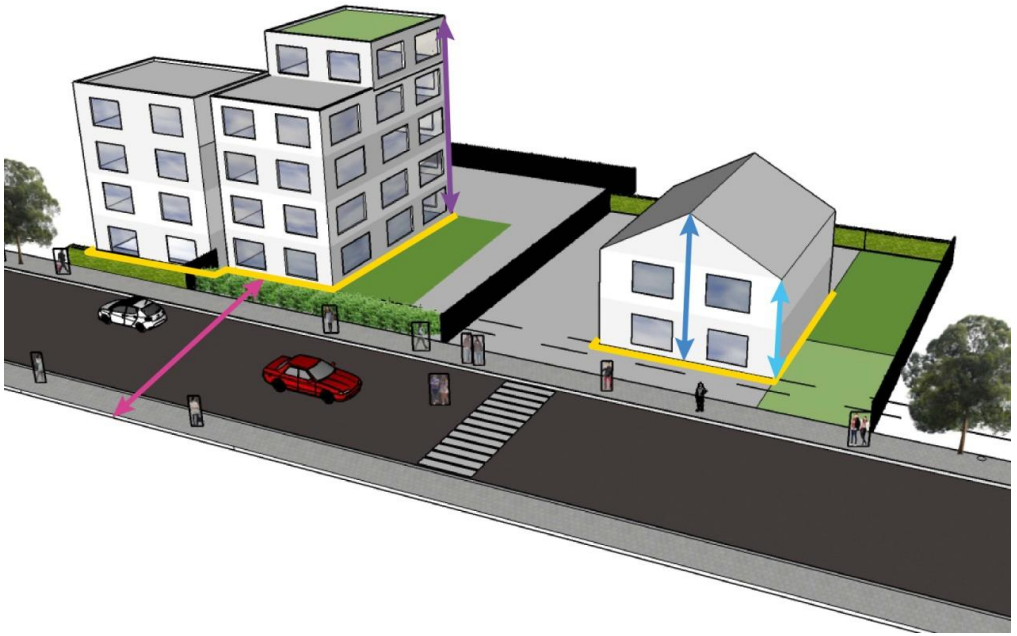
La hauteur des bâtiments

Exprimée en mètres
Exemples :
Hauteur à l'égout
Hauteur au faîtage
Hauteur à l'acrotère

Exprimée par rapport à la largeur de la voie



L'emprise au sol
empreinte du bâtiment sur la parcelle.

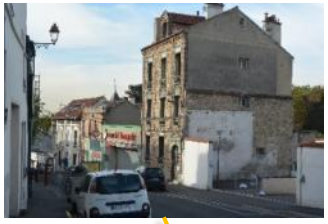


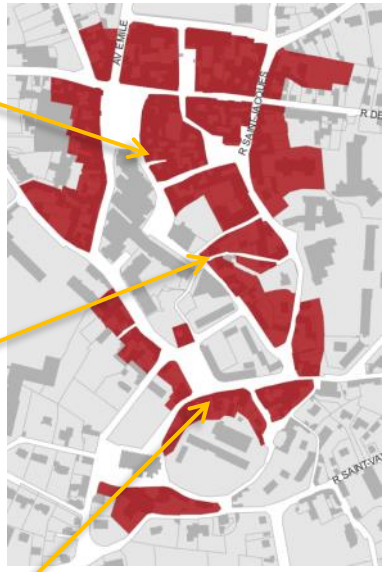
Zonage



















	Zone UA	Zone UAa
Type de tissu	Centre ancien	Abords du centre ancien
Intention urbaine	Préserver les spécificités du centre ancien avec une souplesse règlementaire pour permettre son renouvellement	Respecter le rôle de transition entre le centre ancien et les zones pavillonnaires tout en permettant un renouvellement du tissu actuel
Surface du territoire	1,3%	0,4%

Zonage

	Zone UA	Zone UAa	Ancienne zone U5
Emprise au sol	85%	65%	75%
Espace vert végétalisé	/	20% *dont 100% en pleine terre*	/
Hauteurs	16m au faitage 15m à l'acrotère	9m au faitage 6m à l'acrotère	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+3 + combles ou attiques



Zonage

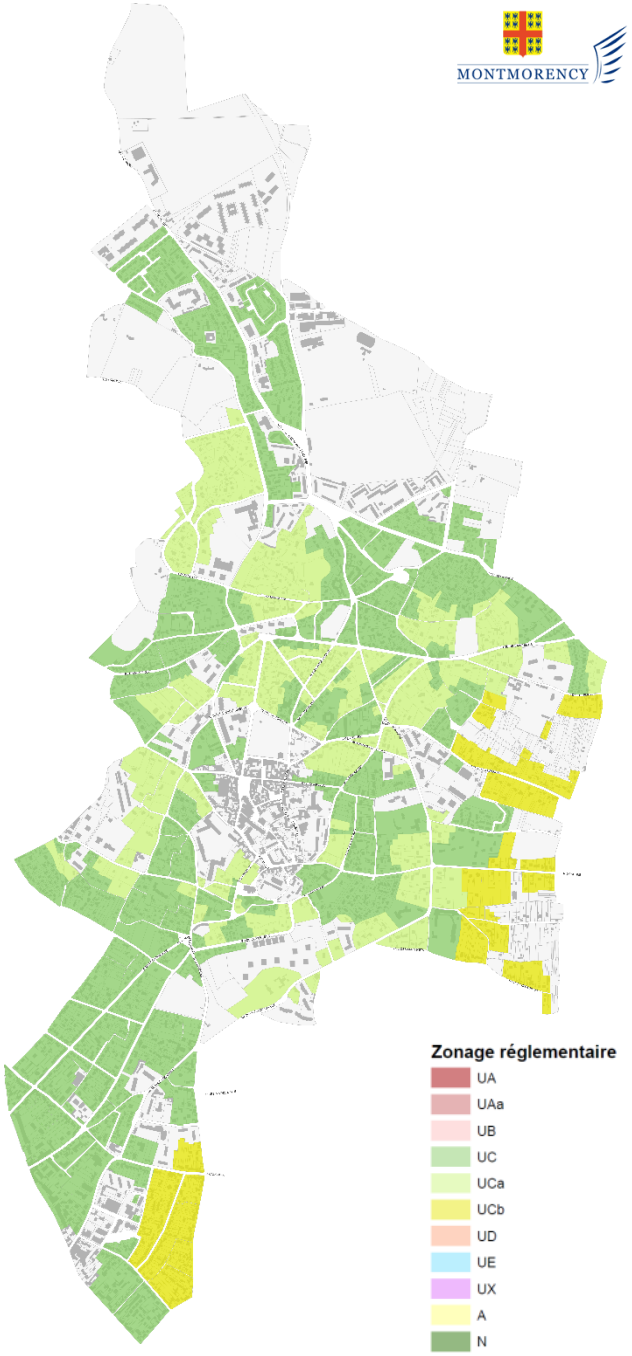
	Zone UB
Type de tissu	Quartiers mixtes à plus forte densité / potentiel stratégique
Intention urbaine	Permettre une évolution du tissu urbain sur des secteurs stratégiques identifiés pour améliorer la structure urbaine et répondre aux objectifs de construction de logements
Surface du territoire	1,2%

	Zone UB	Ancienne zone U4
Emprise au sol	50%	50%
Espace vert végétalisé	35% *dont 75% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction. Pleine terre : 20% du terrain.
Hauteurs	16m (faitage et acrotère)	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+3 + combles ou attiques



Zonage

	Zone UC	Zone UCa	Zone UCb
Type de tissu	Quartiers mixtes à dominante pavillonnaire	Grandes propriétés bourgeoises	Quartiers pavillonnaires mixtes avec une ambiance spécifique
Intention urbaine	Préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant son renouvellement	Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des grandes propriétés bourgeoises et permettre une évolution dans le respect de ces caractéristiques	Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire tout en conservant l'ambiance « secteur agricole loti »
Surface du territoire	33%	16%	6%

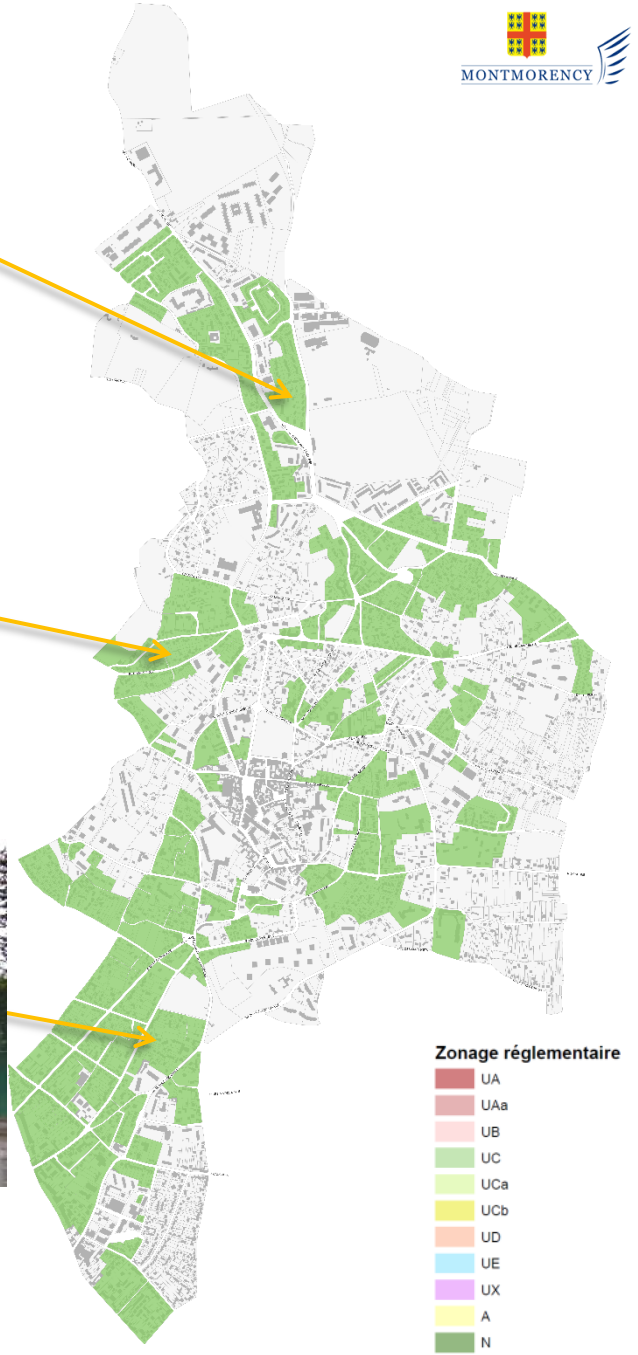


Zonage









	Zone UC
Type de tissu	Quartiers mixtes à dominante pavillonnaire
Intention urbaine	Préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant son renouvellement
Surface du territoire	33%

Zonage









	Zone UCa
Type de tissu	Grandes propriétés bourgeoises
Intention urbaine	Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des grandes propriétés bourgeoises et permettre une évolution dans le respect de ces caractéristiques
Surface du territoire	16%

Zonage









	Zone UCb
Type de tissu	Quartiers pavillonnaires mixtes avec une ambiance spécifique
Intention urbaine	Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire tout en conservant l'ambiance « secteur agricole loti »
Surface du territoire	6%

Zonage

	Zone UC	Zone UCb	Ancienne zone U2	Ancienne zone U3
Emprise au sol	30% sur 500m² puis 10% sur le reste du terrain	30% sur 500m² puis 10% sur le reste du terrain	20%	40%
Espace vert végétalisé	50% *dont 80% en pleine terre*	50% *dont 80% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 30% du terrain	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	10,5m faitage 7m acrotère	10,5m faitage 7m acrotère	Gabarit enveloppe : 6m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques	Gabarit enveloppe : 6,5m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques

Zonage

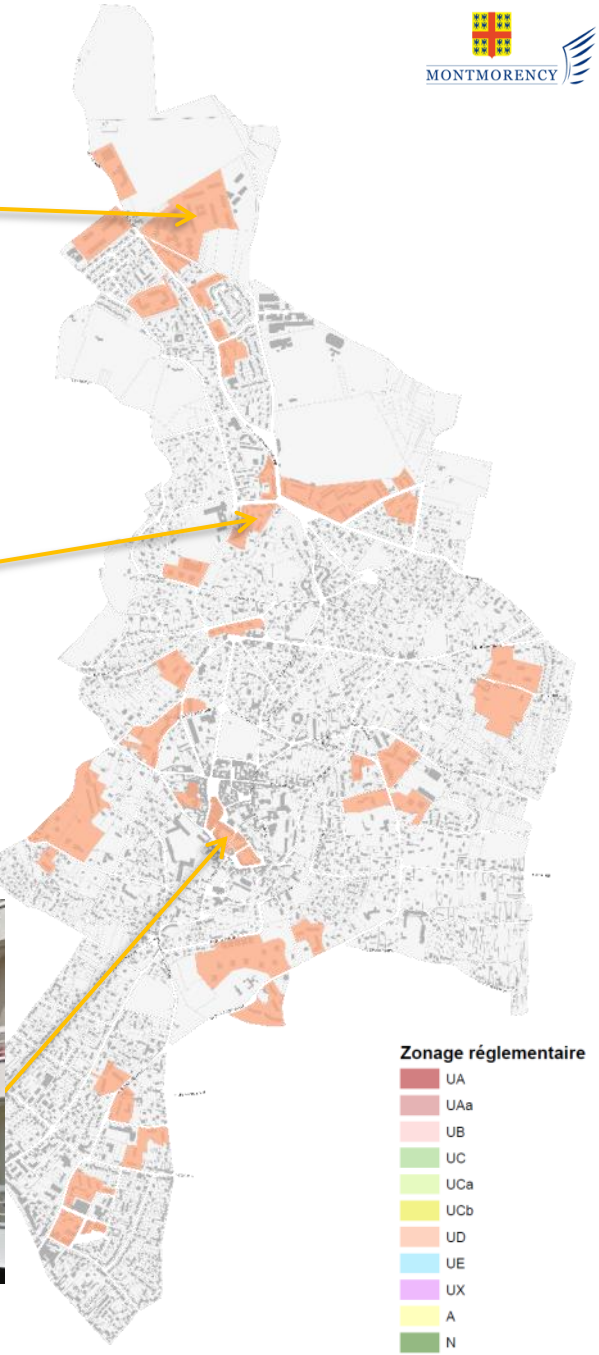
	Zone UCa	Ancienne zone U1
Emprise au sol	Terrains de moins de 1 000 m² : 20% Terrains de plus de 1 000m² : 15%	Terrains de moins de 1 000 m² : 20% Terrains de plus de 1 000m² : 15%
Espace vert végétalisé	50% *dont 100% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	10,5m faitage 7m acrotère	10m faitage 7m acrotère Etages : R+1 + combles

Zonage





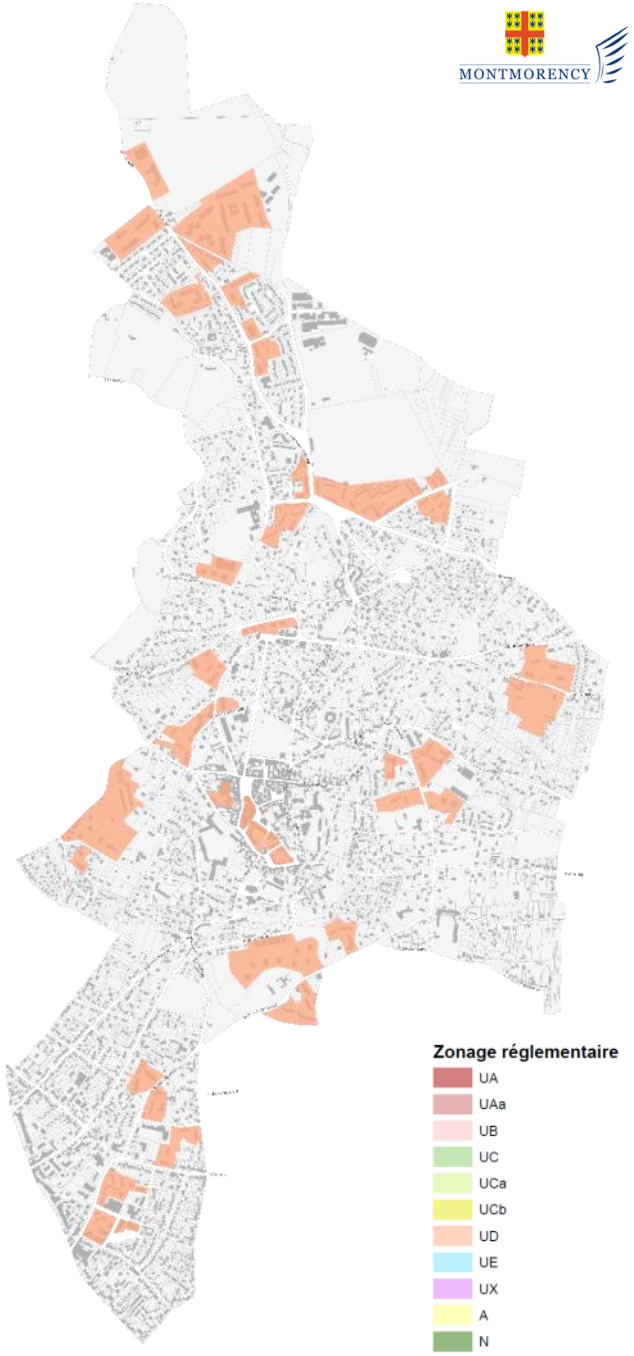




	Zone UD
Type de tissu	Logements collectifs
Intention urbaine	Permettre l'entretien du parc de logements collectifs
Surface du territoire	12,4%

Zonage

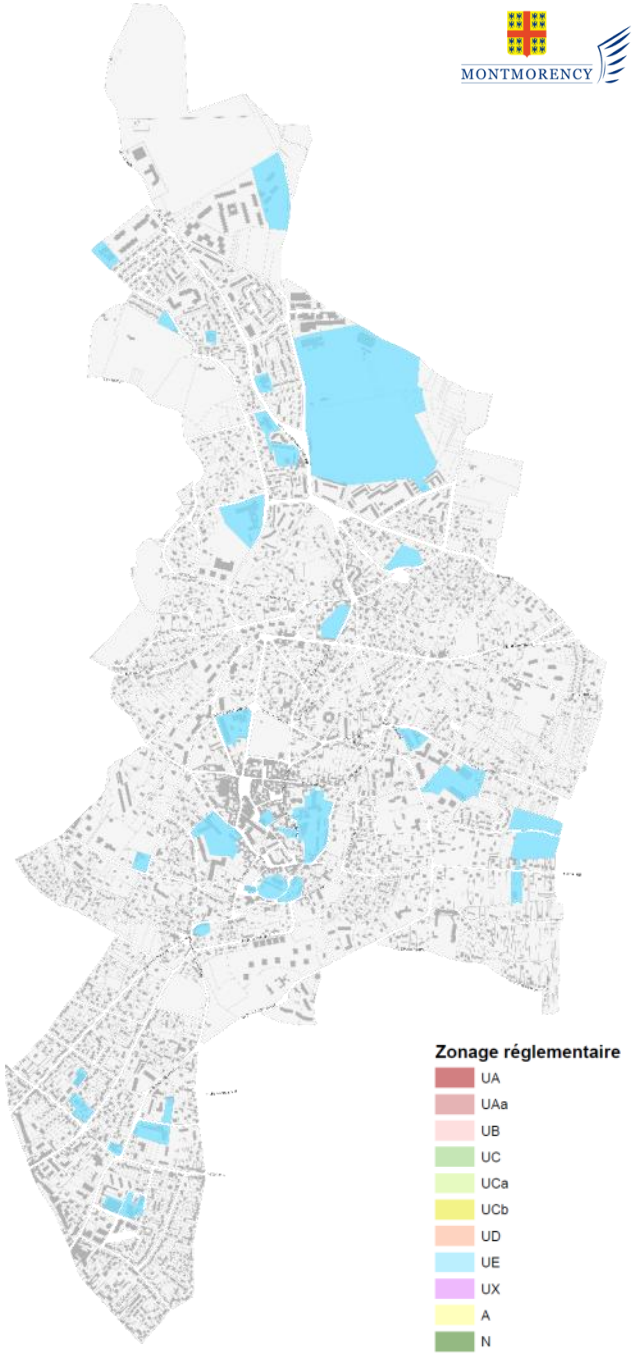
	Zone UD	Ancienne zone U4
Emprise au sol	50%	50%
Espace vert végétalisé	25% *dont 80% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	12m au faitage et à l'acrotère	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+3 + combles ou attiques



Zonage

	Zone UE
Type de tissu	Equipements publics et d'intérêt collectif
Intention urbaine	Autoriser une évolution des équipements publics grâce à une souplesse règlementaire
Surface du territoire	11%

	Zone UE	Ancienne zone UF
Emprise au sol	/	/
Espace vert végétalisé	/	Espaces végétalisés : 30% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	12m (faitage et acrotère)	12m au faitage



Zonage

	Zone UX
Type de tissu	Activités commerciales et artisanales
Intention urbaine	Encadrer l'évolution des activités commerciales et artisanales
Surface du territoire	0,5%

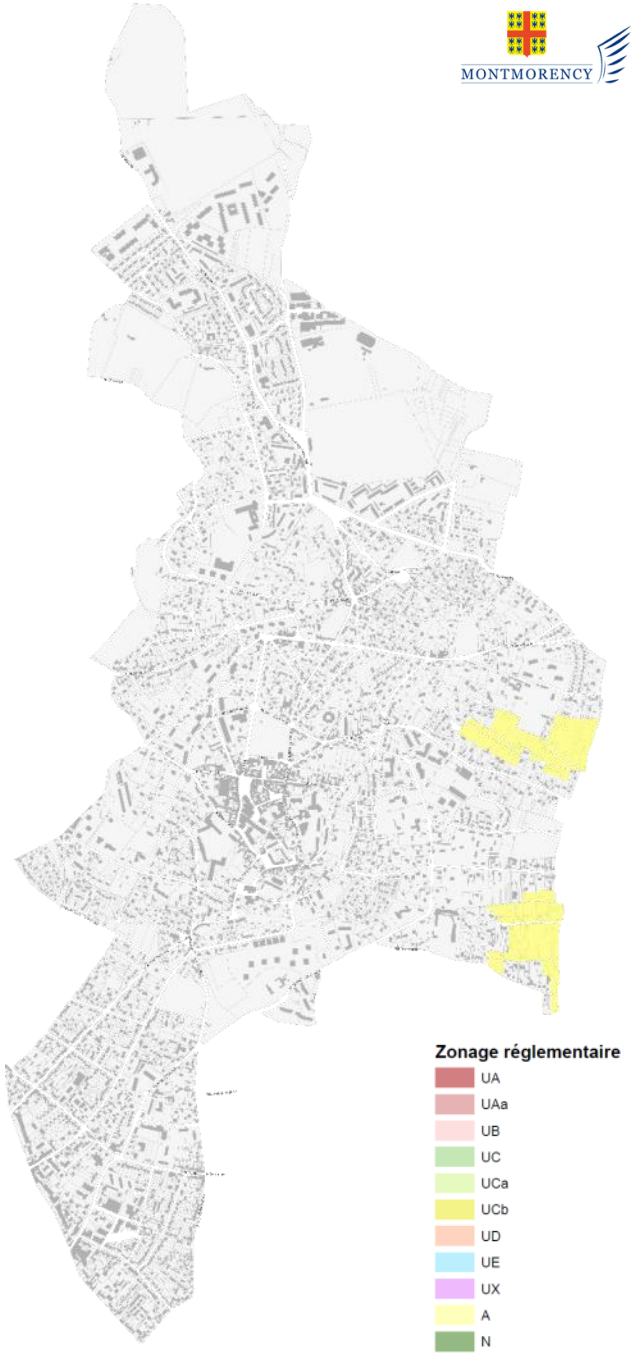
	Zone UX	Ancienne zone UA
Emprise au sol	/	/
Espace vert végétalisé	/	Espaces végétalisés : 30% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 10% du terrain
Hauteurs	9m au faitage	9m au faitage



Zonage

	Zone A
Type de tissu	Zone agricole
Intention urbaine	Protéger les espaces agricoles et permettre la mise en œuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture
Surface du territoire	2,7%

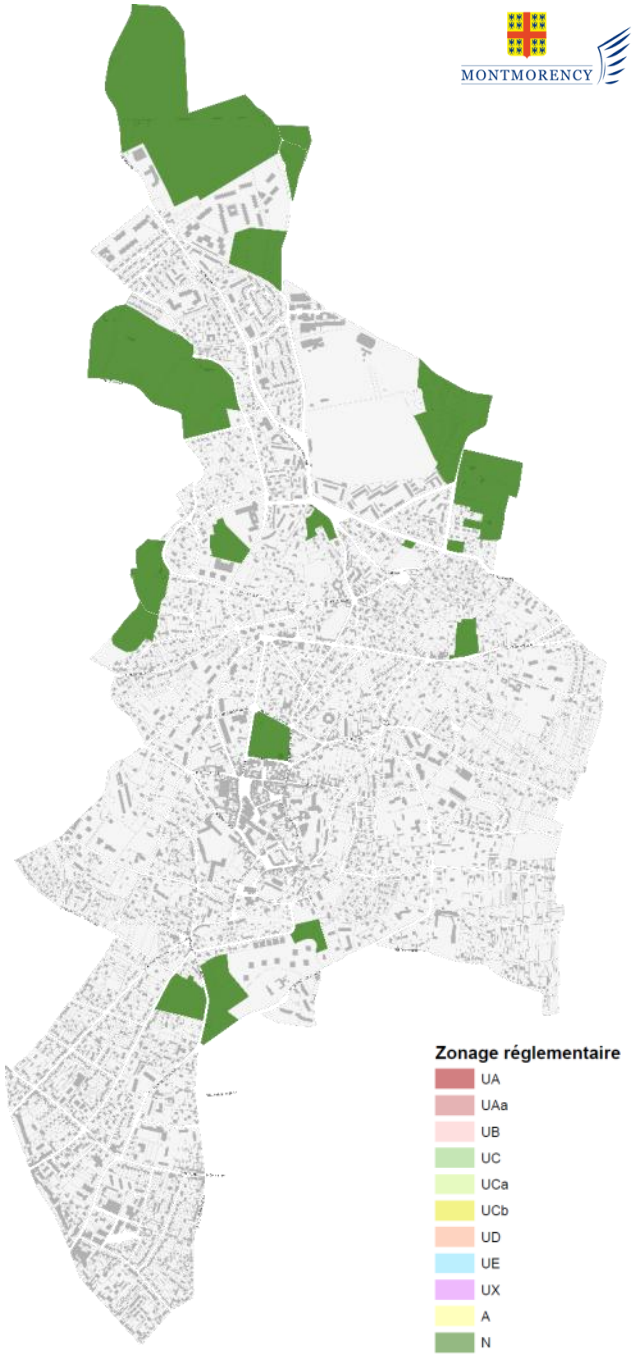
	Zone A	Ancienne zone Np
Emprise au sol	25%	25%
Espace vert végétalisé	60% *dont 70% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 80% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	Habitat : 7m pour extension des constructions existantes Agricole : 9m au faitage, 1 étage de combles aménageables	6m à l'acrotère



Zonage

	Zone N
Type de tissu	Zone naturelle
Intention urbaine	Protéger les espaces naturels et permettre leur entretien
Surface du territoire	15,6%

	Zone N	Ancienne zone N
Emprise au sol	15%	15%
Espace vert végétalisé	80% *dont 80% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 80% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 80% du terrain
Hauteurs	10,5m au faitage, 7m à l'acrotère (uniquement pour extension de l'habitat existant)	6m à l'acrotère



Stationnement

Nombre de place de stationnement pour les logements

Zone UA et UAa

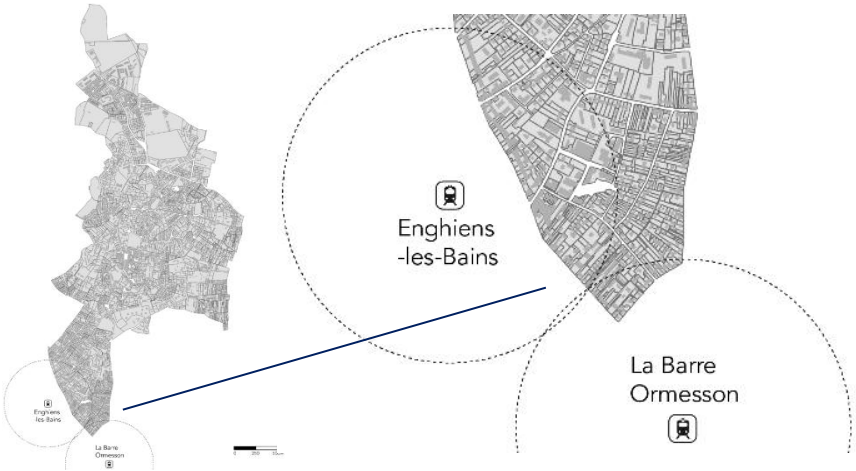
Logement	1
Logement Social	0,5

Zone UB

	Hors périmètre gare	Périmètre gare
Logement	1,5	1
Logement Social	1	0,5

Zone UC, UCa, UCb, UD

	Hors périmètre gare	Périmètre gare
Logement	2	1
Logement Social	1	0,5



Le stationnement résidentiel est défini dans le PLU suivant les zones du règlement, le type de logement construit, et sa distance à une gare de transports en commun.

Le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) impose **des contraintes en termes de stationnement** (suivant le nombre de voiture par ménage, suivant la distance à une gare de transports en commun).

Le projet de PLU en limite les impacts à Montmorency.

Qualité des espaces non bâtis

Nombre d'arbres

Pour préserver la **qualité des espaces verts privés** de Montmorency, chaque parcelle nouvellement construite doit respecter des **prescription** en termes de plantation **d'arbres**. Suivant la taille de la parcelle, un **nombre** d'arbre mais aussi sa **force** et sa **grandeur** sont imposés.

UB, UC, UCa, UCb, UD	U1, U2, U3, U4
Imposer le nombre, la force et la grandeur à la taille de la parcelle suivant les zones	1 arbre de haute tige / 100m²



- arbre de petit développement (taille adulte 6 à 10m)
- arbre de moyen développement (taille adulte 10 à 25m)
- arbre de grand développement (taille adulte >25m)

Qualité des espaces non bâtis

Espace de pleine terre

Il doit être d'un **seul tenant.**

La **géométrie** de l'espace de pleine terre est pris en compte : **dimension minimale suivant le type de plantation** (haie, massif arbustif, arbre).



Marges de recul

Végétalisation des marges de retrait libres de construction pour contribuer à l'ambiance paysagère de la voie.



Distances de plantation en limite de parcelle

La distance de plantation en limite de parcelle a été ajoutée par rapport au PLU précédent. Elle garantit la **pérennité de l'arbre**, **limiter la réduction du feuillage** et **éviter les conflits** avec les voisins

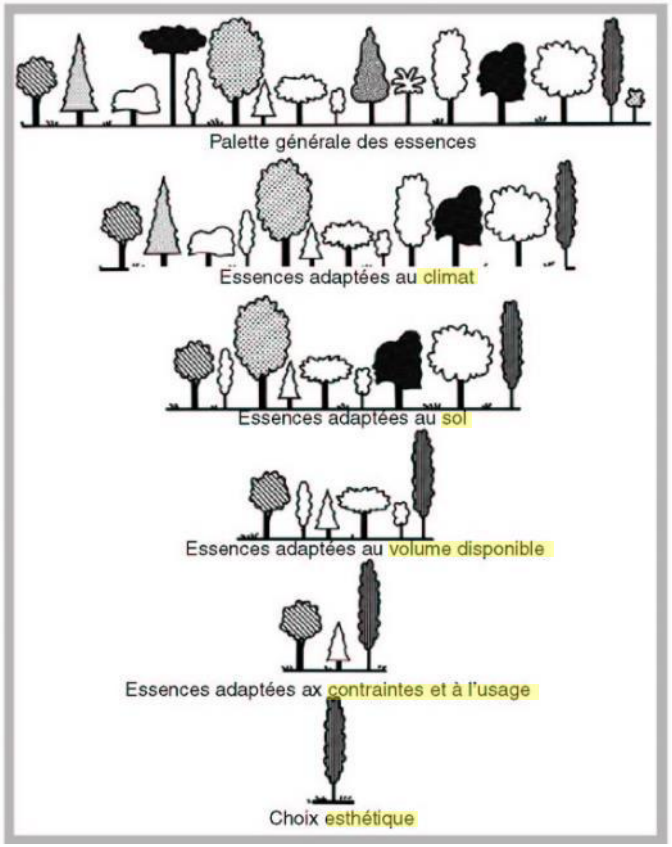


Qualité des espaces non bâtis

Palette végétale

Contient des **renseignements utiles à tout propriétaire/gestionnaire** qui cherche quoi planter sur sa parcelle. Quatre critères (nature du sol, volume aérien et souterrain disponibles, adaptabilité aux contraintes et usages, choix esthétique).

- palette des espèces **recommandées**
- palette des espèces **proscrites** : envahissantes reconnues (ailanthe), sensibles aux maladies
- palette des essences **obligatoires** : essences locales en bordure de forêt (sous-zone indiquée sur plan)



Les prescriptions patrimoniales

Les outils prescriptifs patrimoniaux – principes

Objectif : mettre en valeur la dimension patrimoniale dans le **corps réglementaire**, en soulignant la transversalité de cette thématique à l'échelle globale du territoire

Exemple de sommaire :

- Titre I Dispositions générales,
- Titre II Dispositions patrimoniales propres à chaque zone,
- Titre III Dispositions applicables aux zones urbaines...

Diagnostic patrimonial

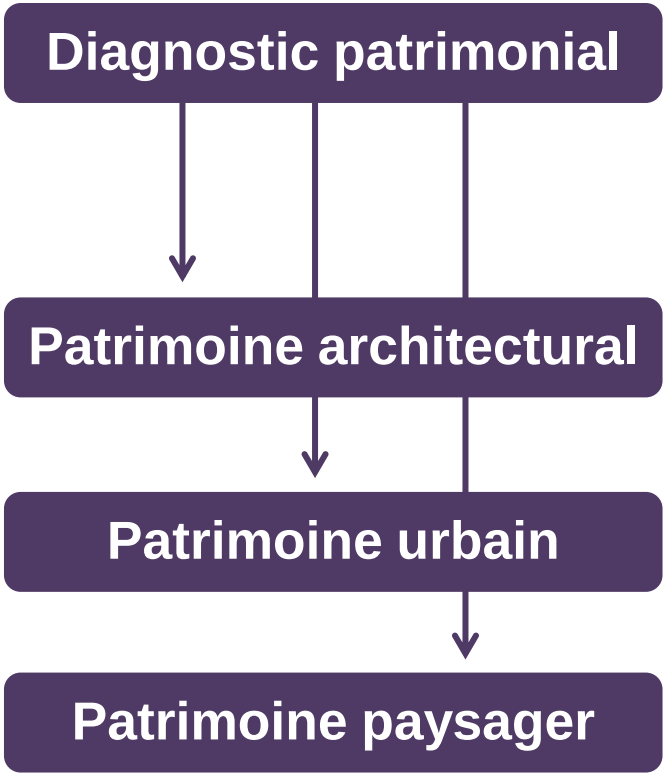
- Patrimoine architectural
- Patrimoine urbain
- Patrimoine paysager

→

Document règlementaire

Diagnostic et prescriptions patrimoniales

Une triple dimension patrimoniale



Diagnostic et prescriptions patrimoniales

Patrimoine architectural et urbain

Diagnostic architectural : 500 éléments repérés

- Traitement de la façade et des toitures (matériaux, décors)
- Traitement des clôtures et des espaces extérieurs

✓ **5 types** :

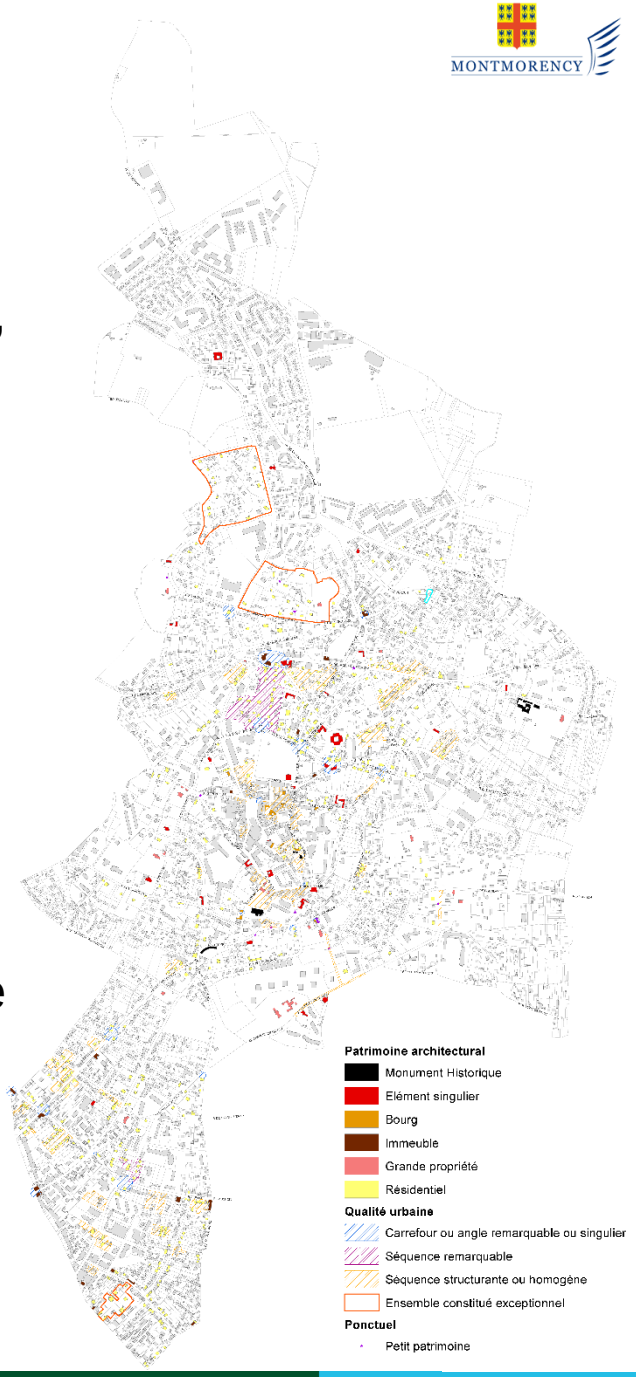
- Eléments singuliers
- Bourg
- Immeuble
- Grande propriété
- Résidentiel

Diagnostic urbain : 60 éléments repérés

- Qualité urbaine et paysagère
- Structuration du paysage de la rue, mise en scène

✓ **4 types** :

- Angle et carrefour structurant
- Séquence structurante et homogène
- Séquence remarquable
- Ensemble constitué et homogène



Patrimoine architectural et urbain

Prescriptions architecturales

- ✓ **Eléments singuliers**
  - corps de règles générales + prescriptions individuelles
- ✓ **Autres typologies**
  - un corps de règles par grandes typologies

Prescriptions urbaines

- un corps de règles par grandes typologies

➔ Démolitions interdites pour le patrimoine architectural

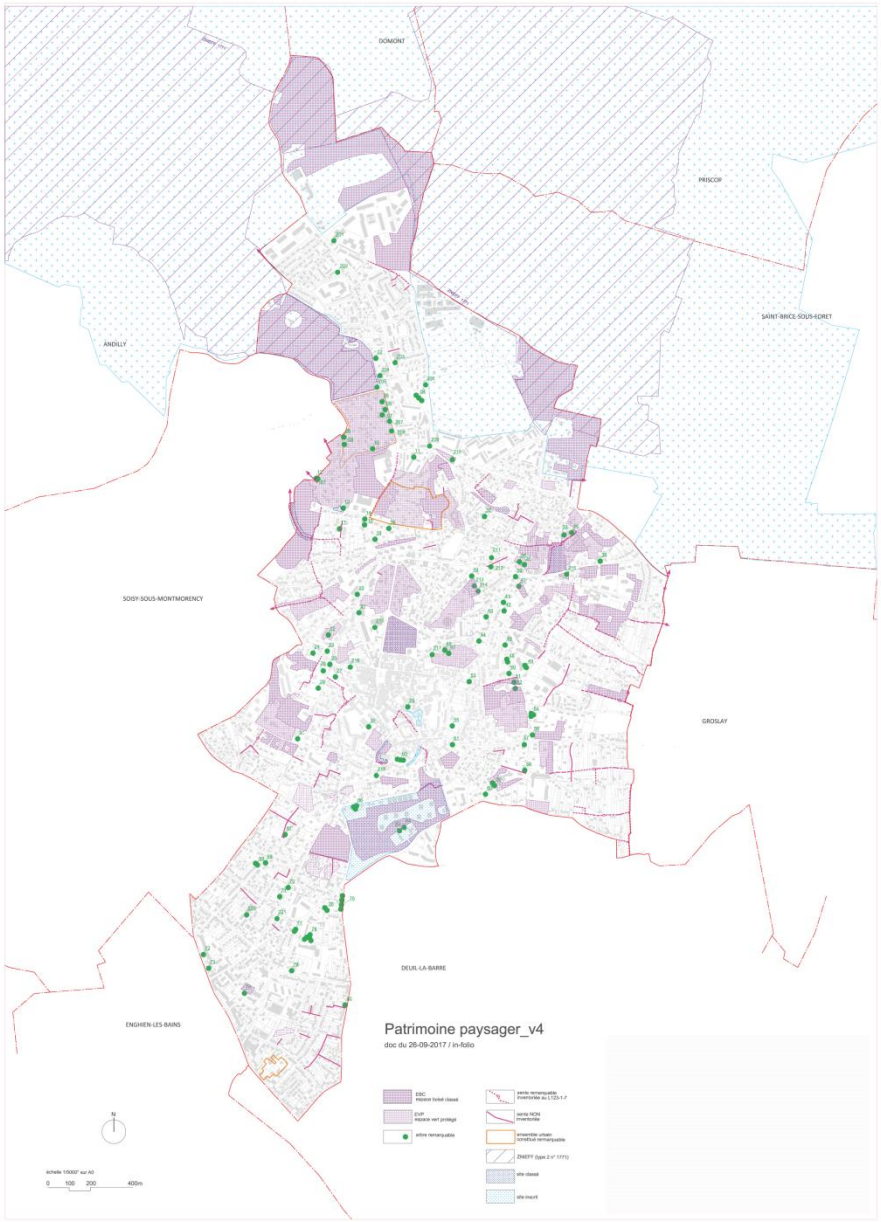
➔ Préservation des volumes, des percements, des clôtures, des éléments architecturaux

