

# Commune de Montmorency



## Plan Local d'Urbanisme 1 / Rapport de présentation

Dossier arrêté en Conseil  
municipal le :

Mise à l'Enquête publique :

Dossier approuvé en Conseil  
municipal le :



# Commune de Montmorency



## Plan Local d'Urbanisme

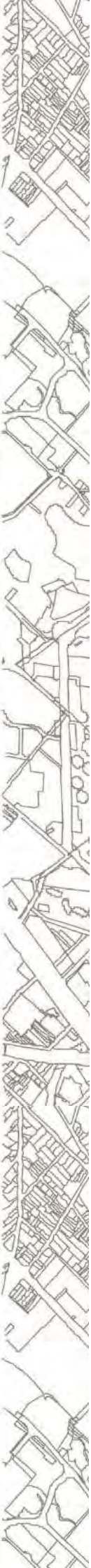
### 1 / Rapport de présentation

#### 1.1 / Présentation du contexte et synthèse du diagnostic

Dossier arrêté en Conseil  
municipal le :

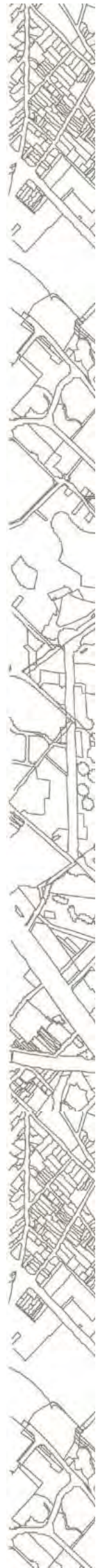
Mise à l'Enquête publique :

Dossier approuvé en Conseil  
municipal le :



# Sommaire

|          |                                                                          |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>LES DOCUMENTS D'URBANISME A MONTMORENCY .....</b>                     | <b>4</b>  |
| 1.1.     | LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE 2012 .....                                  | 4         |
| 1.2.     | L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ENTRE 2012 ET 2016 .....           | 4         |
| 1.2.1.   | <i>Modification simplifiée du 13 juin 2013 .....</i>                     | <i>4</i>  |
| 1.2.2.   | <i>Modification simplifiée du 4 juillet 2016 .....</i>                   | <i>4</i>  |
| 1.3.     | LES RAISONS DE LA REVISION DU PLU .....                                  | 5         |
| <b>2</b> | <b>CADRAGE REGLEMENTAIRE : MONTMORENCY AU SEIN D'UN TERRITOIRE .</b>     | <b>5</b>  |
| 2.1.     | ELEMENTS DE CADRAGE .....                                                | 5         |
| 2.2.     | MONTMORENCY ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE .....         | 6         |
| 2.3.     | LE TERRITOIRE DANS LA PLANIFICATION URBAINE .....                        | 8         |
| 2.3.1.   | <i>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).....</i>       | <i>8</i>  |
| 2.3.2.   | <i>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.....</i>                   | <i>10</i> |
| 2.3.3.   | <i>Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) .....</i>     | <i>11</i> |
| 2.3.4.   | <i>Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) .....</i>        | <i>11</i> |
| <b>3</b> | <b>LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> | <b>14</b> |







# 1 LES DOCUMENTS D'URBANISME A MONTMORENCY

## 1.1. Le Plan Local d'Urbanisme de 2012

Afin de régir l'occupation et l'utilisation des sols sur son territoire et d'être dotée d'un document d'urbanisme intégrant les évolutions législatives et répondant aux enjeux de son territoire, Montmorency a approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 novembre 2012, un Plan Local d'Urbanisme pour succéder au Plan d'Occupation des Sols de 2001.

## 1.2. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme entre 2012 et 2016

### 1.2.1. Modification simplifiée du 13 juin 2013

Une première modification du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal du 13 juin 2013. Engagée suite aux observations faites par le Sous-préfet de Sarcelles dans le cadre du contrôle de légalité, la procédure de modification simplifiée du PLU avait pour objectif :

- de rectifier les erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit ;
- d'apporter des précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme ;
- de faciliter la compréhension du Plan local d'urbanisme par les usagers (règlement écrit et plan de zonage) ;
- de mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique au vu de la désinscription récente de la maison de Jean-Jacques Rousseau dite l'Ermitage et ses abords boisés, de la propriété Gonsse-Boas et des terrains situés en contrebas du Boulevard d'Andilly.

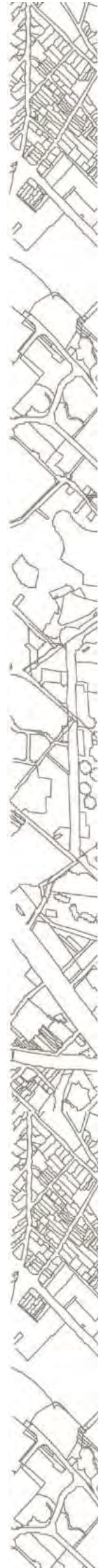
La modification simplifiée a donc abouti à une adaptation du dispositif réglementaire par un ajustement du règlement écrit, du plan de zonage et du plan des servitudes d'utilité publique.

### 1.2.2. Modification simplifiée du 4 juillet 2016

Par une délibération en date du 18 septembre 2014, le conseil municipal a décidé de prescrire une nouvelle modification simplifiée du PLU afin :

- d'adapter le PLU aux évolutions législatives apportées par la loi Duflot 1, la loi ALUR et la réforme de la fiscalité de l'aménagement ;
- de conserver un juste équilibre entre les objectifs généraux de constructibilité et de préservation patrimoniale en réajustant les règles du PLU ;
- d'adapter le contenu de certaines règles aux besoins et aux réalités du terrain compte tenu des enseignements retirés de l'application du PLU depuis décembre 2012 ;
- de garantir une meilleure cohérence des règles pour assurer un aménagement harmonieux des constructions sur le territoire communal ;
- d'améliorer l'accessibilité des constructions en réorganisant les dispositions relatives aux conditions d'accès et de desserte ;
- d'apporter des compléments et des précisions réglementaires nécessaires à la juste application des règles du PLU par les administrés et à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme par l'administration ;
- de corriger les erreurs matérielles observées dans le règlement écrit du PLU.

Cette deuxième modification du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2016, après une enquête publique qui s'est déroulée du 20 novembre au 20 décembre 2014 et sur avis favorable du commissaire enquêteur.





### 1.3. Les raisons de la révision du PLU

L'évolution législative récente apportée par l'adoption de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR) du 24 mars 2014 a modifié en profondeur les règles régissant le contenu du PLU. Si la modification simplifiée du 4 juillet 2016 a permis d'intégrer la suppression de la notion de coefficient d'occupation des sols (COS), des compléments doivent être apportés au document actuel. Le rapport de présentation du PLU doit désormais comprendre des informations sur la capacité de densification des espaces bâtis, la mutualisation des capacités de stationnement et la consommation d'espaces sur les 10 dernières années.

Des objectifs concrets de production de logement ont également été fixés nationalement avec la création de 70.000 logements par an en Ile-de-France, et déclinés territorialement, dans le cadre du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé en décembre 2013. Ainsi, 850 logements par an sont prévus sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, dont fait partie Montmorency.

Face à ce contexte en pleine mutation et dans une volonté de redéfinir un projet de ville conforme aux orientations municipales, le Conseil Municipal a décidé par délibération en date du 4 juillet 2016, la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les trois grands objectifs de la Commune pour la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, sont les suivants :

- Etablir un document d'urbanisme permettant d'assurer un équilibre entre la préservation de l'identité locale et le renouvellement urbain, et déterminant des perspectives maîtrisées d'évolution démographique ;
- Etablir un document d'urbanisme qui soit un véritable outil de protection de l'identité de la ville et de mise en valeur du patrimoine architectural et naturel ;
- Etablir un document d'urbanisme garant du bon fonctionnement urbain de la commune

## 2 CADRAGE REGLEMENTAIRE : MONTMORENCY AU SEIN D'UN TERRITOIRE

### 2.1. Eléments de cadrage

La commune de Montmorency, située à 15 km au nord de Paris, est à l'orée de la vallée et de la forêt de Montmorency et à 5 km environ de la Seine. Elle se trouve au bout d'un éperon boisé qui domine la vallée de Montmorency à l'ouest, et la Plaine de France à l'est. Historiquement cette situation lui a conféré une importance stratégique à la fois militaire et commerciale. Le contrôle du commerce fluvial avec l'imposition de droits de péage aux bateliers naviguant sur la Seine et le contrôle militaire de l'accès à la vallée par la construction de forteresses diverses. Cette situation dominante de site défensif constitue l'origine même du territoire.

Sa superficie couvre environ 520 hectares dont aujourd'hui 432 ha urbanisés.





## 2.2. Montmorency et la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

Créée le 1er janvier 2016, la **Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV)** est née de la fusion entre :

- **La Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM)**, créée le 1er janvier 2002 et qui comprenait neuf communes : Andilly, Margency, Montmorency, Groslay, Soisy-sous-Montmorency, Saint-Gratien, Deuil-la-Barre, Montmagny, Enghien-les-Bains ;
- **La Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France (CCOPF)** recouvrant sept communes : Attainville, Bouffémont, Domont, Ezanville, Moisselles, Piscop et Saint-Brice-sous-Forêt ;
- L'intégration de deux communes : **Montlignon et de Saint-Prix**.

