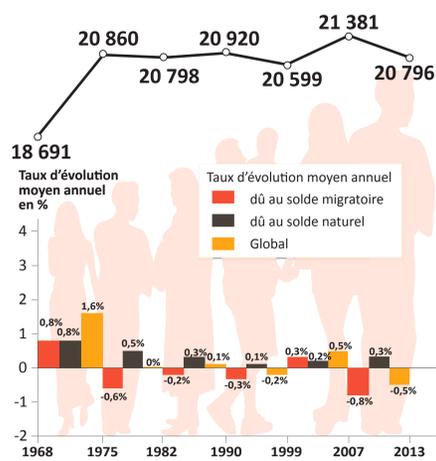


NOTRE TERRITOIRE

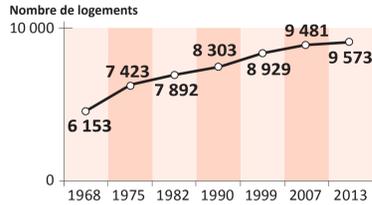
Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement sont les travaux préalables qui alimentent la réflexion et permettent aux élus et au bureau d'études conseil de disposer d'éléments rationnels et d'un socle commun de connaissance du territoire sur lesquels asseoir des choix stratégiques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

UN ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE LIÉ À UN EFFORT DE CONSTRUCTION RAISONNÉ

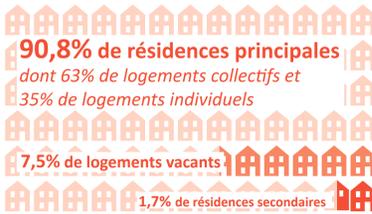
Évolution de la population communale



Évolution du parc de logements



Répartition du parc en 2012



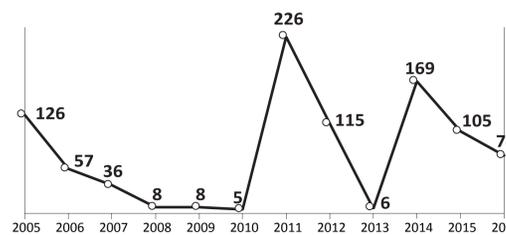
En 2013, Montmorency compte 20 796 habitants. Elle est la troisième ville la plus peuplée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée Forêt de Montmorency.

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.

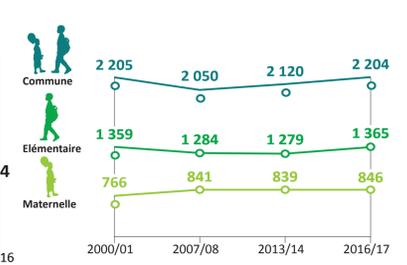
L'effort de construction initié depuis 2010, a favorisé l'arrivée de nouveaux habitants, permettant de maintenir la population et s'est traduit par une hausse des effectifs sociaux.

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.

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



Évolution des effectifs scolaires



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 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...

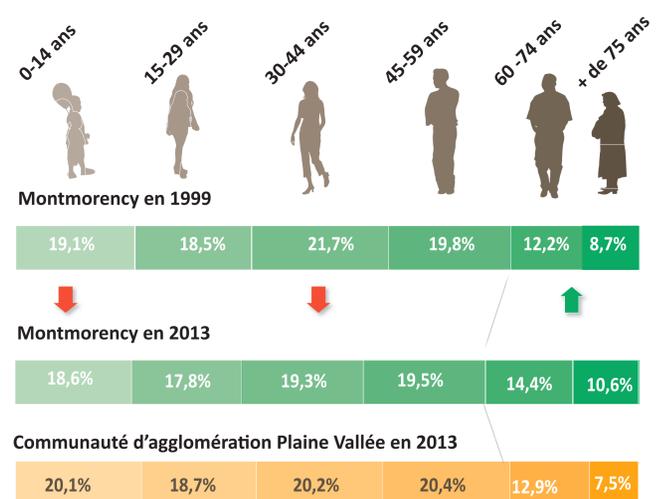
Le phénomène de vieillissement de la population s'explique en partie par la présence de plusieurs structures d'accueil pour personnes âgées sur le territoire. La commune est essentiellement composée de logements de grande taille. Cependant, les constructions des quinze dernières années ont permis de 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



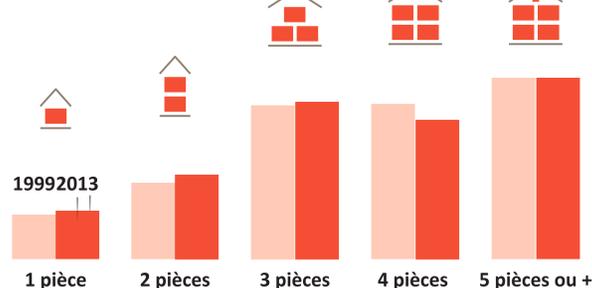
Comparatif des pyramides des âges



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.