➔ Evolutions possibles en harmonie avec la construction (extensions, nouveaux percements, matériaux des façades et des toitures)

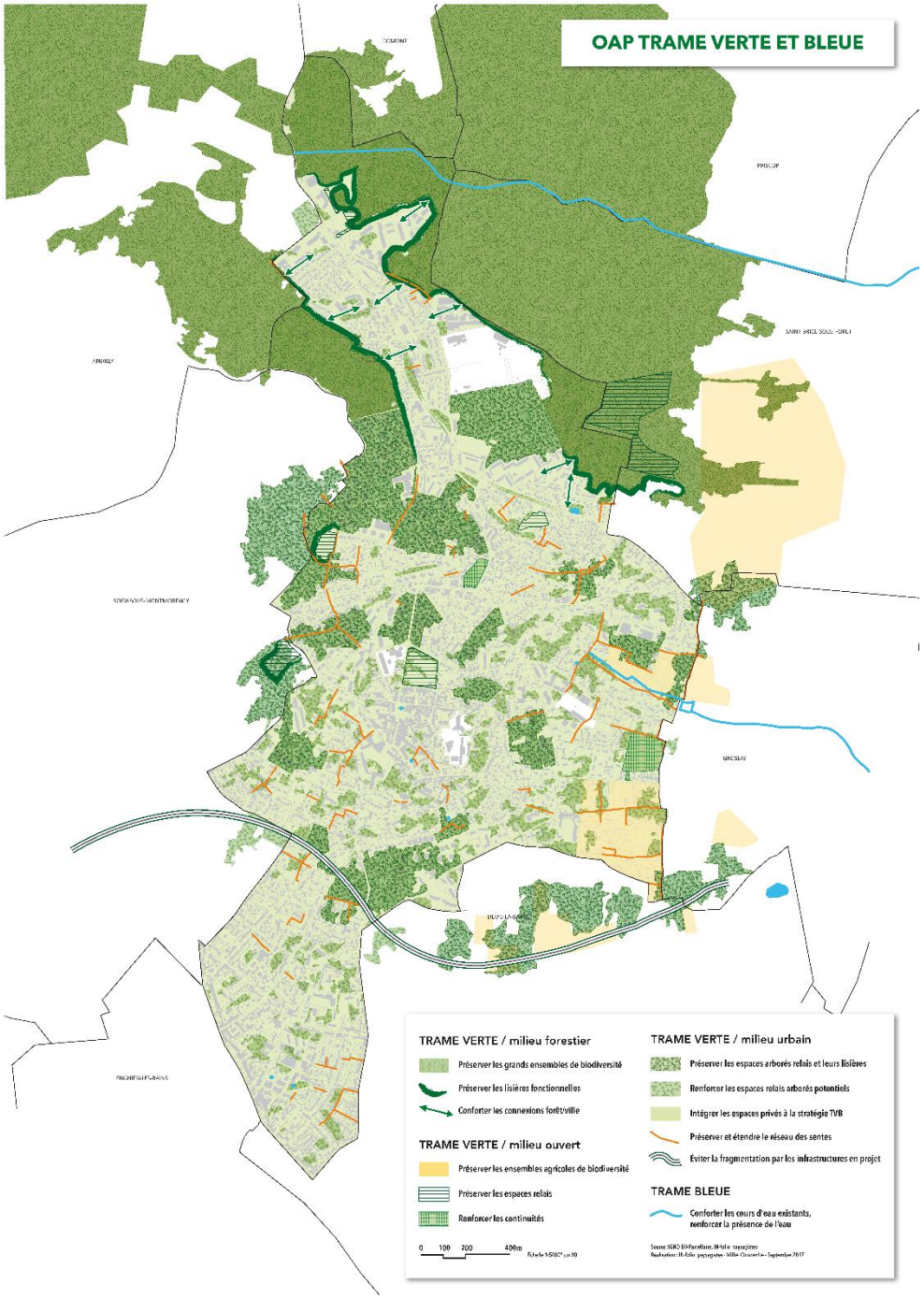
Diagnostic et prescriptions patrimoniales

Patrimoine paysager

- Grand paysage de la trame verte et bleue
  - Site classé
  - Site inscrit
  - ZNIEFF
- Déclinaison locale de la trame verte et bleue
  - Espaces Boisés Classés
  - Espaces Verts protégés
  - Arbres remarquables
- Mise en œuvre de la trame verte et bleue
  - Vues
  - Sentes



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation – Trame verte et Bleue

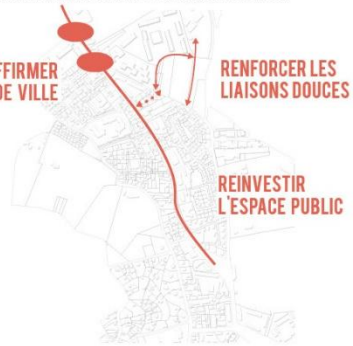
Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Nord

MONTMORENCY

1 LES PROJETS EN COURS

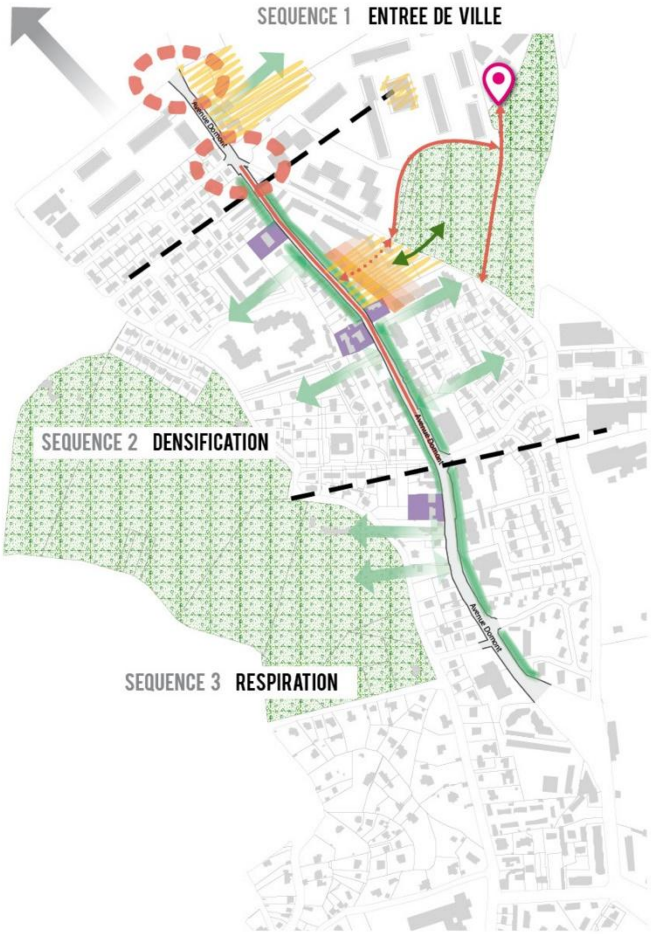


2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

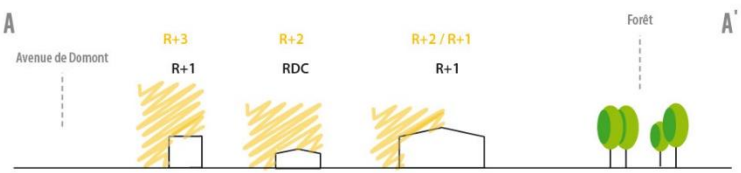


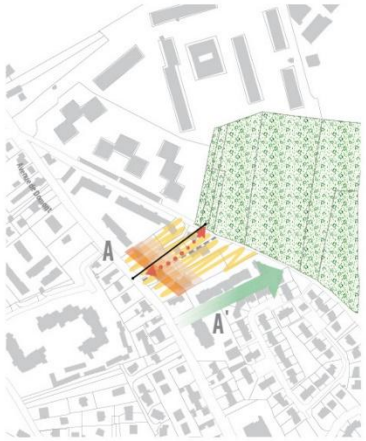
3 L'ALTERNANCE DE PLEINS & DE VIDES





COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES





- Projets récemment réalisés
- Réaménagement de carrefour
- Réinvestissement de l'emprise publique (aménagement paysager)
- Retrait végétalisé à maintenir ou à créer (insertion paysagère du bâti)
- Secteurs mutables à privilégier
- Espace de respiration
- Equipement structurant
- Cohérence avec le projet urbain d'Andilly
- Liaison douce / cheminement piéton existants
- Liaison douce / cheminement piéton à créer
- Transition entre les formes urbaines (épannelage, traitement visuel)
- Forêt
- Traiter l'interface avec la forêt

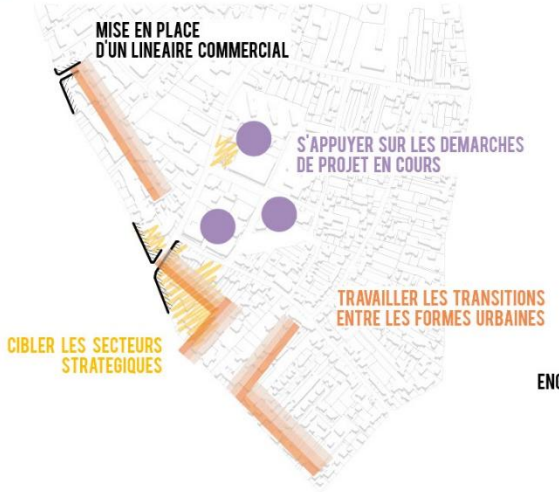
Proposition d'utils réglementaires

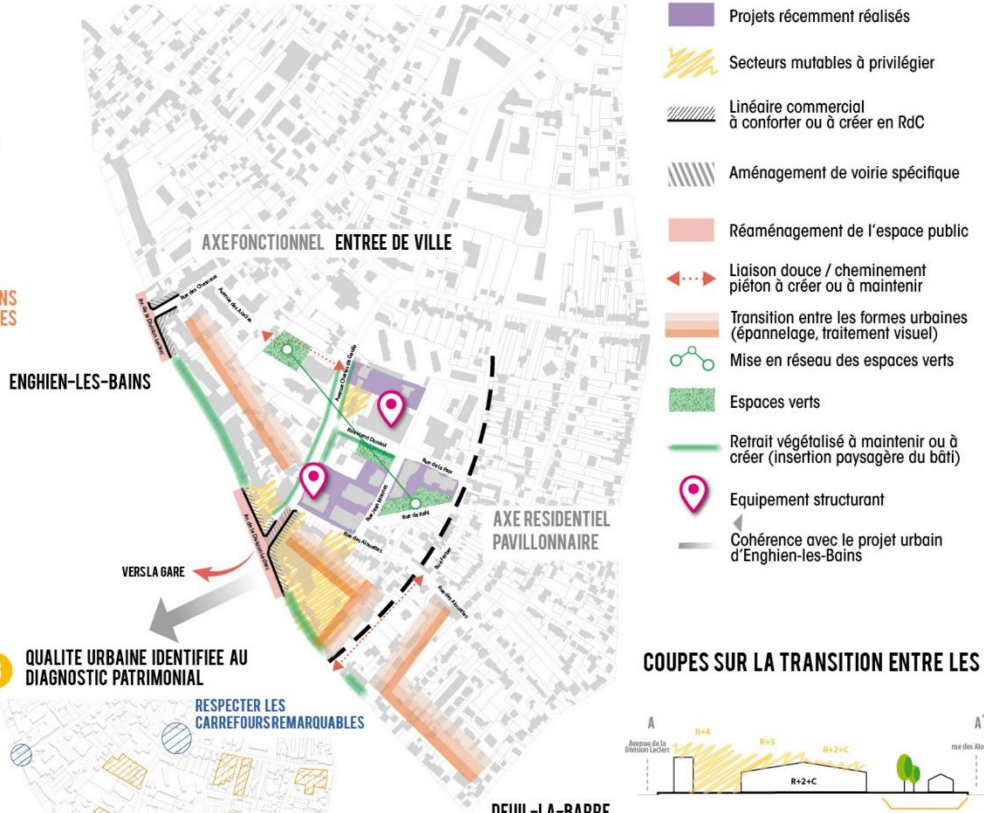
- Zonage PLU avec règles adaptées
- Protections patrimoniales (patrimoine paysager et architectural) :
  - soit à l'échelle de séquences/ensembles remarquables,
  - soit à l'échelle du bâti/élément isolé.
  - Corps de règles générales et/ou spécifiques
- OAP : différents niveaux de détails / valeur réglementaire
- Emplacement réservé / localisation

MONTMORENCY

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Sud

1 LES PROJETS EN COURS & LA MIXITE FONCTIONNELLE

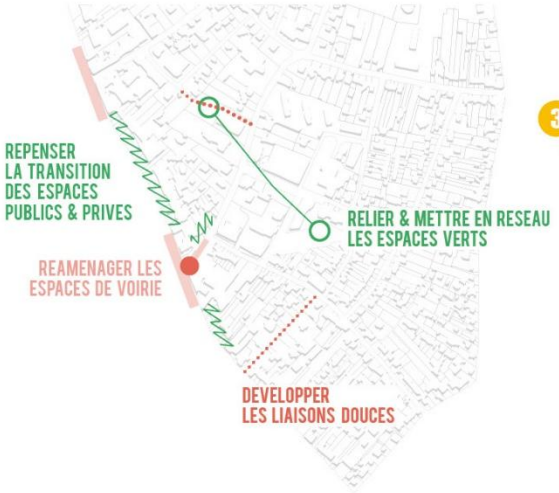




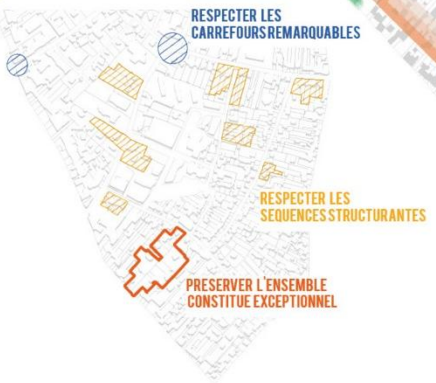
Proposition d'outils réglementaires

- Zonage PLU avec règles adaptées
- Protections patrimoniales (patrimoine paysager et architectural) :
  - soit à l'échelle de séquences/ ensembles remarquables,
  - soit à l'échelle du bâti/élément isolé.
  - Corps de règles générales et/ou spécifiques
- OAP : différents niveaux de détails
- Emplacement réservé / localisation
- Linéaire commercial

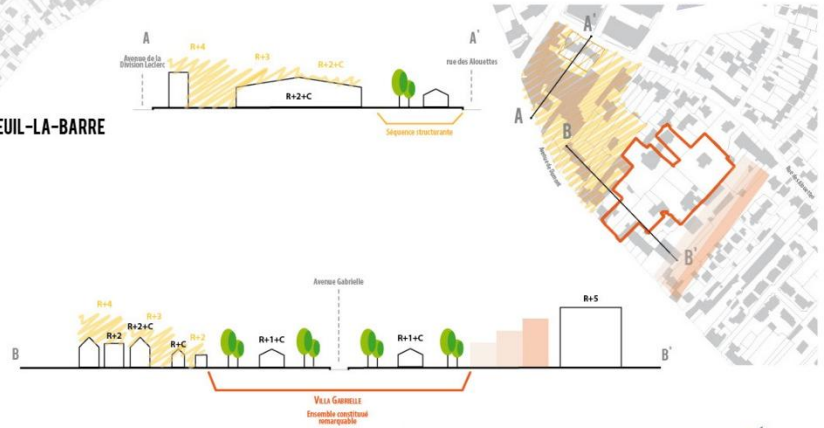
2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET LEUR MISE EN LIEN



3 QUALITE URBAINE IDENTIFIEE AU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL



COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES



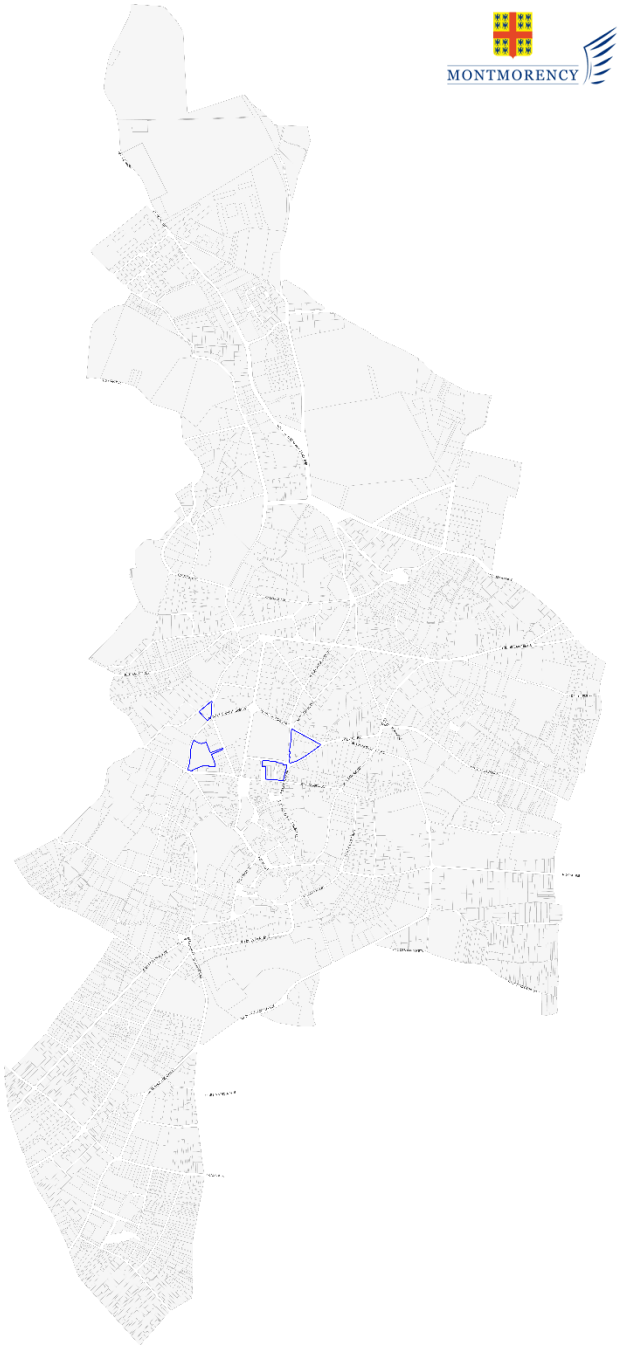
Périmètres d'attente

Lycée J.J. Rousseau

Mairie



Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



MONTMORENCY

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency

--

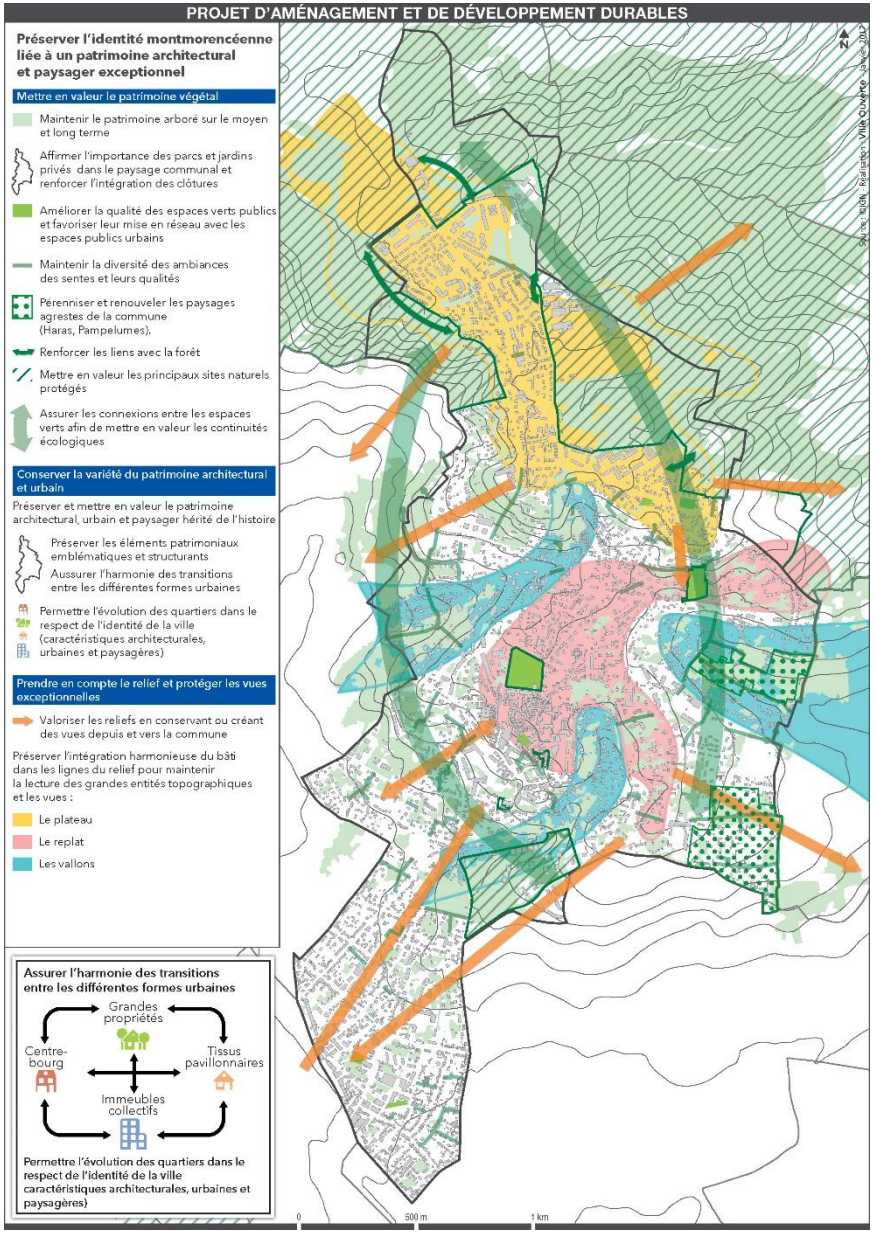
Réunion publique n°3 Secteur Nord

Déroulé de la présentation

- Rappel : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Quelle organisation des documents réglementaires ?
- Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement
- La protection du patrimoine
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

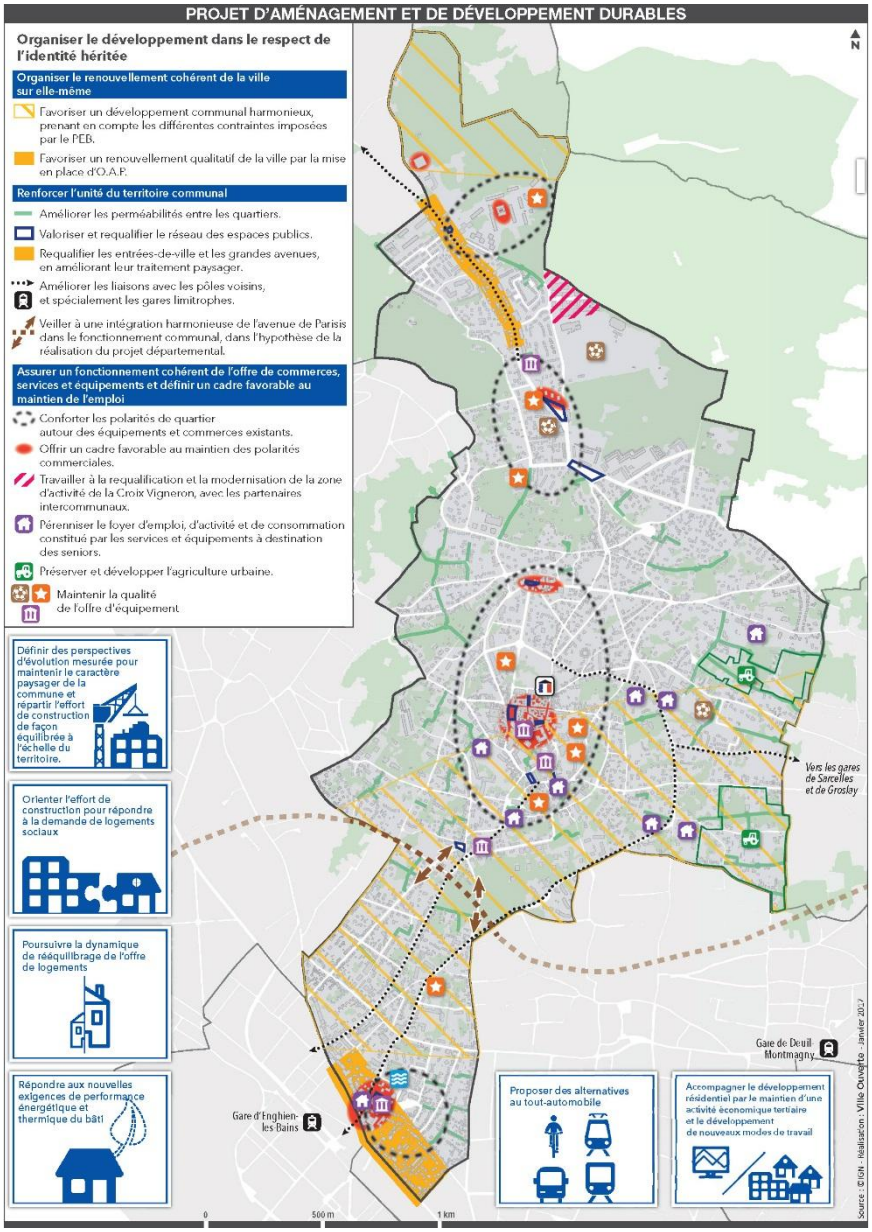
Rappel du PADD



Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel

- Mettre en valeur le patrimoine végétal
- Conserver la variété du patrimoine architectural et urbain
- Prendre en compte le relief et protéger les vues exceptionnelles.

Rappel du PADD



Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

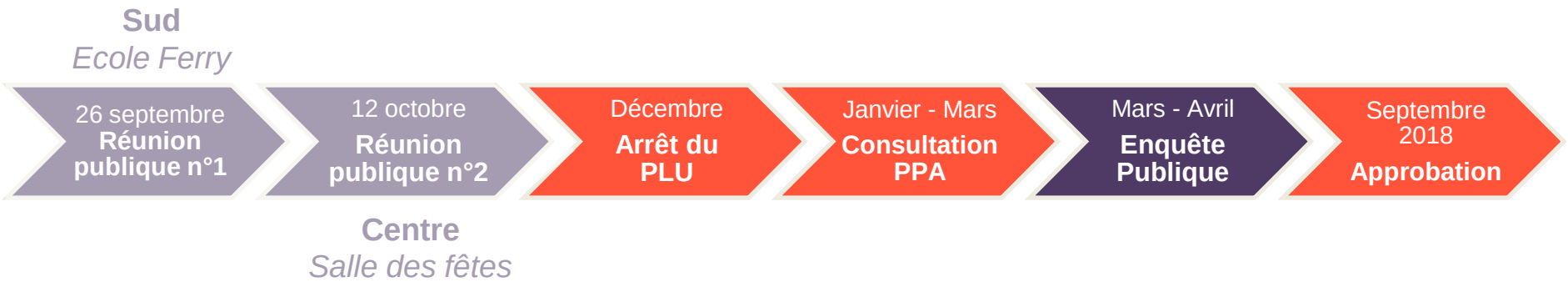
- Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même
- Renforcer l'unité du territoire communal
- Assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de commerces, services et équipements et définir un cadre favorable au maintien de l'emploi.

Une démarche de concertation spécifique

Quelle traduction concrète du projet ?

Trois réunions publiques, au plus près des habitants

- Le 26 septembre : Sud du territoire (école Jules Ferry)
- Le 12 octobre : Centre-ville (salle des fêtes)
- Ce soir : Nord du territoire (école La Fontaine).



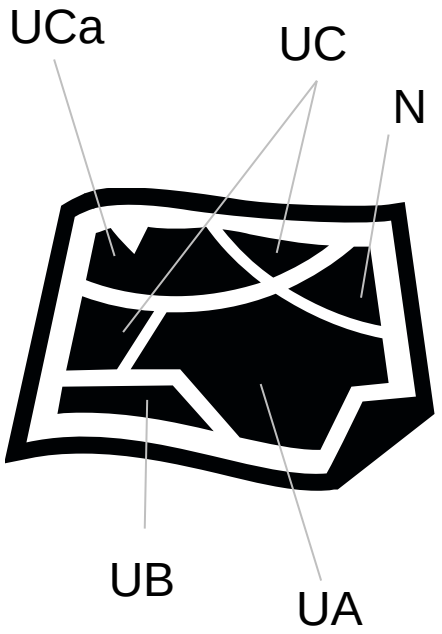
Quelle organisation des documents réglementaires ?

Quelle organisation des documents réglementaires ?

Zonage et règlement

Le zonage et le règlement ont pour objectifs de :

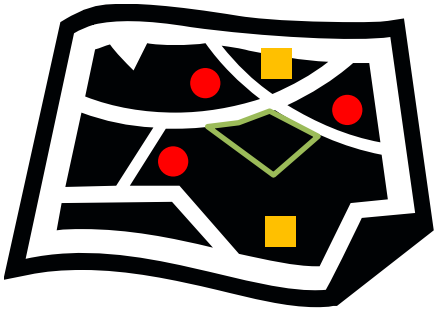
- ✓ Préserver les **grandes ambiances** des quartiers
- ✓ Définir les **secteurs de projets**
- ✓ Ecrire les **règles adaptées** pour chacun des quartiers



Quelle organisation des documents réglementaires ?

Volet patrimonial

Le volet patrimonial a pour objectif d'édifier des **règles précises et contraignantes** pour préserver le patrimoine paysager, urbain et architectural.

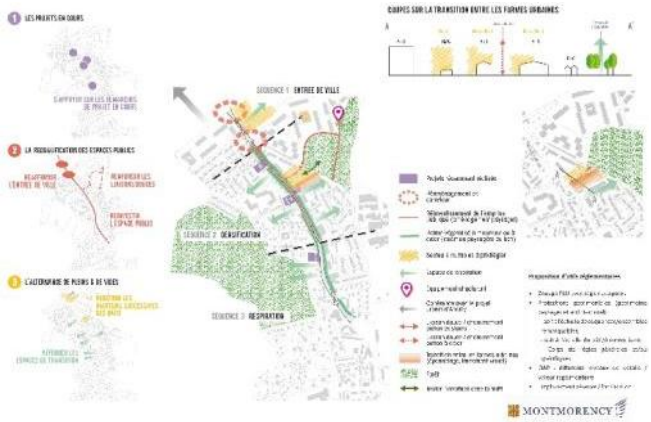


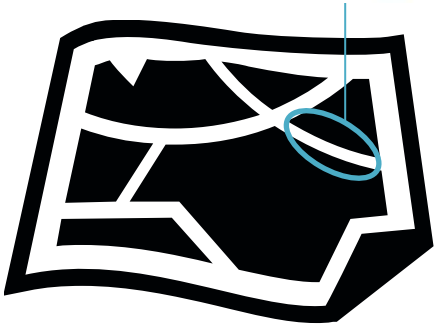
Quelle organisation des documents réglementaires ?

Volet opérationnel

Le volet opérationnel cible des thématiques et des secteurs de projets déjà identifiés. Il précise dans le détail la mise en projet :

- ✓ OAP* Trame Verte et Bleue
- ✓ OAP* Nord
- ✓ OAP* Sud
- ✓ Périmètres d'attente





Ces secteurs de projet permettront de mettre en œuvre le scénario démographique proposé par le PADD.

* Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement

Les choix retenus pour le nouveau zonage

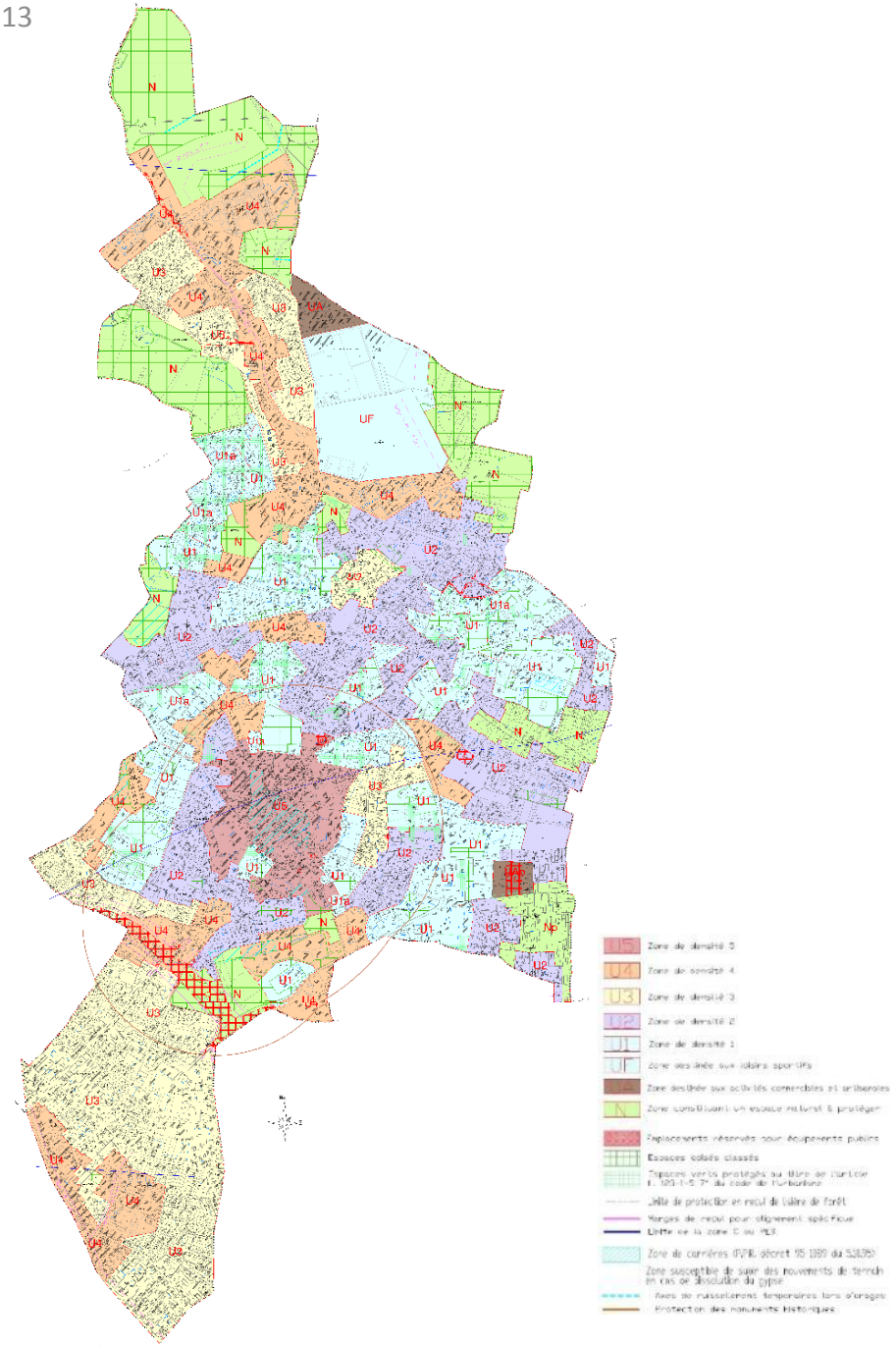
Les choix politiques retenus pour élaborer le nouveau zonage s'appuient sur les orientations définies dans le PADD. Ils peuvent être résumés par :

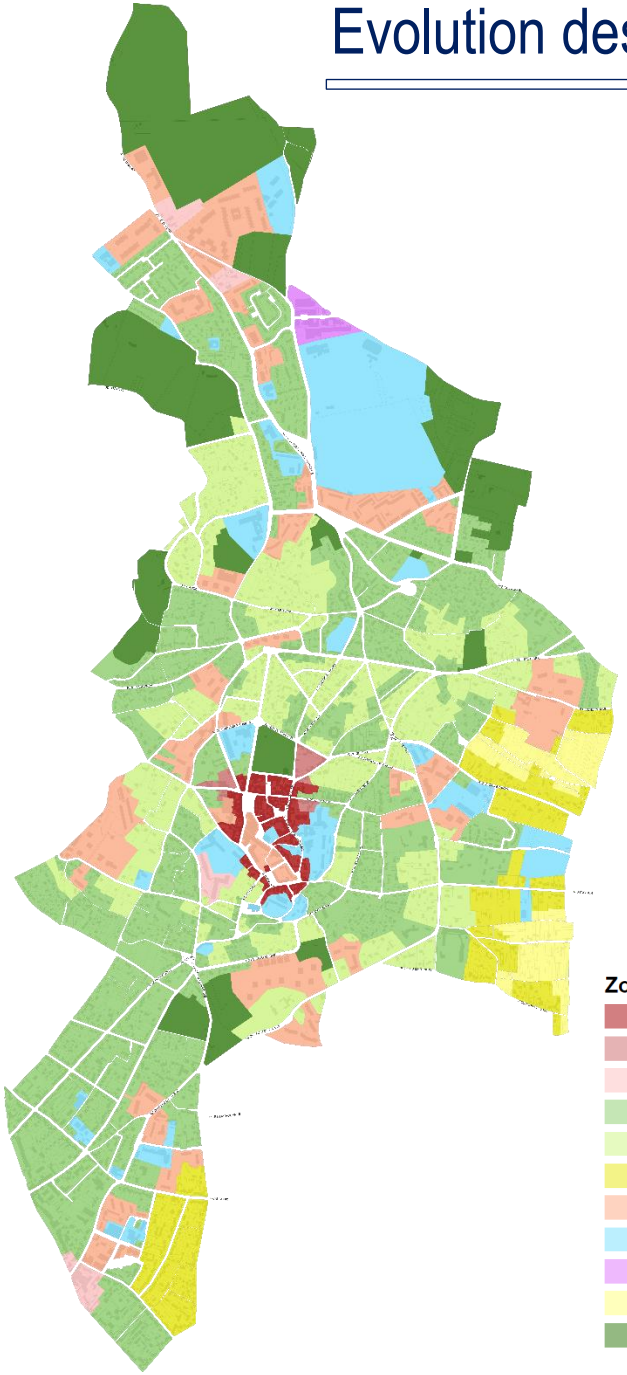
- ✓ Une volonté de **préserver les grandes ambiances des quartiers** et de définir des règles adaptées

- ✓ Une ambition de **protéger et de mettre en valeur le patrimoine** architectural et paysager

- ✓ Une volonté de **maitriser les constructions** en ciblant des **secteurs stratégiques**

Evolution des zonages

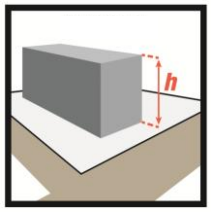




Retour sur les notions

Les outils pour encadrer la constructibilité

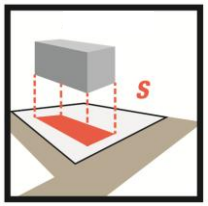
La **constructibilité** n'est plus définie par un calcul mathématique mais par des **règles de gabarit.**



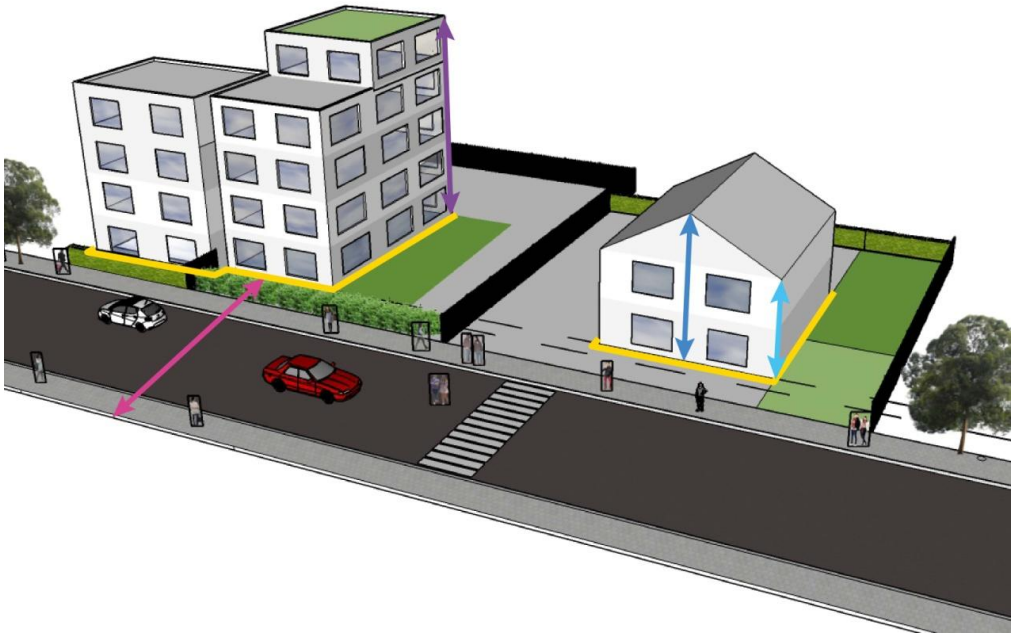
La hauteur des bâtiments

Exprimée en mètres
Exemples :
Hauteur à l'égout
Hauteur au faîtage
Hauteur à l'acrotère

Exprimée par rapport à la largeur de la voie



L'emprise au sol
empreinte du bâtiment sur la parcelle.