Cette nouvelle intercommunalité regroupe dorénavant près de 180 000 habitants répartis au sein de 18 communes.







Cette fusion a été réalisée en application de la loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM).

L'intercommunalité est appelée à gérer de nouvelles responsabilités. Toutefois, le périmètre global de ses compétences ne sera définitivement arrêté qu'au 31 décembre 2017. Les principales compétences désormais prises en charge par l'agglomération Plaine Vallée sont :

#### LES COMPETENCES OBLIGATOIRES

- **La politique de développement économique** : les missions portent sur la création, l'aménagement et l'entretien de zones d'activité économique. La gestion des principales zones d'activité et des initiatives sont également engagées visant à favoriser un développement économique.
- **L'aménagement de l'espace communautaire** : la communauté est responsable de la mise en place d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), de la création et de la gestion des zones d'aménagement concerté déclarées d'intérêt communautaire (ZAC) et de l'organisation des transports urbains sur les 18 communes concernées.
- **L'équilibre social de l'habitat** : la CAPV est compétente dans la définition d'une politique du logement dans le cadre du PLHI (plan local d'habitat intercommunal).
- **La politique de la ville** : l'objectif est de favoriser les dispositifs de développement urbain, local et d'insertion, notamment par l'économie.

#### LES COMPETENCES OPTIONNELLES

- **La voirie et les parcs de stationnement** : la CAPV se charge de la création, de l'aménagement et de l'entretien des voies et des parcs de stationnement dont le classement dans le patrimoine de l'agglomération est adopté en fonction de plusieurs critères permettant de définir l'intérêt communautaire.
- **La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie** : la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers constituent l'essentiel des compétences de la communauté dans ce domaine. La CAPV développe aussi une action dans la lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores ainsi que les dégradations provoquées par les graffitis.
- **Assainissement** : la CAPV prend en charge la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales, ainsi que la réalisation de tous les travaux et les études nécessaires dans ces domaines. Elle exerce également un contrôle et un entretien facultatif des installations d'assainissement autonomes.

#### LES COMPETENCES FACULTATIVES

- Les manifestations sportives et culturelles : Contribution à la programmation de spectacles et de manifestations culturelles et sportives d'intérêt communautaire
- Création, aménagement, entretien et gestion d'un centre nautique intercommunal à SOISY-SOUS-MONTMORENCY ;
- Création, aménagement et gestion des aires d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

## 2.3. Le territoire dans la planification urbaine

### 2.3.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Co-élaboré par la région et l'Etat, le SDRIF opposable à ce jour a été approuvé en décembre 2013. Ce document d'urbanisme d'échelle régionale a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Pour parvenir à répondre à ces objectifs, les orientations du SDRIF reposent sur trois piliers :

- **Relier et structurer** : promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.

*A Montmorency, cela se traduit concrètement par la réalisation du projet du Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP). Ce projet correspondant à la réalisation du tronçon central de l'Avenue du Parisis (entre la RD 370 et la RD 109) était déjà identifié dans le SDRIF de 2008 et a été maintenu.*

- **Polariser et équilibrer** : assoir la diversité de l'Île-de-France et de la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transport, économie, etc.

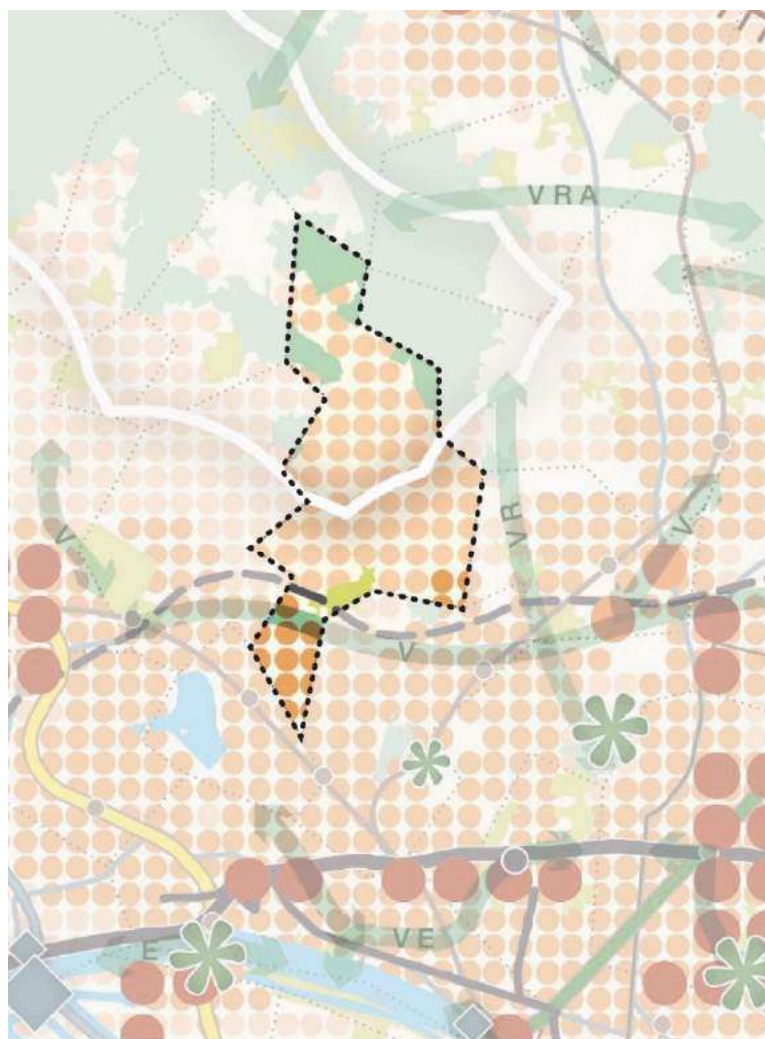
*Le tissu urbain de Montmorency est identifié comme espace urbanisé « à optimiser » et espace « à densifier » à proximité d'une gare. Cette identification se traduit par un objectif d'augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici 2030.*

- **Préserver et valoriser** : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de densifier les espaces urbains, en prenant en compte leurs particularités, notamment leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales.

*La carte de destination du SDRIF met en évidence la présence d'un espace vert et de loisir au sud de la commune correspondant au parc du château du Duc de Dino et un espace boisé au nord correspondant à la forêt domaniale de Montmorency. La carte identifie également une liaison verte traversant le sud de la commune.*

*La carte page suivante permet de mieux visualiser la localisation de ces différents objectifs.*

**Le Code de l'Urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les orientations du SDRIF. L'enjeu est donc de parvenir à proposer un projet communal offrant une articulation fine entre compatibilité avec le SDRIF et appréhension du contexte local de Montmorency.**



Sources : IAU îdF © IAU îdF 2013

Carte de destination générale des différentes parties du territoire (extrait)

Source : SDRIF 2013

#### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Les espaces agricoles



Les espaces boisés et les espaces naturels



Les espaces verts et les espaces de loisirs



Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer



Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)



Le fleuve et les espaces en eau

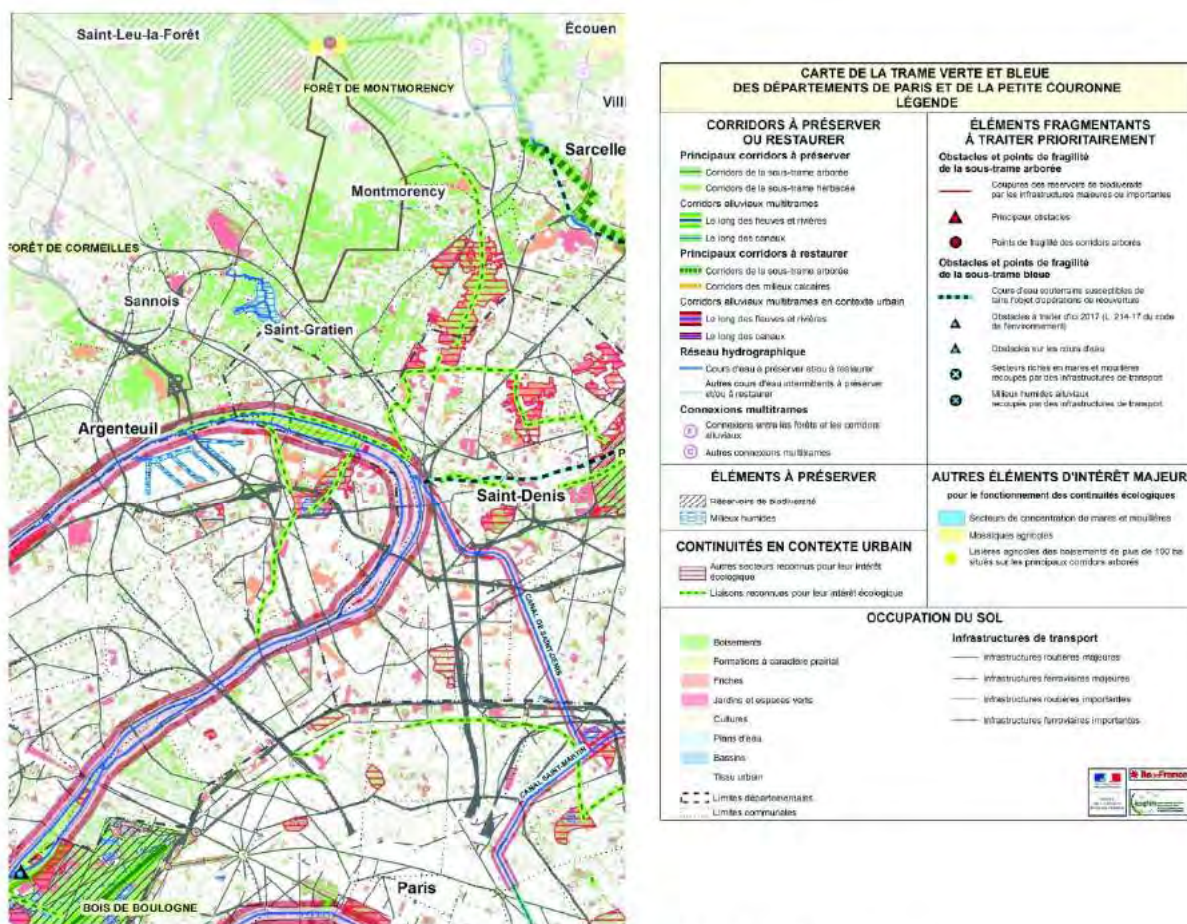


### 2.3.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France, approuvé en septembre 2013, constitue le volet régional de la Trame Verte et Bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre, il doit :