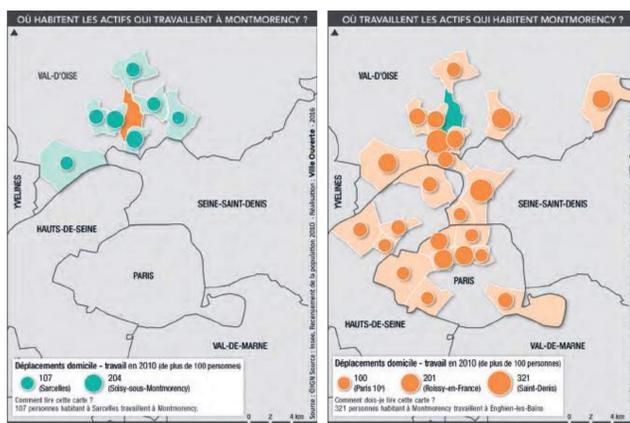
Évolution de la taille des résidences principales entre 1999 et 2013



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 montmorenciens 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 :

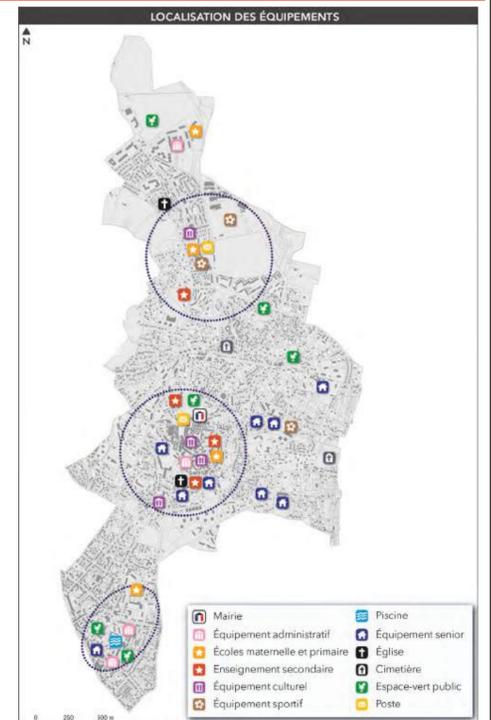
- Définir les orientations-clés de la politique économique du territoire, en lien avec la politique économique intercommunale
- Favoriser le maintien de l'activité économique locale en maintenant la qualité de vie montmorencienne.
- Gérer les problématiques de circulation et de stationnement liées à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



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.

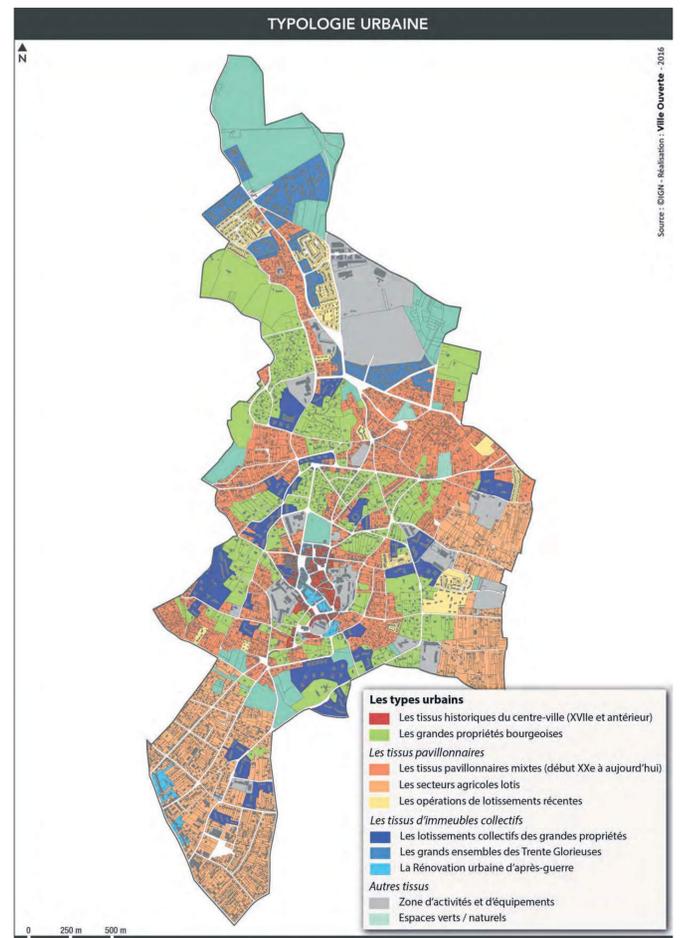
Les tissus antérieurs au XVIIIe siècle

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 écrans 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.



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



Éléments 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 éléments 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.