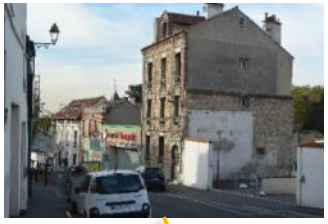


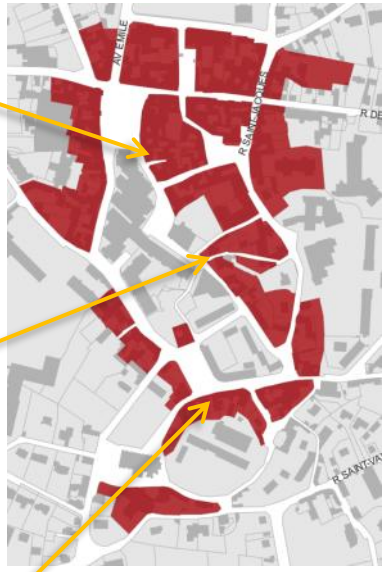
Zonage



















	Zone UA	Zone UAa
Type de tissu	Centre ancien	Abords du centre ancien
Intention urbaine	Préserver les spécificités du centre ancien avec une souplesse règlementaire pour permettre son renouvellement	Respecter le rôle de transition entre le centre ancien et les zones pavillonnaires tout en permettant un renouvellement du tissu actuel
Surface du territoire	1,3%	0,4%

Zonage

	Zone UA	Zone UAa	Ancienne zone U5
Emprise au sol	85%	65%	75%
Espace vert végétalisé	/	20% *dont 100% en pleine terre*	/
Hauteurs	16m au faitage 15m à l'acrotère	9m au faitage 6m à l'acrotère	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+3 + combles ou attiques



Zonage

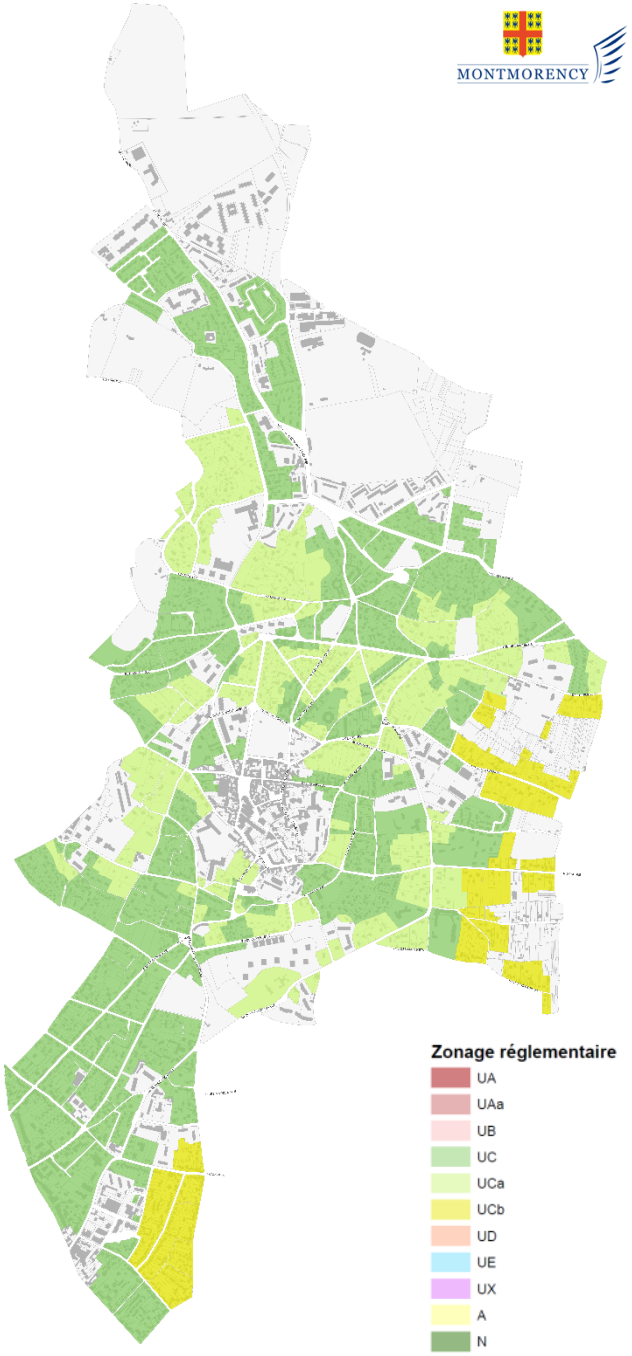
	Zone UB
Type de tissu	Quartiers mixtes à plus forte densité / potentiel stratégique
Intention urbaine	Permettre une évolution du tissu urbain sur des secteurs stratégiques identifiés pour améliorer la structure urbaine et répondre aux objectifs de construction de logements
Surface du territoire	1,2%

	Zone UB	Ancienne zone U4
Emprise au sol	50%	50%
Espace vert végétalisé	35% *dont 75% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction. Pleine terre : 20% du terrain.
Hauteurs	16m (faitage et acrotère)	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+3 + combles ou attiques



Zonage

	Zone UC	Zone UCa	Zone UCb
Type de tissu	Quartiers mixtes à dominante pavillonnaire	Grandes propriétés bourgeoises	Quartiers pavillonnaires mixtes avec une ambiance spécifique
Intention urbaine	Préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant son renouvellement	Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des grandes propriétés bourgeoises et permettre une évolution dans le respect de ces caractéristiques	Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire tout en conservant l'ambiance « secteur agricole loti »
Surface du territoire	33%	16%	6%

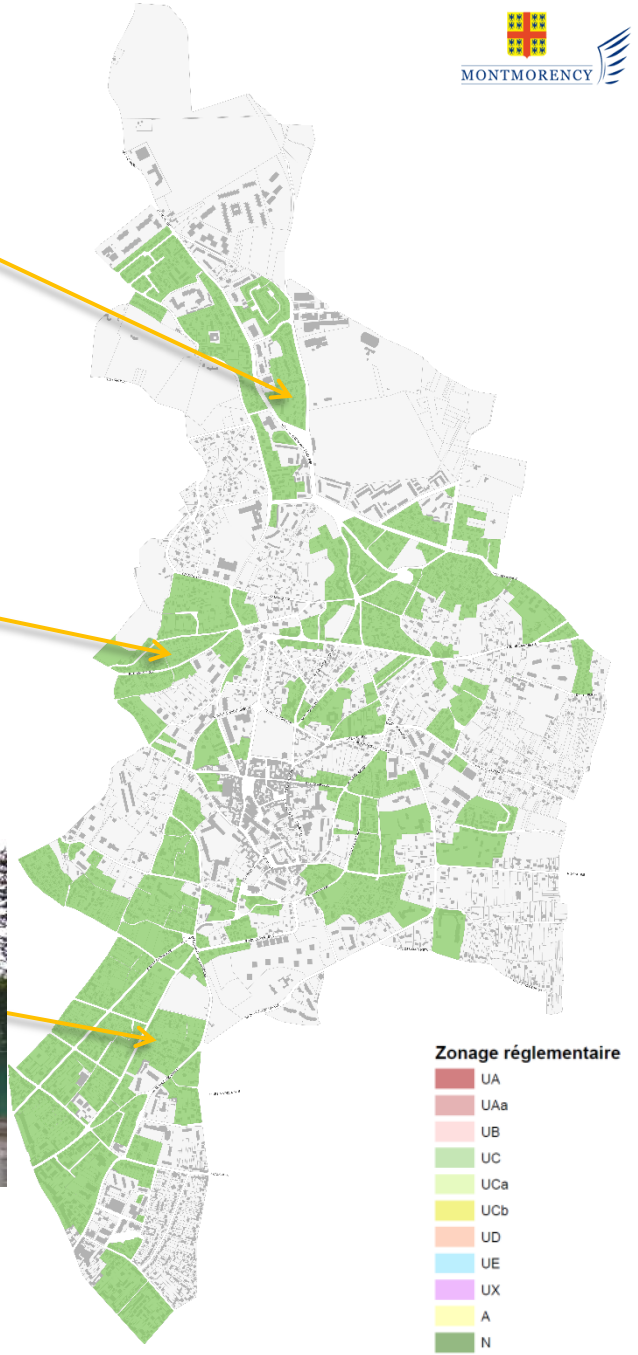


Zonage









	Zone UC
Type de tissu	Quartiers mixtes à dominante pavillonnaire
Intention urbaine	Préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant son renouvellement
Surface du territoire	33%

Zonage









	Zone UCa
Type de tissu	Grandes propriétés bourgeoises
Intention urbaine	Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des grandes propriétés bourgeoises et permettre une évolution dans le respect de ces caractéristiques
Surface du territoire	16%

Zonage









	Zone UCb
Type de tissu	Quartiers pavillonnaires mixtes avec une ambiance spécifique
Intention urbaine	Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire tout en conservant l'ambiance « secteur agricole loti »
Surface du territoire	6%

Zonage

	Zone UC	Zone UCb	Ancienne zone U2	Ancienne zone U3
Emprise au sol	30% sur 500m² puis 10% sur le reste du terrain	30% sur 500m² puis 10% sur le reste du terrain	20%	40%
Espace vert végétalisé	50% *dont 80% en pleine terre*	50% *dont 80% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 30% du terrain	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	10,5m faitage 7m acrotère	10,5m faitage 7m acrotère	Gabarit enveloppe : 6m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques	Gabarit enveloppe : 6,5m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques

Zonage

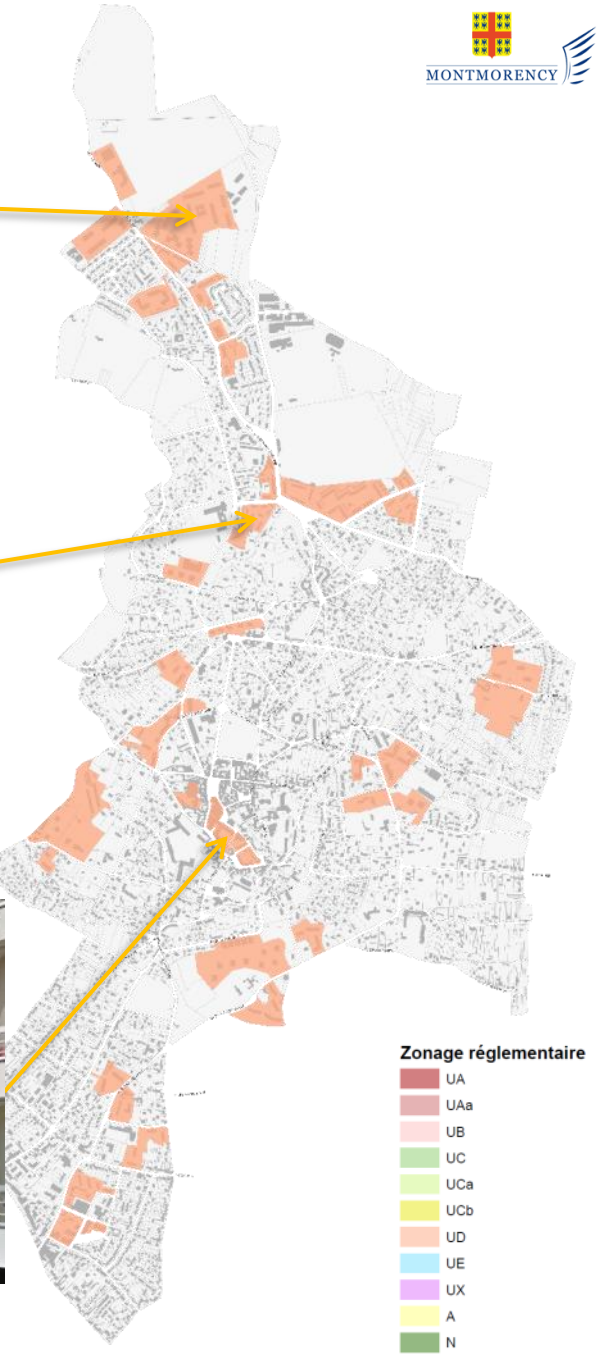
	Zone UCa	Ancienne zone U1
Emprise au sol	Terrains de moins de 1 000 m² : 20% Terrains de plus de 1 000m² : 15%	Terrains de moins de 1 000 m² : 20% Terrains de plus de 1 000m² : 15%
Espace vert végétalisé	50% *dont 100% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	10,5m faitage 7m acrotère	10m faitage 7m acrotère Etages : R+1 + combles

Zonage





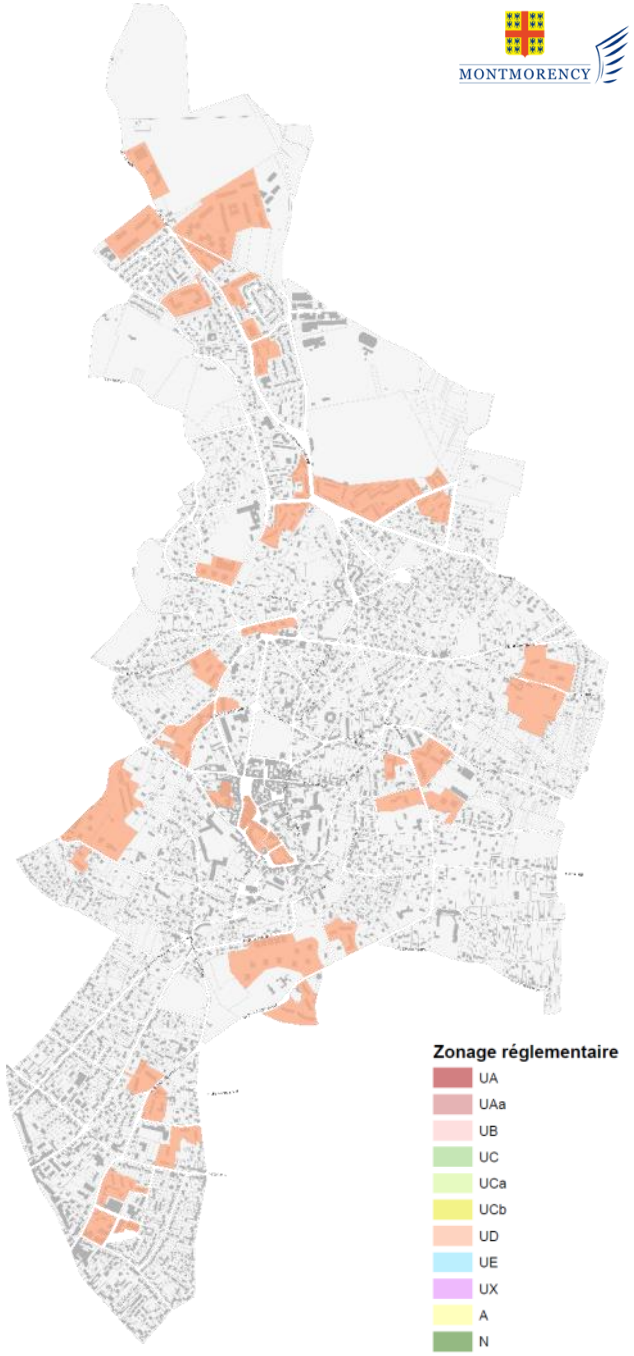




	Zone UD
Type de tissu	Logements collectifs
Intention urbaine	Permettre l'entretien du parc de logements collectifs
Surface du territoire	12,4%

Zonage

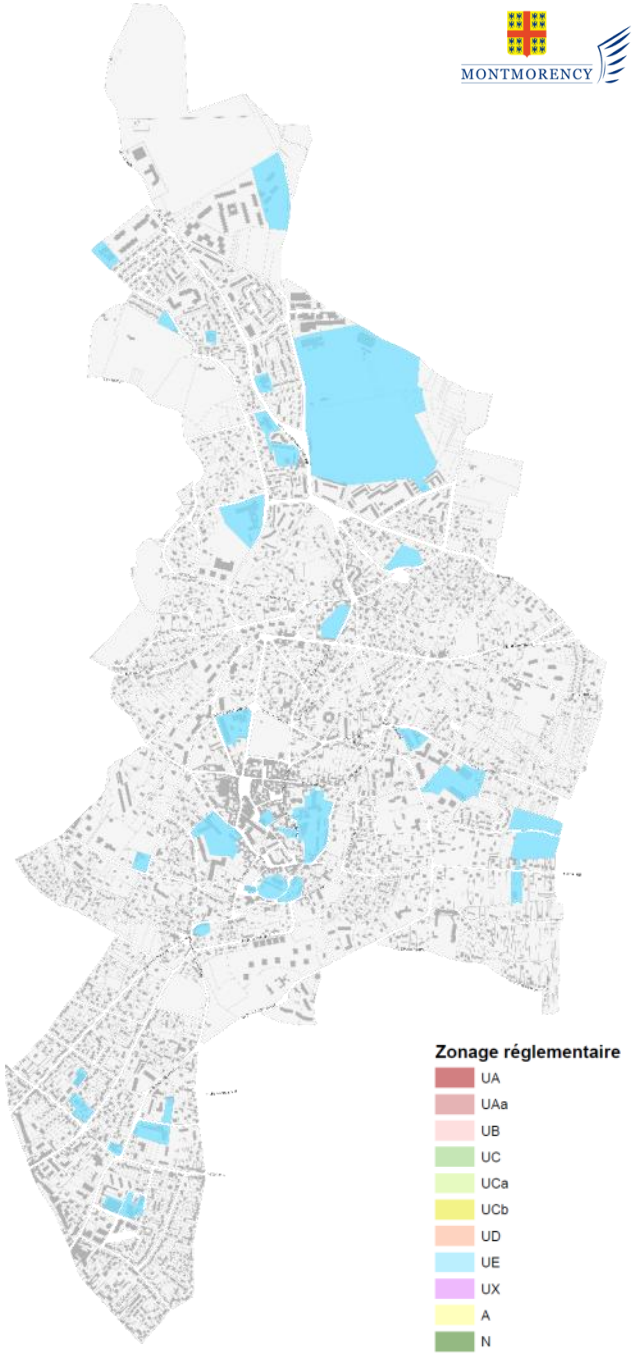
	Zone UD	Ancienne zone U4
Emprise au sol	50%	50%
Espace vert végétalisé	25% *dont 80% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	12m au faitage et à l'acrotère	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+3 + combles ou attiques



Zonage

	Zone UE
Type de tissu	Equipements publics et d'intérêt collectif
Intention urbaine	Autoriser une évolution des équipements publics grâce à une souplesse règlementaire
Surface du territoire	11%

	Zone UE	Ancienne zone UF
Emprise au sol	/	/
Espace vert végétalisé	/	Espaces végétalisés : 30% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	12m (faitage et acrotère)	12m au faitage



Zonage

	Zone UX
Type de tissu	Activités commerciales et artisanales
Intention urbaine	Encadrer l'évolution des activités commerciales et artisanales
Surface du territoire	0,5%

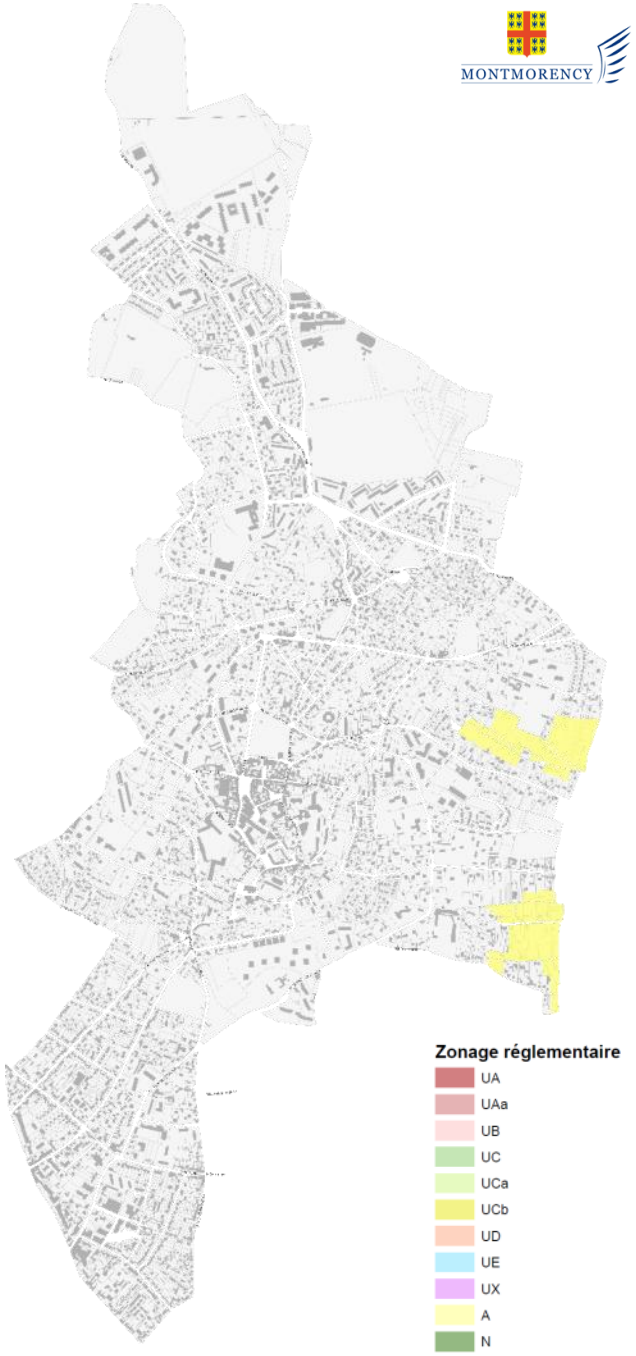
	Zone UX	Ancienne zone UA
Emprise au sol	/	/
Espace vert végétalisé	/	Espaces végétalisés : 30% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 10% du terrain
Hauteurs	9m au faitage	9m au faitage



Zonage

	Zone A
Type de tissu	Zone agricole
Intention urbaine	Protéger les espaces agricoles et permettre la mise en œuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture
Surface du territoire	2,7%

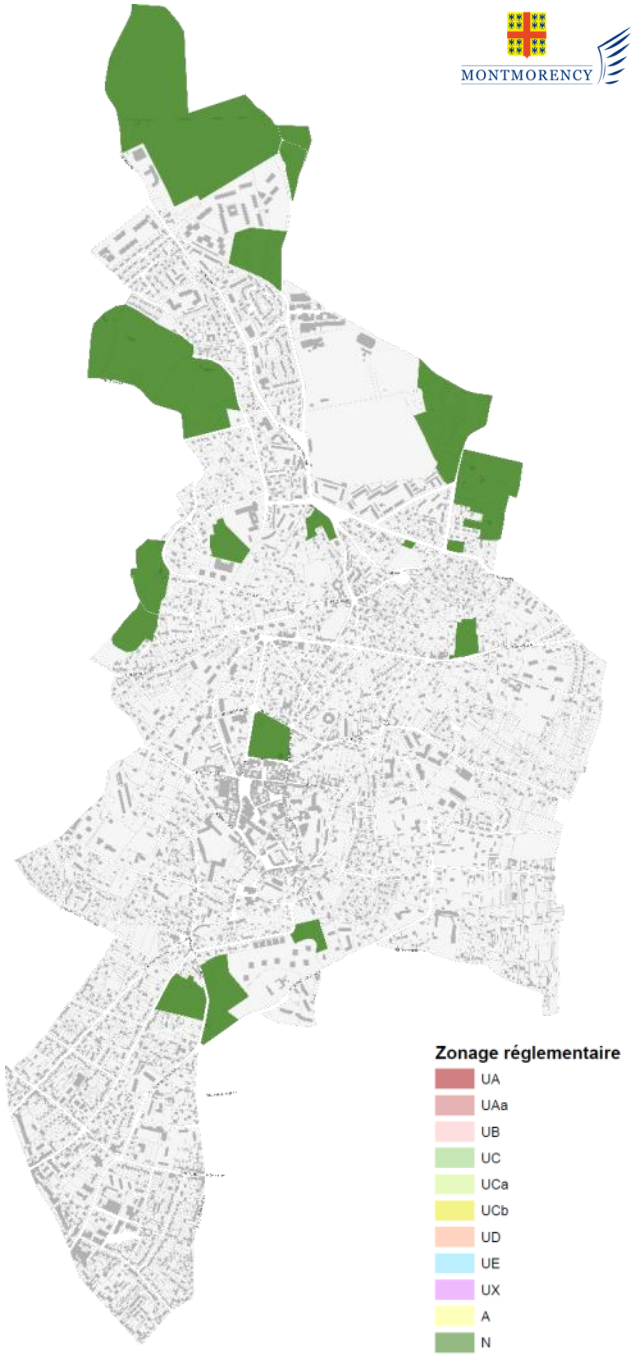
	Zone A	Ancienne zone Np
Emprise au sol	25%	25%
Espace vert végétalisé	60% *dont 70% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 80% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	Habitat : 7m pour extension des constructions existantes Agricole : 9m au faitage, 1 étage de combles aménageables	6m à l'acrotère



Zonage

	Zone N
Type de tissu	Zone naturelle
Intention urbaine	Protéger les espaces naturels et permettre leur entretien
Surface du territoire	15,6%

	Zone N	Ancienne zone N
Emprise au sol	15%	15%
Espace vert végétalisé	80% *dont 80% en pleine terre*	Espaces végétalisés : 80% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 80% du terrain
Hauteurs	10,5m au faitage, 7m à l'acrotère (uniquement pour extension de l'habitat existant)	6m à l'acrotère



Stationnement

Nombre de place de stationnement pour les logements

Zone UA et UAa

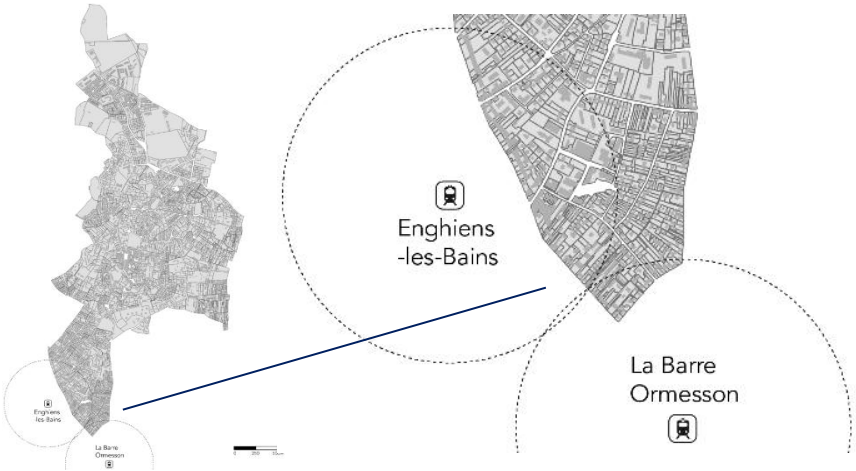
Logement	1
Logement Social	0,5

Zone UB

	Hors périmètre gare	Périmètre gare
Logement	1,5	1
Logement Social	1	0,5

Zone UC, UCa, UCb, UD

	Hors périmètre gare	Périmètre gare
Logement	2	1
Logement Social	1	0,5



Le stationnement résidentiel est défini dans le PLU suivant les zones du règlement, le type de logement construit, et sa distance à une gare de transports en commun.

Le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) impose **des contraintes en termes de stationnement** (suivant le nombre de voiture par ménage, suivant la distance à une gare de transports en commun).

Le projet de PLU en limite les impacts à Montmorency.

Qualité des espaces non bâtis

Nombre d'arbres

Pour préserver la **qualité des espaces verts privés** de Montmorency, chaque parcelle nouvellement construite doit respecter des **prescription** en termes de plantation **d'arbres**. Suivant la taille de la parcelle, un **nombre** d'arbre mais aussi sa **force** et sa **grandeur** sont imposés.

UB, UC, UCa, UCb, UD	U1, U2, U3, U4
Imposer le nombre, la force et la grandeur à la taille de la parcelle suivant les zones	1 arbre de haute tige / 100m²



- arbre de petit développement (taille adulte 6 à 10m)
- arbre de moyen développement (taille adulte 10 à 25m)
- arbre de grand développement (taille adulte >25m)

Qualité des espaces non bâtis

Espace de pleine terre

Il doit être d'un **seul tenant.**

La **géométrie** de l'espace de pleine terre est pris en compte : **dimension minimale suivant le type de plantation** (haie, massif arbustif, arbre).



Marges de recul

Végétalisation des marges de retrait libres de construction pour contribuer à l'ambiance paysagère de la voie.



Distances de plantation en limite de parcelle

La distance de plantation en limite de parcelle a été ajoutée par rapport au PLU précédent. Elle garantit la **pérennité de l'arbre**, **limiter la réduction du feuillage** et **éviter les conflits** avec les voisins

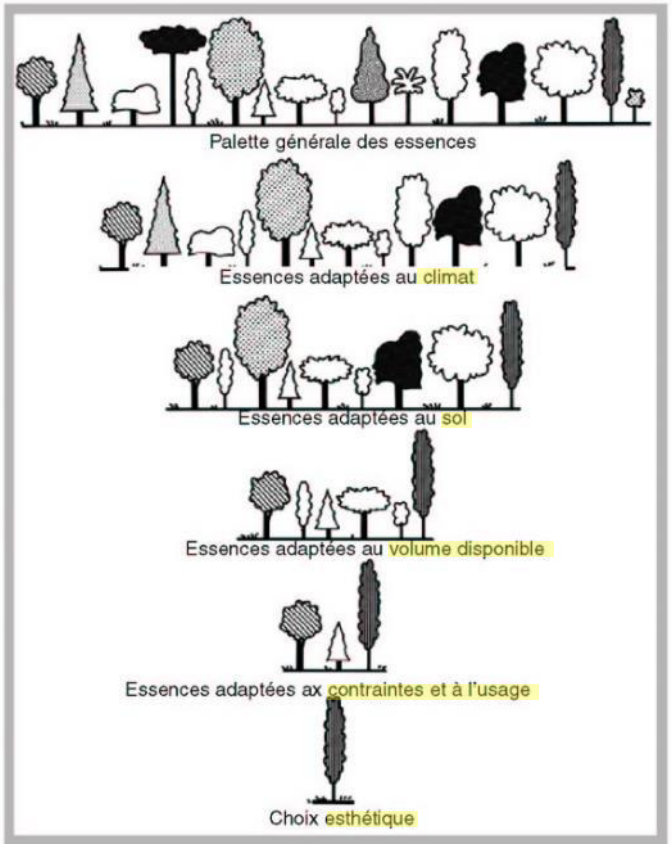


Qualité des espaces non bâtis

Palette végétale

Contient des **renseignements utiles à tout propriétaire/gestionnaire** qui cherche quoi planter sur sa parcelle. Quatre critères (nature du sol, volume aérien et souterrain disponibles, adaptabilité aux contraintes et usages, choix esthétique).

- palette des espèces **recommandées**
- palette des espèces **proscrites** : envahissantes reconnues (ailanthe), sensibles aux maladies
- palette des essences **obligatoires** : essences locales en bordure de forêt (sous-zone indiquée sur plan)



Les prescriptions patrimoniales

Les outils prescriptifs patrimoniaux – principes

Objectif : mettre en valeur la dimension patrimoniale dans le **corps réglementaire**, en soulignant la transversalité de cette thématique à l'échelle globale du territoire

Exemple de sommaire :

- Titre I Dispositions générales,
- Titre II Dispositions patrimoniales propres à chaque zone,
- Titre III Dispositions applicables aux zones urbaines...

Diagnostic patrimonial

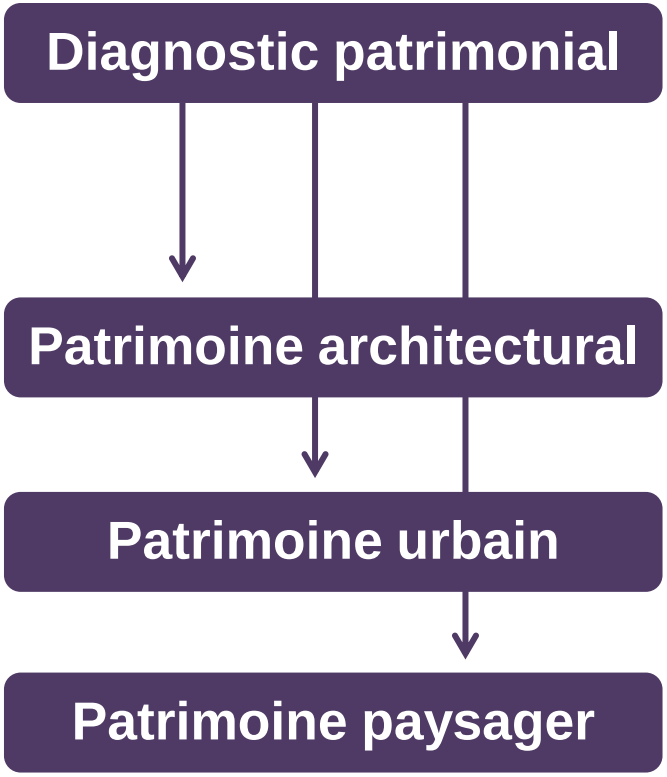
- Patrimoine architectural
- Patrimoine urbain
- Patrimoine paysager

→

Document règlementaire

Diagnostic et prescriptions patrimoniales

Une triple dimension patrimoniale



Diagnostic et prescriptions patrimoniales

Patrimoine architectural et urbain

Diagnostic architectural : 500 éléments repérés

- Traitement de la façade et des toitures (matériaux, décors)
- Traitement des clôtures et des espaces extérieurs

✓ **5 types** :

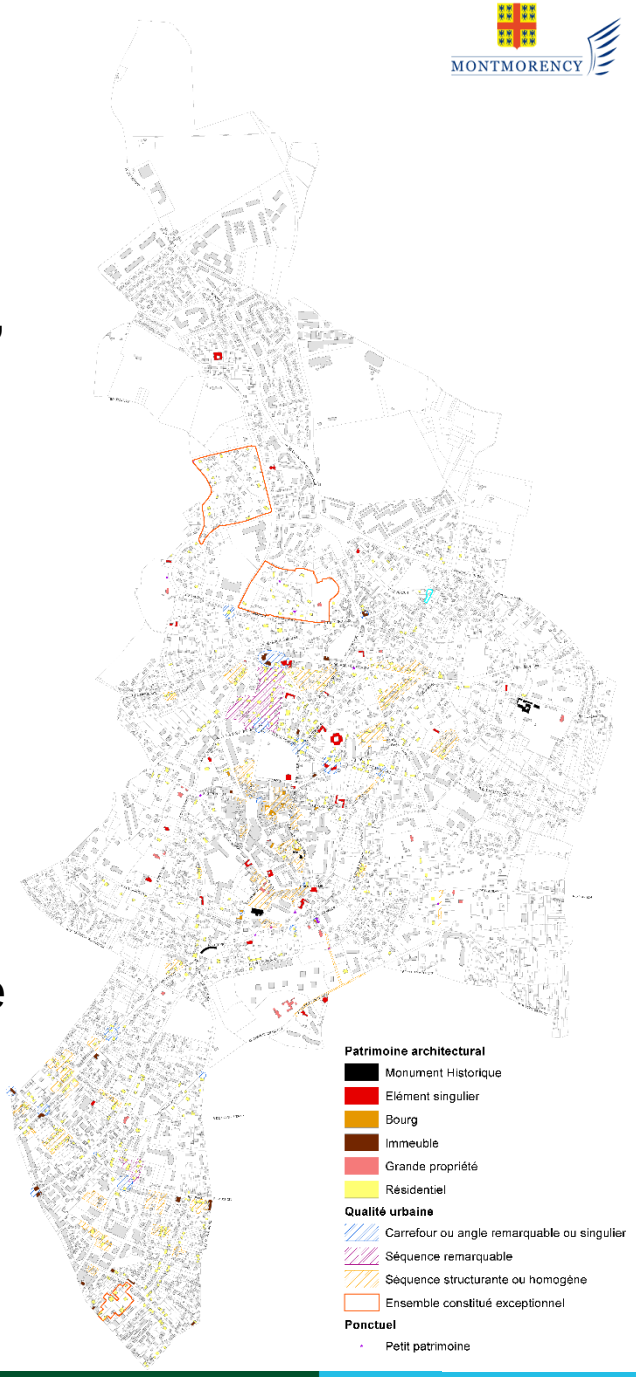
- Eléments singuliers
- Bourg
- Immeuble
- Grande propriété
- Résidentiel

Diagnostic urbain : 60 éléments repérés

- Qualité urbaine et paysagère
- Structuration du paysage de la rue, mise en scène

✓ **4 types** :

- Angle et carrefour structurant
- Séquence structurante et homogène
- Séquence remarquable
- Ensemble constitué et homogène



Patrimoine architectural et urbain

Prescriptions architecturales

- ✓ **Eléments singuliers**
  - corps de règles générales + prescriptions individuelles
- ✓ **Autres typologies**
  - un corps de règles par grandes typologies

Prescriptions urbaines

- un corps de règles par grandes typologies

➔ Démolitions interdites pour le patrimoine architectural

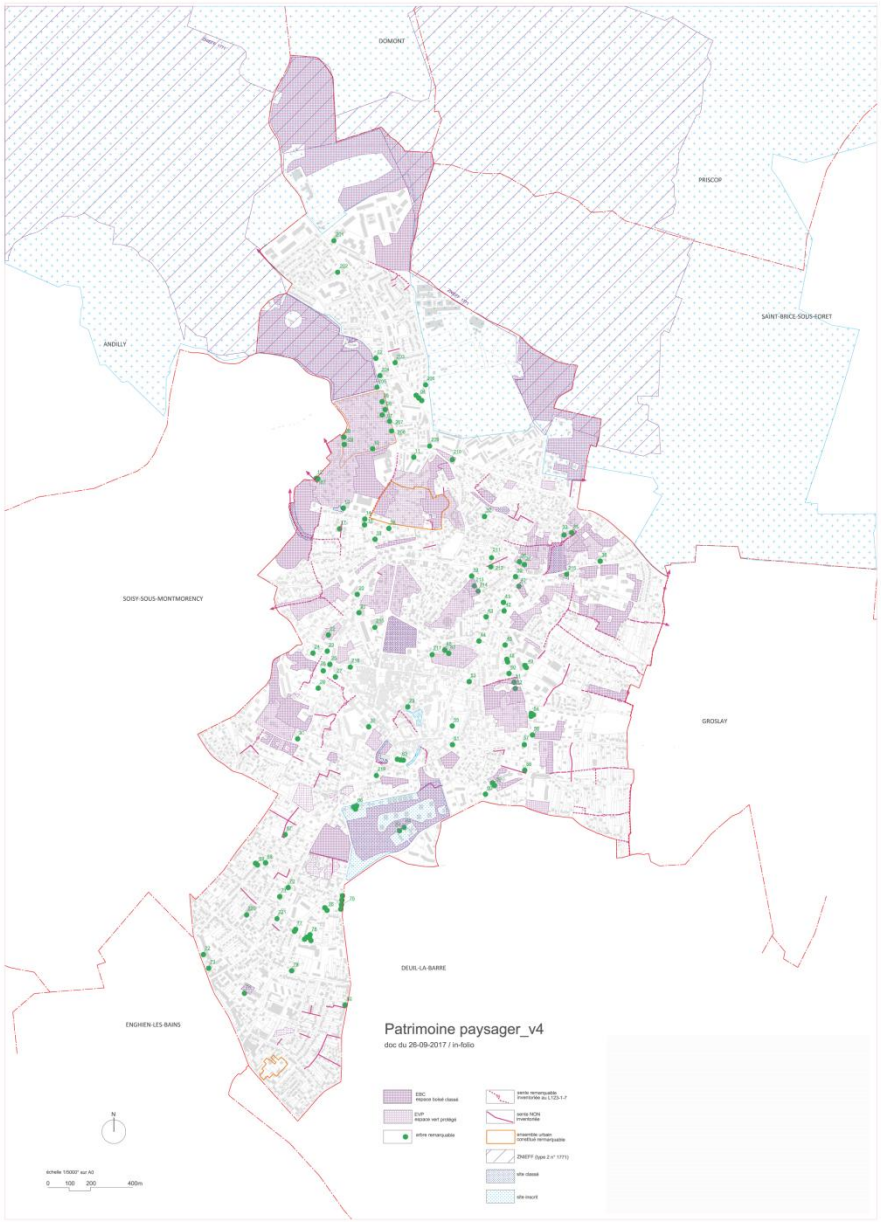
➔ Préservation des volumes, des percements, des clôtures, des éléments architecturaux