- **Identifier les composantes de la trame verte et bleue** (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- **Identifier les enjeux régionaux** de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- **Proposer les outils adaptés** pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

A l'échelle de la commune, la forêt de Montmorency au nord est identifiée comme un réservoir de biodiversité à préserver. Le sol communal est essentiellement occupé par des boisements et par quelques jardins et espaces verts.



Carte de la Trame verte et bleue des départements de Paris et de la Petite Couronne.

Source – DRIEE – Île-de-France - 2013

Il est à noter que le SRCE est un document de cadrage qui oriente les stratégies et les projets de l'Etat et des collectivités territoriales et dont la mise en œuvre plus concrète doit être appréhendée dans les documents d'urbanisme locaux, dans un rapport de « prise en compte ».

**Le PLU devra donc questionner la mise en valeur concrète de ce principe, à travers une approche plus locale de la déclinaison de la trame verte. C'est notamment l'un des objectifs de l'État Initial de l'Environnement.**



### 2.3.3. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Approuvé par délibération du Conseil régional en juin 2014, le PDUIF est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises fixant des objectifs des politiques de déplacements (des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport) à l'horizon 2020. En ce sens, il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, en intégrant tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo), ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie.

Il aborde par ailleurs la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité afin d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Il est à noter que le PDUIF doit être compatible avec le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

### 2.3.4. Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi)

D'un point de vue réglementaire, le PLH définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en matière de logement et d'hébergement. Il doit également favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, et assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Les objectifs des PLH ont été renforcés par la loi Molle (Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009, notamment au niveau de la lutte contre l'étalement urbain, du développement de l'offre sociale et de la lutte contre le logement indigne. Cette loi a induit la nécessité de réaliser une programmation sur 6 ans territorialisée et détaillée (type de logements, moyens fonciers, échéancier).

Un premier Programme Local de l'Habitat avait mis en place par la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM), couvrant la période 2006-2012. Un second PLH a été approuvé le 16 décembre 2015, couvrant la période 2014-2020. Il définit 4 orientations stratégiques :

- Maintenir l'attractivité de l'agglomération tout en veillant aux équilibres territoriaux.
- Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins.
- Agir sur le parc existant pour mieux répondre aux besoins.
- Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe.

Dans le cadre de ce second PLH, le scénario validé par les élus s'inscrit dans les objectifs TOL définis par l'Etat et à construire 440 logements par an sur le territoire, afin :

- D'alimenter régulièrement le marché local de l'habitat en offre nouvelle afin de contenir l'augmentation de la tension sur ce dernier et d'y assurer une croissance démographique mesurée.
- De participer aux efforts régionaux en matière de construction neuve en répondant à l'objectif TOL (Territorialisation des Objectifs de Logements).
- De disposer des marges de manoeuvre suffisantes pour s'assurer du respect des objectifs fixés.

La déclinaison de cet objectif de construction pour la commune de Montmorency est fixée à 80 logements /an pour la période 2014-2020.

L'élargissement récent du territoire intercommunal implique une évolution du PLHi. La révision du document de planification est en cours. Le PLU de Montmorency doit anticiper cette évolution, afin d'assurer la compatibilité du projet communal avec le document intercommunal.

### 2.3.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE)

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie** est un document récemment remis à jour et entré en vigueur en décembre 2015 qui encadre la politique de gestion de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant du fleuve.

Le PLU communal doit s'inscrire en compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, en application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)..

Le SDAGE intègre les objectifs environnementaux de la directive cadre européenne sur l'eau et fixe notamment des objectifs de bon état écologique et chimique pour les masses d'eau sur la période 2016-2021.

Les enjeux majeurs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands sont les suivants :

- La diminution des pollutions ponctuelles ;
- La diminution des pollutions diffuses ;
- La protection de la mer et du littoral ;
- La restauration des milieux aquatiques ;
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- La prévention du risque d'inondation.

La fiche de l'unité hydrographique de Montmorency (identifiable sous le nom « IF 4 Croult ») dresse un diagnostic de la ressource en eau du territoire :

*«A l'amont, le Croult et le Petit Rosne traversent la Plaine de France, territoire agricole mité par le développement actuel et à venir de l'urbanisme et des infrastructures de transports. Leurs cours sont rectifiés et recalibrés sur un important linéaire. Ils sont en grande partie couverts lors de la traversée des agglomérations. Ces modifications accentuent les problèmes d'inondation et la création d'ouvrages de régulation impacte fortement les potentialités écologiques des cours d'eau. Les dysfonctionnements des réseaux d'assainissement sont à l'origine de la mauvaise qualité physico chimique. Les activités agricoles à l'amont des bassins versants sont à l'origine de la contamination des eaux par les pesticides.*

*A l'aval, le Croult est canalisé et couvert sur une majeure partie de son cours. Il ne circule plus dans son lit naturel. L'urbanisation dense occupe son lit majeur. La qualité est dégradée par des rejets d'eaux usées ou sauvages, le ruissellement des surfaces imperméabilisées des zones urbaines et industrielles et la présence d'anciennes décharges. Par ailleurs, le débit du Croult étant très faible, il ne permettra pas de diluer les rejets des stations d'épuration existantes, des solutions technico-économiques acceptables doivent être cherchées. Le ru d'Enghien est fortement déclassé sur l'ensemble des paramètres physico-chimie et biologiques. Il est artificialisé et subit de fortes pressions liées aux dysfonctionnements des réseaux de collecte par temps sec et par temps de pluie.*

*Les projets prévus dans les contrats de développement territorial et les équipements de transport qui les accompagneront vont modifier le territoire avec un risque d'imperméabilisation supplémentaire. La maîtrise des ruissellements à la source est la solution à privilégier lors de la conception et la mise en œuvre des projets.»*

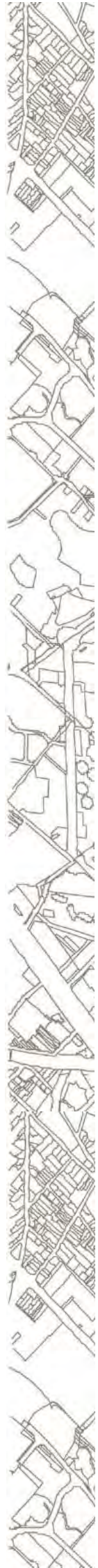


Un Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est en phase d'élaboration pour le territoire des bassins versants du Croult/ Enghien/ Vieille Mer, regroupant 86 communes de 2 départements.

**Le PLU doit poursuivre des objectifs en matière de gestion durable des ressources naturelles, notamment la ressource en eau. Il s'agira donc de définir un cadre permettant la réalisation des objectifs d'amélioration de la qualité de l'eau porté par le SDAGE.**



### 3 LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

-

MONTMORENCY

DIAGNOSTIC

-

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

-







## SOMMAIRE

### **1. UNE RÉVISION S'INSCRIVANT DANS UNE DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE**

- a. Le calendrier de la procédure
- b. Une évolution législative à appréhender
- c. La révision du SDRIF : de nouvelles exigences
- d. Une prise en compte de l'environnement à affirmer
- e. Un développement urbain encadré par de nombreuses contraintes

### **2. UNE VILLE RÉSIDENTIELLE À LA RECHERCHE D'UN NOUVEL ÉLAN**

- a. Un équilibre démographique à maintenir
- b. Un parc résidentiel ancien qui évolue peu
- c. Une mutation des ménages créant une nouvelle demande de logements
- d. Une évolution de la pyramide des âges créant de nouveaux enjeux
- e. Focus sur le parc de logements sociaux
- f. Une économie locale portée par le tertiaire
- g. Un bon niveau d'équipement
- h. Une situation régionale stratégique mais une desserte locale inégale