➔ Evolutions possibles en harmonie avec la construction (extensions, nouveaux percements, matériaux des façades et des toitures)

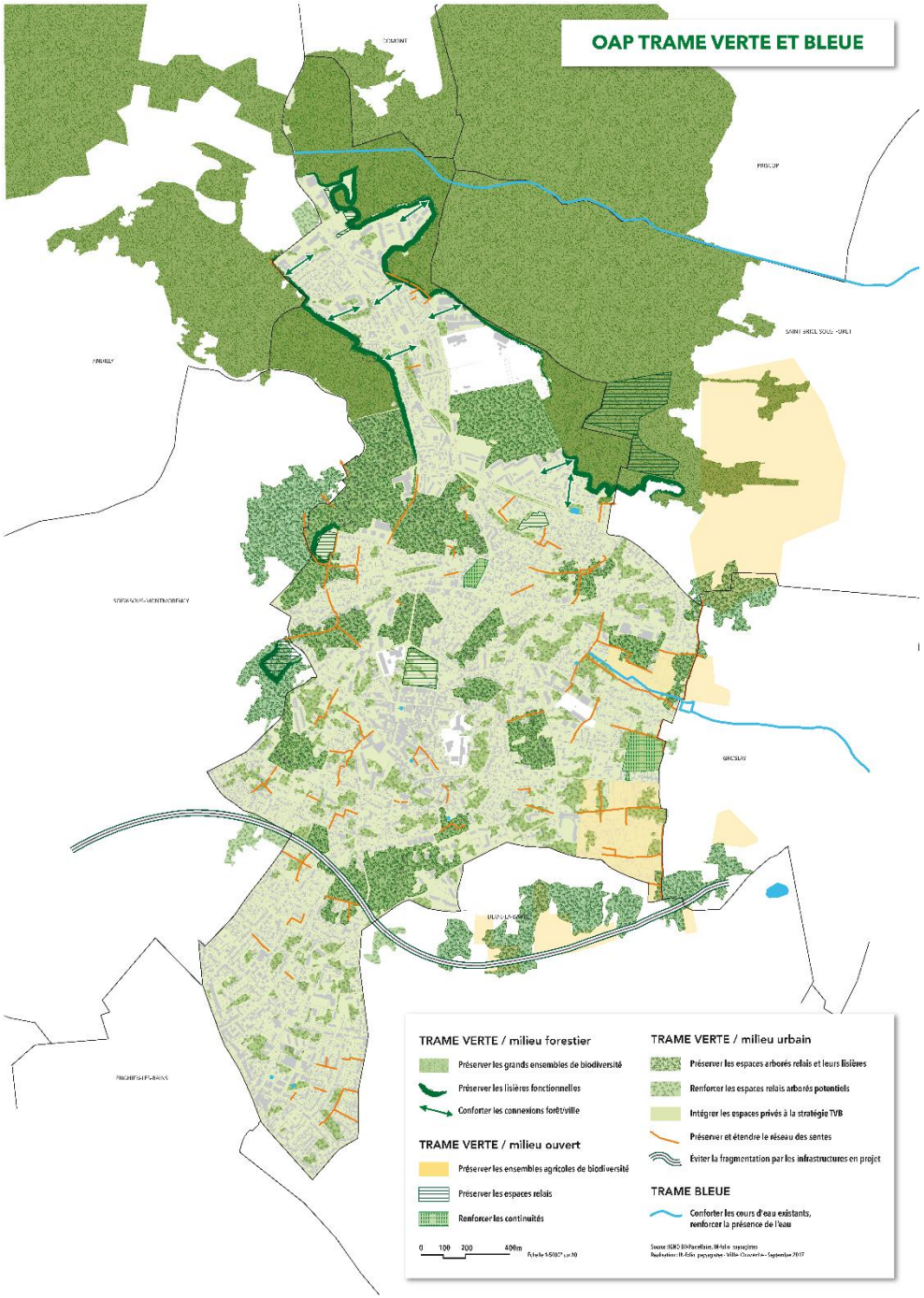
Diagnostic et prescriptions patrimoniales

Patrimoine paysager

- Grand paysage de la trame verte et bleue
  - Site classé
  - Site inscrit
  - ZNIEFF
- Déclinaison locale de la trame verte et bleue
  - Espaces Boisés Classés
  - Espaces Verts protégés
  - Arbres remarquables
- Mise en œuvre de la trame verte et bleue
  - Vues
  - Sentes



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation – Trame verte et Bleue

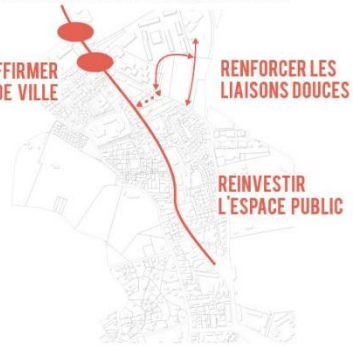
Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Nord

MONTMORENCY

1 LES PROJETS EN COURS

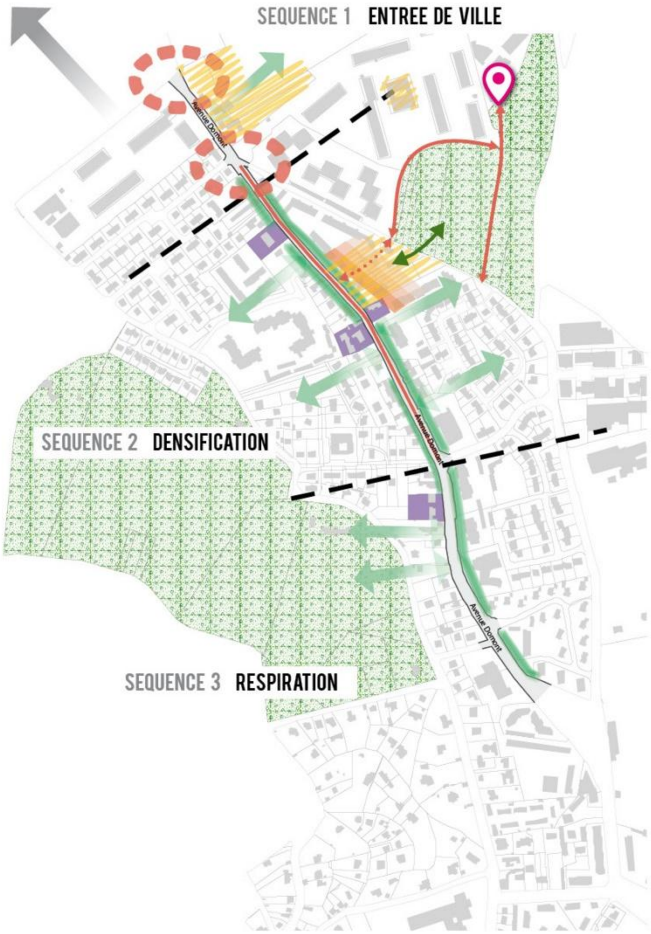


2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

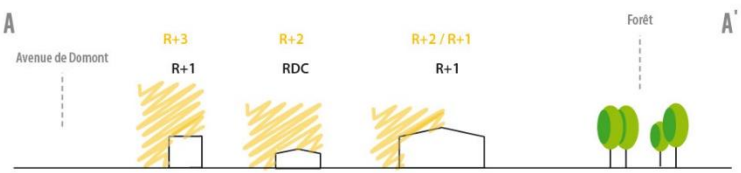


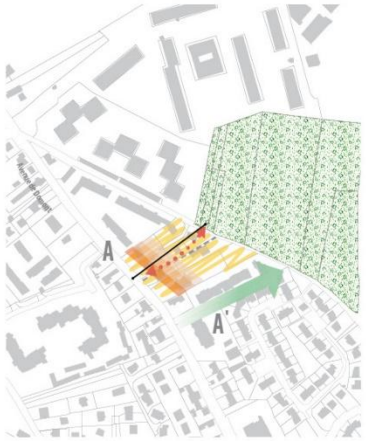
3 L'ALTERNANCE DE PLEINS & DE VIDES





COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES





- Projets récemment réalisés
- Réaménagement de carrefour
- Réinvestissement de l'emprise publique (aménagement paysager)
- Retrait végétalisé à maintenir ou à créer (insertion paysagère du bâti)
- Secteurs mutables à privilégier
- Espace de respiration
- Equipement structurant
- Cohérence avec le projet urbain d'Andilly
- Liaison douce / cheminement piéton existants
- Liaison douce / cheminement piéton à créer
- Transition entre les formes urbaines (épannelage, traitement visuel)
- Forêt
- Traiter l'interface avec la forêt

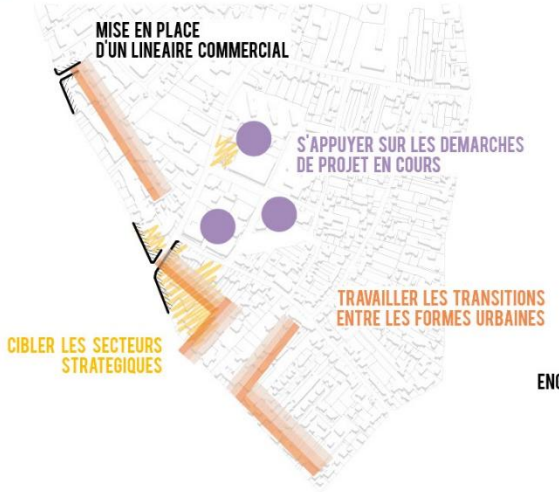
Proposition d'utils réglementaires

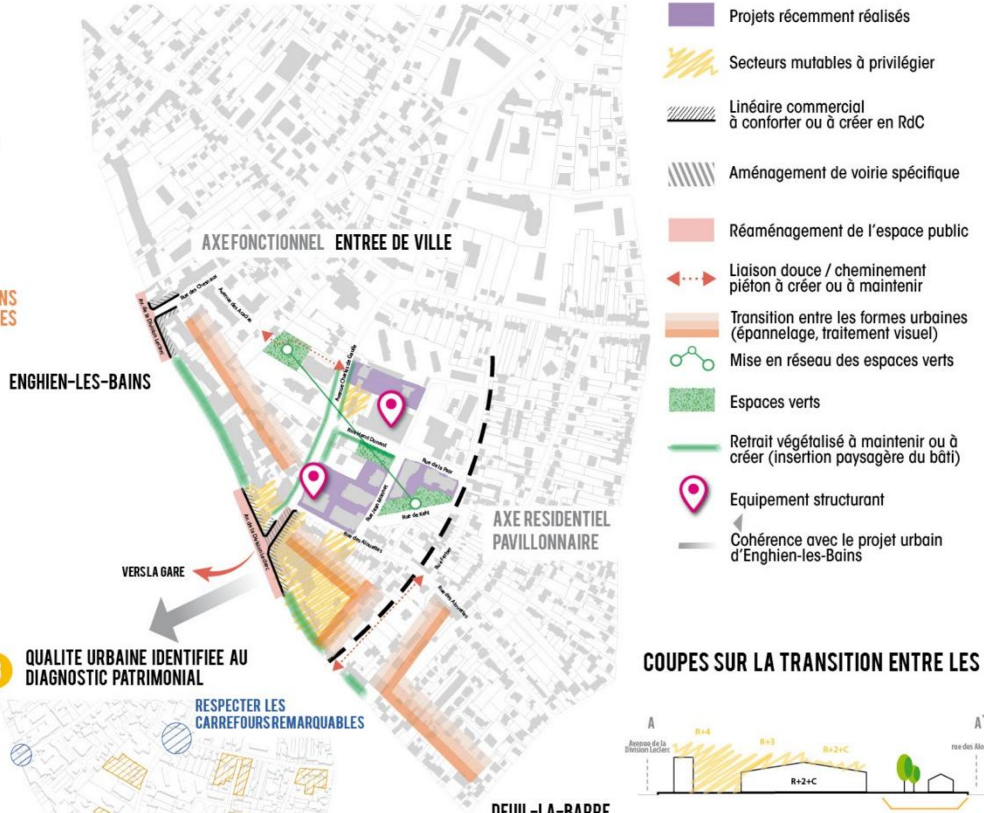
- Zonage PLU avec règles adaptées
- Protections patrimoniales (patrimoine paysager et architectural) :
  - soit à l'échelle de séquences/ensembles remarquables,
  - soit à l'échelle du bâti/élément isolé.
  - Corps de règles générales et/ou spécifiques
- OAP : différents niveaux de détails / valeur réglementaire
- Emplacement réservé / localisation

MONTMORENCY

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Sud

1 LES PROJETS EN COURS & LA MIXITE FONCTIONNELLE

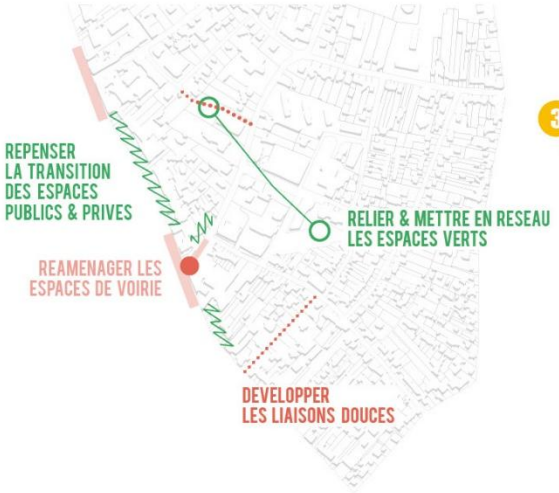




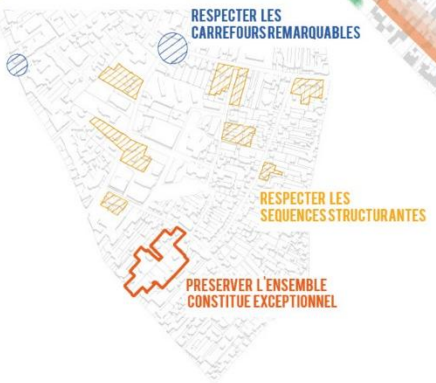
Proposition d'outils réglementaires

- Zonage PLU avec règles adaptées
- Protections patrimoniales (patrimoine paysager et architectural) :
  - soit à l'échelle de séquences/ ensembles remarquables,
  - soit à l'échelle du bâti/élément isolé.
  - Corps de règles générales et/ou spécifiques
- OAP : différents niveaux de détails
- Emplacement réservé / localisation
- Linéaire commercial

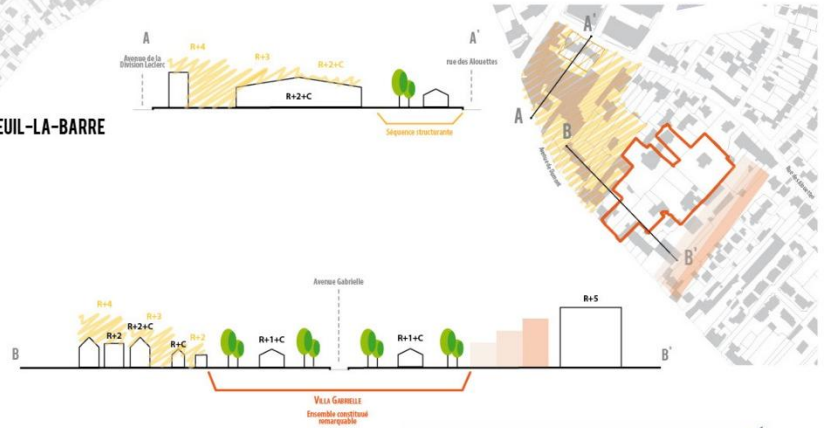
2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET LEUR MISE EN LIEN



3 QUALITE URBAINE IDENTIFIEE AU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL



COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES



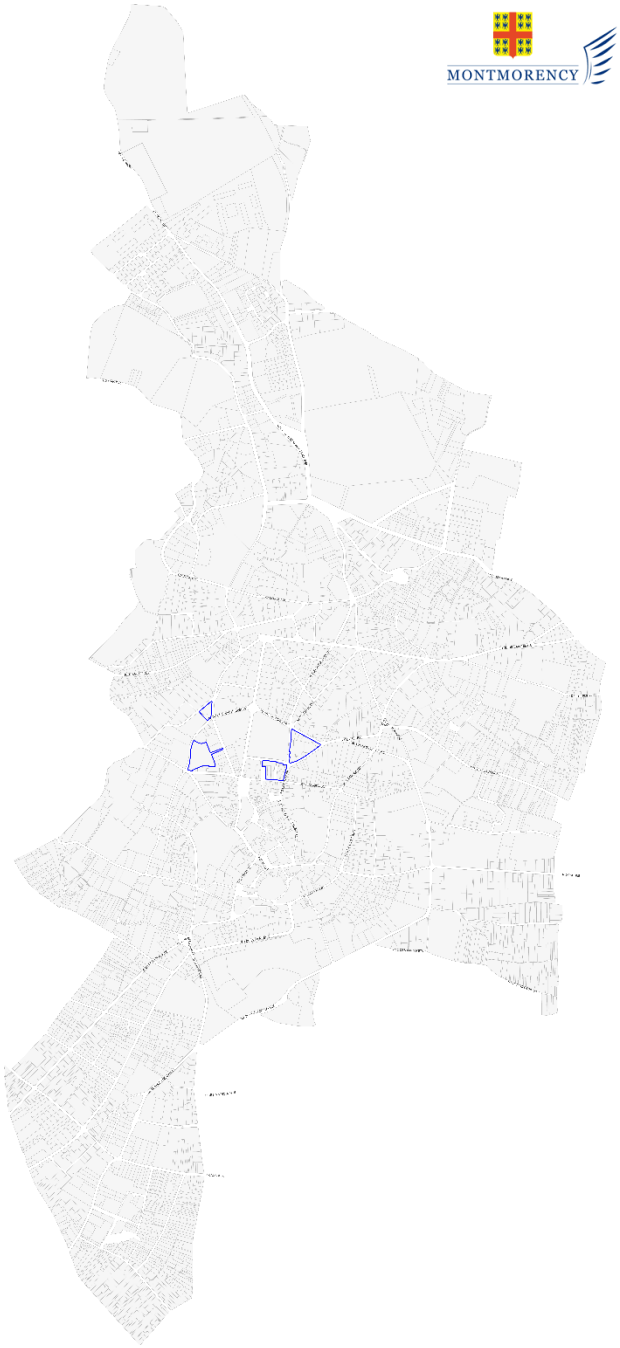
Périmètres d'attente

Lycée J.J. Rousseau

Mairie



Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmorency

Réunion publique du 08 décembre 2016 – 20 h 30

Présentation du diagnostic

Introduction

Cette réunion publique s'est tenue dans la salle des fêtes de Montmorency le 8 décembre 2016. Le bureau d'études Ville Ouverte a présenté aux habitants les objectifs de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrite le 4 juillet 2016 et le travail en cours d'élaboration.

A la suite de cette présentation, un temps de dialogue a permis au public d'échanger avec Madame le Maire, les élus présents et le bureau d'études sur la procédure et le projet urbain porté par la municipalité ainsi que sur les enjeux se dégageant dans les secteurs Nord et Sud de la commune.

Étaient présents pour répondre aux questions :

- Mme le Maire
- Mme Le Guern, Adjointe à l'urbanisme
- M. Stéphane Lerays – Ville Ouverte
- Mme Domitille Anorga – Ville Ouverte / Trame

1/. La procédure de révision du PLU est présenté par M. Stéphane Lerays

Au regard des évolutions législatives récentes et des récents documents supracommunaux à prendre en compte dans les documents d'urbanisme (SDRIF, loi ALUR…), et compte tenu de la volonté de la municipalité de revoir le projet urbain de façon substantielle, une modification légère du document actuel n'était pas possible. C'est pourquoi la commune a décidé de prescrire sa révision générale.

Il a été rappelé que le PLU actuel, approuvé en 2012, a ouvert des droits à construire importants. Des maisons anciennes ont ainsi été démolies et d'autres projets ont eu des effets dommageables pour la commune. Une modification du document a déjà été approuvée en juillet dernier afin d'encadrer de façon plus strictes les possibilités de construire dans les zones les plus sensibles de la ville.

Il s'agit aujourd'hui de reconsidérer l'approche urbaine globale de la Ville en définissant des objectifs de révision mettant au premier plan la préservation du cadre de vie et du patrimoine.

D'un point de vue technique, la révision du PLU se compose de différentes phases dont la première qui fait l'objet de cette réunion est l'établissement du diagnostic territorial. Ce dernier a pour objectif de réaliser un état des lieux du territoire communal, sur des thématiques variées (démographie, habitat, économie, réseaux, déplacements, patrimoine, environnement…), qui dépassent pour certaines le cadre du PLU (comme la thématique « transports et déplacement » par exemple) mais qui permettront dans la phase suivante de la procédure de dégager un projet global et cohérent de développement urbain. La définition des objectifs communaux interviendra dans cette seconde phase, qui correspond à l'écriture du

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Une fois ce PADD rédigé, il s'agira d'élaborer le règlement et le plan de zonage.

2/ L'évolution du document en regard des orientations municipales est présentée par Mme Domitille Anorga.

La révision du PLU procède d'une volonté municipale forte de reconnaître, de protéger et de mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel de la commune mais elle doit également être l'outil permettant la mutation des espaces bâtis existants et l'intégration de nouvelles constructions dans un environnement urbain de qualité.

En ce sens, la révision du document doit permettre de mieux appréhender les constituants de l'identité urbaine et paysagère de Montmorency afin non seulement de préserver ce caractère mais aussi de faire évoluer le tissu urbain dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'identité des lieux.

L'intégralité des règles qui encadrent aujourd'hui la construction sur le territoire communal va être revue dans un double souci de protection et de mise en valeur du territoire.

De nouveaux objectifs démographiques et de construction vont être définis, notamment au regard de cette volonté de préserver le cadre de vie existant et au regard de la capacité du territoire à accueillir une nouvelle population (équipements, commerces, circulation…). L'adaptation des circulations, des équipements, etc., constitue donc une problématique majeure. A l'échelle de la commune, les équipements actuels disposent aujourd'hui de certaines réserves qui pourront permettre d'absorber une part des nouveaux besoins.

Globalement, le nouveau projet répond à une volonté de maîtriser les projets tout en cherchant à les organiser sur l'ensemble du territoire communal.

3/ Des échanges s'engagent avec la salle concernant le nord de la ville

Madame le Maire s'est attachée à préciser que l'avenir du plateau nord de la ville était une vraie question à laquelle le PLU devra répondre.

La révision du document d'urbanisme va en effet permettre de mener une réflexion spatiale et urbaine globale sur le devenir de ce secteur dans une vision de cohérence et de prospective.

Plusieurs interventions dans la salle ont pointé le manque de services et d'équipements de proximité dans le nord de la commune et l'inquiétude quant à d'éventuelles constructions de logements supplémentaires.

La fermeture de la poste a notamment été évoquée pour la regretter. Il a été rappelé qu'il s'agissait d'un problème temporaire.

La problématique du manque de médecins sur ce secteur a également été soulevée. Il s'agit d'une problématique nationale à laquelle la Ville tente déjà de répondre, notamment en lien avec l'hôpital.

En revanche, il a été souligné lors de cette réunion que les écoles, notamment sur le nord de la ville possédaient encore des salles libres, capable d'absorber une éventuelle augmentation de la population.

De façon plus globale, les points concernant l'adaptation des équipements de proximité et des circulations pourront être étudiés de façon plus précise dans le cadre de l'élaboration du règlement du

PLU. Il pourra s'agir d'inciter à la réalisation de rez-de-chaussée commerciaux pour encourager le commerce de proximité ou la mise en place de règles de stationnement imposant un nombre minimal de places de stationnement par logement.

En termes de construction de logements, il a été rappelé que l'ensemble du territoire communal a fait l'objet de nouvelles constructions. Les nouveaux programmes construits sur l'avenue de Domont sont composés 70% de logements en accession libre et de 30% de logements sociaux, à l'exception d'un seul programme de 16 logements sociaux.

La question du devenir du fort et du potentiel d'urbanisation qu'il représente a également été posée. Le site est encore très utilisé par l'armée et la gendarmerie. Sa vente et son urbanisation ne sont donc pas d'actualité.

4/ Les échanges se poursuivent au sujet du bas de la ville

Le quartier Sud constitué autour de la place Mendes France et de la piscine présente une forte pression immobilière. La révision du PLU va permettre de s'interroger sur son évolution. Ce secteur d'entrée de ville est un secteur stratégique pour la commune comprenant des enjeux forts, notamment en termes d'images

En réponse à certaines questions portant sur l'ancien Tribunal d'Instance, Madame le Maire a précisé que différents projets de constructions avaient été bloqués sur ce secteur, mais que la Ville travaillait en effet à la réalisation d'une petite opération d'environ 30 à 35 logements, au niveau de l'ancien Tribunal d'Instance. Le bâtiment étant fortement dégradé, il s'agit de réaliser un programme de qualité, qui participera au renouvellement de l'entrée de ville et qui va permettre de restructurer l'angle constitué par l'avenue du Charles de Gaulle et la rue Henri Dunant.

La question du devenir du projet de l'avenue du Parisis a été posée. Madame le Maire a répondu que pour le moment, la partie ouest du projet n'était pas à l'étude.

Le public s'est également interrogé quant à des travaux réalisés à l'angle de la rue de la Fosse aux Moines. Il a été précisé qu'il s'agissait d'un terrain « délaissé » de l'avenue du Parisis ayant été mis à disposition d'une entreprise par le Conseil départemental. Aucun projet n'a été déposé pour le moment au service urbanisme.

A la suite de ces échanges, Mme Le Maire a clôturé la séance à 22 h et proposé aux participants de poursuivre la discussion autour d'un moment de convivialité.

Des panneaux d'exposition présentant les éléments projetés lors de cette réunion ont été affichés dans la salle et mis à disposition de la population sur le site internet de la Ville.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmorency

Réunion publique du 28 février 2017 – Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Compte-rendu synthétique des débats.

Nombre de participants : une centaine de personnes

Introduction

Cette réunion publique s'est tenue dans la salle des fêtes de Montmorency le 28 février 2017 à 20h30. Elle fait suite à la première réunion publique tenue le 8 décembre 2016 qui avait permis de présenter les objectifs de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrite le 4 juillet 2016 ainsi que les premiers éléments de diagnostic.

La réunion du 28 février a permis au bureau d'études Ville Ouverte, au travers d'une présentation Powerpoint et des tableaux d'exposition disposés dans la salle, de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) défini en deux grands axes :

- Axe 1 : Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel ;
- Axe 2 : Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée.

A la suite de cette présentation, un temps de dialogue a permis à la population d'échanger avec la Ville sur le projet urbain porté par la municipalité.

Étaient présents pour répondre aux questions :

- Mme le Maire
- Mme Le Guern, Adjointe à l'urbanisme
- Mme Wilmart, Directrice du service de l'urbanisme
- M. Trincaz, Service de l'urbanisme
- M. Aguillé – Ville Ouverte
- Mme Anorga – Ville Ouverte / Trame

Le support de la présentation a été transmis à la Ville et est consultable sur le site internet de la ville. Les pages suivantes présentent une synthèse des échanges qui ont suivi la présentation.

1/ A propos des terrains rue de la Fosse aux Moines

Des habitants interpellent Mme le Maire à propos de l'installation d'une société (AERB) sur des terrains situés rue de la Fosse aux Moine sur lesquels des travaux de défrichement et d'excavation ont été

effectués. Les riverains du quartier font part de leur inquiétude (destruction de l'espace végétal, bruit des engins) et s'interrogent sur la position de la Ville vis-à-vis de ce projet.

Mme Le Maire rappelle que ces terrains appartenant au Conseil départemental du Val d'Oise sont issus des délaissés du projet de l'avenue du Parisis. L'entreprise en question en est locataire.

Aucun dossier d'urbanisme n'ayant été déposé en mairie sur ces parcelles, les travaux engagés ont été effectués dans l'illégalité. La Ville a donc demandé à l'entreprise de suspendre ses travaux pour mettre fin à son infraction.

Le locataire a rencontré l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et lui a présenté le projet. Ne s'agissant pas d'une démarche obligatoire pour l'obtention d'une autorisation, la Ville n'a pas été informée des suites de cette rencontre.

Mme le Maire indique également que la conclusion d'un bail sur ces terrains peut être interprétée comme le signe que le projet de l'avenue du Parisis n'est pas un sujet d'actualité au département.

2/ Le projet de l'avenue du Parisis

La question de l'éventuel projet de l'avenue du Parisis a largement été évoquée. Il s'agit d'un sujet clivant pour les Montmorencéens. Les habitants résidant à proximité immédiate du potentiel tracé ayant manifesté leur rejet tandis que les habitants du centre et du nord de la ville sont plutôt en attente de ce projet, notamment les riverains de l'avenue Georges Clémenceau où près de 19.000 véhicules par jour y circulent.

Mme le Maire rappelle que le projet datant de 2012 qui prévoyait que la majorité du tracé soit enterré sur le territoire de Montmorency reste aujourd'hui en suspens.

Malgré tout, compte tenu de l'avancement du projet dans sa partie Est, il ne faut pas douter que le débat sur la section impactant Montmorency revienne. Lorsque le nouveau projet sera présenté, il s'agira d'en être acteur afin de mettre en place un projet permettant de contenter l'ensemble des Montmorencéens, plutôt que de subir un projet dommageable pour la ville..

3/ Les projets de construction

Des habitants déplorent que des maisons anciennes aient été détruites au profit de nouveaux immeubles d'habitation. Il est rappelé que l'objectif de la révision du PLU est justement de mieux protéger les bâtiments à valeur patrimoniale et le paysage végétal de la ville (500 lieux ont été identifiés dans le diagnostic patrimonial) tout en s'attachant à prendre en compte les objectifs de construction imposés par l'Etat, notamment les 25% de logements sociaux. A ce propos, il est signalé que le taux de logements social approche aujourd'hui des 20%, impliquant le versement d'une amende importante. Le PLU en cours de révision va devoir trouver un équilibre entre la préservation du cadre de vie et l'intégration de nouvelles constructions, et bien identifier la localisation des secteurs de projet prévus dans le scénario démographique. Ce travail est en cours de réalisation.

Plusieurs questions ont porté sur les projets suivants :

- Le projet de construction à la place de l'ancien tribunal dont le caractère patrimonial n'a pas été démontré. Ce projet s'inscrit dans cette volonté de proposer des immeubles de qualité bien intégrés au paysage du quartier.

- Le projet d'agrandissement du groupe scolaire Jules Ferry. Au-delà de l'agrandissement prévu, ce projet propose une réorganisation des bâtiments existants entre l'école primaire et l'école maternelle. Aucun programme de logements n'est envisagé sur ce site.
- Le site de l'ancienne Sous-préfecture dont l'état de délabrement est déploré. Il est rappelé que ce secteur est situé en zone C du PEB, limitant les projets d'immeubles d'habitation. Mme Le Guern précise, que malgré les très nombreux projets présentés, aucun n'a pu se concrétiser compte tenu de la localisation en zone C. Pour l'instant aucun projet n'est prévu.

4/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils règlementaires et programmatiques permettant de maîtriser les évolutions urbaines en spécifiant les aménagements (règles de constructions spécifiques, traitement des espaces publics notamment) dans des secteurs à forts enjeux. Deux OAP sont identifiées dans le PADD autour des entrées de ville nord et sud de la commune. Elles seront précisées dans la suite de l'étude.

Sur l'OAP sud identifiée autour de l'avenue de la Division Leclerc et qui a fait l'objet de plusieurs interrogations, l'objectif est de travailler à l'aménagement du secteur pour assurer l'harmonie du quartier en lien avec les communes voisines d'Enghien-les-Bains et de Deuil-la-Barre. Il s'agit de réfléchir à l'aménagement et l'amélioration de l'entrée de ville, de s'appuyer sur le dynamisme des commerces, d'assurer le maintien des équipements existants et de réfléchir à l'évolution du front urbain de l'avenue de la Division Leclerc, en prenant en compte les secteurs pavillonnaires limitrophes (secteur patrimonial de l'avenue Gabrielle notamment). Il s'agit de définir un projet maîtrisé pour le quartier sans subir les pressions immobilières et foncières.

5/ Les activités et les équipements

Des habitants s'inquiètent du manque d'équipements médicaux dans le nord de la commune et s'interrogent sur la possibilité de réorganiser un marché dans le secteur.

Mme le Maire répond que la Ville est déjà en relation avec les professionnels de la santé afin de trouver des solutions durables pour le maintien de ces équipements.

Concernant le marché, le délégataire qui a été renouvelé en 2013 avait renoncé à la mise en place de marché sur ce secteur faute de clientèle. Néanmoins, il est rappelé que tous les 15 jours, le réseau « La Ruche qui dit oui » propose des produits de producteurs de la région. De même, la halle aux Champeaux accueille également une fois par semaine la distribution de produits organisée par l'AMAPP « les P'tits paniers de Montmorency ».

Dans le sud de la commune, la question du remplacement du bureau de poste a été posée. La Poste ne souhaite pas réétudier leur présence dans ce secteur, considérant que le bureau de poste d'Enghien est suffisant. La Ville a néanmoins réussi à obtenir que le bureau de poste du nord de la ville soit réouvert les matins.

Une interrogation a été soulevée quant à la présence sur la carte du PADD des maisons de retraite. Compte tenu de l'offre déjà importante, il ne s'agit pas développer cette activité mais plutôt de porter un regard positif sur ces équipements, qui participent à l'économie locale. Il ne s'agit pas de créer de nouveaux équipements, mais de préserver ceux existants.

6/ L'évolution des secteurs des Pampelumes et des Haras

La question du devenir des quartiers des Pampelumes et des Haras a été posée afin de connaître leur évolution dans le futur PLU.

Les règles de constructibilités sont actuellement très limitées. L'évolution de ces règles n'a pour le moment pas été étudiée dans le détail mais le PADD présenté s'inscrit dans une volonté de préserver le caractère agricole et naturel de ces espaces. L'objectif étant de ne pas consommer d'espaces naturels supplémentaires sur la commune.

Sur le secteur des Pampelumes, et plus précisément sur la dimension de l'agriculture urbaine, c'est une thématique qui est initiée par le PADD et qui pourra être développée dans les années à venir. Il s'agit d'une part de préserver les vergers existants, parce qu'ils sont une réminiscence de l'histoire agricole du territoire et, d'autre part, de réfléchir avec les habitants à la rénovation de ces friches, pour permettre des initiatives, soit portées par des associations ou par les habitants eux-mêmes, pour reconquérir ces friches.

A la suite de ces échanges, Mme Le Maire a clôturé la séance à 22h et proposé aux participants de poursuivre la discussion autour d'un verre de l'amitié tout en les invitant à consulter les panneaux d'exposition présentant les éléments projetés pendant la réunion et qui ont été affichés dans la salle et mis à disposition de la population sur le site internet de la Ville.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmorency

Réunion publique du 26 septembre 2017 – Secteur Sud (Ecole Ferry) – Présentation du zonage, du règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Compte-rendu synthétique des débats.

Nombre de participants : une trentaine de personnes

Introduction

Cette réunion publique fait suite à celle qui s'est déroulée le 28 février dernier pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire. Ce PADD constitue le cœur politique du projet et se traduit concrètement dans le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentés ce jour. La philosophie du projet est de parvenir à un équilibre entre préservation du patrimoine et du cadre de vie tout en assurant un développement urbain raisonné de la commune pour répondre aux objectifs supra-communaux auxquels la ville est soumise (construction de nouveaux logements, respect de la loi SRU en matière de logements sociaux…).

Pour être au plus près des habitants, trois réunions publiques identiques sont organisées dans chaque secteurs de la ville : au sud le 26 septembre 2017, au centre le 12 octobre 2017 et au nord le 19 octobre 2017. Ces réunions publiques ont pour objectif de présenter la philosophie générale du projet, sans pour autant rentrer dans le détail de chacune des règles par zones. Une fois le projet arrêté, une enquête publique se déroulera pendant 1 mois. Un commissaire-enquêteur indépendant recueillera alors dans le détail les remarques et suggestions des habitants.

La réunion publique s'est déroulée en trois temps : une présentation des documents règlementaires par le bureau d'études Ville Ouverte, suivi d'un temps de réponses aux questions, prolongé par un temps de dialogue qui a permis aux habitants d'échanger avec la Mairie sur le projet urbain porté par la municipalité.

La présentation du bureau d'étude a suivi les axes suivants :

1. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
2. Organisation des documents règlementaires
3. Cœur du volet règlementaire : zonage et règlement
4. Protection du patrimoine
5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Étaient présents pour répondre aux questions :

- Mme le Maire
- Mme Le Guern, Adjointe à l'urbanisme
- Mme Wilmart, Directrice du service de l'urbanisme
- M. Trincaz, Service de l'urbanisme

- M. Aguillé – Ville Ouverte
- Mme du Besset – Ville Ouverte / Trame

Le support de la présentation est consultable sur le site internet de la ville. Les pages suivantes présentent une synthèse des échanges qui ont suivi la présentation.

1/ A propos de la procédure de PLU

Des habitants se sont interrogés sur la durée de validité d'un PLU et sur le délai de 4 ans que la commune s'est donné pour revoir le PLU actuellement en vigueur.

Un PLU est conçu à horizon de 10-15 ans. Dans les faits, le document d'urbanisme connait des évolutions régulières, notamment pour intégrer des projets. Il peut évoluer soit avec procédures légères (modification), soit avec des procédures plus lourdes (révision).

Il est rappelé que la commune a déjà lancé en 2014 une modification du PLU afin de réajuster les droits à construire dans les zones pavillonnaires. Cette modification a été approuvée en 2016. La révision générale en cours est une procédure plus lourde (technique et administrative). Elle s'inscrit dans un temps long puisque le document a fait l'objet d'un diagnostic et d'une complète remise à plat des règles de construction.

2/ A propos des projets de constructions et du projet démographique

Des habitants ont souhaité avoir des précisions sur l'avenir de l'ancien tribunal d'instance, de l'ancienne sous-préfecture et de l'hôpital ainsi que sur les projets à venir dans le sud de la ville.

Le tribunal d'instance va être démoli afin de permettre la réalisation d'un projet architectural de qualité. Ce secteur n'étant pas soumis à la zone C du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) où la construction est limitée, il constitue un secteur stratégique pour répondre aux objectifs de construction de logements imposés par le préfet.

L'ancienne sous-préfecture, depuis son déplacement à Sarcelles, est propriété du Département. Les lieux sont inoccupés. Le bâtiment est aujourd'hui en très mauvais état car il a subi des intrusions et sa localisation en zone C du PEB ne permet pas sa requalification en logements. Aucun projet n'a pour le moment pu aboutir.

Concernant l'hôpital Simone Veil, la maternité va être réhabilitée en bâtiment de soins en lien avec l'EHPAD, qui est par ailleurs d'une grande qualité. Comme la sous-préfecture, l'hôpital est soumis à la zone C du PEB où la construction de logements collectifs n'est pas possible. La Ville travaille avec les responsables de l'hôpital et les services de la préfecture pour réfléchir à l'avenir de ces bâtiments.

A propos du projet situé au niveau de l'avenue de la Division Leclerc, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sud de la commune a pour objectif de maitriser l'évolution de ce secteur en imposant des règles architecturales et d'intégration paysagère pour l'opérateur immobilier.

En adéquation avec les projets de construction de logements, la ville doit adapter ses équipements (notamment scolaires) pour accueillir cette nouvelle population. Un projet de réhabilitation de l'école Jules Ferry est en cours avec la création d'un groupe scolaire élargi.

Certains participants ont souhaité avoir des précisions sur l'évolution démographique prévue par le PLU. Il est rappelé qu'entre 2008 et 2030, la région impose une augmentation de 15% du nombre d'habitants. Aujourd'hui, on compte environ 20 000 habitants à Montmorency, ce qui représentera une hausse de 3 000 habitants. Pour respecter ces objectifs, il est nécessaire de construire 1 400 logements. 700 l'ont déjà été entre 2008 et 2017, 700 restent à réaliser d'ici 2030.

Concernant la mixité sociale, le travail de révision du PLU a permis de proposer une répartition harmonieuse des logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal.

3/ A propos des règles de construction et de division

Un habitant s'est interrogé sur la règle de l'emprise au sol en zone UC et sur son efficacité face à la division de parcelles. Il est rappelé à ce sujet que le risque de division de parcelle a été identifié. Il est en partie concerné par les règles du PLU qui s'appliquent à l'ensemble du terrain divisé.

4/ A propos des protections patrimoniales et paysagères

Des précisions ont été demandées à propos de la protection des vues et celle des arbres.

Concernant les vues, leur préservation fait l'objet d'une carte de repérage et de fiches techniques qui sont intégrées dans le document d'urbanisme. Chaque fiche, une par vue, comporte une photographie de la vue, le type (grand paysage ou paysage communal), l'orientation et la topographie, le motif de préservation, la singularité … La protection des vues se traduit ensuite concrètement dans les prescriptions patrimoniales, qui recueillent un ensemble de règles associées.

Concernant les arbres, une palette végétale accompagnera le règlement. Elle est conçue comme un guide pour la plantation à destination des habitants : les espèces adaptées au climat, à la nature du sol, … Certaines espèces sont à proscrire comme les plantes envahissantes ou allergisantes.

Un habitant est intervenu à propos des trois nouveaux immeubles situés avenue Charles de Gaulle, à proximité de la piscine, en déplorant un manque de végétal. Il a été rappelé que ce projet a été accordé conformément aux règles du PLU de 2012 et a engendré la démolition de deux villas du XIXème siècle. Le nouveau PLU va imposer des contraintes plus fortes en termes de protection du patrimoine et de végétalisation.

5/ A propos de la circulation et du stationnement

Un habitant s'est étonné de la réduction du nombre de places de stationnement à proximité de la gare d'Enghien-les-Bains alors que c'est une zone d'attraction.

Il a été rappelé que le PLU doit répondre aux normes imposées par le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF).

Des habitants ont souhaité avoir des précisions à propos des problèmes de gestion des flux de véhicules automobiles qui sont très problématiques dans le quartier ainsi que sur la politique de la Ville en matière de pistes cyclables.

Concernant les flux de circulation, le PLU n'est pas l'outil technique permettant de prendre en compte finement les problématiques de flux routiers. Il s'agirait de réaliser une étude sur un territoire élargi en particulier dans le cadre des réflexions sur le projet de Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP).

Concernant les pistes cyclables, elles se développent essentiellement sur le haut de Montmorency; la topographie d'une large partie du territoire rend difficile l'utilisation du vélo. De plus la largeur de certaines rues rend difficile la création de pistes cyclables.

6/ A propos de l'avenue du Parisis

Des habitants s'interrogent sur le projet de l'avenue du Parisis.

Il est répondu que la partie Est du projet va être réalisée, grâce notamment au financement de la Région Île-de-France dans le cadre du Plan Anti-Bouchon. Des réunions de concertation sur la partie Est se sont déroulées en 2012 et ont validé le projet. En revanche, il n'a pas été validé sur la partie Ouest, le projet est donc stoppé. Si ce projet devait un jour se concrétiser, la Ville souhaite être actrice en s'attachant à prendre en compte son intégration urbaine et écologique et en militant pour que la partie ouest de cette infrastructure soit entièrement couverte sur le territoire de Montmorency. C'est un des objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue.

7/ A propos de la zone d'activités et des équipements

Un habitant a souhaité connaitre le positionnement de la commune sur le futur de la zone d'activités de la Croix Vigneron. A ce sujet, il a été rappelé que la zone d'activités est sous la compétence de l'agglomération, déléguée en 2005. C'est une zone peu étendue, desservie uniquement par les bus mais il faut noter la présence d'une entreprise performante dans la nanotechnologie qui continue à se développer. La préoccupation pour la commune est de favoriser le développement économique sur l'ensemble du territoire. Par les normes de stationnement du PLU, on peut faciliter l'implantation d' activités. Un projet d'espace de coworking y est également à l'étude.

Une habitante a souhaité avoir des précisions sur le devenir de l'ancien tribunal des prud'hommes, place de l'Auditoire, et a émis le souhait d'y voir s'y développer une maison des associations. Aujourd'hui, ce bâtiment sert de lieu de réunion et de formation pour le personnel de la Ville. Sa réhabilitation en maison des associations peut être étudiée mais reste difficile en raison des problèmes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

A la suite de ces échanges, Mme Le Maire a clôturé la séance à 22h30 et proposé aux participants de poursuivre la discussion autour d'un verre de l'amitié.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmorency

Réunion publique du 12 octobre 2017 – Secteur centre (Salle des fêtes) – Présentation du zonage, du règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Compte-rendu synthétique des débats.

Nombre de participants : une trentaine de personnes

Introduction

Il est rappelé que cette réunion publique fait suite à celle qui s'est déroulée le 28 février dernier pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire. Ce PADD constitue le cœur politique du projet et se traduit concrètement dans le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentés ce jour. La philosophie du projet est de parvenir à un équilibre entre préservation du patrimoine et du cadre de vie tout en assurant un développement urbain raisonné de la commune pour répondre aux objectifs supra-communaux auxquels la ville est soumise (respect de la loi SRU en matière de logements sociaux, construction de nouveaux logements…).

Pour être au plus près des habitants, trois réunions publiques identiques sont organisées es dans chacun des secteurs de la ville : au sud le 26 septembre 2017, au centre le 12 octobre 2017 et au nord le 19 octobre 2017. Ces réunions publiques ont pour objectif de présenter la philosophie générale du projet, sans pour autant rentrer dans le détail de chacune des règles par zones. Une fois le projet arrêté, une enquête publique se déroulera pendant 1 mois. Un commissaire-enquêteur indépendant recueillera alors dans le détail les remarques et suggestions des habitants.

La réunion publique s'est déroulée en trois temps : une présentation des documents règlementaires par le bureau d'études Ville Ouverte, suivi d'un temps de réponse aux questions, prolongé par un temps de dialogue qui a permis à la population d'échanger avec la Ville sur le projet urbain porté par la municipalité.

La présentation du bureau d'étude a suivi les axes suivants :

1. Rappel : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
2. Organisation des documents règlementaires
3. Cœur du volet règlementaire : zonage et règlement
4. Protection du patrimoine
5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Étaient présents pour répondre aux questions :

- Mme le Maire
- Mme Le Guern, Adjointe à l'urbanisme
- Mme Wilmart, Directrice du service de l'urbanisme
- M. Trincaz, Service de l'urbanisme
- M. Aguillé – Ville Ouverte

- Mme du Besset – Ville Ouverte / Trame

Le support de la présentation est consultable sur le site internet de la ville. Les pages suivantes présentent une synthèse des échanges qui ont suivi la présentation.

1/ A propos de la procédure de PLU

Des habitants se sont interrogés sur la fréquence de révision d'un PLU.

Un PLU est conçu à horizon de 10-15 ans mais dans les faits, il est révisé de manière plus fréquente pour s'adapter aux évolutions législatives et aux projets portés par la Ville. Il existe des procédures légères pour modifier le document en fonction de l'évolution des projets. C'est un projet politique qui peut être modifié ou révisé, en fonction du projet de l'équipe municipale en place.

2/ A propos des projets de construction

Des habitants ont souhaité avoir des précisions sur l'ancien tribunal d'instance, l'ancienne sous-préfecture et l'hôpital ainsi que sur les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

L'ancienne sous-préfecture est propriété du Département. Sa localisation en zone C du PEB ne permet pas sa requalification en logements. Aucun projet n'a pour le moment pu aboutir.

L'ancien tribunal n'a pas été repéré pour son intérêt patrimonial et est en état de délabrement. Ce secteur n'étant pas soumis à la zone C Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) où la construction est limitée, il est situé à proximité de la gare d'Enghien-les-Bains, il constitue un secteur stratégique pour répondre aux objectifs de construction de logements imposés par le préfet. Un autre secteur de projet est identifié par une OAP au niveau de l'avenue de la Division Leclerc. Cette OAP a pour objectif de préserver l'identité du quartier par l'encadrement des projets pour qu'ils soient de qualité et s'insèrent harmonieusement dans le paysage.

L'hôpital est également soumis à la zone C du PEB où la construction de logements collectifs n'est pas possible. La Ville est actuellement en négociation avec l'hôpital et la préfecture pour faire évoluer les fortes contraintes en termes de logements dans cette zone du PEB. L'objectif étant d'accueillir des logements dans le bâtiment des consultations tandis que la maternité devrait être réhabilitée en unité de soins de suite en lien avec l'EHPAD.

Le PAPAG est un outil qui permet à la ville de réfléchir pendant 5 ans au maximum à un projet d'ensemble en figeant l'existant pour cette période. Au-delà de 5 ans, le PAPAG tombe et ce sont les règles de la zone qui s'appliquent. Quatre PAPAG sont situés dans le centre-ville. Dans ce secteur, la Ville se réserve la possibilité de réaliser un projet en concertation avec des promoteurs. Des études vont être lancées dans les prochains mois pour amorcer la réflexion. Les PAPAG sont différents des emplacements réservés qui sont des zones réservées pour un projet spécifique, indiqué dans le PLU. Il n'est pas possible d'y faire autre chose. Dans le cas d'emplacements réservés, il n'y a pas de délai prescrit.

3/ A propos des règles de construction

Un habitant s'est interrogé sur la règle de hauteur, notamment dans l'ancienne zone U4 et plus spécifiquement pour le cas de l'immeuble situé rue de la Forêt. Il est rappelé que cet immeuble a été

construit avec les règles du PLU actuel. La révision du PLU modifie l'ensemble du zonage et des règles associées. Dans le PLU de 2012, les zones ont été déterminées selon la densité. Dans le PLU à venir, les zones sont déterminées selon l'identité des quartiers. Pour une meilleure compréhension de l'évolution des règles, il est précisé que la présentation de la réunion propose un comparatif entre les règles (emprises au sol, espaces verts végétalisés, hauteurs) des nouvelles zones et les règles des anciennes zones qui en sont les plus proches.

4/ A propos de la circulation et du stationnement

Un habitant s'est étonné de la réduction du nombre de places de stationnement à proximité de la gare d'Enghien-les-Bains alors que c'est précisément une zone d'attraction. Il a été rappelé que le PLU doit répondre aux normes imposées par le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF).

5/ A propos de l'avenue du Parisis

Des habitants se sont interrogés sur le projet de l'avenue du Parisis.

Il est rappelé que les communes de l'est du département ont approuvé le projet dans le but de développer l'emploi en lien avec la plateforme aéroportuaire de Roissy. Ce n'est pas le cas des communes de l'ouest, dont Montmorency fait partie. Le projet n'est à ce jour pas d'actualité dans la partie ouest du tracé bien que le financement ait été obtenu pour sa partie est. Néanmoins, la Ville a pris en compte et réfléchi dans ce PLU à la meilleure manière d'intégrer l'avenue du Parisis sur le plan paysager, écologique et d'éviter qu'il ne coupe Montmorency en deux et elle militera pour que la partie ouest de cette infrastructure soit couverte sur le territoire de Montmorency.

6/ A propos de la rue de la Forêt

Des habitants se sont exprimés à propos du projet de parking le long de l'immeuble situé Avenue Georges Clemenceau. Ils regrettent par ailleurs le manque d'entretien de la rue de la Foret et la circulation dangereuse dans le secteur.

Il est rappelé que la construction de cet immeuble a été accordé en raison de sa conformité avec le PLU de 2012 en lieu et place d'une demeure bourgeoise et d'un cèdre. Les mesures qui sont prévues dans le nouveau projet de PLU devront permettre d'éviter à l'avenir la destruction du patrimoine architectural et végétal de Montmorency. Par ailleurs, davantage de places en surface sont nécessaires dans ce quartier où les immeubles anciens n'en possèdent pas. Le projet de parking contient uniquement 8 places de stationnement pour pallier ce manque et sera situé sur un terrain de pétanque peu utilisé.

Concernant la rue de la Forêt, elle s'est effondrée suite aux travaux de construction de l'immeuble. La Ville est partie dans l'expertise ordonnée par le Tribunal afin de déterminer les niveaux de responsabilité.

A la suite de ces échanges, Mme Le Maire a clôturé la séance à 22h30 et proposé aux participants de poursuivre la discussion autour d'un verre de l'amitié.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmorency

Réunion publique du 19 octobre 2017 – Secteur Nord (Ecole La Fontaine) – Présentation du zonage, du règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Compte-rendu synthétique des débats.

Nombre de participants : une trentaine de personnes

Introduction

Il est rappelé que cette réunion publique fait suite à celle qui s'est déroulée le 28 février dernier pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire. Ce PADD constitue le cœur politique du projet et se traduit concrètement dans le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentés ce jour. La philosophie du projet est de parvenir à un équilibre entre préservation du patrimoine et du cadre de vie tout en assurant un développement urbain raisonné de la commune pour répondre aux objectifs supra-communaux auxquels la ville est soumise (respect de la loi SRU en matière de logements sociaux, construction de nouveaux logements…).

Pour être au plus près des habitants, trois réunions publiques identiques sont organisées es dans chacun des secteurs de la ville : au sud le 26 septembre 2017, au centre le 12 octobre 2017 et au nord le 19 octobre 2017. Ces réunions publiques ont pour objectif de présenter la philosophie générale du projet, sans pour autant rentrer dans le détail de chacune des règles par zones. Une fois le projet arrêté, une enquête publique se déroulera pendant 1 mois. Un commissaire-enquêteur indépendant recueillera alors dans le détail les remarques et suggestions des habitants.

La réunion publique s'est déroulée en trois temps : une présentation des documents règlementaires par le bureau d'études Ville Ouverte, suivi d'un temps de réponse aux questions, prolongé par un temps de dialogue qui a permis à la population d'échanger avec la Ville sur le projet urbain porté par la municipalité.

La présentation du bureau d'étude a suivi les axes suivants :

1. Rappel : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
2. Organisation des documents règlementaires
3. Cœur du volet règlementaire : zonage et règlement
4. Protection du patrimoine
5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Étaient présents pour répondre aux questions :

- Mme le Maire
- Mme Le Guern, Adjointe à l'urbanisme
- Mme Wilmart, Directrice du service de l'urbanisme

- M. Trincaz, Service de l'urbanisme
- M. Aguillé – Ville Ouverte
- Mme du Besset – Ville Ouverte / Trame

Le support de la présentation est consultable sur le site internet de la ville. Les pages suivantes présentent une synthèse des échanges qui ont suivi la présentation.

1/ A propos des règles de construction

Un habitant s'est interrogé sur le mode de calcul de la règle de hauteur.

Le nouveau PLU prévoit de modifier le mode de calcul de la hauteur pour mieux prendre en compte les terrains en cas de pente. Dans l'ancien PLU, la pente se calculait à partir du point moyen de la construction. Dans le nouveau PLU, la hauteur sera calculée en fonction du point médian de chaque façade.

2/ A propos des projets de constructions et des objectifs de construction de logements

Des habitants se sont exprimés sur les projets de construction envisagés dans le nord de la ville. Ils ont fait part de leur inquiétude quant à la construction de nouveaux logements dans le quartier et ont demandé des précisions sur leur localisation et le devenir des maisons qui se trouveront entourées d'immeubles au niveau de l'avenue de Domont.

Concernant la répartition de la construction de logements sur le territoire communal, il a tout d'abord été rappelé que depuis 2008, 350 logements l'ont été dans le sud de la ville, 200 dans le centre et 150 dans le nord. Afin de répondre aux objectifs de construction de logements imposés par l'Etat, la ville doit encore construire 700 logements d'ici à 2030. Dans une logique de répartition harmonieuse de ces objectifs, le PLU identifie un potentiel de 260 logements dans le nord de la ville, 300 dans le centre et 150 dans le sud.

Concernant les projets sur le nord de la ville, le choix a été fait dans le nouveau PLU de ne pas urbaniser l'ensemble de l'avenue de Domont mais de cibler des secteurs précis comme le secteur situé au niveau du cabinet des huissiers ou celui du service municipal des espaces verts.

Concernant la répartition des logements sociaux, le PLU va imposer un pourcentage de 30% pour chaque opération. Mais afin d'avoir une répartition harmonieuse sur l'ensemble du territoire, la part de logements sociaux pourra être supérieure afin de tendre vers le taux de 25% de logements sociaux imposé par l'Etat en 2026.

3/ A propos du Fort

Des habitants ont souhaité avoir des précisions concernant l'avenir du fort et du marché des Champeaux et ont soulevé également un manque d'entretien de la rue menant au Fort.

Le Fort est actuellement utilisé par les forces de gendarmerie et de police nationale puisqu'il est sur le plan national l'un des trois sites d'entrainement dans le cadre de l'opération « Sentinelle ». Les terrains du

marché des Champeaux appartiennent également à l'Etat et font l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire au bénéfice de la Ville. Aucun projet n'est prévu dans ce secteur. Le zonage du nouveau PLU affirme d'ailleurs la vocation de ces terrains en les classant en zone UE qui autorise uniquement les équipements publics et d'intérêts collectifs.

La rue du Fort appartient à l'armée et son entretien lui incombe. Faute de prise en charge, la Ville a cependant mis en œuvre l'année dernière des moyens techniques pour pallier au problème et continue de solliciter régulièrement l'Armée quant à l'entretien de cette rue qui ne constitue pas une prérogative de la Ville.

4/ A propos du patrimoine végétal

Une habitante a émis le souhait que les arbres situés au niveau du monument aux morts soient élagués afin de profiter de la vue sur Paris.

Un autre habitant laisse supposer que la vue sur Paris engendre des impôts supplémentaires. A ce sujet, il a été rappelé que la présence de vues dégagées n'entrent pas en compte dans le calcul des impôts et que leur tarification n'est pas du ressort de la commune mais de l'Etat.

Concernant les arbres, la philosophie du PLU est de conserver le patrimoine végétal de Montmorency. Dans ce contexte, l'abattage des arbres est à éviter. Si ces arbres se situent sur le domaine privé, c'est au syndic de copropriété d'agir.

5/ A propos de la circulation et du stationnement

Un habitant a souhaité avoir des précisions sur l'aménagement de l'entrée de ville nord.

La Ville souhaite intervenir sur ce secteur afin d'avoir une entrée de ville plus qualitative. La voie étant une route départementale, cela nécessite un dialogue avec le Conseil départemental.

Une précision a été apportée concernant la création de places de stationnement. Il a été rappelé que ces règles sont très encadrées par le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF). Le projet de PLU essaie d'aller au maximum de ce que permettent les contraintes de ce plan.

6/ A propos de l'avenue du Parisis

Un habitant s'est interrogé sur le projet de l'avenue du Parisis, notamment sur les mesures envisagées par le PLU pour que le tracé impacte le moins possible ces espaces naturels, et sur la cohérence entre la réalité du projet et le classement en zone N d'une partie du secteur.

Le tracé de l'avenue du Parisis est une obligation légale et doit être figuré et pris en compte dans le PLU. L'objectif de la Ville est de préserver l'espace naturel. La mise en place d'une zone N a pour objectif d'asseoir d'un point de vue règlementaire le souhait de la Ville de protéger cet espace. Pour rappel, le projet est en cours de réalisation sur la partie est du tracé, où toutes les villes l'ont réclamé, ce qui n'est pas le cas de la partie ouest. A l'heure actuelle, il n'y a toujours pas de projet pour la partie ouest mais afin d'anticiper sa probable réalisation, la Ville a souhaité afficher dans le PLU les contraintes d'intégration paysagère dans l'optique de la réalisation sous tunnel.

7/ A propos des poubelles

Des habitants se sont exprimés à propos des bornes enterrées et notamment de l'espace insuffisant entre ces bornes et les immeubles.

Le nouveau PLU prévoit l'intégration de ces dispositifs puisque la distance entre la voie publique et les constructions a été augmentée. Avec le PLU de 2012, cette distance était de 2 mètres, avec le nouveau PLU, elle passe à 4 mètres.

A la suite de ces échanges, Mme Le Maire a clôturé la séance à 22h30 et proposé aux participants de poursuivre la discussion autour d'un verre de l'amitié.

MONTMORENCY



VOS DÉMARCHES EN LIGNE

rejoignez-nous sur facebook

RÉUNION PUBLIQUE - PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Venez vous prononcer sur l'avenir de votre ville le jeudi 8 décembre à 20h30 à la salle des fêtes.



Haut de page

Adresses utiles / Annuaire
Plan interactif
Publications
Les associations
Compte famille
Marchés publics
Contactez la mairie
Galerie photos - vidéos

Aide à la navigation et accessibilité Plan du site Contact Informations légales Crédits

MONTMORENCY



VOS DÉMARCHES EN LIGNE

rejoignez-nous sur facebook

RÉUNION PUBLIQUE - PLAN LOCAL D'URBANISME

Venez vous prononcer sur le futur de votre ville le mardi 28 février à 20h30 à la salle des fêtes.



Haut de page

La Ville de Montmorency vous invite

Réunions de concertation

Plan Local d'Urbanisme

Nouvelle étape dans la révision du Plan Local d'Urbanisme

Jeudi 12 oct.
Salle des Fêtes
3, av. Foch
20h30

Jeudi 19 oct.
École La Fontaine
7, rue Corneille
20h30

Mardi 26 sept.
École Jules Ferry
103, av. Charles-de-Gaulle
20h30

Préservation du patrimoine végétal et architectural, règles de construction…

Venez échanger sur l'avenir de votre ville et de votre quartier !

© Ville de Montmorency - Service communication - Septembre 2017

MONTMORENCY

Dans le cadre de revision des règles d'urbanisme sur le bas de la commune, je vous soumet quelques axes de reflexion.

. Avenue de la Division Leclerc

① cette artère est en réalité une veritable autoroute urbaine. les vehicules l'empruntent à des vitesses bien supérieures à la vitesse maximale en ville. outre les nuisances sonores, visuelles et de pollution, l'ert axe est anxiogène pour les piétons. Des ecrans, coordonnés avec les arrêts d'Eybens, Seuil la bonne, sont necessaires pour rendre cet axe viable et plus sur

② Notre ville est connue pour sa forêt et ses cours paillonnines.
Par outre l'entrée de ville par cet axe ne reflète pas les caracteristiques de notre ville.
Ainsi, et étant donné que les places de stationnement
ⓐ ne rapportaient rien à la ville, Ⓑ n'étaient pratiquement pas utilisées par les habitants, la plantation d'arbre de haute tiges en lieu et place de certaines places de stationnement donnerait du caractère à cette voie.
Le financement de cette initiative pourrait être fait par les droits et redevances collectés lors des Permis de construire et declaration préalable, et/ou par un projet citoyen.

- Densité / qualité de logement

① Notre ville, depuis la pression démographique, va se densifier dans les années à venir.

Néanmoins, nous devons éviter une urbanisation trop frontale et qui viendrait dénaturer notre cadre de vie.

Ainsi, les nouveaux logements collectifs devraient être soumis à des règles imposant un quota de grands logements (70/100 m² minimum), tout en limitant les studios et F2.

Sauf erreur, la commune d'Enghien les Bains applique des règles similaires.

② Pour limiter la pollution visuelle, les espaces de parking devraient tous être en sous-sol pour les nouveaux logements collectifs.

Pascal Bichon
92 Av de la Division Leclerc

Me et Mme BOUTON
35 rue Marcel Sembat
95600 EAUBONNE
0684127625

objet :quartier des Pampelumes
bouton.elisabeth@orange.fr

VILLE DE MONTMORENCY
Arrivé le
22 MAI 2017
SERVICE URBANISME

le 18 MAI 2017

Remarques et souhaits relatifs au quartier des pampelumes

Nous possédons une maison 22 ruelle de Pampelumes à Montmorency d une surface de 55 m2 environ. Elle existe depuis 60 ans environ et a été entretenue régulièrement.
Elle est actuellement occupée par notre fille et son compagnon. Ils souhaitent créer une famille, ce qui est bien normal. Or au regard des règles du PLU cette construction ne peut être agrandie que de 10 % tous les 10 ans.

Suite à notre rendez vous avec Mme LEGUERN, nous demandons que soient revues les règles proposées par le PLU et que lors du prochain PLU nous puissions avoir un espoir pour que cette maison devienne habitable par une famille.Nous souhaitons que l'étude soit faite au cas par cas pour les quelques maisons qui se trouvent dans ce cas pour ce quartier.

Il serait souhaitable que pour cette zone dont au moins 60 % de l'étendue est en friche, des familles déjà installées, puissent résider et ainsi entretenir ce havre de verdure que la collectivité ne pourra pas entretenir.

Nous espérons être informés de la suite donnée à notre requête et si possible participer à une concertation avec les services de la ville.

Cette propriété participe à l'équilibre naturel de la zone en étant très arborée avec beaucoup de fruitiers et des essences diverses. De plus quelques ruches participent au maintien de la biodiversité d'une partie de la vallée de Montmorency

Nos enfants souhaitent pouvoir vivre dans ce quartier et tout faire pour que les promeneurs puissent profiter de cette belle nature que nous devons contribuer à protéger.

Pour ce qui nous concerne, avançant dans l'âge nous ne pourrons plus effectuer les travaux d entretien, si nos enfants partent par manque de place. Nous comptons sur vous pour que nos enfants continuent l'oeuvre entreprise par nos parents et vous en remercions.

Michel et Elisabeth Bouton

A l'attention de M. Julien Trincaz, Service de l'Urbanisme ;

Monsieur,

Nous faisons suite à notre échange téléphonique de cet après-midi avec Madame Sonia Alves, dont je vous confirme les termes ;

Nous sommes copropriétaires de la Villa Normande située au 65 Avenue Charles de Gaulle, bâtiment protégé par le PLU au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme ;

Depuis quelques jours, nous constatons le défrichement du terrain jouxtant immédiatement notre immeuble, en vue de la construction d'une seconde maison individuelle :

>>> Permis de construire N° 95 428 16 800 16 délivré le 27 juin 2016 pour la première maison ;
>>> Permis de construire N° 95 428 17 800 13 délivré le 14 juin 2017 pour la seconde maison ;

Il existe en bordure de ce terrain un groupe d'arbres multi centenaires, présentant un intérêt historique, esthétique, écologique et patrimonial manifeste pour notre environnement immédiat ;

L'ensemble des 16 familles (8 à la Villa Normande, 3 dans la Résidence des Ecuries et 5 dans la Résidence des Granges) résidant Allée des Lumières est extrêmement attaché au maintien et à la préservation de ce groupe d'arbres pour les raisons indiquées ci-dessus ;

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme actuellement en cours, nous sollicitons de votre part les réponses aux deux questions suivantes :

>>> Pouvez-vous nous confirmer le maintien et la préservation de ce groupe d'arbres multi centenaires dans le cadre du nouveau PLU ?
>>> Dans l'hypothèse où ce maintien ne serait pas encore confirmé à ce jour, pouvez-vous nous indiquer les démarches à accomplir en vue de sa préservation ?

Nous vous remercions par avance pour vos réponses sur ce dossier d'urbanisme auquel tous les résidents de l'Allée sont extrêmement attachés ;

Nous demeurons à votre disposition pour tout complément de précision à ce sujet le cas échéant ;

Cordialement ;

Philippe Court
06 80 04 43 69

Patrick Haegeli
42, rue du Jeu de l'Arc
95160 Montmorency
Tel 06.31.49.30.83

ARRIVÉ LE
27 MARS 2017
N° 639

DESTINATAIRES	
MME LE MAIRE	Le 20/03/2017
ELU(E)S DE SECTEUR	ALG
CABINET DU MAIRE	
DIRECTION(S)	DST
COPIE(S)	
DELAI DE REPONSE SOUS 2 SEMAINES	
ELEMENTS DE REPONSE CONSEILLE	

Mairie de la ville de Montmorency
Service de l'urbanisme
2, avenue Foch 95160

Objet : demande de modification du plan local d'urbanisme (PLU) pour la rue Paul Messein
Dossier précédent déposé auprès de Madame le Maire le 27/02/2017
Envoi recommandé AR

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir réviser le PLU pour la rue Paul Messein, entre la rue Rachel et la ruelle des Haras, qui est actuellement classée "zone U3".

Cette zone impose aux nouvelles constructions de respecter un espace de 4 mètres entre le domaine public et une nouvelle construction. Motif : plantation d'arbres préconisée.

Notre entrée, voiture et piéton, se fait rue Paul Messein et mon projet consiste à prolonger le garage existant qui viendrait s'implanter sur 1,6 mètre, environ, dans cette zone de 4 mètres. (Voir plan)

Arguments :

Description du site : la rue Paul Messein (au n°2 virtuel) est bordée à l'est par un mur de 3m de hauteur et sans trottoir. A l'ouest, c'est à dire de notre côté, il y a un renfoncement de 5m de large partagé en deux zones : une zone en terre qui est laissée à l'abandon depuis une quarantaine d'années (j'appelle les services de la voirie 3 fois par an pour la nettoyer), donc sans aucune plantation, et une zone bitumée qui sert de parking voitures et donc sans trottoir. Au nord et au sud de cette zone, le domaine public est limité à la chaussée, qui fait 3m de large, pour la circulation automobile, et est donc aussi sans trottoir. (Voir plan joint)

De plus, sûrement par sécurité, les arbres qui existaient sur le domaine public (côté est) ont été abattus par les services de la voirie début 2017 !

Dans cette rue il y a très peu de promeneurs.

Ce garage sera invisible de la rue pour cause de déclivité de la zone. La clôture actuelle ne fait que 1,5m de hauteur à cet endroit, et en plus elle pourrait, très facilement, être rehaussée. Ce garage sera également invisible pour mon voisin grâce à un mur en briques mitoyen de belle hauteur. (Photos jointes)

Nous le faisons par besoin de rangement et également pour protéger ma voiture du caillassage par des jeunes. Deux plaintes ont été déposées récemment, dont une pour bris de lunette arrière.

La zone entre le garage projeté et notre clôture est, et restera, végétalisée.

Je reste à votre disposition pour vous rencontrer ou vous fournir des compléments d'information.

Veuillez accepter, Madame, Monsieur, l'expression de mes plus cordiales salutations.

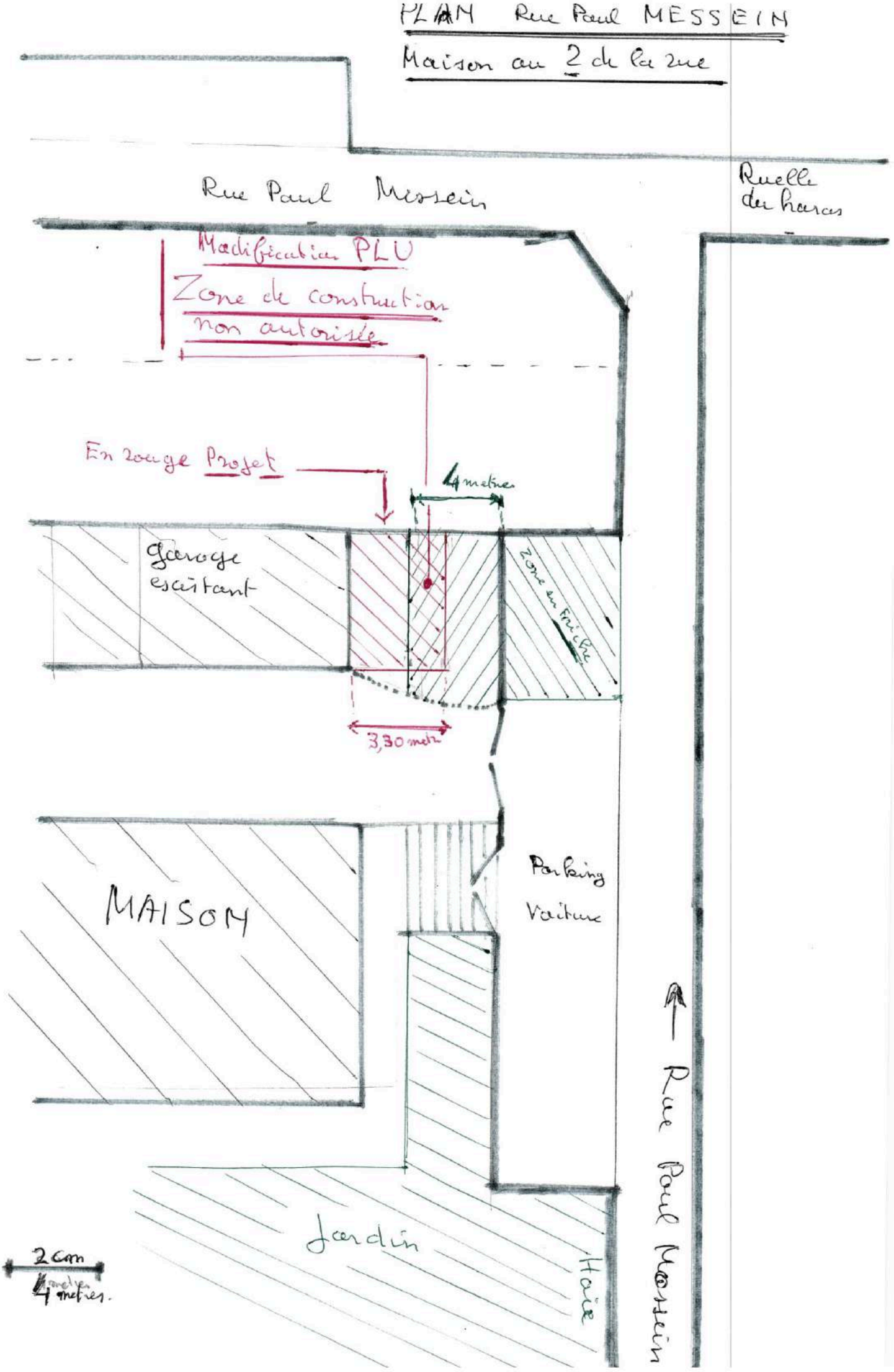
P. Haeg

5.1 - Dans le secteur U3, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Article U3/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de 4m minimum depuis l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Les constructions ne doivent pas s'implanter au-delà d'une bande de 20m à compter de ce même alignement.

La construction d'un abri de 4m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur maximale de 1,80m est admise dans la marge de recul de 4m


PLAN Rue Paul MESSEIN
Maison au 2 de la rue
Rue Paul Messein
Ruelle des haras
Modification PLU
Zone de construction non autorisée
En rouge Projet
4 metres
Garage existant
Zone en friche
3,30 mètres
MAISON
Parking Voiture
Jardin
Haie
Rue Paul Messein
2 cm
4 metres.

Rue Paul MESSEIN et dégagement devant le "2", notre maison



Notre Projet

Zone de prolongement du garage existant



De : Delphine Rousseau [mailto:del_rousseau@yahoo.fr]
Envoyé : jeudi 12 octobre 2017 15:10
À : BT_Techniques
Cc : Delphine Rousseau
Objet : Re: Statut d'un arbre vis à vis de sa protection/urgent

A l'attention de M. Allet

Monsieur,

comme suite à mon précédent mail d'avril dernier et à notre conversation téléphonique y faisant suite, je reviens vers vous concernant la protection du cèdre certainement centenaire qui risque de faire l'objet d'un abattage, situé sur le lot AD 621 du cadastre (au fond du 62 rue des alouettes).

J'ai appris récemment que la vente du terrain (lot AD 621) n'a finalement pas encore eu lieu.

Dans ces conditions, je souhaiterais que vous puissiez à nouveau vérifier et étudier la possibilité de son classement en annexe du PLU faisant actuellement l'objet d'une révision. Je suis persuadée d'une part que l'arbre concerné est comparable aux arbres bénéficiant déjà de ce classement, et d'autre part, qu'une construction sur ce terrain est tout à fait envisageable sans le sacrifier.

Encore une fois, cet arbre confère au jardin où il est situé et aux jardins environnant un caractère très boisé (pour une zone très urbanisée, ce n'est pas négligeable), un caractère paysager de parc et est à lui seul l'attraction d'une faune unique dans mon quartier. D'un point de vue esthétique, il est d'une majesté rare. Et enfin son grand âge force le respect et devrait à lui seul le protéger.

Par ailleurs, comme le prévoit le PLU, l'abattage d'un arbre doit s'accompagner de son remplacement par l'équivalent de 2 arbres de haute tige. Mais combien de décennies attendre avant de profiter visuellement et écologiquement parlant de ces "hautes" tiges ??

En vue du respect et de la préservation des caractéristiques paysagères de notre ville que nous ont léguées à travers le temps les habitants nous ayant précédés et que j'aimerais pouvoir à notre tour transmettre aux habitants qui nous succèderont, je vous remercie de vous pencher à nouveau sur le sort de cet arbre magnifique.

Pour vous permettre d'effectuer les vérifications par vous même et vos collègues en charge de l'urbanisme, je tiens notre jardin à votre disposition.
Mes coordonnées : Delphine Rousseau Madec, 60 rue des alouettes à Montmorency. Tel : 06 15 70 30 44

Bien cordialement,
Delphine Rousseau Madec

JGLTSW

Liliane & François PARTY

16, rue de Jaigny 95160 Montmorency France

Tél. : 01 39 98 96 72 liliane.party@orange.fr f.party@multistud.fr

	DESTINATAIRES
MAIRIE DE MONTMORENCY	X
ELU(E)(S) DE SECTEUR	NLG
CABINET DU MAIRE	
DIRECTION(S)	DST / VdS
COPIE(S)	
DELAI DE REPONSE SOUS 2 SEMAINES	X
ELEMENTS DE REPONSE DU CABINET	

17732501070

2173250481100001 00000 1E00171076422

Mairie de Montmorency
2, avenue Foch
95160 Montmorency

Mme MICHÈLE BERTHY
HOTEL DE VILLE
2 AVENUE FOCH
95160 MONTMORENCY
FRANCE MÉTROPOLITAINE

ARRIVÉ LE
23 NOV. 2017
N° 62135

mardi 21 novembre 2017

Ref : **Revision du PLU**

Madame la Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU de la ville de Montmorency et suite aux informations obtenues en mairie, nous vous adressons notre requête.

Au cours de l'année 2014, nous avons été sollicité par le promoteur Nexity pour la construction au numéro 16 de la rue de Jaigny à Montmorency, d'un petit immeuble d'une quarantaine de logements présentant toutes les prestations de qualité et les garanties du label de performance énergétique.

Nous tenons à vous rappeler que le projet que nous avions conclu avec Nexity n'avait fait l'objet d'**aucun affichage en mairie**, car il ne s'agissait que d'une première étape **confidentielle** de l'étude du projet.

Nous pensions donc que nous pouvions compter sur votre entière discrétion comme il se doit.

Comme par hasard, ce **projet confidentiel** est sorti dans la presse : l'Echo le Régional n°3455 du 20 mai 2015, en première page. Citation: *« nous engageons une action avant le lancement du programme par Nexity ...»* Une pétition a été également organisée sur la place publique, place Roger Levanneur.

Le projet de construire un petit immeuble de qualité aux formes harmonieuses qui réunissait toutes les conditions administratives légales était certainement plus valorisant que l'état actuel des bâtiments. Il ne pouvait qu'embellir la rue !

En effet, la rue de Jaigny présente un ensemble de bâtisses au caractère disparate et aux couleurs variées. Le manque de cohésion architectural est évident. Notre maison est bien loin de faire partie des belles demeures stylées de la ville. Elle est de forme cubique et son architecture n'a rien de remarquable. Elle est de surcroît accolée au lycée qui, nous tenons à le préciser, est une véritable barre de béton qui s'élève et domine largement les autres bâtiments.

De plus, nous avons été très surpris de nous voir refuser la suppression ainsi que la modification d'un minuscule balcon qui ne nous est d'aucune utilité, alors que notre maison n'est pas classée et se trouve en zone U5.

Par contre, curieusement la maison voisine présente une façade rose et des volets verts qui ne s'inscrivent pas du tout dans le style de la région.

La place qui fait partie de la même zone a été complètement refaite et modernisé, n'ayant plus rien à voir avec le patrimoine historique de la ville.

2173250481100001701102

Copie adressée à tout le Conseil Municipal par M. et Mme PARTY.

Nous pouvons donc penser que tous les habitants de cette ville n'ont pas tout à fait les même droits. Certains mobilisant manifestement plus particulièrement votre attention.

Apparemment, des décisions prises confidentiellement nous sont imposées afin de nous interdire tous nouveaux projets ou modifications sur notre propriété, alors que la loi nous le permet.