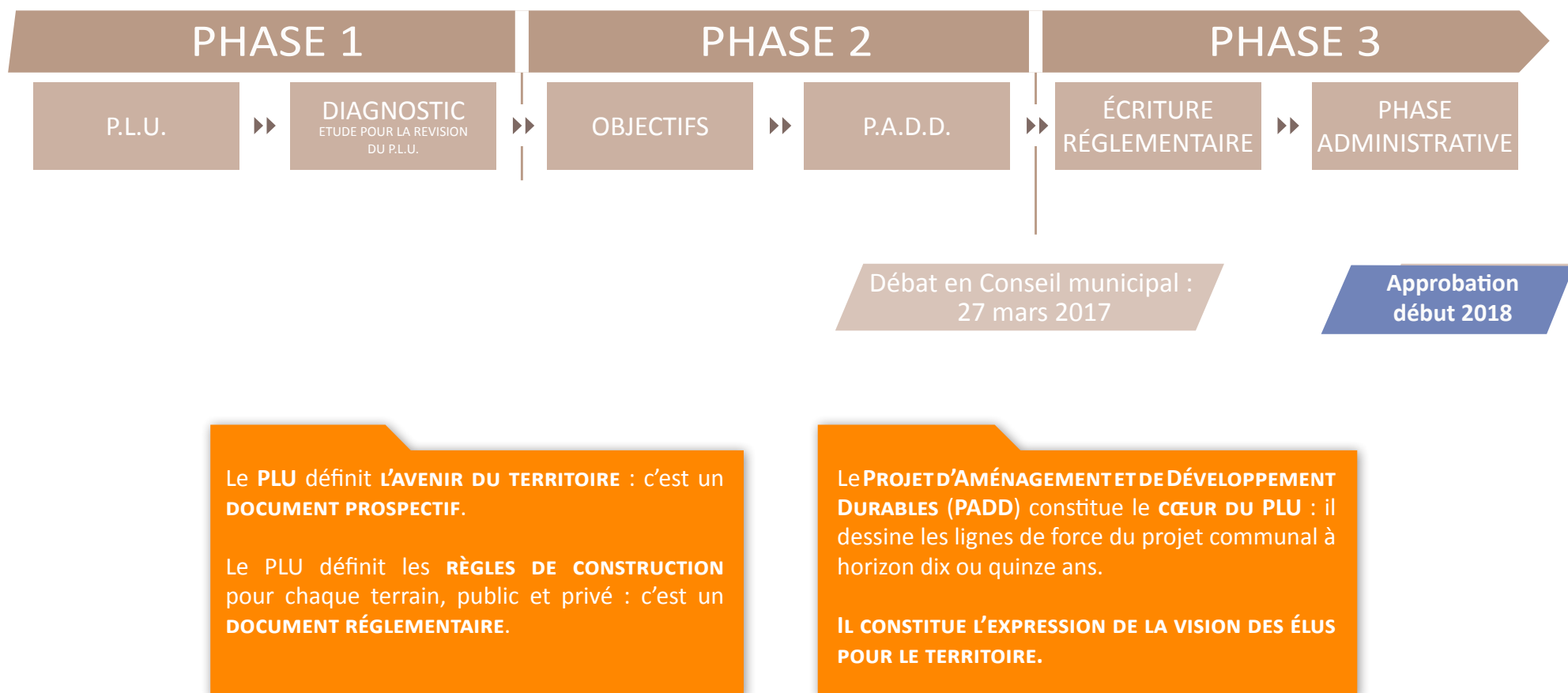
### **3. UNE RICHESSE ARCHITECTURALE ET URBAINE À VALORISER**

- a. Une histoire riche fondée sur les qualités structurelles du territoire
- b. Des quartiers aux identités diverses, marqués par l'histoire
- c. Une variété architecturale à protéger et à mettre en valeur
- d. Un patrimoine architectural inégalement protégé
  - l'architecture de bourg et les immeubles
  - l'architecture résidentielle
  - la grande propriété
  - les séquences repérées
  - les carrefours ou angles repérés
  - les éléments singuliers et le petit patrimoine
- e. Un site francilien singulier
- f. Une topographie très animée
- g. Un paysage communal exceptionnel
  - la végétation arborée
  - la forêt
  - les sentes
- h. Protections, fonctions, évolutions



## PRÉAMBULE : LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

### CALENDRIER DE LA PROCÉDURE





## UNE ÉVOLUTION LÉGISLATIVE À APPRÉHENDER

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)

Loi créant les PLU, articulés autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La loi a été élaborée autour de 3 exigences : exigence de **solidarité** (obligation de réalisation de 20% de logements sociaux), **développement durable** et **renforcement de la démocratie** et de la décentralisation.



La **loi Grenelle II** améliore la prise en compte par les PLU des questions de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, à travers la mise en valeur de la trame verte et bleue.

Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II)

De **nouveaux enjeux** sont à prendre en compte dans les documents d'urbanisme comme la performance énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la biodiversité ou bien encore la limitation de la consommation d'espace agricole.



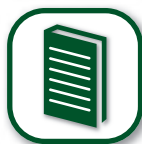
Depuis la **loi Grenelle II**, les PLU comprennent dans leur règlement des dispositions obligatoires en matière de performance énergétique des bâtiments et de qualité environnementale des espaces.

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

La loi vise à produire des villes et logements moins énergivores, répondant aux besoins, et en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires et en stoppant l'artificialisation des derniers milieux naturels et agricoles périurbains.



Porteur du projet de ville, le PLU doit assurer la cohérence entre urbanisme, transports et stationnement. La **loi ALUR** a renforcé cette disposition en intégrant une réflexion sur le stationnement des cycles.



La **loi ALUR** a entraîné la suppression de deux articles dans le règlement des PLU : l'article 5 portant sur la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol.



La **loi Alur** renforce les obligations des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles, en prévoyant notamment l'intégration d'une analyse des capacités de densification des tissus urbains dans le diagnostic.

**Des changements législatifs qui engagent la nécessité de réviser le document d'urbanisme** : le PLU datant de 2012, il doit être actualisé et questionné au regard des lois Grenelle II et ALUR.

**De nouvelles thématiques à intégrer** : ces thématiques permettent de mieux appréhender la question du développement durable et de l'environnement dans le PLU :

- Trame Verte et Bleue et continuités écologiques ;
- Énergies renouvelables ;
- Stationnement des cycles ;
- Suppression du coefficient d'occupation des sols ;
- Consommation d'espaces et potentiel de densification.

**Montmorency, commune l'Île-de-France** : de nombreux documents supracommunaux définissent des orientations pour le territoire. Le projet porté par la Ville doit donc être compatible avec ces documents :

- Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF) ;
- etc.

### ENJEUX

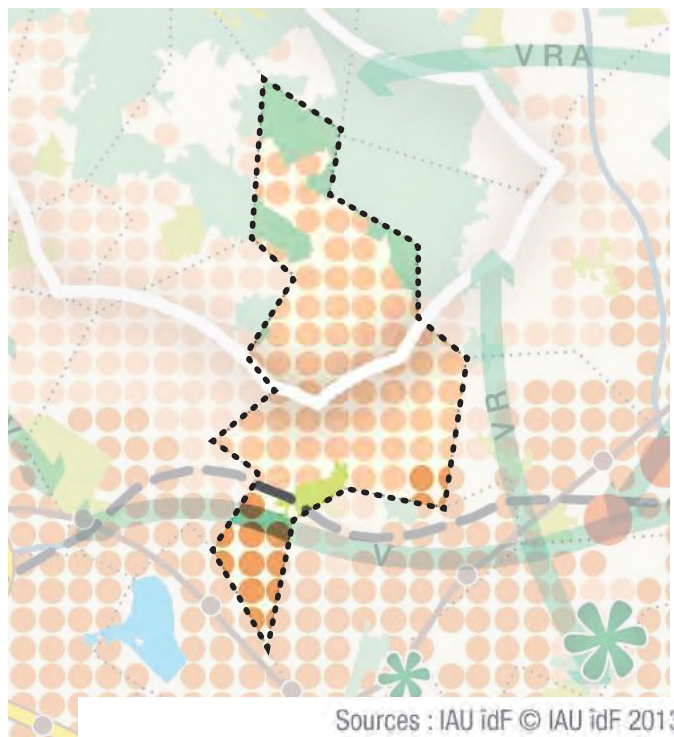
- Affirmer un véritable projet de ville dans la perspective des documents supra-communaux.
- Définir un projet de territoire en intégrant les objectifs des lois Grenelle 2 et ALUR.



## LA RÉVISION DU SDRIF : DE NOUVELLES EXIGENCES

La carte de destination générale du SDRIF indique les grandes orientations à suivre pour le territoire de Montmorency :

- des espaces urbanisés « à optimiser » : *objectif d'augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% d'ici 2030.*
- des espaces « à densifier » à proximité d'une gare : *objectif d'augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici 2030.*
- Un espace boisé au nord (la forêt domaniale de Montmorency), un espace vert et de loisir au sud (le parc du château du Duc de Dino) et une liaison verte traversant le sud de la commune sont également identifiés.



Sources : IAU îdF © IAU îdF 2013

Carte de destination générale des différentes parties du territoire (extrait) Source : SDRIF 2013 - IAU îdF 2013

### PRÉSERVER ET VALORISER

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités : Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

### POLARISER ET ÉQUILIBRER

#### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Approuvé en 2013, le **Schéma Directeur de la Région Île-de-France** a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région.

Les objectifs du SDRIF reposent sur 3 piliers :

- Objectif 1 - Relier et structurer** : permettre un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.
- Objectif 2 - Polariser et équilibrer** : asseoir la diversité de l'Île-de-France et la mettre en valeur à travers les thématiques de logement, transport et économie.
- Objectif 3 - Préserver et valoriser** : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante.

### RELIER ET STRUCTURER

#### Les infrastructures de transport

|                                                 | Existant                                                | Projet (tracé)                            | Projet (Principe de liaison) |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| Niveau de desserte national et international    |                                                         |                                           | ← →                          |
| Niveau de desserte métropolitain                | Réseau RER<br>RER A<br>RER B<br>RER C<br>RER D<br>RER E | Nouveau Grand Paris<br>tracé de référence | ← →                          |
| Niveau de desserte territoriale                 |                                                         |                                           | ← →                          |
| Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris) |                                                         |                                           |                              |
| Gare TGV                                        |                                                         |                                           |                              |



### ENJEUX

- Affirmer un véritable projet de ville compatible avec les objectifs du SDRIF, notamment la densification et la valorisation des espaces naturels.





## UNE PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ À AFFIRMER



Carte de la Trame verte et bleue des départements de Paris et de la Petite Couronne.

Source – DRIEE – Île-de-France - 2013



Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), approuvé en septembre 2013, a pour objet principal la **préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**. A ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

A l'échelle de la commune, la **forêt de Montmorency** au nord est identifiée comme un **réservoir de biodiversité à préserver**. Le sol communal est essentiellement occupé par des boisements et par quelques jardins et espaces verts.

A noter : le SRCE est un document de cadrage, dont la mise en œuvre plus concrète doit être appréhendée dans les documents d'urbanisme locaux.

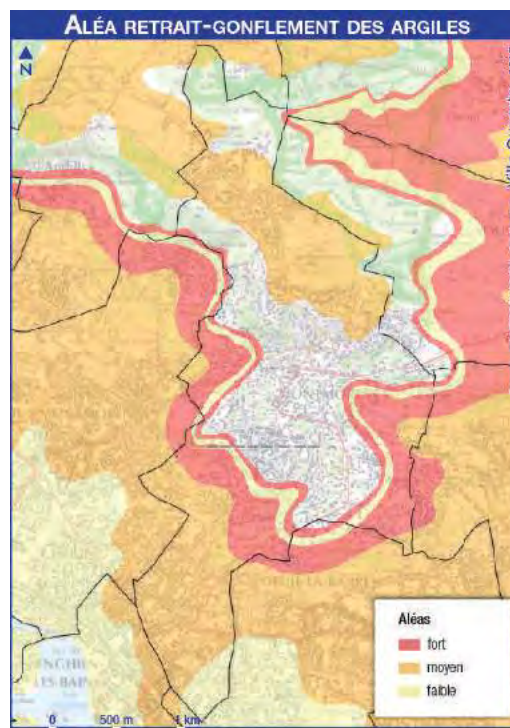
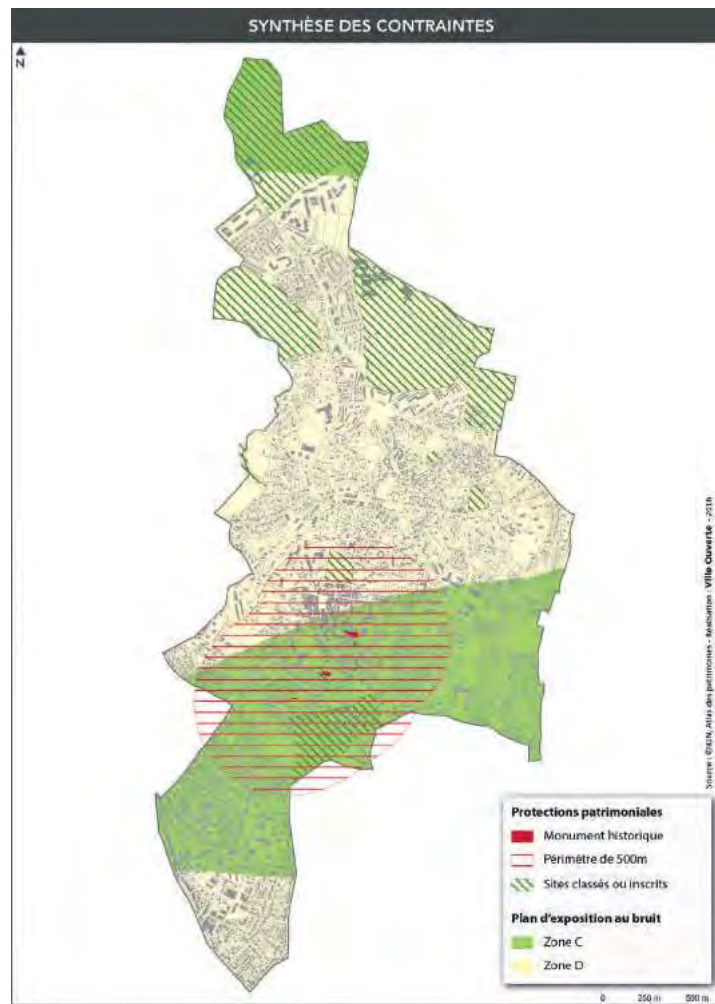
Le futur PLU devra donc questionner la mise en valeur concrète de ce principe.

### ENJEUX

- Intégrer les réflexions du SRCE dans les projets menés par la Ville.
- Assurer les connexions entre les espaces verts afin de mettre en valeur les continuités écologiques.



## UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ENCADRÉ PAR DE NOMBREUSES CONTRAINTES



- **Des protections patrimoniales nombreuses à prendre en compte** : Monuments historiques, sites classés et inscrits.

Peu d'impact sur les droits de constructibilité, mais des enjeux importants d'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions (principe de co-visibilité, permis soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France...).

**Des contraintes environnementales et sanitaires** : Les principaux risques et nuisances ayant des conséquences sur l'urbanisation de la commune sont :

- **Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy**  
La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

**Dans la zone D**, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire puisque la zone D se situe à l'extérieur du Plan de Gène Sonore.

- **Les risques liés au relief et à la géomorphologie du territoire** : plan de prévention des risques de carrières souterraines, risques de glissement de terrain, retrait-gonflement des argiles...

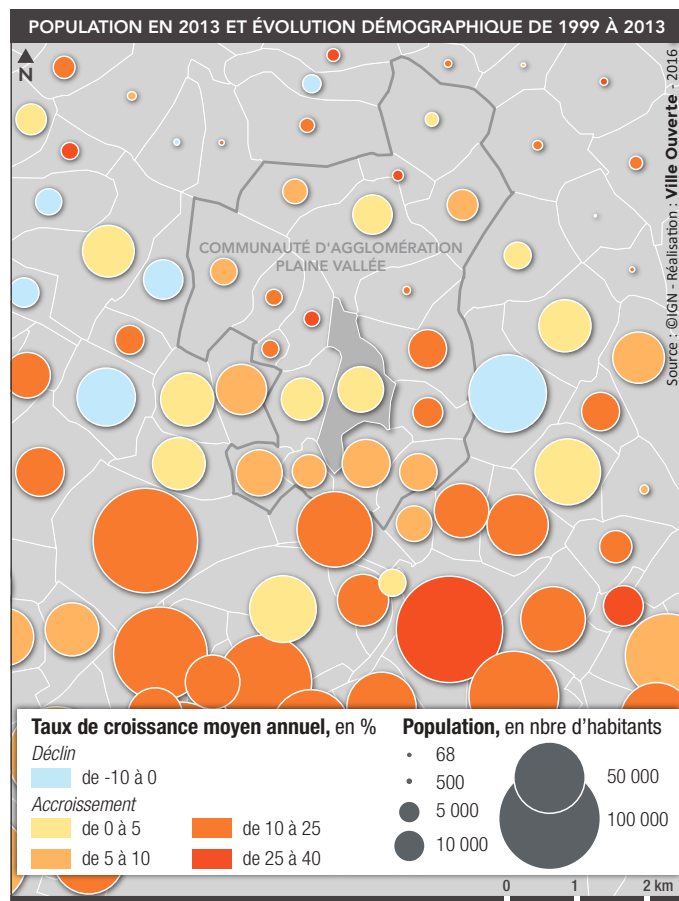
### ENJEUX

- Favoriser un développement communal harmonieux, prenant en compte les différentes contraintes naturelles, patrimoniales et sanitaires.