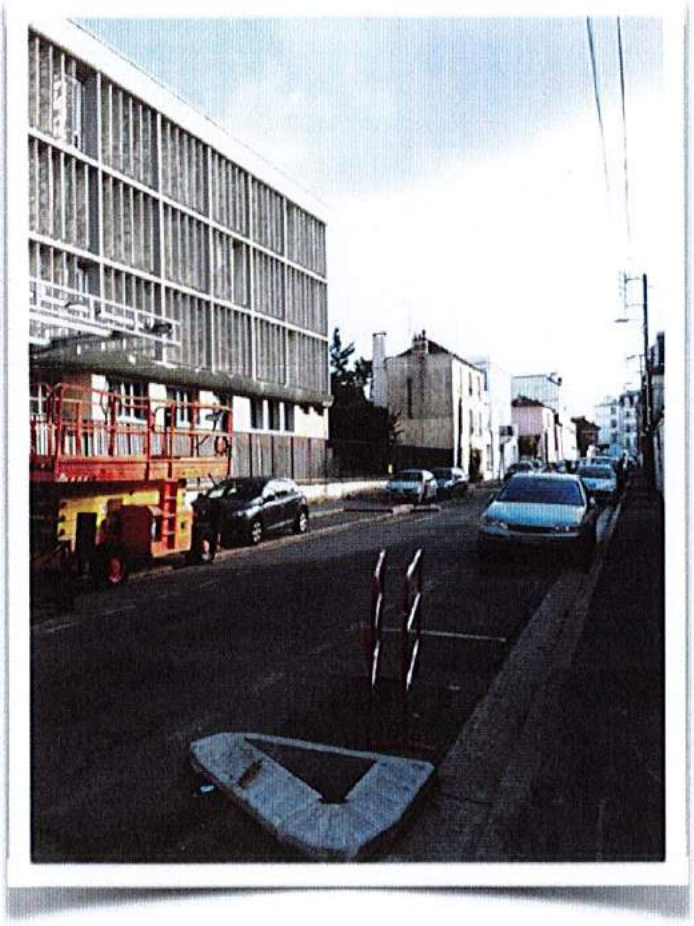
Pour toutes ces incohérences, nous vous informons que nous sommes totalement opposés au changement de statut de notre propriété qui est actuellement en zone U5 (renommée zone UA) et qui d'après le futur découpage du PLU passera en zone UC.

Nous insistons encore sur le fait qu'il ne s'agisse que de **trois maisons** concernées dans ce secteur pour lesquelles le statut doit être modifié, et que l'une d'entre elles est justement la propriété de l'un de nos opposants les plus acharnés. Pour cette raison, nous vous prions de bien vouloir réexaminer le dossier PLU qui classe notre propriété en zone UC au lieu de la laisser en zone UA et de revenir sur votre décision.

Vous remerciant de l'attention portée à notre demande,

Nous vous prions de croire, Madame la Maire, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Liliane PARTY, François PARTY



2117325048110000170202

1/

M. et Mme MAZZARDI Claude
1, Bd. Maurice Berteaux
Esc. 23, Résidence La Forêt.
95160 MONTMORENCY

TEL : 06-07-04-22-09

VILLE DE MONTMORENCY
Arrivé le
14 DEC. 2017
SERVICE URBANISME

16 pgs

Montmorency le 12 Décembre 2017

Lors des précédentes élections municipales Mme Berthy avait fait la promesse de réviser le PLU édité par Mr Detton (Maire de notre commune à l'époque). Pour ce faire elle avait recueillie auprès des habitants de Montmorency les documents nécessaires à l'élaboration de cette révision et avec selon ses dires, conserver le caractère de notre ville et en particulier maîtriser une urbanisation intensive. Grâce à ces critères, elle fut élue inextrémis. Nous pouvons constater que depuis cette prise de pouvoir, rien et aucune action n'a été entreprise pour sauvegarder notre ville, bien au contraire, cela n'a fait qu'empirer et conduit à la défiguration de notre ville. La preuve en est faite avec une soit disant révision du PLU en vigueur

à l'heure actuelle, alors qu'il apparait que cela est une refonte totale et cela sans consultation au préalable des habitants.

Nous pouvons donc commenter ci-après les actions néfastes à notre ville et faire apparaitre tous les points négatifs apparaissant sur les documents mensongés édités par la municipalité actuelle, qui n'a aucunement tenue les promesses de révisions cohérentes

1°) Les choix retenus pour le nouveau zonage

- Une volonté de désorganiser les grandes ambiances des quartiers et de définir des règles non adaptées.
- Une ambition de détruire les valeurs du patrimoine architectural et paysagé actuel.
- Une volonté d'urbaniser et densifier au maximum les constructions en ciblant des secteurs stratégiques.

2°) Les outils pour encadrer la constructubilité.

- Les outils pour encadrer et augmenter fortement et exagérément la constructibilité, l'urbanisation ainsi que la densification d'emprise au sol et de gabarit.

ZONAGE — COMMENTAIRES SUR LES CHOIX DES DIFFERENTES ZONE ET LEURS IMPLICATIONS SUR L'AVENIR DE NOTRE VILLE.

Il y a lieu de modifier la dénomination des Zones suivant des critères mieux définis.

Zone UA

Centre ancien

- Préserver la spécificité du centre ancien.

(En supprimant: avec une souplesse réglementaire pour permettre son renouvellement)

Zone UA a

Abords du centre ancien

- Respecter le rôle de transition entre le centre ancien et les zones pavillonnaires.

(En supprimant: tout en permettant un renouvellement du tissu actuel)

ZONE UA

- Emprise au sol :

Sur nouveau PLU : 85%

A Ramener Impérativement à : 50%

- Hauteurs.

Sur nouveau PLU : 16m au faitage
15m à l'acrotère

(incohérence entre ces deux hauteurs, ont ne peu pas avoir 1m,00 de différence).

NOTA :
Hauteur au faitage à Ramener impérativement à : 12m50 maximum

ZONE UA a

- Emprise au sol :

Sur Nouveau PLU : 65%

A ramener Impérativement à 40%

- Hauteurs.

Sur nouveau PLU :
9m au faitage
6m à l'acrotère.

Hauteur au faitage à Ramener Impérativement à : 8m,00

Ancienne ZONE U5

- 75% Emprise au sol
- Hauteur 11m,00 A l'acrotère 15m50 au faitage

NOTA : Il y a lieu de supprimer impérativement le terme "Attique" (Etage en retrait pour toutes les zones) et réaliser des toitures à 2 ou 4 pentes

ZONAGE

ZONE UB

- Sur nouveau PLU il est indiqué :
Quartiers mixtes à plus forte densité potentiel stratégique

- Permettre une évolution du tissu urbain sur les secteurs

(En supprimant : secteurs stratégiques densifiés pour améliorer la structure urbaine et répondre aux objectifs de construction de logement)

Note : Ce qui permettrait de densifier à l'extrême la construction d'immeubles alors que cela doit être maîtrisé..

ZONE UB

- Emprise au sol

Sur nouveau PLU : 50%

A ramener impérativement à : 35%

- Hauteurs :

Sur nouveau PLU : 16M faîtage et acrotère

NOTA : Augmentation de la hauteur inadmissible ; il y a lieu de cibler comme sur la ZONE UA La Hauteur à) A l'acrotère et au faîtage (12M50 Maxi)

Même observations pour la « Attique) étages en retrait.

ANCIENNE ZONE UA

- Emprise au sol : 50%

- Hauteurs

11M00 à l'acrotère et non pas gabarit enveloppe comme indiqué ce qui ne veut rien dire.

15M50 au faîtage

suppression du terme

ZONAGE

ZONE UC

- Sur nouveau PLU est indiqué:

Quartiers mixtes à dominante pavillonnaire.

Nota: (Il est nécessaire de supprimer le terme "mixtes"
La zone doit être impérativement pavillonnaire)

- Sur nouveau PLU est indiqué:

Préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire (tout en permettant son renouvellement)

NOTA: Il est necessaire de supprimer "tout en permettant son renouvellement" car qui dit renouvellement dit "destruction"

ZONE UCa

- Sur nouveau PLU est indiqué

Grandes propriétés bourgeoises "permettre une évolution dans le respect de ces caractéristiques"

NOTA: Il est nécessaire de supprimer le terme "évolution" qui est indiqué dans le sens d'urbanisation, ou éventuellement modification.

ZONE UCb

- Sur nouveau PLU est indiqué

Quartiers pavillonnaire "mixtes" avec une ambiance spécifique

NOTA: Comme pour la ZONE UC il est nécessaire de supprimer le terme "mixtes"
La zone doit être impérativement pavillonnaire

ZONAGE

ZONE UC et ZONE UCb

- Emprise au sol

Sur nouveau PLU :
30% sur 500 m² puis
10% sur le reste du terrain

NOTA : Il n'y a pas lieu d'augmenter les emprises au sol, il faut au contraire les diminuer et les mettre à 15% maximum

- Hauteurs

Sur nouveau PLU : 10m50 au faîtage
7m00 à l'acrotère

NOTA : Nous demandons à ramener les hauteurs suivant ces gabarits : 9m00 au faîtage
6m00 à l'acrotère

Ancienne ZONE U2 et U3

- Emprise au sol : 20% 40%

Ancienne ZONE U2 et U3

- Hauteurs

H = 6m00 à l'acrotère
10m50 au faîtage

H = 6m50 à l'acrotère
11m00 au faîtage

NOTA : Et non pas gabarit enveloppe comme indiqué ce qui ne veut rien dire et non précisé comme tel dans l'actuel PLU en cours.

POINT IMPORTANT POUR TOUTES LES ZONES :

. SUR LES TERRAINS EN PENTE, LA HAUTEUR H devra être PRISE A PARTIR DU NIVEAU LE PLUS BAS DU TERRAIN.

ZONAGE

ZONE UCa

- Emprise au sol :

Sur nouveau PLU :

- Terrain de moins de 1000 m² : 20 %
- Terrain de plus de 1000 m² : 15 %

NOTA : Nous demandons que soit revue ces emprise au sol et les réduire à 10 % maximum dans tous les cas.

- Hauteurs

Sur nouveau PLU :

10 m 50 au faitage
7 m 00 à l'acrotère.

NOTA : Nous demandons la réduction des Hauteurs à savoir :
9 m 00 au faitage
6 m 00 à l'acrotère.

Ancienne ZONE U1

- Emprise au sol

- Terrain de moins de 1000 m² : 20 %
- Terrain de plus de 1000 m² : 15 %

- Hauteurs.

10 m au faitage
7 m à l'acrotère

NOTA : Anomalie avec la ZONE U2 dont l'acrotère est à 6 m 00

ZONAGE

ZONE UD
(Logements collectifs)

- Emprise au sol.

Sur nouveau PLU : 50%

NOTA : Nous demandons que soit revue l'emprise au sol et la réduire à : 35% maximum.

- Hauteurs :

Sur nouveau PLU :

12m,00 au faitage
et à l'acrotère

NOTA : La cote au faitage ne peut pas être la même que celle de l'acrotère.
Nous demandons de préciser les hauteurs suivantes :
12m,00 au faitage
9m,00 à l'acrotère maximum.

Ancienne ZONE UA

- Emprise au sol : 50%

Hauteurs.

11m,00 à l'acrotère
15m,50 au faitage

NOTA : Et non pas gabarit enveloppe comme indiqué ce qui ne veut rien dire et de plus imprécis et non conforme à la dénomination du PLU en court actuellement.

ZONAGE

ZONE UE

Sur nouveau PLU est précisé:
Equipements publics et d'intérêt collectif.

Autoriser une évolution des équipements publics grâce à une souplesse réglementaire

NOTA: Les termes évolution et souplesse réglementaire peuvent donner libre court à différentes solutions. entre autres urbanisation à l'extrême (d'où texte à préciser).

- Hauteurs.

NOTA: Les Observations sont identiques à celle de la ZONE UD

NOTA: Pour la ZONE A
Conserver les espaces végétalisés à 80% tels qu'ils étaient prévus initialement sur l'ancienne ZONE Np.

ZONE UX

Sur nouveau PLU est précisé:
(Activités commerciales et artisanales)
Hauteurs: 9m,00 au faitage

NOTA: Nous demandons que cette hauteur soit ramenée à 8m,00 au faitage.

ZONE A

Zone agricole

Sur nouveau PLU est précisé:
- Protéger les espaces agricoles et permettre (la mise en oeuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture)

NOTA: Texte à préciser, trop vague et imprécis.

- Emprise au sol.

NOTA: Nous demandons que soit revue l'emprise au sol et la réduire à 15 à 20% maximum.

- Hauteurs

NOTA: Nous demandons pour l'habitat:
6m,00 pour extension des constructions existantes.
et Agricole: 8m,00 au faitage, 1 étage de combles aménageables.

ZONAGE

ZONE N (ZONE NATURELLE)

Sur nouveau PLU est précisé :

- Emprise au sol : 15%

NOTA : Il faut diminuer l'emprise et la ramener à : 10%

- Hauteurs.

Sur nouveau PLU est précisé :

- 10,50 au faitage
  7,00 à l'acrotère
  (Uniquement pour extension de l'habitat existant)

NOTA : Nous demandons à ramener les hauteurs suivant ces gabarits : 9,00 au faitage
6,00 à l'acrotère

- ANCIENNE ZONE N

- Emprise au sol : 15% (devait être diminuée)

- Hauteurs : 6,00 à l'acrotère
  - faitage (non précisée)

OBSERVATIONS SUR LE BIP FAISANT MAINTENANT PARTIE INTEGRANTE DU PLU EN COURS D'EDITION.

NOTA : VOIR LES REFERENCES DES PARCELLES CADASTRALES INCRIMINEES SUR DOCUMENT JOINT.

- La superficie d'emprise est de : 44 650 m^2
- Les largeurs minimum sont de : 50 M,00
- La largeur maximum en arrivant sur la limite de Deuil La Barre est de : 150 M,00

D'ou encombrement incohérent pour tous ces secteurs incriminés.

Sans compter les nuisances, polution, séparation en deux parties de la ville.

D'autre part, le tracé choisie chemine dans des zones de Carrières, de Gypses, Sable de Marne, Terrain Argileux Calcaire.

Sans compter la présence de Sources, nappe phréatique qui sont localisés dans le secteur.

Cela mettra en péril des édifices classés à n'en pas douter, tel que les édifices suivants :

- Chateau du Duc de Dino.
- Conservatoire Grétry
- La Collégiale.
- Sans oublier les habitations soumisent à la DESTRUCTION

SURFACE DU TERRITOIRE CONCERNANT CHAQUE ZONE

ZONE UA : 1,3%

ZONE UAa : 0,4%

ZONE UB : 1,2%

ZONE UC : 33%

ZONE UCa : 16%

ZONE UCb : 6%

ZONE UD : 12,4%

ZONE UE : 11%

ZONE UX : 0,5%

ZONE A : 2,7%

ZONE N : 15,6%

N°	Réf. Cadastrales	Emplacement	Objet du Périmètre	Superficie (m^2)	Bénéficiaire
1a	AX 205 à 210 213 à 215, 252, 276 277.	Av. Rey de Foresta Rue Théophile Vacher Rue de Grétry	Réaménagement de l'îlot	8028 m^2	Commune
1b	AI 228	Rue des Moulins Rue de Taigny Rue de Pontoise	Réaménagement de l'îlot	7633 m^2	Commune
1c	AB 78, 80 à 92, 420, 686.	Av. Foch Rue Carnot Rue Demirleau Rue St Jacques	Réaménagement de l'îlot	5165 m^2	Commune
1d	AI 88, 184	Rue des Moulins Rue de Taigny Rue de Bellevue	Réaménagement de l'îlot	1855 m^2	Commune
2	AB 243, 244	Av. Charles de Gaulle	—	18 758 m^2	Commune

N°	Références Cadastrales	Emplacement	objet du périmètre	Superficie (m²)	Bénéficiaire
1	AN 260, 262	Av. des Tilleuls	Régularisation des anciennes voies privées	79 m²	Commune (A)
2	AT 111, 308, 344, 390 400, 413, 415, 417, 425 427, 451, 453, 455, 461 463, 465, 57	Avenue Regnault Avenue Barratier Av. du Lieutenant Meynier	Régularisation des anciennes voies privées.	7357 m²	Commune
3	AB 292	Rue Paul Messein entre la rue du Clos Paris et la rue des Haras	Alignement	130 m²	Commune
4	AE 178, 179, 181, 361 364.	Rue Trousselle	Alignement	130 m²	Commune
5	AH 370, 373, 453, 454 458, 459, 488.	Ruelle des Basserons Rue de l'Abreuvoir	Alignement	315 m²	Commune
6	AW 512, 514, 516, 518 520	Ruelle des Martinets	Alignement	37 m²	Commune
7	AH 35 à 37, 46, 59, 60 64 à 66, 135 à 141 183 à 187, 190 à 200 298, 380, 381, 415 416, AC 61, 62	De la rue de la fosse au Moines à l'avenue Charles de Gaulle	Emprise de l'Av. du Parisis.	4A 650 m²	Département
A1	AS 90	Chemin Neuf des Champeaux	ACCÈS AU FORT		Commune

COMMUNE DE MONTMORENCY

Département du Val d'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage

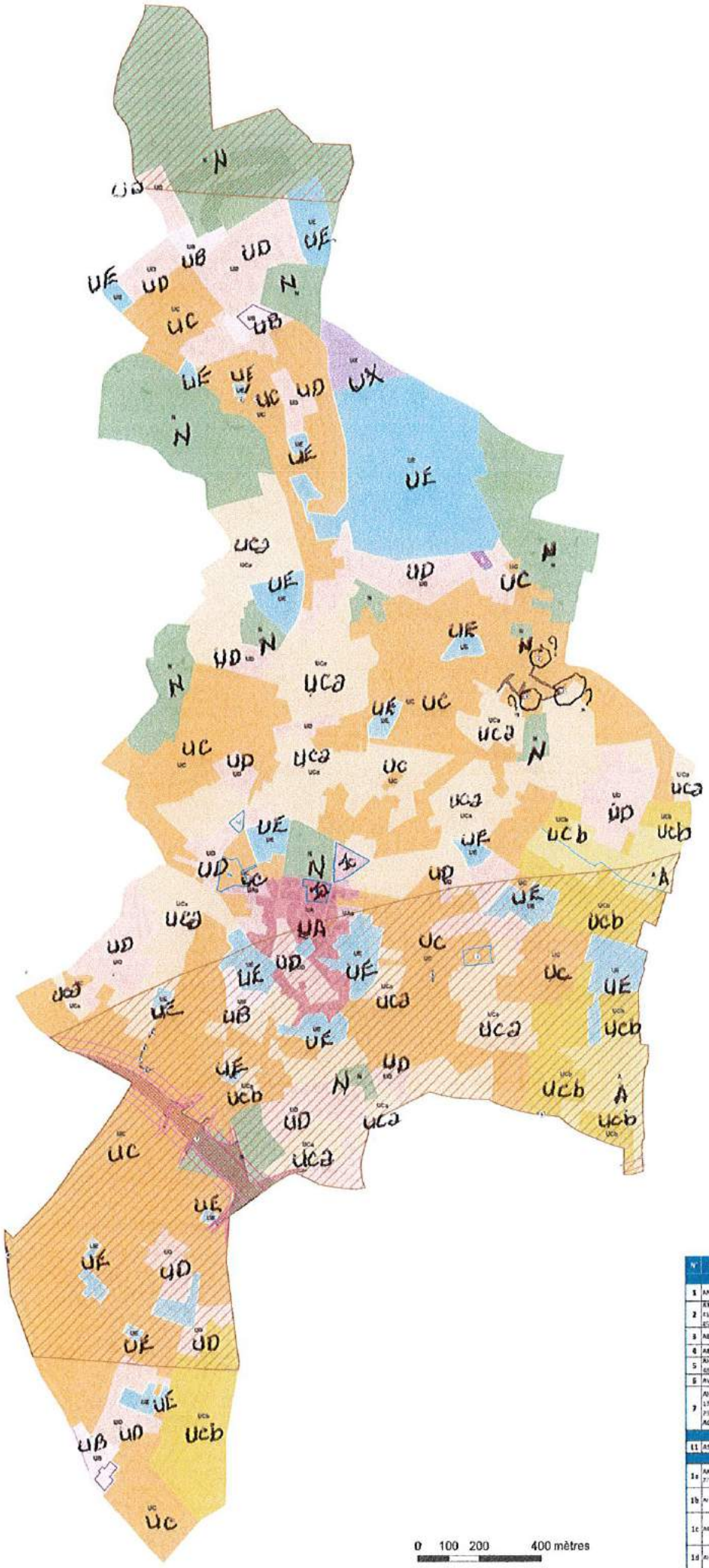
Echelle : 1/4 500ème

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du

Le Maire

Plan arrêté par délibération du Conseil Municipal du -

Plan approuvé par délibération du Conseil Municipal du -



(c) ville ouverte

Source : DGI Cadastre - 2017 - IGNS BD PARCELLAIRE

ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

- UA
- UAa
- UB
- UC
- UCa
- UCb
- UD
- UE
- UX
- A
- N

PRESCRIPTIONS

- Emplacement réservé
- Périmètre de localisation (L1)
- Périmètres d'attente de projet d'aménagement global
- Bande de protection de 50m de la lisière boisée
- Implantation
- Implantation (en cas de rdc commerciaux)
- Marge de recul

INFORMATIONS

- Plan d'exposition au bruit aeroport de Roissy Zone C
- Ru des Haras

N°	Références cadastrales	Emplacement	Objet du périmètre	Superficie (m²)	Bénéficiaire
Emplacement réservé					
1	AN 260, 261	Avenue des Tilleuls	Régularisation des anciennes voies privées	72 m²	Commune
2	AP 337, 338, 344, 390, 400, 413, 415, 414, 425, 427, 451, 453, 455, 461, 463, 465 57	Avenue Regnault Avenue Baradas Avenue du lieutenant Minchin	Régularisation des anciennes voies privées	2 357 m²	Commune
3	AB 292	Rue Paul Mesmin entre la rue du Clos de Paris et la rue des Haras	Alignement	130 m²	Commune
4	AB 178, 179, 180, 361, 364	Rue Trousselle	Alignement	130 m²	Commune
5	AH 390, 378, 459, 457, 458, 459, 608	Ruelle des Bassernes Rue de l'Abreuvoir	Alignement	315 m²	Commune
6	AW 512, 514, 516, 518, 520	Ruelle des Martinets	Alignement	37 m²	Commune
7	AH 35 à 37, 46, 59 50, 64 à 66 189 à 191, 193 à 197, 190 à 200, 208, 380, 381, 415 416 AC 61 62	De la rue de la Porte aux Moines à l'avenue Charles de Gaulle	Emprise de l'Avenue du Parisis	44 650 m²	Département
Périmètre de localisation					
11	AS 90	Chemin Neuf des Champeaux	Accès au fort		Commune
Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global					
1a	AH 205 à 210, 211 à 215, 252, 376 377	Avenue Roy de Pierrefo Rue Théophile Vacher Rue de Bellevue	Réaménagement de l'îlot	8 518 m²	Commune
1b	AI 229	Rue des Moulins Rue de Lagny Rue de Pontoise	Réaménagement de l'îlot	7 633 m²	Commune
1c	AB 176, 80 à 83, 420, 486	Avenue Foch Rue Carnot Rue Bonnefoy Rue Saint-Jacques	Réaménagement de l'îlot	5 168 m²	Commune
1d	AI 68, 164	Rue des Moulins Rue de Lagny Rue de Bellevue	Réaménagement de l'îlot	8 855 m²	Commune
2	AB 244, 244	Avenue Charles de Gaulle	/	18 256 m²	Commune

COMMUNE DE MONTMORENCY

Département du Val d'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage

Echelle : 1/4 500ème

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du

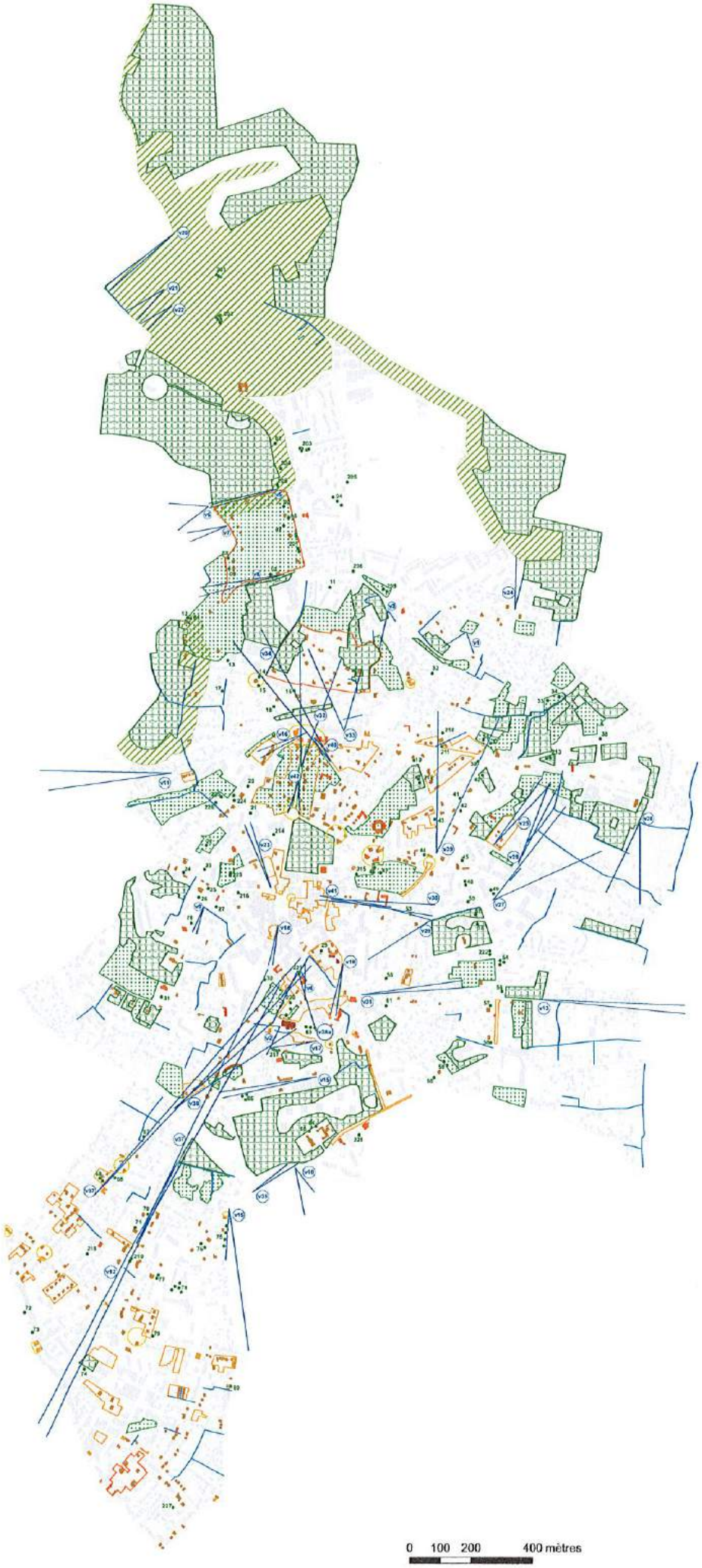
Le Maire

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal -

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal -

ville ouverte

Source : DGI-Cadastre- 2017 - IGNS BD-PARCELLAIRE



0 100 200 400 mètres

Prescriptions paysagères

- Espace boisé classé
- Espace vert protégé
- Lisiere de foret
- Arbre remarquable
- Vue
- Sente

Prescriptions achitecturales

- Monument historique

Éléments architecturaux

- Elément singulier
- Architecture de bourg et immeuble
- Grande propriété et architecture résidentielle
- Petit patrimoine

Prescriptions urbaines

- Ensemble constitué exceptionnel
- Séquence
- Carrefour et angle

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM M^r PLAISANCE **Adresse** 8 Rue BARATIER **Signature** D. Plaisance

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM	**Adresse**	**Signature**
Mme. ESTIVAL	6 rue Mauvelle	6.12.2017 Estival

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM	**Adresse**	**Signature**
Mabaine		5.12.2017
CAM.	30 Bd N. Berteaux	

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM	**Adresse**	**Signature**
Mr ILLIEN	6 rue de la Mare à Montmorency	5.12.2017

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM	Adresse	Signature
LION Jean -	20 bis chemin Neuf des Champeaux 95160 MONTMORENCY	5-12-17

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM	**Adresse**	**Signature**	
BRESCIA Pascal.	3 Rue JULIEN PONSIN 95160 MONTMORENCY		05.12.2017

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM	**Adresse**		**Signature**
DORE Jacky	1. Sente des Sterrilles	05/12/2017.	

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM	Adresse	Signature
JOFFRE William	3 Rue des Peupliers	5 déc 2017

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM	Adresse	Signature
RETORÉ J-C	21 Bd Maurice BERTEAUX.	le 4.12.2017

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM	Adresse	Signature
Nogaché	1 Av des Tilleuls Montmorency	le 5.12.2017 Nogaché

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIME :
UNE MACHINE POUR VOUS PIEGER ET DETRUIRE MONTMORENCY

Vous avez le droit jusqu'au Conseil Municipal du 18 décembre 2017 de faire vos propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en vous rendant à la mairie pour les porter dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville. Vous pouvez également signer cette pétition qui sera déposée en mairie avant ledit conseil municipal.

La Ville n'a pas hésité à payer près de 80.000 euros un cabinet chargé de réfléchir à la révision du PLU. Il s'avère que ce nouveau PLU vous trompe en vous faisant croire à une amélioration c'est-à-dire une baisse de la possibilité de construire, alors que c'est à une nouvelle destruction de notre ville que nous devons nous attendre. Le mode pour y parvenir est simple. Il s'agit de transformer les anciennes zones connues de tous par de nouvelles zones illisibles, dont la présentation lors des trois réunions d'information des 26 septembre, 12 octobre et 19 octobre derniers, n'a rien apporté, et dont l'ambition est de renforcer l'emprise du béton dans de nombreux quartiers.

A en croire la mairie, il s'agit de « *préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel* » (sic) alors que, dans les dispositions à venir, il s'agit d'une destruction massive, d'une dégradation de notre patrimoine végétal et de la densification de Montmorency dans le cadre d'un projet incohérent quant aux commerces, aux services et aux équipements, le tout au mépris de l'identité de notre ville.

Quelques exemples parmi d'autres des conséquences néfastes des dispositions envisagées:

- **Dans la zone U2 tronçonnée en 3 pour les besoins de la cause, l'emprise au sol sera de 30% sur un terrain de 500m² outre 10% sur le reste du terrain, favorisant ainsi les divisions de parcelles, alors qu'elle est actuellement de 20% quelle que soit la taille du terrain, ce qui permet d'augmenter significativement les constructions**
- **Dans l'ancienne zone U5 également tronçonnée en 2, le taux d'emprise au sol atteindra 85% alors qu'il est jusqu'à présent de 75%**

En réalité il faut que les nouvelles dispositions réduisent les emprises au sol : zone U1 **l'emprise au sol est** actuellement à 25% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U2 actuellement à 20% est à fixer à 15% de la superficie du terrain, zone U3 actuellement à 40% est à fixer à 25% de la superficie du terrain, zone U4 actuellement à 50% est à fixer à 35% de la superficie du terrain et zone U5 actuellement à 75% est à fixer à 60% de la superficie du terrain.

- **Pour la hauteur des bâtiments, la municipalité refuse de prendre en compte dans une ville en pente, la référence au point bas du terrain de façon à ce que, la construction dans sa partie supérieure ne puisse dépasser les hauteurs autorisées.**

Les exemples sont multiples des dispositions qui doivent être reprises. Celles-ci vous seront détaillées prochainement sur le site internet de « Montmorency à cœur » et dans une lettre de 4 pages vous expliquant tout ce qu'il faut savoir sur cette opération ambigüe afin de pouvoir y faire face.

D'ores et déjà, c'est à vous de vous exprimer afin de défendre vos droits, votre environnement et votre ville en signant cette pétition qui sera remise officiellement en mairie avant le Conseil municipal du 18 décembre 2017 et consignée dans le registre de concertation du public ouvert aux services techniques de la ville.

NOM	Adresse	Signature
A. MAILLOT	71 AVE DE DOMONT 95160 MONTMORENCY	le 8-12-2017

la ville de MONTMORENCY *révise son PLU*

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTMORENCY DEMAIN

?

LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- La valorisation du patrimoine architectural et paysager
- Un aménagement de l'espace pensé et cohérent, en lien avec l'économie locale, le logement et les déplacements des habitants
- Des équipements publics adaptés aux besoins des habitants
- Une gestion des nuisances et une amélioration du cadre de vie
- L'intégration mesurée des constructions futures respectant l'identité de notre ville

Pour plus d'information, consultez et téléchargez les documents relatifs à la révision du PLU sur le site internet de la ville :
www.ville-montmorency.fr (rubrique cadre de vie / urbanisme / plan local d'urbanisme)

Formulez vos observations et propositions sur le projet de révision du PLU :
> Par mail à l'adresse suivante : **plu@ville-montmorency.fr**
> Par écrit sur le registre de concertation du public disponible aux services techniques de la ville
> Lors des rencontres organisées par la ville

PLAN LOCAL D'URBANISME

LA PROCÉDURE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Montmorency a décidé, par délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2016, de procéder à la révision de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 19 novembre 2012 et modifié à deux reprises depuis (en juin 2013 et en juillet 2016).

Ce P.L.U. a pour objectif d'organiser l'espace communal pour permettre son développement à court et moyen termes dans un projet cohérent et durable, prenant en compte la richesse patrimonial montmorencéenne et répondant aux enjeux des récentes lois en matière d'urbanisme et d'environnement.

La procédure de révision a débuté en juin 2016 ; le P.L.U. devrait être approuvé au printemps 2018.



LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU P.L.U.

2016 : PHASE 1

DIAGNOSTIC
ETUDE POUR LA REVISION DU P.L.U.

OBJECTIFS

- **Lancement de la procédure de révision du P.L.U.** par délibération du Conseil Municipal.
- Choix d'un bureau d'études en urbanisme pour mener les études nécessaires à la procédure de révision du P.L.U.
- Élaboration du **diagnostic** analysant la situation de la commune, et définissant les **grands enjeux** du territoire.

2017 : PHASE 2

P.A.D.D.

O.A.P.

- Élaboration du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui fixe les grandes orientations du projet d'urbanisme pour les 20 ans à venir.
- Écriture de la traduction réglementaire du P.A.D.D. en un **zonage** et un **règlement** qui fixent les règles de constructibilité sur le territoire de la commune.

2018 : PHASE 3

DOSSIER P.L.U.

- **Arrêt du projet de P.L.U.** par délibération du Conseil Municipal.
- **Phase de consultation :** le projet de P.L.U. est soumis pour avis aux partenaires institutionnels de la commune et présenté à la population lors d'une enquête publique.
- **Approbation du P.L.U.** par délibération du Conseil Municipal, après les ajustements tenant compte des remarques.

Concertation (réunions publiques, articles, exposition...)

QU'EST-CE QUE LE P.L.U.?

Le P.L.U. permet d'**établir les grandes lignes directrices du développement de la commune** en matière :
- d'urbanisme et d'aménagement de l'espace ;
- de logements, d'économie, de déplacements ;
- d'équipements adaptés aux besoins et aux attentes des habitants ;
- d'environnement et d'amélioration de la qualité et du cadre de vie ;
- de gestion des nuisances ;
- de valorisation et de préservation du paysage naturel et du partimoine bâti, etc.

De façon quotidienne, le P.L.U. réglemente la façon dont **les propriétaires peuvent aménager leurs terrains, la manière dont ils peuvent modifier les bâtiments existants et ce qui est interdit**. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux et sert de fondement à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, lotissements, etc.).

De nouveaux **objectifs majeurs en matière de développement durable** ont été assignés aux P.L.U. à travers la loi portant Engagement National pour l'Environnement, E.N.E., (Loi Grenelle II), adoptée le 12 juillet 2010, puis à travers la loi pour l'Acccès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi Alur), adoptée le 24 mars 2014.

LE CONTENU DU P.L.U.

Le P.L.U. est composé :

① **d'un Rapport de Présentation** qui expose le diagnostic et les perspectives d'avenir sur lesquelles les élus se basent pour élaborer le P.L.U. ;

② **d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** qui synthétise les "Orientations Générales" de la politique d'urbanisme et d'aménagement, les intentions de la commune pour les années à venir et ses perspectives d'évolution ;

③ **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** qui complètent le P.A.D.D. sur certains secteurs pour préciser les intentions d'aménagement ou de réaménagement ;

④ **d'un Règlement et d'un Plan de Zonage** qui fixent les conditions de réalisation des constructions dans chaque zone et sur chaque parcelle ;

⑤ **d'Annexes** qui rassemblent les autres informations nécessaires aux demandeurs et aux constructeurs.

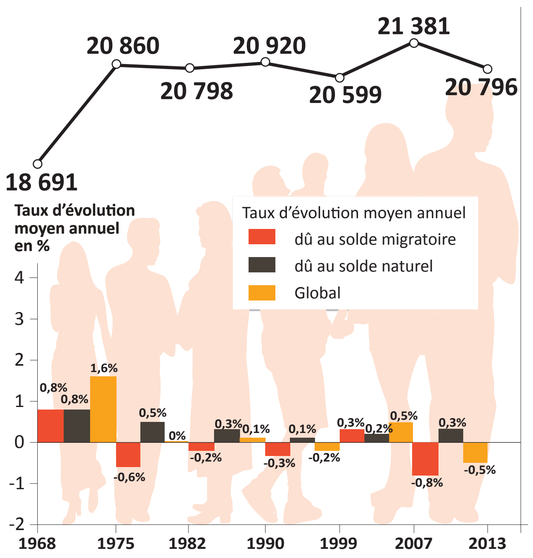
Conception : Ville Ouverte • novembre 2016

NOTRE TERRITOIRE

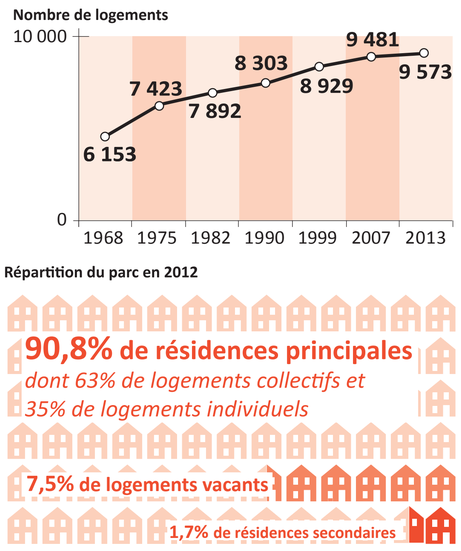
Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement sont les travaux préalables qui alimentent la réflexion et permettent aux élus et au bureau d'études conseil de disposer d'éléments rationnels et d'un socle commun de connaissance du territoire sur lesquels asseoir des choix stratégiques de développement.

UN ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE LIÉ À UN EFFORT DE CONSTRUCTION RAISONNÉ

Évolution de la population communale



Évolution du parc de logements



Répartition du parc en 2012

90,8% de résidences principales
dont 63% de logements collectifs et 35% de logements individuels

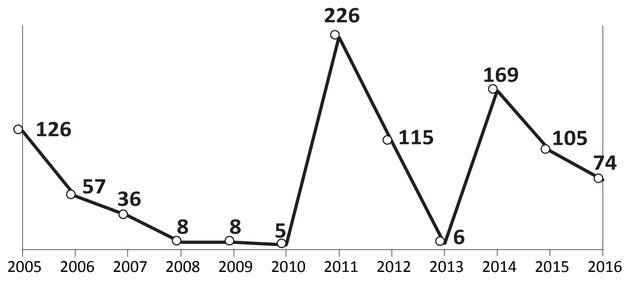
7,5% de logements vacants

1,7% de résidences secondaires

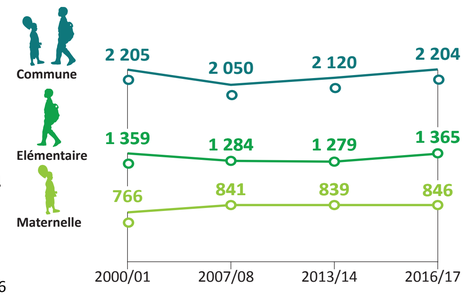
En 2013, Montmorency compte 20 796 habitants. Elle est la troisième ville la plus peuplée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée Forêt de Montmorency.
Depuis 1975, la population communale s'est stabilisée autour de 21 000 habitants. La croissance démographique est aujourd'hui essentiellement portée par le solde naturel.
L'effort de construction initié depuis 2010, a favorisé l'arrivée de nouveaux habitants, permettant de maintenir la population et s'est traduit par une hausse des effectifs soclaires.
Dans un contexte national de vieillissement de la population et de diminution du nombre de personnes par ménage, le maintien de l'effort de construction est nécessaire pour stabiliser le solde migratoire et assurer le maintien de la population.