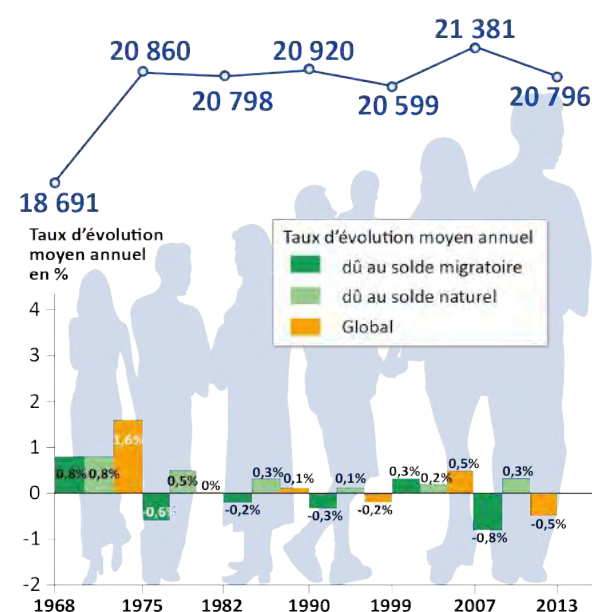




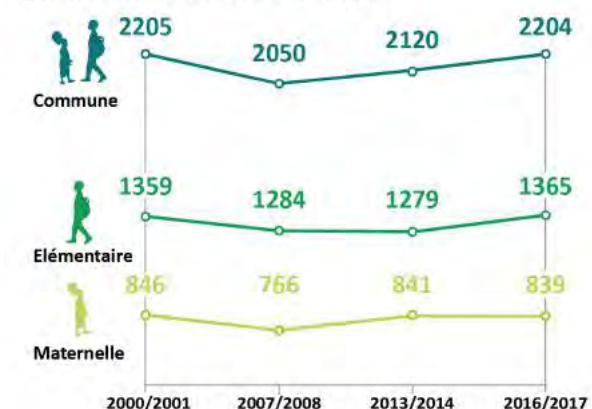
### UN ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE À MAINTENIR



### ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE



### ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES



*Note concernant les données INSEE : les recensements réalisés par l'INSEE constituent les données de référence de la présente étude et des documents d'urbanisme en général. Toutefois, du fait de la méthodologie employée par l'INSEE, certaines de ces données correspondent à des arrondis. De petites différences peuvent donc parfois exister (ex. : nombre d'habitants à l'échelle de la commune, et somme des habitants à l'échelle des quartiers).*

- 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 (CAPV), après Deuil-la-Barre (22 031 habitants) et Saint-Gratien (20 933 habitants).

- Entre 1975 et 1999, la population communale s'est stabilisée à près de 21 000 habitants. Les dernières estimations INSEE enregistrent une légère baisse de la population.

- Ce phénomène peut s'expliquer par le fait que de 1975 à 1999, le solde migratoire de Montmorency a toujours été négatif et le solde naturel n'a jamais été assez élevé pour compenser entièrement cette perte de population.

- Entre 1999 et 2007, le territoire semblait bénéficier d'un **regain démographique** (+782 habitants), lié à un renforcement du solde naturel et une **inversion du solde migratoire**, désormais légèrement positif. Néanmoins cette tendance ne s'est pas confirmée entre 2007 et 2013.

- L'évolution des effectifs scolaires et notamment la hausse du nombre d'élèves de maternelle entre 2007 et 2013 nuance et interroge le solde migratoire négatif important enregistré sur cette période.

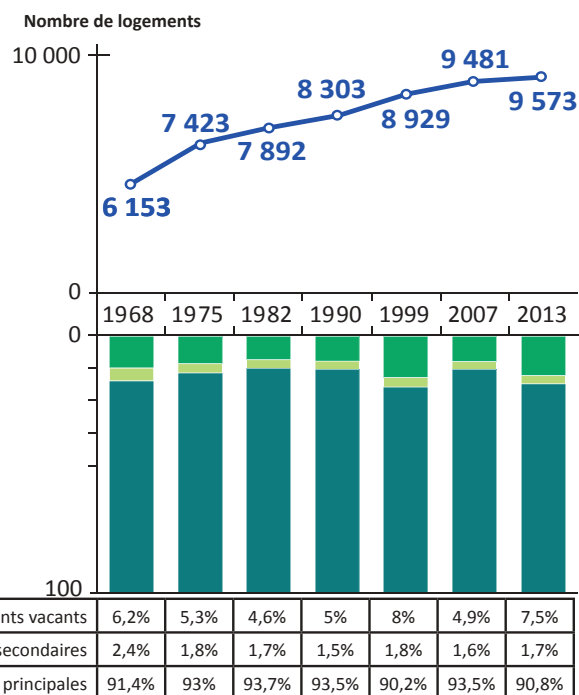
### ENJEUX

- Croiser ces évolutions démographiques avec l'évolution de la composition du parc de logements, afin d'étudier un éventuel décalage entre l'offre et la demande.



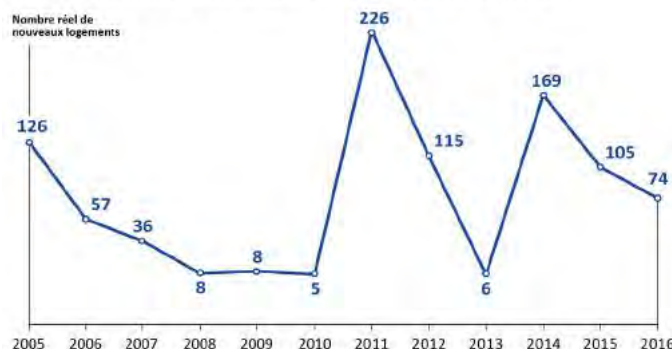
### UN PARC RÉSIDENTIEL ANCIEN QUI ÉVOLUE PEU

#### ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAL

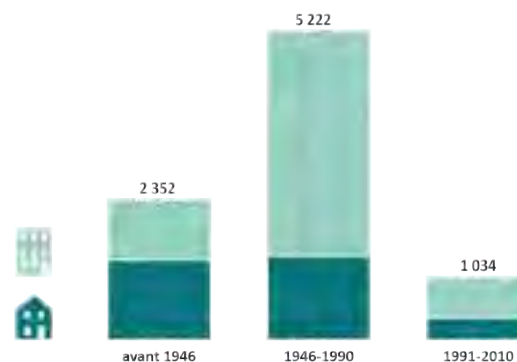


- Objectifs du PLHi 2006-2012 :  
**60 logements /an**  
Nombre de logements réalisés :  
**56 logements /an**
- Objectifs du PLHi 2014-2020 :  
**80 logements /an**  
Nombre moyen de permis de construire délivrés depuis 2014 : **40 permis**, soit 349 logements à venir (116 logements /an)

#### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS DEPUIS 2005



#### ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAL



#### NOMBRE ET TYPE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS

|                                                    | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Total |
|----------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Construction neuve                                 | 36   | 8    | 8    | 5    | 226  | 115  | 6    | 404   |
| Dont renouvellement (démolition et reconstruction) | 0    | 1    | 0    | 0    | 1    | 3    | 1    | 6     |
| Dont extension                                     | 1    | 1    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 2     |
| Total réel de nouveaux logements                   | 35   | 6    | 8    | 5    | 225  | 112  | 5    | 396   |

Sources : INSEE / PLHi 2014 / Données Ville

- Les données du recensement marquent une augmentation lente du nombre de logements ces dernières années.
- Le parc de logement est relativement ancien** : 27,3% des logements ont été réalisés avant 1946 et 60,7% entre 1946 et 1990.
- Les efforts de constructions depuis 1990 parviennent difficilement à maintenir la population existante et à respecter les objectifs du PLHi.**
- Le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales. 63% du parc des résidences principales est composé de logements collectifs et 35% de maisons individuelles.



#### ENJEUX

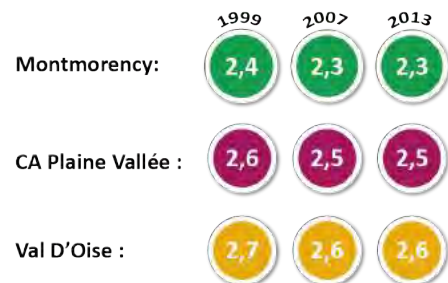
- Maintenir un équilibre démographique à l'échelle communale pour assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de services et d'équipements,
- Adapter l'offre de logements à des demandes variées,
- Adapter le parc actuel aux nouveaux critères de performances techniques et thermiques. Articuler cet enjeu avec l'appréhension patrimoniale de certaines constructions ou ensembles de constructions.





# UNE MUTATION DES MÉNAGES CRÉANT UNE NOUVELLE DEMANDE DE LOGEMENTS

## NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE



## NOMBRE MOYEN DE PIÈCES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2013



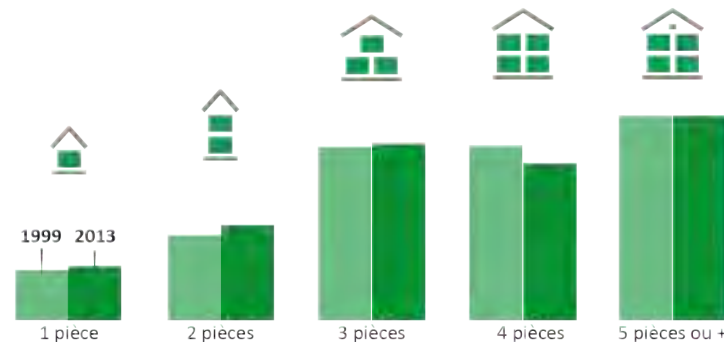
## MÉNAGES SELON LEUR COMPOSITION

|                            | 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.

## ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ENTRE 1999 ET 2013



Source : données INSEE

- La taille des ménages montmorencéens a diminué de façon régulière depuis 1968 et s'est stabilisée en 2007. D'une façon générale, cette diminution correspond à une tendance nationale de desserrement des ménages. Ce phénomène correspond à des **changements sociologiques contemporains** (décohabitation, divorces, décès, etc.).

- La commune est essentiellement composée de **logements de grande taille**. Cependant, l'effort de construction des quinze dernières années a permis de renforcer la part des logements d'une à deux pièces et de légèrement diminuer l'importance des logements de 4 pièces ou plus.

- Une dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements s'observe visant à réduire l'inadéquation entre la typologie des logements et celle des ménages. La composition des ménages tend vers une augmentation des petits ménages (personnes seules, couple sans enfant et familles monoparentales) et le nombre de petits logements reste nettement inférieur au nombre de petits ménages.

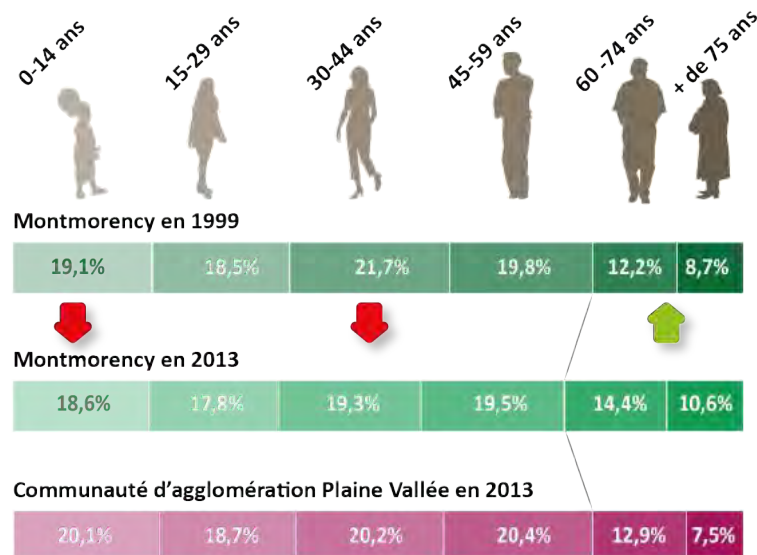
## ENJEUX

- Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements de petite taille, pour répondre à ces nouveaux besoins et pour offrir aux jeunes ménages des possibilités de parcours résidentiel durables ;
- Adapter le rythme des constructions neuves à l'évolution des dynamiques locales du logement, et en fonction des objectifs fixés par la commune.

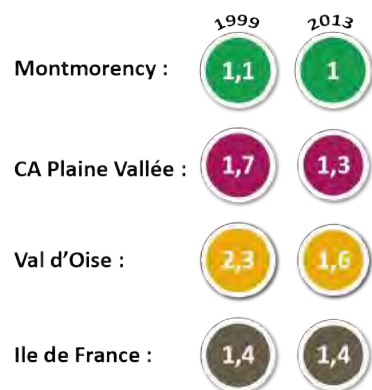


### UNE ÉVOLUTION DE LA PYRAMIDE DES ÂGES CRÉANT DE NOUVEAUX ENJEUX

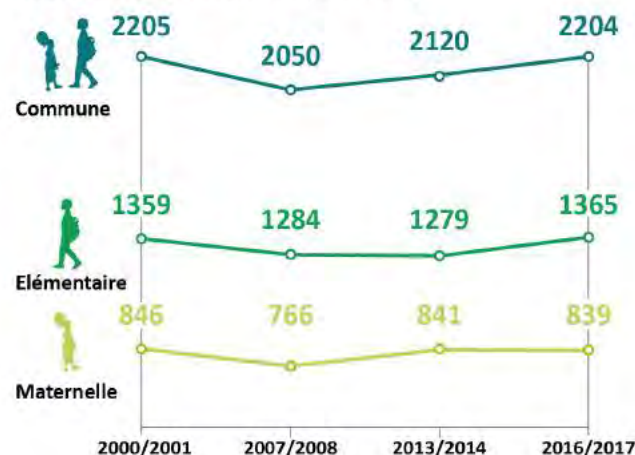
#### COMPARATIF DES PYRAMIDES DES ÂGES



#### ÉVOLUTION DE L'INDICE DE JEUNESSE



#### ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES



\* L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Sans unité, il donne une indication sur la jeunesse d'une population : plus il est élevé, plus la population est jeune.

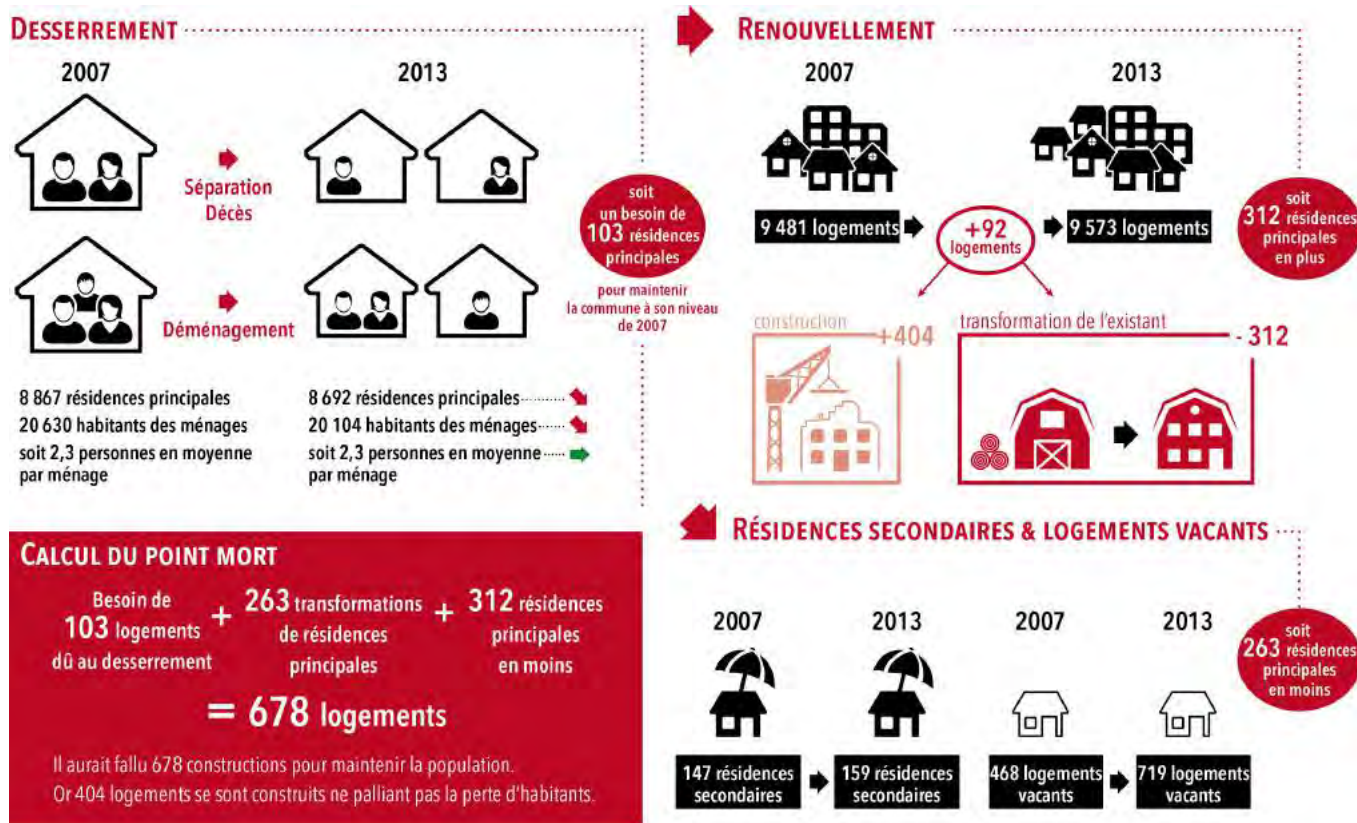
- En comparaison avec la communauté d'agglomération Plaine Vallée, **Montmorency est marquée par le vieillissement de sa population.**
- Ce constat est confirmé par un indice de jeunesse relativement bas par rapport aux autres échelles de référence, mais peut être expliqué par la présence de **plusieurs structures d'accueil pour personnes âgées** sur le territoire communal.
- Entre 1999 et 2013, **la composition de la pyramide des âges communale n'évolue que peu.** Différentes tendances sont observées :
  - Une légère baisse de la part des 0-14 ans. Cette tendance est à mettre en corrélation avec l'indice naturel très faible relevé dans la même période. L'augmentation des effectifs scolaires remet cependant en cause cette diminution, particulièrement dans un contexte de stagnation démographique.
  - Une baisse de la part des 30-44 ans et des 45-59ans. Ce phénomène peut traduire une offre insuffisante dans le parcours résidentiel de la commune, dans un contexte de foncier au coût élevé.
  - Une nette augmentation de la part des 60 ans et plus, confirmant le constat du vieillissement de la population.

#### ENJEUX

- Maintenir un équilibre démographique à l'échelle communale pour assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de services et d'équipements ;
- Anticiper et adapter l'offre d'équipements aux évolutions de la population.



### LE POINT MORT : UN INDICATEUR DÉMOGRAPHIQUE



Le point mort représente les besoins de construction de logements nécessaires à un maintien constant de la population.

Deux variables distinctes sont à prendre en compte :

- La première concerne le **nombre moyen de personnes par ménage** : ce chiffre moyen tend à baisser selon un phénomène de desserement ou décohabitation.
- La seconde variable concerne les **dynamiques de renouvellement du parc de logements**.
- Entre 2007 et 2013, pour maintenir la population à niveau égal, il aurait fallu construire 678 logements. Or il y a eu 404 permis déposés, soit un déficit de 274 logements.
- Ce constat permet d'expliquer en partie la baisse de population identifiée par l'INSEE lors de cette période, mais traduit une évolution du nombre de logements étonnant au vu de l'effort de construction consenti par la commune sur cette période.