ENJEUX :
- **Croiser ces évolutions démographiques avec l'évolution de la composition du parc de logements, afin d'assurer l'adéquation entre l'offre et la demande.**
- **Maintenir un équilibre démographique à l'échelle communale pour assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de services et d'équipements.**

Évolution des permis de construire délivrés depuis 2005 en nombre de logements



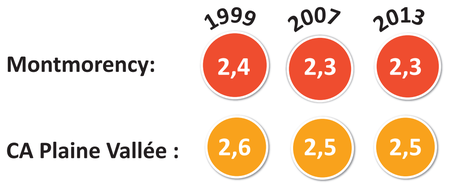
Évolution des effectifs scolaires



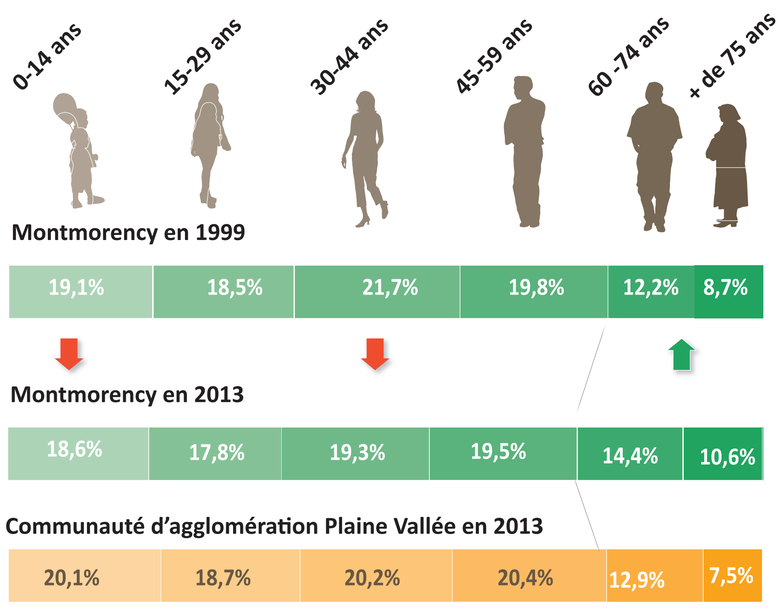
UNE NOUVELLE DEMANDE DE LOGEMENTS

Les évolutions récentes révèlent une baisse significative du nombre de personnes par ménage due au desserrement des ménages : personnes âgées, familles monoparentales, départs des jeunes actifs du foyer parental...
Le phénomène de vieillissement de la population s'explique en partie par la présence de plusieurs structures d'accueil pour personnes âgées sur le territoire.
La commune est essentiellement composée de logements de grande taille. Cependant, les constructions des quinze dernières années ont permis de renforcer la part des logements de plus petite taille.
Au 1er janvier 2015, Montmorency compte 19,38% de logements locatifs sociaux, soit 1 758 logements locatifs sociaux pour 9 070 résidences principales.

Nombre de personnes par ménage



Comparatif des pyramides des âges



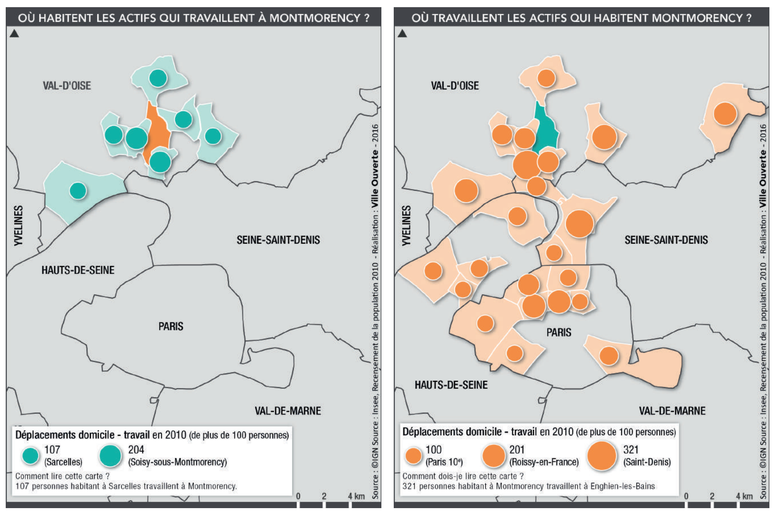
ENJEUX :
- **Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements pour répondre aux nouveaux besoins et pour offrir aux jeunes ménages des possibilités de parcours résidentiel durables.**
- **Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements, dans la perspective des objectifs de production supra-communaux.**

Évolution de la taille des résidences principales entre 1999 et 2013



UNE ÉCONOMIE PORTÉE PAR LE TERTIAIRE

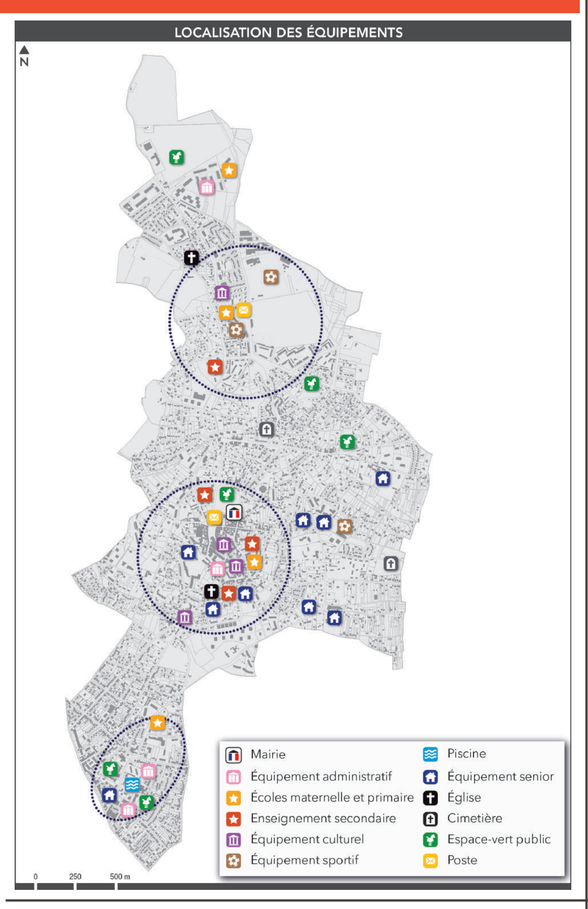
Les secteurs d'activités qui proposent le plus d'emplois sont en premier lieu l'administration publique, l'enseignement et la santé (50,2%) puis les commerces, transports et services (37%).
Avec plus de 80% des actifs montmoren- céens qui travaillent en dehors de la commune, le territoire engendre de nombreuses migrations pendulaires, traduisant la vocation résidentielle de la ville et impliquant des problématiques de gestion des flux de circulation.



ENJEUX :
- **Définir les orientations-clés de la politique économique du territoire, en lien avec la politique économique intercommunale**
- **Favoriser le maintien de l'activité économique locale en maintenant la qualité de vie montmorencéenne.**
- **Gérer les problématiques de circulation et de stationnement liées à la vocation résidentielle de la ville.**

UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

La commune a un bon niveau d'équipements administratifs, culturels et sportifs qui contribue à son rayonnement intercommunal.
Ils sont aujourd'hui répartis en trois principales polarités : leur mise en réseau et leur accessibilité est une condition essentielle pour assurer leur rayonnement global et limiter les flux de déplacement.
L'ancienneté des locaux posent aujourd'hui des questions quant à leur accessibilité pour tous et à leur capacité à répondre aux besoins de fonctionnement actuel.



ENJEUX :
- **Maintenir la qualité de l'offre d'équipement ;**
- **Anticiper et adapter l'offre aux évolutions de la population ;**
- **Faciliter leur modernisation et leur accessibilité.**

Conception : Ville Ouverte • novembre 2016

NOTRE PATRIMOINE

UNE MOSAÏQUE DE FORMES URBAINES

L'histoire complexe de l'urbanisation de Montmorency a abouti à une mosaïque de tissus, où les différentes formes architecturales et urbaines, de part leur intégration à un site particulier et les transitions qu'elles proposent avec le paysage environnant, se juxtaposent, en affirmant néanmoins une harmonie d'ensemble. Cinq principaux types de tissus urbains s'observent à l'échelle communale.

Les tissus antérieurs au XVIIIe siècle

Concentrés dans le centre-ville, ce sont les tissus les plus anciens, caractérisés par l'irrégularité des voies et des parcelles.





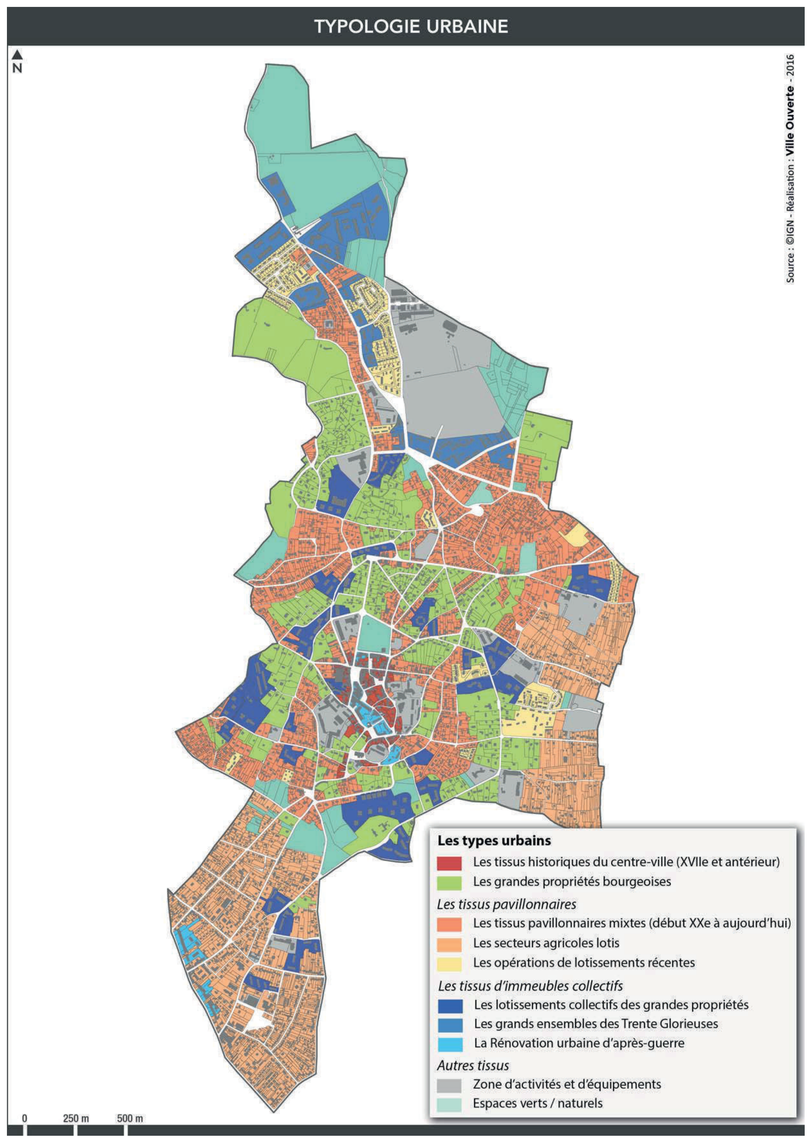
Le parcellaire large des grandes propriétés du XIXe

Ce tissu témoigne de la vocation de villégiature de Montmorency. Le bâti est mis en scène dans des écrins de verdure clos par de hauts murs, plus ou moins vastes









Les tissus pavillonnaires qui se déclinent sous trois formes :

Les secteurs composés au gré des opportunités foncières, des années 1930 à nos jours : ils présentent une hétérogénéité du découpage parcellaire et des formes architecturales.





Les secteurs agricoles lotis, qui ont conservé le parcellaire en lanière et une densité faible.





Les opérations homogènes récentes, avec un plan géométrique et une organisation en impasse ou en boucle.



Les tissus d'immeubles collectifs issus d'opérations de lotissement résidentiels des grands parcs ou d'espaces boisés, d'opérations de rénovation urbaine d'après-guerre et récentes ou de l'élan de construction des Trentes Glorieuses (présentant souvent une mixité fonctionnelle).





Les tissus ouverts : ils regroupent les espaces consacrés aux équipements, aux zones d'activité et aux espaces verts ou naturels.





ENJEUX :

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager hérité de cette histoire.**
- **Gérer l'évolution des quartiers (préservation, densification, renouvellement) en fonction de leurs caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères ;**
- **Renforcer l'harmonie des transitions entre les différentes formes urbaines.**

Conception : Ville Ouverte • novembre 2016

NOTRE PATRIMOINE

UNE VARIÉTÉ ARCHITECTURALE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR

Les différents types architecturaux du territoire racontent l'histoire et participent à la qualité de vie de Montmorency. Le patrimoine architectural répond à différentes économies et époques qui définissent quatre grands types (présentés ci-dessous). Ils se déclinent sous différentes formes, à travers des écritures stylistiques distinctes, des variations des volumes, des décors, des matériaux, créant ainsi la richesse architecturale de Montmorency.
Chaque type s'inscrit d'une manière particulière dans le paysage urbain et forme un tout cohérent avec ses abords : les murs, les clôtures, la végétation...

L'architecture de bourg





Constitue le bâti le plus ancien de la commune. Il se caractérise par sa mitoyenneté, son implantation à l'alignement de la rue. Il structure fortement le paysage urbain. Les lignes sont simples, les volumes modestes et les décors peu nombreux.

Les immeubles







Eléments ponctuels, mis en scène dans le paysage urbain. Ces réalisations portées par des initiatives privées et réalisées au moment d'une opportunité foncière, sont fréquemment isolées dans le tissu urbain.

Les grandes propriétés





Implantées dans de vastes parcs, chaque construction est pensée comme un objet unique et autonome et est accompagnée de dépendances. Le bâti se caractérise par la richesse des matériaux et la complexité de son volume. Les détails et modénatures sont nombreux et très diversifiés.

L'architecture résidentielle







Le bâti est implanté en léger retrait par rapport à la voie, libérant un jardin d'entrée, délimité par une clôture.
Les constructions présentent des volumes plus ou moins importants et complexes. La présence des toitures est très affirmée. Les déclinaisons de styles et de décors vont du plus riche au plus modeste.

Séquences structurantes, carrefour ou angle remarquables, éléments singuliers...

Outre les qualités architecturales propres au bâti lui-même, l'intérêt patrimonial des constructions prend son sens par l'inscription urbaine du bâti dans le paysage de la rue (situation en angle) et par rapport aux autres élements patrimoniaux (inscription dans une séquence ou au contraire isolement renforçant sa singularité).









Le petit patrimoine

Montmorency est par ailleurs riche d'un petit patrimoine qui racontent l'histoire à l'échelle de la rue ou d'une propriété et renforce la qualité d'ensemble, en créant des continuités (murs, clôtures) ou des ponctuations (portails, kiosque, pont...).









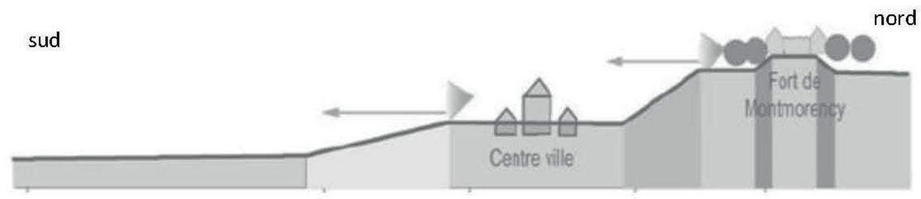
ENJEUX :
- **Préserver le patrimoine bâti de la commune : la diversité de ses déclinaisons, ...**
- **Favoriser une intégration harmonieuse et qualitative des constructions futures ;**
- **Protéger et renforcer les qualités d'intégration du patrimoine architectural (séquences, angles...) ;**
- **Conserver et mettre en valeur le petit patrimoine.**

Conception : Ville Ouverte • novembre 2016

NOTRE ENVIRONNEMENT

UNE TOPOGRAPHIE TRÈS ANIMÉE, OFFRANT DES VUES SPECTACULAIRES

Le territoire de Montmorency est structuré par un étagement de pentes et de replats entre la plaine (« vallée » de Montmorency) et le plateau. La ville historique s'est implantée sur le replat intermédiaire en promontoire sur la vallée.
L'exposition sud de ce relief ouvre des vues lointaines vers la vallée de la Seine et Paris, notamment depuis les ruptures de pente.



Coupe schématique
sce : Coulon 2004

Le jeu complexe de la topographie offre une multiplicité de micro-paysages, des ambiances contrastées aux changements rapides. Cette richesse paysagère est constituée par :

- ***des belvédères et panoramas, vues lointaines et fuyantes depuis les rebords de pente*** : identification aisée des marqueurs paysagers (buttes du Parisis, tours de la Défense…) ;





- ***des vues courtes et réciproques « point de vue/point de mire »*** depuis les flancs des thalwegs (Fontaine René, Haras) et des festons boisés (La Folie) ;





- ***une déclivité très variable*** : glacis régulier à faible pente (Pampelumes), escarpement (collégiale, Mont Griffard) ;





- des ***perspectives dans l'axe des rues*** (République, Charles de Gaulle).





- des ***mises en scène d'éléments bâtis*** (collégiale, hôpital) ;



ENJEUX :

- **Valoriser les reliefs :**
  - **préservation/aménagement des positions de belvédères ;**
  - **préservation des perspectives dans les pentes (rues, sentes…) et des dispositifs qui les expriment (escaliers, rampes, murs) ;**
  - **adaptation de l'implantation et de la hauteur des bâtiments ;**
- **Renforcer les liens avec la forêt (qualité des lisières, accès, parcours).**

Conception : Ville Ouverte • novembre 2016

NOTRE ENVIRONNEMENT

UN PAYSAGE COMMUNAL EXCEPTIONNEL

Le paysage montmorencéen s'est constitué au fil du temps, conjointement au développement urbain. L'héritage paysager de cette riche histoire est aujourd'hui principalement constitué par un velum arboré qui perdure et agit comme facteur d'unité et de cohésion paysagères (forêt, bois, parcs, jardins, rues et places, arbres isolés) et quelques terres cultivées encore préservées mais qui sont aujourd'hui soumises à une forte pression de l'urbanisation (vergers, jardins, potagers du vallon des Haras et du quartier des Pampelumes).

La végétation arborée

Les masses : ensembles, nappes

Les masses végétales et boisées des parcs publics ou privés (Dino, Morat, Folie, Mont Griffard, Briffaults, Carrières, Serve, Châtaigneraie) possèdent une véritable intériorité. Le sentiment de nature domine et contraste avec l'ambiance urbaine, tous deux se valorisant mutuellement.

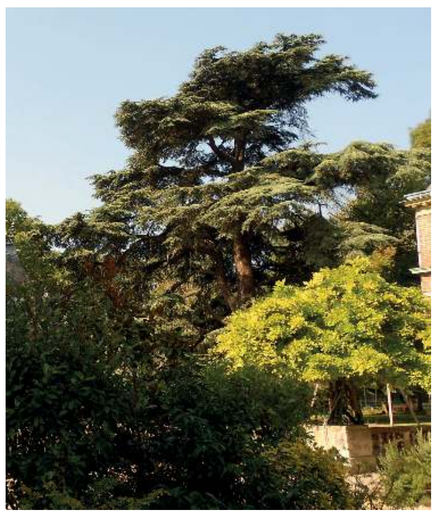




Les points : arbres signaux, individus

Un grand nombre d'arbres remarquables, situés dans des propriétés privées et des parcs publics, balise l'espace et constitue autant de points de repères. Ces arbres racontent l'histoire du territoire communal.





La forêt de Montmorency

Aux portes de la ville, la forêt de Montmorency constitue un massif exceptionnel par sa qualité et sa superficie et offre de nombreux points d'animation et sentiers de grande randonnée.
Bien que peu présente sur le territoire, elle constitue un atout important dans le contexte urbain d'aujourd'hui. Des formes de transition entre le massif et la ville sont à renforcer ou à trouver (points d'accès, mise en valeur des lisières...).



Les lignes : alignements, mails

Un ensemble de mails et alignements structure les espaces publics et certains grands axes (Place Lebrun, Place de l'Auditoire, avenues Domont et Clémenceau). Ils renforcent les perspectives visuelles.





Les sentes

Le territoire communal est maillé d'un dense réseau de sentes, hérité de son passé agricole. Elles offrent des ambiances variées (végétales, minérales...).
Elles constituent des alternatives aux itinéraires ordinaires des rues, des raccourcis piétons ou des dessertes routières.
Elles favorisent les transitions fonctionnelles et paysagères entre les quartiers, en créant des interstices où l'on se faufile, des ruptures d'échelle, des vues restreintes...

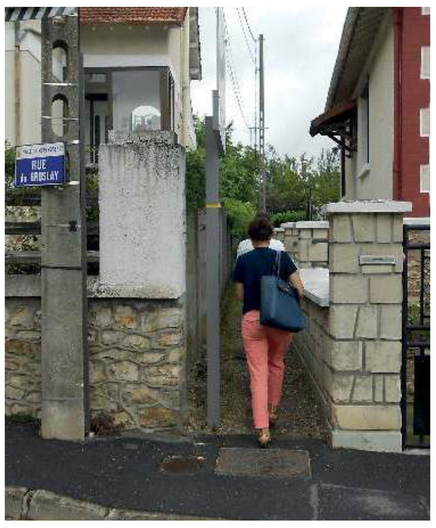












ENJEUX :

- **Valoriser la diversité des espaces paysagers (naturels, ornementaux, agricoles) constitutifs de l'identité montmorencéenne ;**
- **Définir des perspectives d'évolution mesurée pour maintenir le caractère verdoyant de la commune ;**
- **Maintenir le système de « balises » urbaines que sont les arbres signaux et le renforcer sur le plateau ;**
- **Pérenniser la charpente boisée des masses ;**
- **Tirer partie de la proximité et de la qualité du massif ;**
- **Maintenir les sentes libre d'accès et une qualité des traitements de sols.**

Conception : Ville Ouverte • novembre 2016

LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supracommunale. Il doit être compatible avec les documents supra-communaux (TOL, SDRIF…).
Il dessine les lignes de forces du projet communal à horizon de dix à quinze ans. Il contient un certain nombre de thématiques obligatoires.
Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme. Il n'est pas opposable mais conditionne le règlement et zonage.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de Montmorency se divise en deux grands axes, déclinés en orientations.

AXE 1 : **PRÉSERVER L'IDENTITÉ MONTMORENCÉENNE LIÉE À UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL**

Mettre en valeur le patrimoine végétal

Le territoire de Montmorency se caractérise par la diversité et la qualité de la végétation publique et surtout privée. Ce patrimoine végétal se décline sous différentes formes : éléments ponctuels, masses, alignements (arbres ou haies…) créant un rythme urbain de ponctuations vertes ou de continuités. Ce tissu végétal participe à l'unité et à l'identité communale, à l'échelle locale comme à celle du grand paysage.

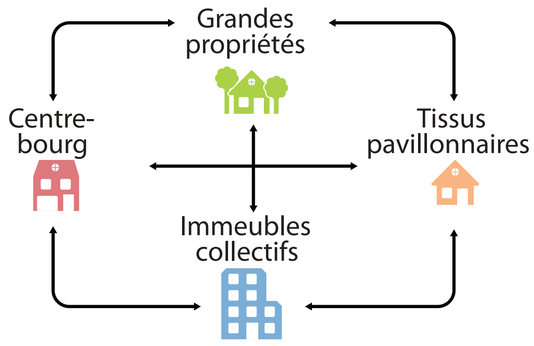
- Maintenir le patrimoine arboré sur le moyen et long terme
- Affirmer l'importance des parcs et jardins privés dans le paysage communal et renforcer l'intégration des clôtures
- Améliorer la qualité des espaces verts publics et favoriser leur mise en réseau avec les espaces publics urbains
- Maintenir la diversité des ambiances des sentes et leurs qualités
- Pérenniser et renouveler les paysages agrestes de la commune (Haras, Pampelumes).
- Renforcer les liens avec la forêt
- Mettre en valeur les principaux sites naturels protégés
- Assurer les connexions entre les espaces verts afin de mettre en valeur les continuités écologiques

Conserver la variété du patrimoine architectural et urbain

La riche histoire de Montmorency a légué à la ville un patrimoine architectural et urbain varié et d'ampleur inégale. Outre ses trois monuments historiques, la ville a conservé des témoignages de son passé médiéval et de l'époque où elle était ville de villégiature. Ce patrimoine architectural se décline à différentes échelles (du monument au petit patrimoine comme un mur ou un portail) et participe avec plus ou moins d'importance à la structuration du paysage urbain.

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager hérité de l'histoire : préserver les éléments patrimoniaux emblématiques et structurants

Assurer l'harmonie des transitions entre les différentes formes urbaines



Permettre l'évolution des quartiers dans le respect de l'identité de la ville (caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères)

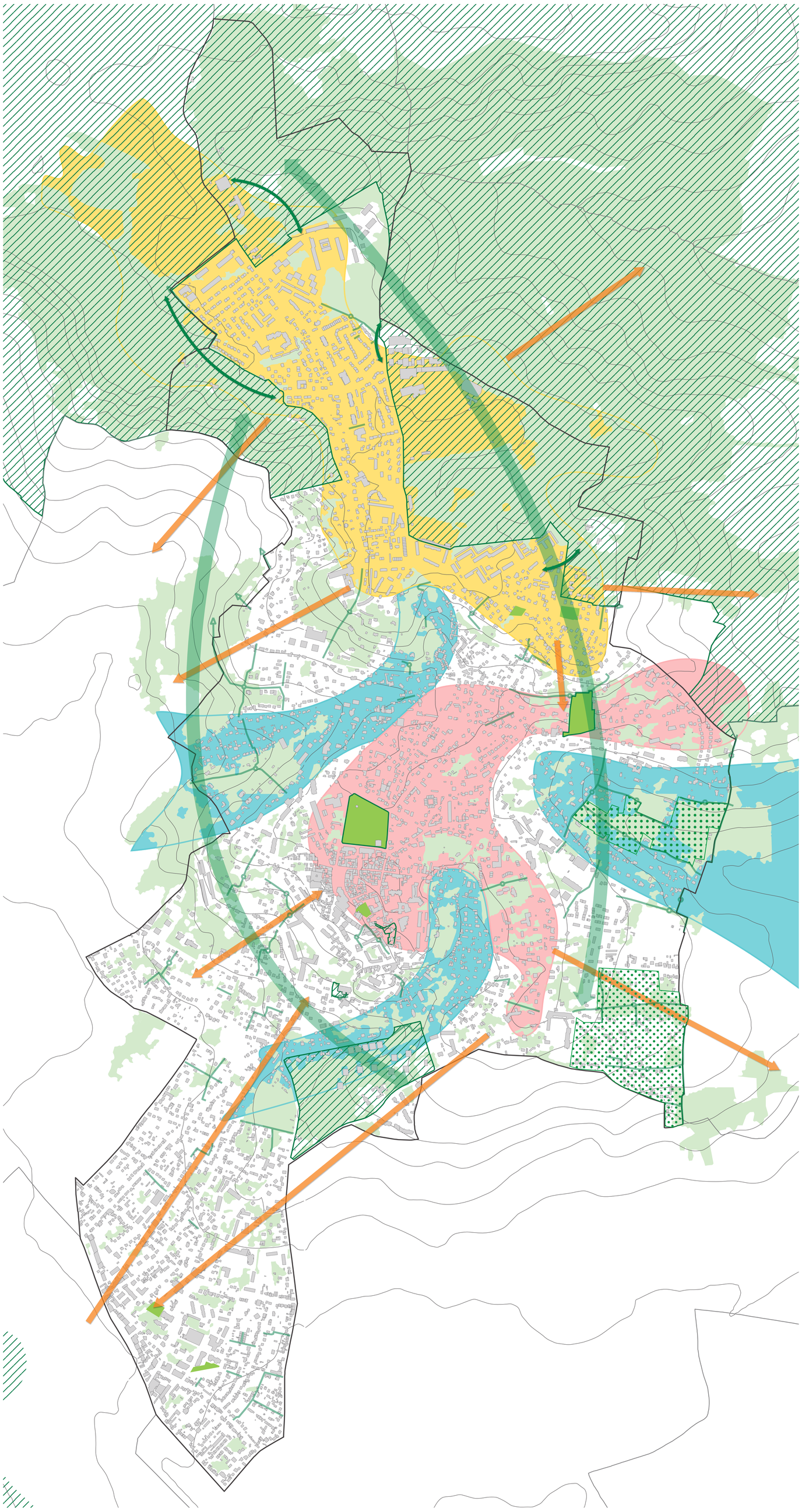
Prendre en compte le relief et protéger les vues exceptionnelles

Le territoire communal se caractérise par son relief marqué qui ouvre des vues exceptionnelles sur le grand paysage. Les grandes entités ainsi constituées ont fortement orienté le développement du territoire communal (activités, urbanisation…) et sont une composante essentielle de l'identité montmorencéenne et de la qualité paysagère du territoire communal qu'il est essentiel de conserver.

- Valoriser les reliefs en conservant ou créant des vues depuis et vers la commune

Préserver l'intégration harmonieuse du bâti dans les lignes du relief pour maintenir la lecture des grandes entités topographiques et les vues :

- Le plateau
- Le replat
- Les vallons



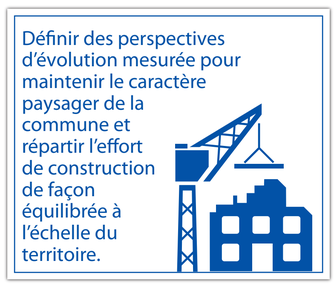
Conception : Ville Ouverte • février 2017

LE PADD

AXE 2 : **ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ HÉRITÉE**

Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même

L 'évolution démographique récente de Montmorency est marquée par une certaine stabilité de sa population (autour de 21 000 habitants), liée à un solde naturel faible (tendance nationale) et à un solde migratoire légèrement négatif. Un effort de construction est nécessaire pour assurer le maintien démographique et répondre aux nouveaux besoins des habitants et favoriser l'installation de jeunes ménages.
Les documents de planification supra-communaux exigent une densification du territoire communal et un taux de 25% de logements locatifs sociaux (2025). Or le territoire communal se caractérise par des contraintes naturelles, fonctionnelles (circulations...), sanitaires (PEB) et patrimoniales nombreuses, qui restreignent les possibilités de foncier disponible.

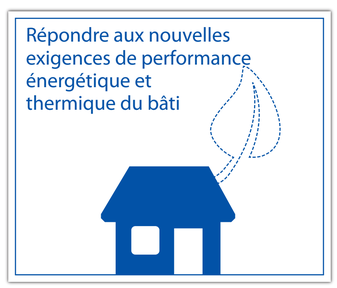


Il faudra notamment :
- assurer une territorialisation de l'effort de construction, en fonction de l'identité et de la densité actuelle des quartiers, de leurs qualités urbaines et paysagères propres
- tenir compte de la mixité des formes et des fonctions, ainsi que de la capacité d'accueil des équipements publics et de l'accessibilité aux transports en commun.

→ pour atteindre un objectif de 23 000 habitants en 2025.





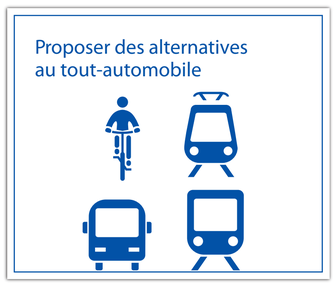


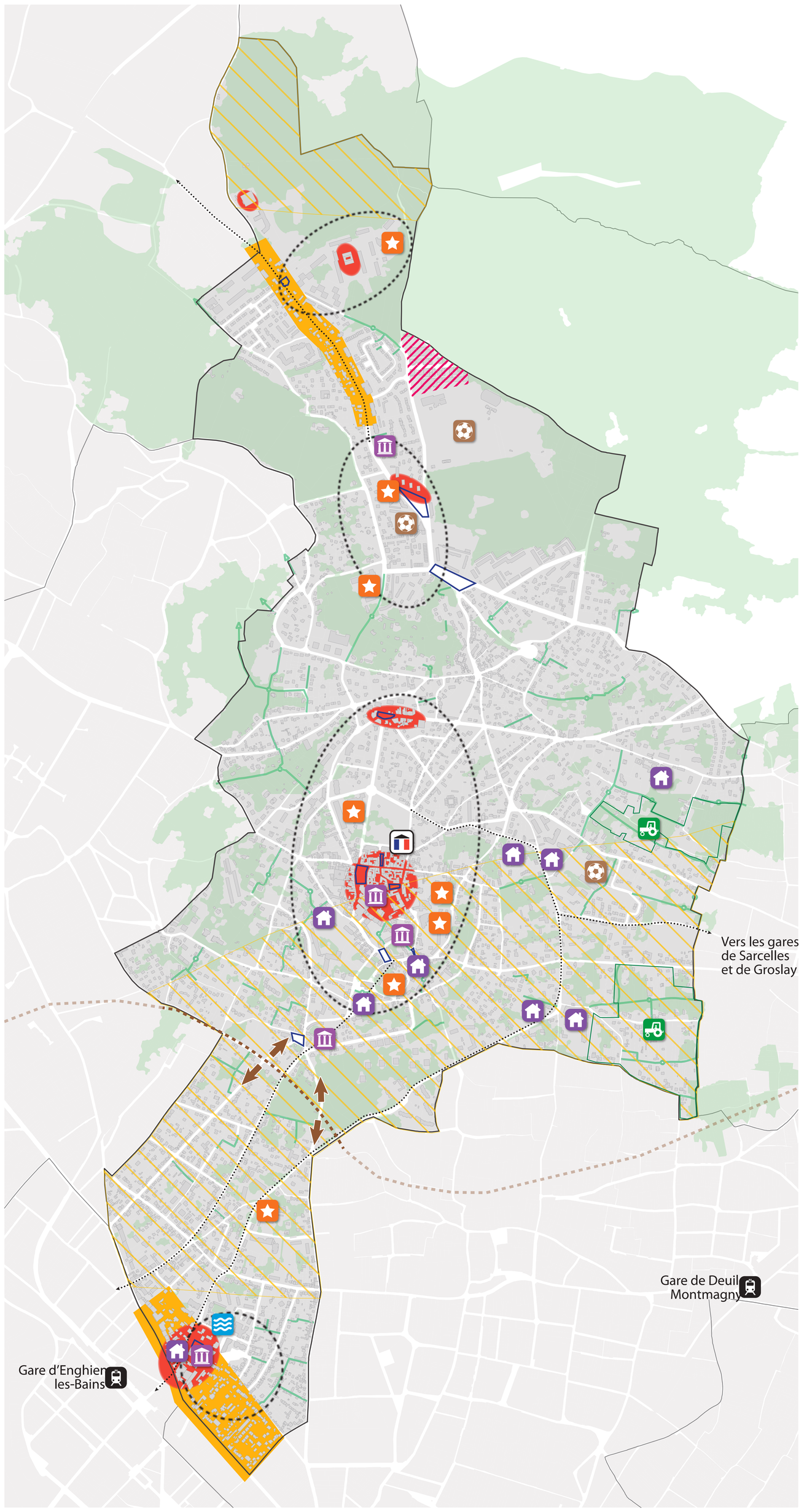
- Favoriser un développement communal harmonieux, prenant en compte les différentes contraintes imposées par le PEB.
- Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'O.A.P.

Renforcer l'unité du territoire communal

Le relief marqué du territoire et les difficultés de circulation (liées à l'étroitesse du réseau viaire historique et aux nombreuses migrations pendulaires) compliquent les liaisons entre les quartiers : les liaisons douces sont difficiles à mettre en place, les quartiers se tournent vers des gares différentes et sont inégalement reliés aux réseaux supra-communaux. L'importance d'une répartition des commerces et des équipements d'une part et la recherche d'une amélioration des liaisons entre les quartiers d'autre part, sont des conditions nécessaires au bon fonctionnement communal.

- Améliorer les perméabilités entre les quartiers.
- Valoriser et requalifier le réseau des espaces publics.
- Requalifier les entrées-de-ville et les grandes avenues, en améliorant leur traitement paysager.
- Améliorer les liaisons avec les pôles voisins, et spécialement les gares limitrophes.
- Veiller à une intégration harmonieuse de l'avenue de Parisis dans le fonctionnement communal, dans l'hypothèse de la réalisation du projet départemental.





Assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de commerces, services et équipements et définir un cadre favorable au maintien de l'emploi

Marquée par une dichotomie entre l'offre d'emploi locale et le profil de formation de ses habitants, Montmorency affirme une vocation résidentielle forte (83,4% des actifs montmorencéens travaillent en dehors du territoire communal). Son économie est essentiellement tertiaire et commerciale (50,2% des emplois dans l'administration publique, l'enseignement et la santé et 37% pour les commerces, transports et services). Le maintien du bon niveau d'équipements de la commune et la pérennisation des emplois locaux et des commerces sont garants de la qualité de vie montmorencéenne. Leur préservation est essentielle pour assurer un dynamisme urbain et économique.

- Conforter les polarités de quartier autour des équipements et commerces existants.
- Offrir un cadre favorable au maintien des polarités commerciales.
- Travailler à la requalification et la modernisation de la zone d'activité de la Croix Vigneron, avec les partenaires intercommunaux.
- Pérenniser le foyer d'emploi, d'activité et de consommation constitué par les services et équipements à destination des seniors.
- Préserver et développer l'agriculture urbaine.
- Maintenir la qualité de l'offre d'équipement



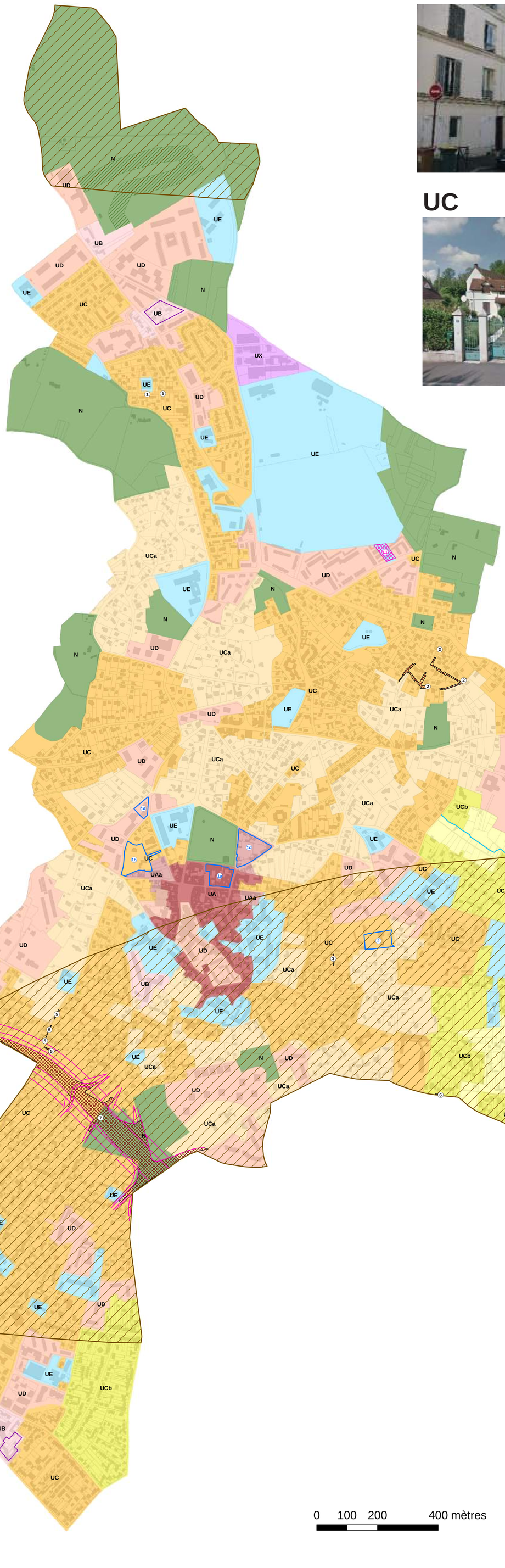
Conception : Ville Ouverte • février 2017

LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

Pour préserver les spécificités morphologiques du tissu urbain montmorencéen, ***la commune est décomposée en zones qui traduisent les ambiances des quartiers*** *: centre ancien (UA), zone pavillonnaire (UC), grandes propriétés bourgeoises (UCa), quartiers de logements collectifs UD) ... Un corps de règles est associé à chacune des zones pour en préserver les caractéristiques.*

Les ***secteurs stratégiques pour répondre aux objectifs de construction de logements*** *sont identifiés en zone UB. Ils sont encadrés par des outils opérationnels (OAP, PAPAG). Une zone N permet la protection des espaces naturels et une zone A permet la mise en valeur des espaces agricoles (Haras, Pampelumes).*

LE ZONAGE



0 100 200 400 mètres

UA



UAa



UC



UCa



UCb



UD



ZONAGE RÈGLEMENTAIRE

- **UA** - Zone du centre ancien
- **UAa** - Zone des abords du centre ancien
- **UB** - Zone de requalification urbaine
- **UC** - Zone à dominante pavillonnaire
- **UCa** - Zone de grandes propriétés bourgeoises
- **UCb** - Zone pavillonnaire avec une ambiance spécifique
- **UD** - Zone de logements collectifs
- **UE** - Zone d'équipements publics et d'intérêt collectif
- **UX** - Zone d'activités commerciales et artisanales
- **A** - Zone agricole
- **N** - Zone naturelle

PRESCRIPTIONS

- Emplacement réservé
- Périmètre de localisation (L1)
- Périmètres d'attente de projet d'aménagement global
- Bande de protection de 50m de la lisiere boisée
- Implantation
- Implantation (en cas de rdc commerciaux)
- Marge de recul

INFORMATIONS

- Plan d'explosition au bruit aeroport de Roissy Zone C
- Ru des Haras

Conception : Ville Ouverte • février 2018

PLAN LOCAL D'URBANISME

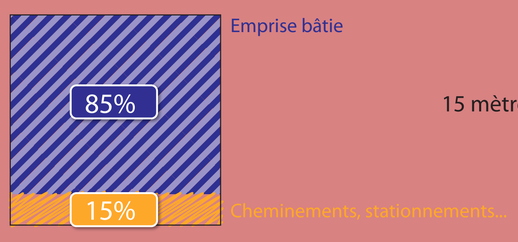
LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

LES PRINCIPALES RÈGLES DE CONSTRUCTION

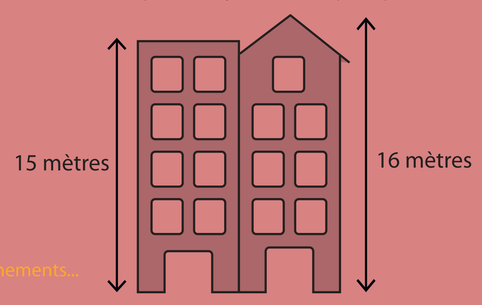
UA - Zone du centre ancien

1,3 % du territoire

Préserver les spécificités du centre ancien avec une souplesse règlementaire pour permettre son renouvellement



Espace libre / Espace construit

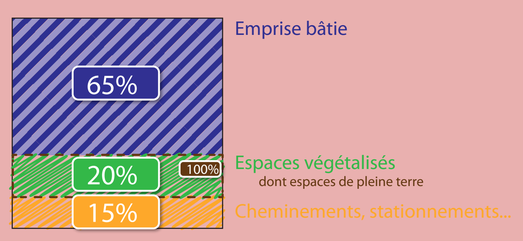


Hauteur maximale autorisée

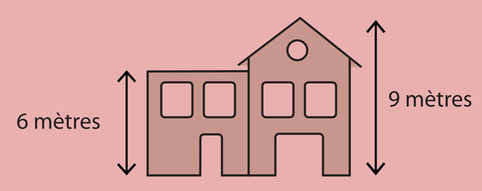
UAa - Zone des abords du centre ancien

0,4 % du territoire

Respecter le rôle de transition entre le centre ancien et les zones pavillonnaires tout en permettant un renouvellement du tissu actuel



Espace libre / Espace construit

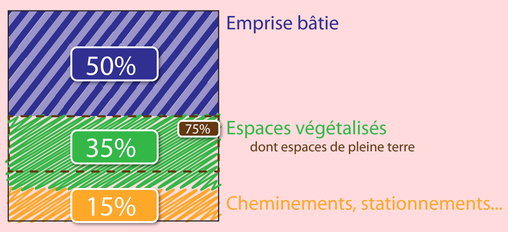


Hauteur maximale autorisée

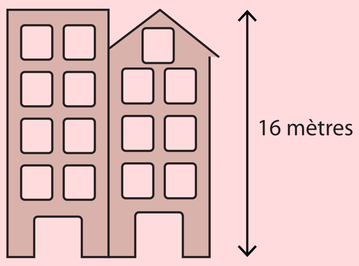
UB - Zone de requalification urbaine

1,2 % du territoire

Permettre une évolution du tissu urbain sur des secteurs identifiés pour améliorer la structure urbaine et répondre aux objectifs de construction de logements



Espace libre / Espace construit

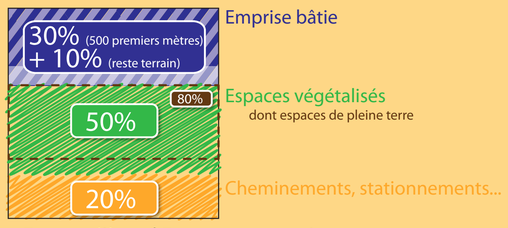


Hauteur maximale autorisée

UC - Zone à dominante pavillonnaire

33 % du territoire

Préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant son renouvellement



Espace libre / Espace construit



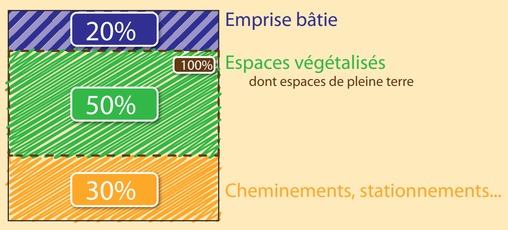
Hauteur maximale autorisée

UCa - Zone de grandes propriétés bourgeoises

16 % du territoire

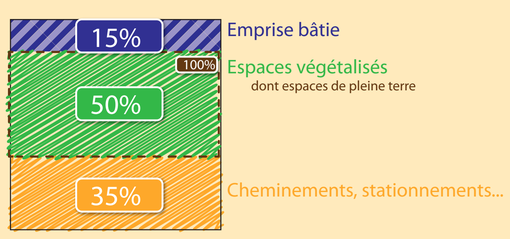
Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des grandes propriétés bourgeoises et permettre une évolution dans le respect de ces caractéristiques

Terrain < 1000 m²

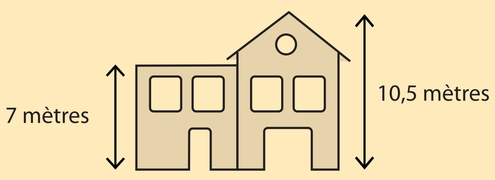


Espace libre / Espace construit

Terrain > 1000 m²



Espace libre / Espace construit

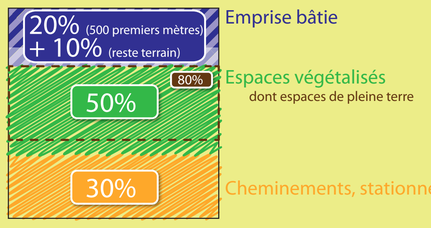


Hauteur maximale autorisée

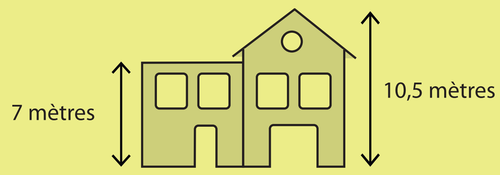
UCb - Zone pavillonnaire avec une ambiance spécifique

6 % du territoire

Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire tout en conservant l'ambiance « secteur agricole loti »



Espace libre / Espace construit

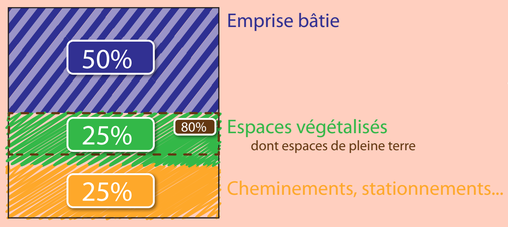


Hauteur maximale autorisée

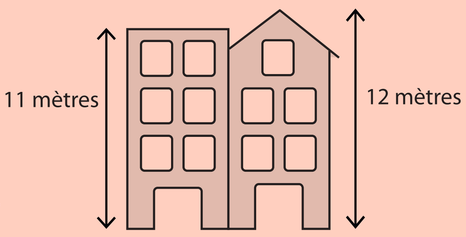
UD - Zone de logements collectifs

12,4 % du territoire

Permettre l'entretien du parc de logements collectifs



Espace libre / Espace construit



Hauteur maximale autorisée

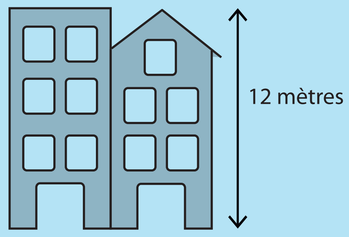
UE - Zone d'équipements publics et d'intérêt collectif

11 % du territoire

Autoriser une évolution des équipements publics grâce à une souplesse règlementaire



Espace libre / Espace construit



Hauteur maximale autorisée

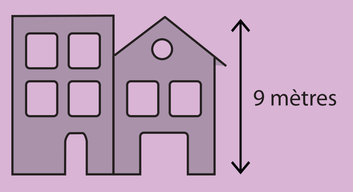
UX - Zone d'activités commerciales et artisanales

0,5 % du territoire

Encadrer l'évolution des activités commerciales et artisanales



Espace libre / Espace construit

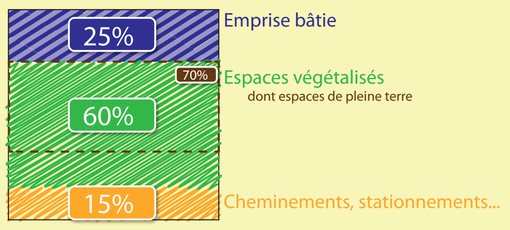


Hauteur maximale autorisée

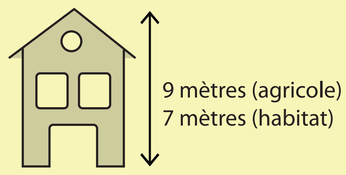
A - Zone agricole

2,7 % du territoire

Protéger les espaces agricoles et permettre la mise en oeuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture



Espace libre / Espace construit

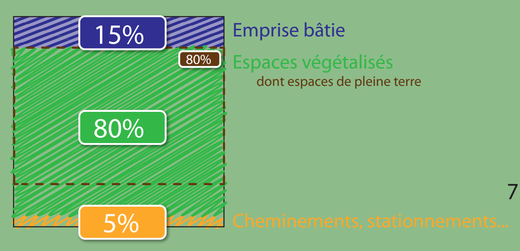


Hauteur maximale autorisée

N - Zone naturelle

15,6% du territoire

Protéger les espaces naturels et permettre leur entretien



Espace libre / Espace construit



Hauteur maximale autorisée

Conception : Ville Ouverte • février 2018

LA PROTECTION DU PATRIMOINE

Un volet patrimonial vient compléter le zonage et le règlement. Son objectif, édifier des ***règles précises pour préserver le patrimoine paysager, urbain et architectural****.*

LE PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET URBAIN



PLUS DE 500 ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTÉGÉS





- 33 éléments architecturaux de type architecture de bourg et immeubles





- 449 éléments architecturaux de type grande propriété et architecture résidentielle





- 34 éléments singuliers

PLUS DE 60 ÉLÉMENTS URBAINS PROTÉGÉS





- 3 éléments de type ensembles constitués exceptionnels





- 38 éléments de type séquence





- 22 éléments de type carrefour et angle

LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

- *Démotition interdite du patrimoine architectural*
- *Préservation des volumes, percements, clôtures et éléments architecturaux*
- *Evolution possible en harmonie avec la construction (extension, nouveaux percements, matérieux des façades et des toitures, ...)*

Conception : Ville Ouverte • février 2018

LA PROTECTION DU PATRIMOINE

LE PATRIMOINE PAYSAGER



LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET LES ESPACES VERTS PROTÉGÉS





85 ha d'Espaces Boisés Classés *(EBC) sont identifiés. Les constructions nouvelles y sont interdites et toute demande d'abattage est soumise à autorisation préalable.*

34 ha d'Espaces Verts Protégés *(EVP) sont identifiés. Les constructions nouvelles sont limitées et toute demande d'abattage est soumise à autorisation préalable.*

105 ARBRES REMARQUABLES



Ces arbres remarquables sont repérés en fonctions de leur rôle dans le paysage :
- Signal dans le grand paysage, point de mire en vue lointaine,
- Articulation des échelles et/ou typologies urbaines,
- Repérage spatial,
- Elément lié étroitement au bâti
- Elément remarquable pour lui-même,
- Maillon de la continuité écologique.

Leur abattage est soumis à autorisation préalable.

43 VUES REMARQUABLES







Ces vues illustrent les spécificités paysagères qui fondent l'identité du territoire communal (le relief, la forêt, les édifices emblématiques...).

Leur maintien (et pour certaines, leur amélioration) participe des objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère de la commune.

LES SENTES PROTÉGÉES



Le réseau de sentes est protégé par le PLU afin d'en préserver sa qualité, tant pour son intérêt paysager que fonctionnel et social.

Conception : Ville Ouverte • février 2018

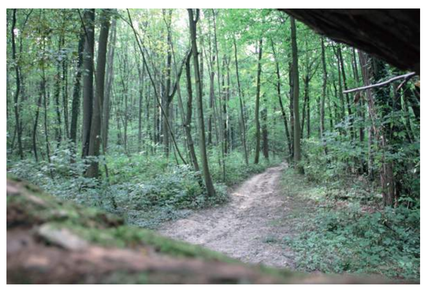
LE VOLET OPÉRATIONNEL

L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil opérationnel permettant de parvenir à un maintien et une amélioration des fonctionnalités écologiques à grande échelle des corridors écologiques présent sur le territoire communal.

L'OAP TVB de Montmorency identifie trois types de trame verte, et une trame bleue :
- La Trame verte en milieu forestier
- La Trame verte en milieu urbain
- La Trame verte en milieu ouvert
- La Trame bleue

EN MILIEU FORESTIER



Cette déclinaison de la trame verte vise à préserver les principaux espaces et réservoirs de biodiversité du territoire : la forêt de Montmorency et les principaux espaces naturels / boisés qui lui sont connectés.

EN MILIEU URBAIN



Cette trame permet de travailler les fonctionnalités écologiques au coeur des espaces urbains. Elle s'appuie sur :
- les espaces arborés relais en ville et leurs lisières,
- les espaces relais arborés potentiels,
- les espaces privés.

EN MILIEU OUVERT

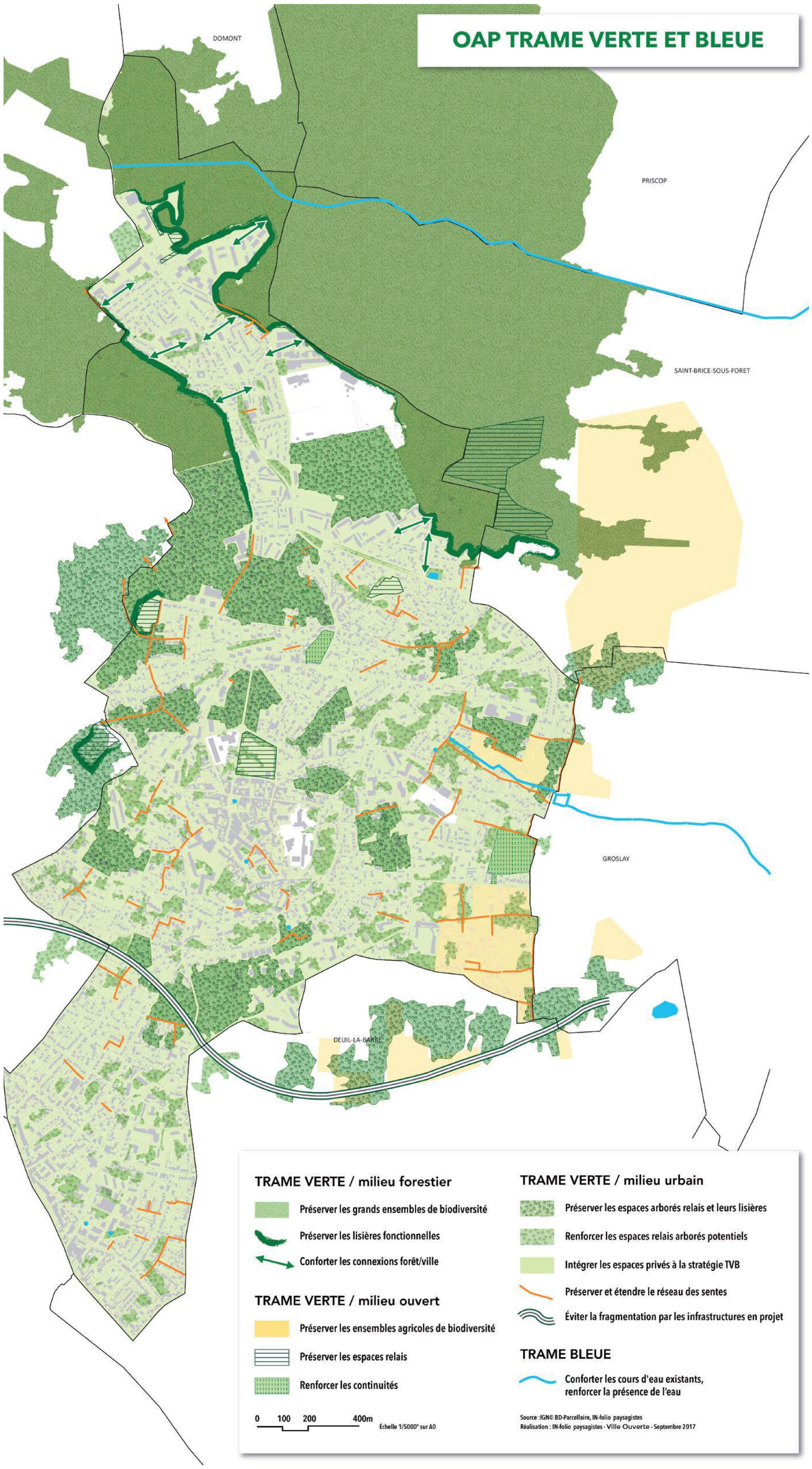


Les espaces ouverts sont également constitutifs des continuités écologiques, et notamment :
- les espaces agricoles des Haras et des Pampelumes,
- certains espaces relais majeurs (grands parcs,etc.),
-certains espaces dont le traitement actuel pourrait être amélioré pour leur permettre de jouer leur rôle d'espaces relais de la biodiversité (ex. : cimetière).

LA TRAME BLEUE



La trame bleue est très peu présente à Montmorency.
L'OAP identifie toutefois les deux cours d'eau qui passent sur ou à proximité du territoire, pour affirmer la nécessité de leur mise en valeur (qualité des eaux, aménagement des abords).



Conception : Ville Ouverte • février 2018

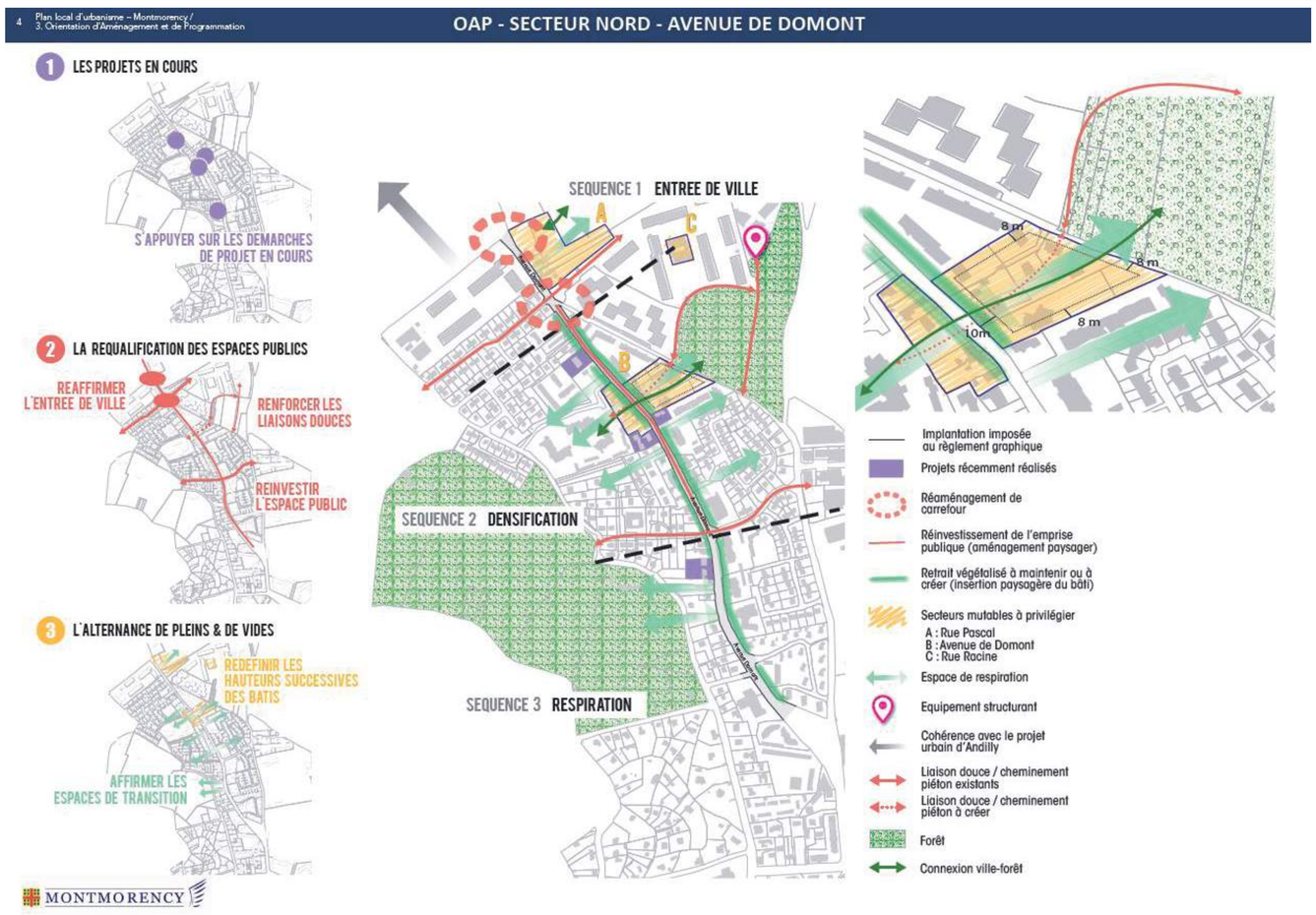
PLAN LOCAL D'URBANISME

LE VOLET OPÉRATIONNEL

Pour encadrer l'évolution du tissu urbain de Montmorency, notamment les entrées de ville au Nord et au Sud, aujourd'hui peu qualitatives, des outils opérationnels sont inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme .

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrivent des principes d'aménagement à respecter dans les futurs projets. Les Périmètres d'Attentes d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) permettent de geler l'évolution du secteur durant 5 ans dans l'optique de réfléchir à un projet cohérent.

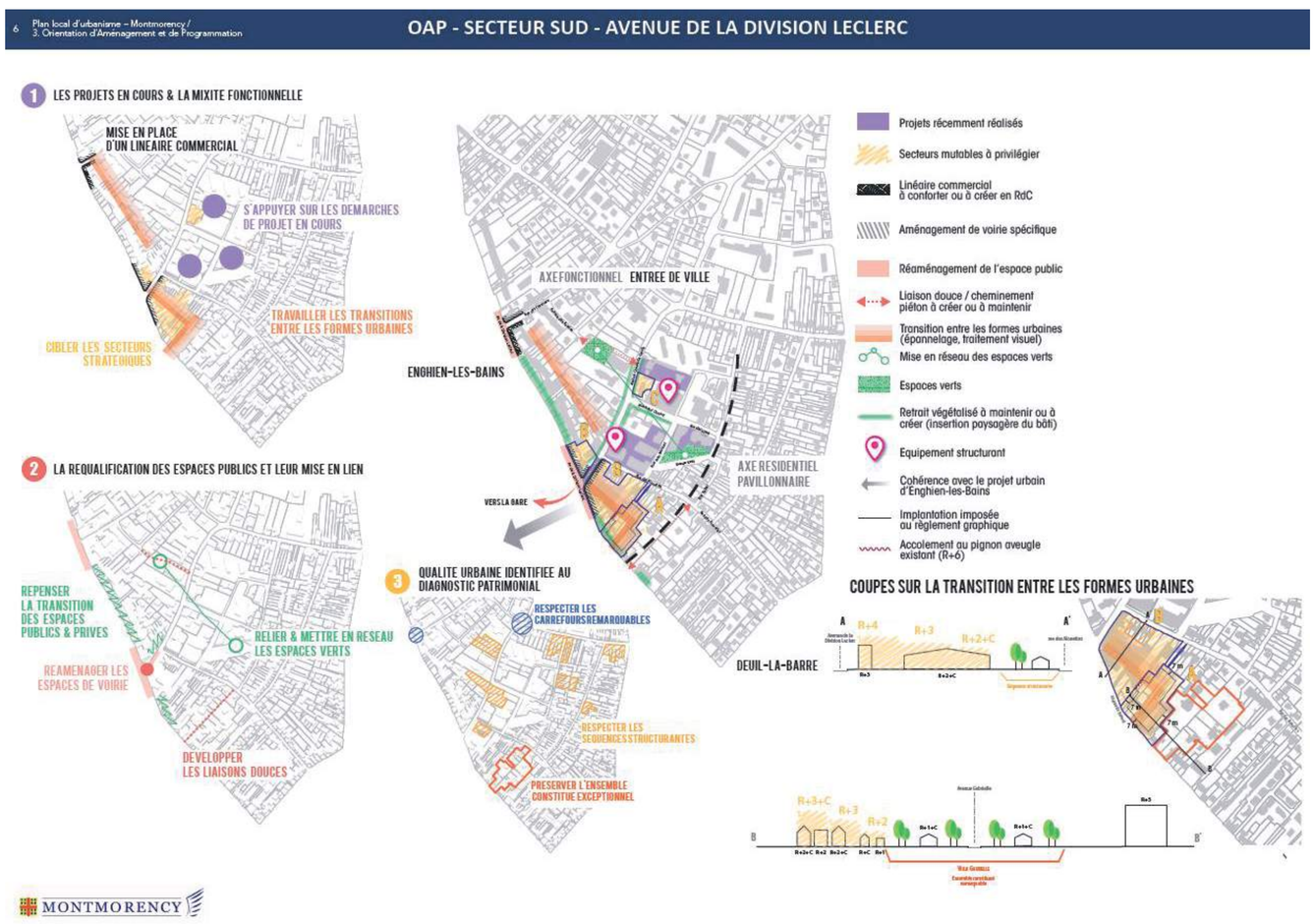
LES OAP ENTRÉES DE VILLE



L'OAP ENTRÉE DE VILLE NORD

*Le projet s'inscrit dans une **redéfinition de l'entrée de ville** (requalification des espaces publics et du carrefour) afin d'améliorer le confort d'usage et de réaffirmer l'entrée de ville.*

*Des secteurs de projet sont identifiés au sein de cette OAP. Les nouvelles opérations devront permettre de structurer l'avenue et tout en proposant une **densité de construction mettant en valeur** les perméabilités et les liens avec **la forêt**. A ce titre, une liaison piétonne devra être aménagée afin, d'une part, de permettre un accès à l'école La Fontaine et, d'autre part, d'améliorer la circulation est-ouest des piétons dans l'épaisseur du quartier.*



L'OAP ENTRÉE DE VILLE SUD

Cette OAP s'articule le long de l'avenue de la Division Leclerc et de l'avenue Charles de Gaulle, en limite avec les communes d'Enghien-les-Bains et de Deuil-la-Barre.

*Le projet met en oeuvre des principes d'aménagement participant à la **mise en valeur de l'entrée de ville sud** en prenant appui sur des secteurs de projet spécifiques devant notamment respecter le principe d'une **transition douce entre les espaces** mutables et les espaces pavillonnaires.*

LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

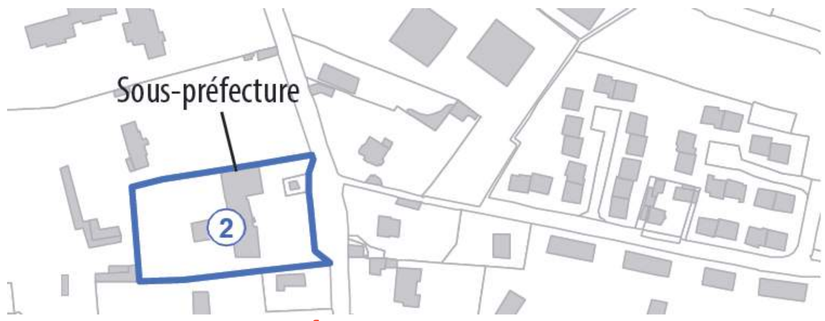


PAPAG - CENTRE-VILLE

Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) permettent à la ville de concevoir un projet d'ensemble en figeant l'existant pour une période maximum de 5 ans.

Le PAPAG du centre-ville identifie un secteur potentiellement mutable pour accueillir des logements et des équipements.

Le PAPAG de la sous-préfecture, aujourd'hui inoccupée, permet à la ville de concevoir un projet cohérent et harmonieux avec son environnement.



PAPAG - SOUS-PRÉFECTURE

Conception : Ville Ouverte • février 2018

MUSÉE JEAN-JACQUES ROUSSEAU

Depuis 2013, la présence d'un insecte xylophage dégradait le parquet de la salle d'exposition du musée. La Ville fut ainsi contrainte d'annuler les expositions entre 2014 et 2016. En 2015, un référé expertise a définit les responsabilités quant aux dégâts. Le coût de la restauration du parquet sera pris en charge par l'entreprise fournisseur à hauteur de 85%. Les 15% restant seront eux à la charge du poseur et du cabinet d'architectes. Après de nombreuses années de procédures, un accord à l'amiable a été conclu et la municipalité a trouvé la solution pour en finir avec cet insecte envahisseur. La réouverture du musée est donc imminente !

PLAN LOCAL D'URBANISME



MICHÈLE LE GUERN
Ajointe à l'urbanisme.

Après une phase de diagnostic dont les résultats ont été présentés aux Montmorencéens en réunion publique le 8 décembre dernier, la procédure de révision entre dans sa 2e phase : la définition des objectifs et la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il désigne les lignes directrices du projet communal à horizon de 10 ou 15 ans et sera débattu en Conseil municipal au cours du 1er trimestre 2017.

La phase de diagnostic a mis en avant le caractère exceptionnel de Montmorency : son patrimoine, son environnement, ses résidents et sa qualité de vie que nous avons à cœur de protéger. Construire ensemble la ville de demain, c'est l'un des objectifs que nous nous sommes fixés. Au travers des différentes réunions publiques et ateliers de quartiers, vous serez consultés et serez de véritables acteurs dans le développement du projet."

SYNDICAT EMERAUDE

À l'occasion du renouvellement de son marché de collecte des déchets ménagers, le Syndicat Emeraude a mené une étude d'optimisation du service. Voici les principales évolutions sur Montmorency :

- **La collecte des ordures ménagères :** à compter du 1er mars, le nombre de collectes des ordures ménagères sera réduit à un seul par semaine pour les pavillons.
- **La collecte du verre en bacs :** à compter du 1er mars également, la collecte du verre en bacs se fera une fois par mois, au lieu d'une fois par semaine actuellement. Le Syndicat Emeraude distribuera des bacs roulants aux habitants vivant en pavillon pour remplacer la petite poubelle verte de 35 litres.
- **La collecte des déchets végétaux :** Ils seront collectés dès mars 2017. Cette collecte, dédiée aux habitants des résidences pavillonnaires, aura lieu une fois par semaine, de mars à novembre. De nouveaux bacs vont être livrés pour les maisons individuelles.

ATTENTION : les déchets végétaux ne pourront plus être présentés en sacs ou en mélange avec les ordures ménagères.

Le nouveau calendrier de collecte sera distribué dans les boîtes aux lettres courant février.

Livraison des nouveaux bacs : du 31 janvier au 7 février

Pour plus d'informations :
Rémy JURION - Responsable Communication - 01 34 11 92 90
rjurion@syndicat-emeraude.com





PARC DE LA CHÂTAIGNERAIE : ENTRETIEN DU BOISEMENT

Le parc de la Châtaigneraie, qui s'étend sur environ un hectare, est un site classé depuis 1943. Il se compose en majeure partie de 105 châtaigniers, pour certains âgés de plus de 300 ans, contemporains donc de Jean-Jacques Rousseau.

Ces derniers figurent depuis 2004 au classement des arbres remarquables du département et ont par ailleurs été sélectionnés en 2016 pour représenter le Val d'Oise au concours des plus beaux arbres de la région Ile-de-France. Ces sujets constituent un véritable patrimoine pour la ville. Ils ont fait l'objet en 2013 d'une expertise phytosanitaire qui a permis de classer les arbres en trois catégories :

- Les arbres sains au nombre de 5,
- Les arbres nécessitant des travaux d'entretien au nombre de 53,
- Les arbres mécaniquement instables ou physiologiquement très atteints et donc potentiellement dangereux, au nombre de 26.

Afin de conserver les arbres affaiblis le plus longtemps possible, dans des conditions de sécurité qui permettent de maintenir l'accès du public au site, un plan de gestion est mis en œuvre depuis 2015 :

- En 2015, 23 arbres ont fait l'objet d'une taille de réduction, 2 sujets très altérés ont dû être abattus,
- En 2016, 18 arbres ont fait l'objet d'une taille de réduction,
- En 2017, 30 sujets vont faire l'objet d'un travail identique.

De façon complémentaire, la Ville procède depuis 2 ans à des apports de solutions nutritives aux pieds des sujets les plus emblématiques.

Coût
72 800 €

SÉCURISATION DES ESPACES PUBLICS

Après un diagnostic des trois conifères de la jardinière de la place Demirleau, il est apparu nécessaire et urgent de procéder à l'abattage de l'un d'entre eux, pour votre sécurité.

PLAN LOCAL D'URBANISME : À VOTRE ECOUTE

Depuis la prescription de la révision du PLU en juillet 2016, la Ville a engagé un travail fin d'analyse du territoire ayant permis de définir une stratégie politique de développement urbain.

La population est invitée à prendre connaissance du projet à travers les panneaux bientôt exposés sur les grilles de l'Hôtel de Ville et à travers les documents mis en ligne sur le site internet, ainsi qu'à formuler ses observations :

- Par mail : plu@ville-montmorency.fr
- Par écrit : sur le registre de concertation disponible aux services techniques de la ville.
- Lors des réunions de concertation qui se tiendront dans les trois quartiers de la ville à partir de septembre.

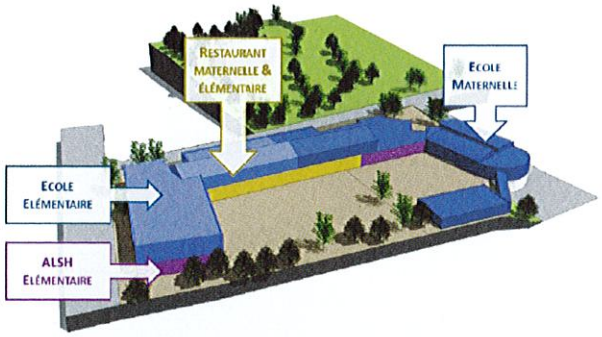
PROJET DE GROUPE SCOLAIRE FERRY

Ce projet comprend, outre la fusion des deux établissements, l'extension de l'accueil de loisirs élémentaire et maternelle, la réhabilitation et l'extension du restaurant scolaire, ainsi que l'extension et la rénovation de l'école maternelle.

Un appel à candidature, qui constitue la première étape du concours de maîtrise d'œuvre, a été lancé. La tenue de deux jurys de concours d'ici fin 2017 permettra de désigner l'équipe qui travaillera sur la conception de ce projet.

Le programme donnant les bases de travail à la future maîtrise d'œuvre a quant à lui été finalisé. Le projet sera totalement implanté sur le site de l'école Ferry. Il prévoit la réalisation de 11 classes maternelle, de 16 classes élémentaire, de locaux mutualisés accueil de loisirs et école ainsi que de locaux spécifiques accueil de loisirs.

À l'issue de la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre fin 2017, les phases d'études définissant précisément le projet se dérouleront sur l'année 2018.



RÉOUVERTURE DU MUSÉE JEAN-JACQUES ROUSSEAU

SUITE À UNE BRÈVE FERMETURE AYANT PERMIS LA RÉNOVATION DU PLANCHER DE LA SALLE D'EXPOSITION, LA RÉOUVERTURE DE VOTRE MUSÉE EST PRÉVUE POUR LE 11 JUILLET.



Horaires et infos pratiques

Ouvert du mardi au dimanche de 14h à 18h jusqu'à fin oct.
5 rue Jean-Jacques Rousseau • 95160 Montmorency
Tél : 01 39 64 80 13 • museejjrousseau.montmorency.fr

Plan Local d'Urbanisme "MONTMORENCY DEMAIN ?"

DÉCOUVREZ L'EXPOSITION QUI DESSINE L'AVENIR DE NOTRE VILLE.

A voir sur les grilles du parc de l'Hôtel de Ville, le diagnostic territorial et paysager (PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui a permis d'élaborer notre projet urbain pour construire la ville de demain.

Vos réunions de quartier PLU
Le mardi 19 sept.
Le mardi 26 sept.
Le jeudi 12 oct.

1 Les grandes orientations du projet 2

Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel

Le site sur lequel est implantée notre commune, ainsi que son histoire, ont permis la constitution d'un paysage urbain et naturel exceptionnel, fondement majeur de son identité.

Le nouveau PLU affirme ce patrimoine naturel et architectural comme marqueur identitaire de la ville. Il protège les éléments et ensembles patrimoniaux les plus remarquables, tout en donnant les clés pour une intégration harmonieuse des constructions nouvelles.

Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

Montmorency, grâce à son cadre de vie préservé et au dynamisme de son centre-ville, est attractive pour les ménages. Or, au cours des dernières années, la construction importante d'opérations immobilières interroge sur l'évolution du paysage urbain (rythme de construction, intégration). Maîtriser les évolutions urbaines tout en permettant le développement d'une offre de logements et en assurer le dynamisme des commerces, des équipements et des services de proximité, telle est l'ambition de ce nouveau PLU en construction !

Nouveau défibrillateur

Votre pharmacie des Chesneaux située au 194, avenue de la Division Leclerc a décidé de s'investir dans la lutte contre les arrêts cardiaques en s'équipant d'un défibrillateur.

En cas d'arrêt cardiaque il faut agir en moins de 4 minutes pour être efficace et avoir une chance de sauver une vie.

Bravo et merci à la pharmacie des Chesneaux pour cette acquisition.

Portes ouvertes à la piscine

Le samedi 16 septembre, une journée portes ouvertes est organisée à la piscine intercommunale de Montmorency, de 13h à 19h. Trois animations seront proposées : baptême de plongée, initiation aux premiers gestes de secours et initiation au plongeon.

Entrée gratuite uniquement pour la piscine.

Permis de conduire

Les démarches administratives concernant les permis de conduire se font désormais en ligne. En effet, les guichets de la préfecture de Cergy et de la sous-préfecture de Sarcelles ne reçoivent plus de public.

Vos demandes de permis (hors échange de permis étranger et permis internationaux) doivent être effectuées sur le site : https://permisdeconduire.ants.gouv.fr/

Mairie mobile fait sa rentrée !

À partir du 10 septembre
De 10h30 à 12h30 :

Tous les dimanches, en centre-ville, venez rencontrer élus et agents municipaux qui seront à votre écoute concernant les démarches administratives à réaliser en mairie (éducation, état civil, CCAS ...). Ils répondront à vos questions sur les services et dispositifs mis en place par la Ville.

Nouveauté de cette rentrée :

À partir du 16 septembre
De 9h à 11h :

Un samedi sur 2, un 2ème point de rendez-vous est mis en place au 112 avenue de Domont (à côté de l'entrée principale du magasin Intermarché).

Babysi'Dating

Suite au succès de l'édition 2016, le babysi'Dating revient le samedi 30 septembre 2017 à la salle Lucie Aubrac. Cet événement permet aux parents à la recherche de baby-sitters de rencontrer, en une seule journée, un maximum de jeunes Montmorencéens se proposant de garder leurs enfants. Plus de 20 baby-sitters étaient présents l'année dernière et autant sont attendus cette année, les familles



n'auront plus qu'à se décider.

Entretiens sur place, conseils, informations CESU, ...

Renseignements et inscriptions au PIJ : 21 bis rue de Jaigny
01 39 64 66 31
pij@ville-montmorency.fr
mcyjeune | @95pij

Réunions de quartier PLU

■ **Mardi 26 septembre**
École Ferry
103, avenue Charles-de-Gaulle.

■ **Jeudi 12 octobre**
Salle des fêtes - 3, avenue Foch.

■ **Jeudi 19 octobre**
École La Fontaine
7, rue Corneille.

ville-montmorency.fr
Montmorency
villedemontmorency
@Villedemcy
villedemontmorency