### ENJEUX

- Adapter le rythme des constructions neuves à l'évolution des dynamiques locales du logement, et en fonction des objectifs fixés par la commune en phase PADD.

*Schéma illustrant le principe du point mort.*

*Réalisation : Ville Ouverte*

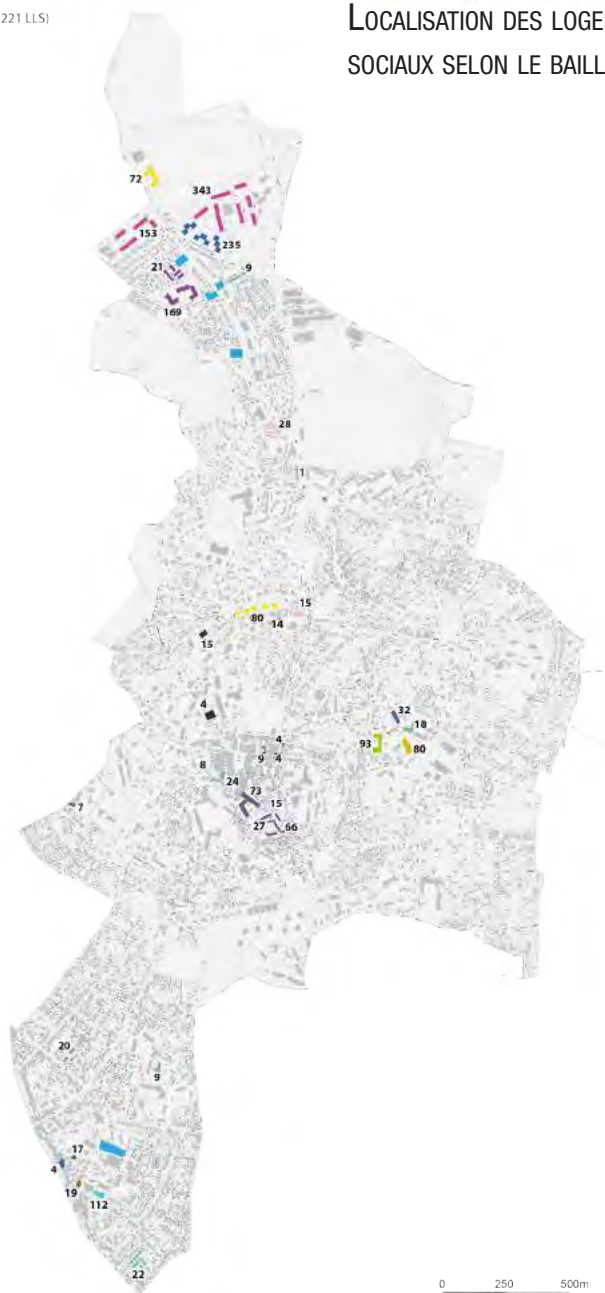


### FOCUS SUR LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

#### LEGENDE

- PC collectifs accordés depuis 2012 (515 logmts dont 221 LLS)
- Bailleurs sociaux en 2013
- Val d'Oise Habitat (275)
- LSVO (7)
- ICF La Sablière (112)
- OPH de l'Oise (37)
- Foncière Logement (102)
- Comité Protestant des Centres d'Île de France (17)
- Domnis (93)
- Coopération et Famille (152)
- CCAS de Montmorency (80)
- Soflogis (19)
- Domaxis (19)
- ALJT Argenteuil (4)
- I3F (365)
- OPIEVOY (497)
- BAtigère / Novigère / Erigère (43)

#### LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX SELON LE BAILLEUR EN 2016



Cadastrastre 2015 / PLU 2012 / PC 2012-2015 / LLS CAVAM 2013

- Le parc locatif social, au sens de la loi SRU, comprend non seulement des logements conventionnés et non conventionnés, mais également des logements spécifiques (foyers) et des logements d'urgence.

- Au 1er janvier 2015, Montmorency compte 19,38% de logements sociaux, soit 1 758 logements sociaux pour 9 070 résidences principales (contre 17,8% en 2009 et 18,9% en 2013).
- Pour combler en partie son déficit, la municipalité s'était engagée au travers du PLHI, à réaliser sur la période 2006 – 2012, 15 logements sociaux et intermédiaires par an dont 8 en construction neuve et 7 en Acquisition Amélioration
- Selon le nouveau PLHI approuvé en 2014, 144 logements sociaux doivent être livrés d'ici 2021 et 217 doivent être améliorés.
- 113 logements sociaux ont déjà été livrés en 2014, 31 logements doivent encore être réalisés pour atteindre l'objectif du PLHi.



#### ENJEUX

- Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements sociaux, dans la perspective des objectifs de production supra-communaux
- Adapter l'offre de logements locatifs sociaux pour mieux répondre à la demande.

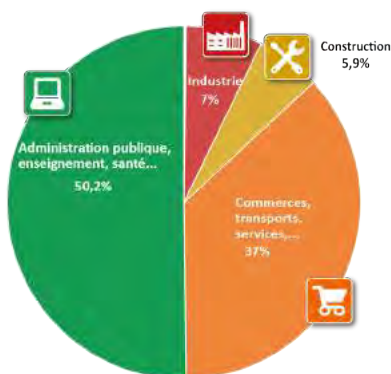


## II. UNE VILLE RÉSIDENTIELLE À LA RECHERCHE D'UN NOUVEL ÉLAN



### UNE ÉCONOMIE LOCALE PORTÉE PAR LE TERTIAIRE

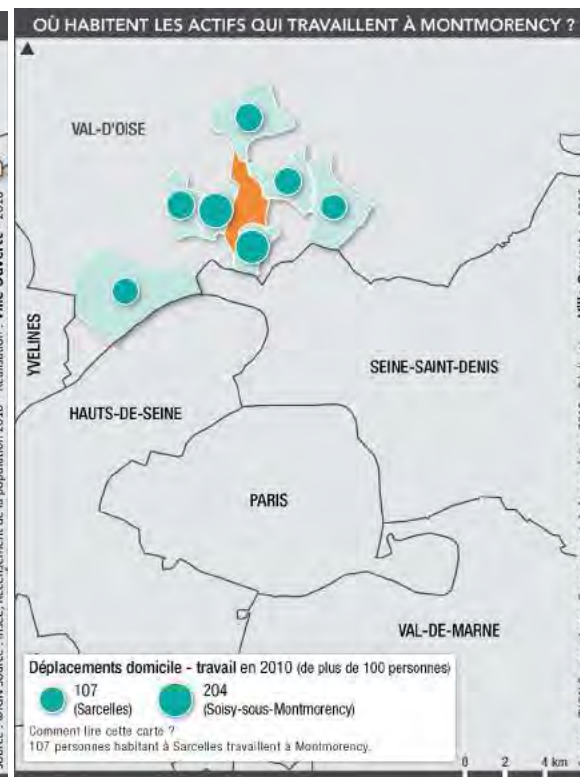
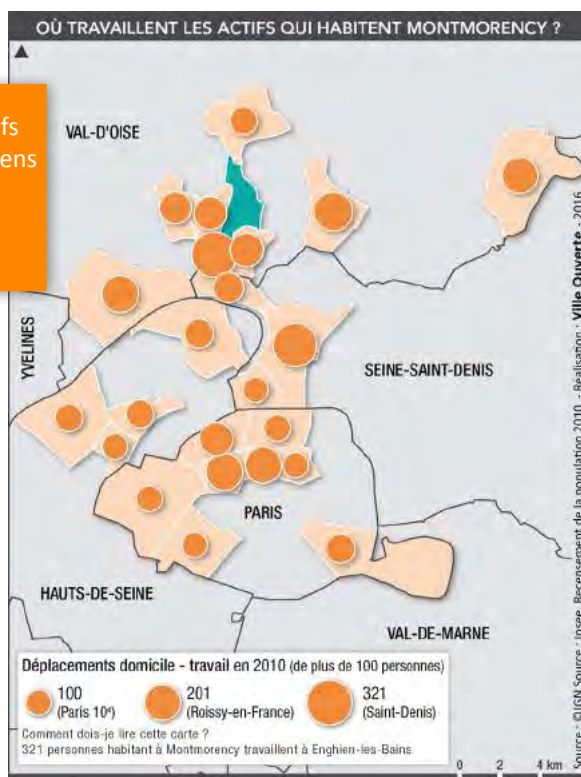
EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ À MONTMORENCY



ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE PAR CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES



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



- La part des actifs parmi la population âgée de 15 à 64 ans est en augmentation depuis 1999 passant ainsi de 72,8% à 75,7% en 2013.
- Les catégories socio-professionnelles les plus présentes sur le territoire sont les cadres et professions intellectuelles supérieures. Leur part dans la population active a connu la plus forte augmentation entre 1999 et 2013. Les professions intermédiaires représentent quant à elle 27% de la population active. Si la part des employés est restée stable, celle des ouvriers a connu la baisse la plus importante.
- 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%). Le recul des activités industrielles constitue par ailleurs une tendance de fond, commune à l'ensemble de l'Île-de-France.
- 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.

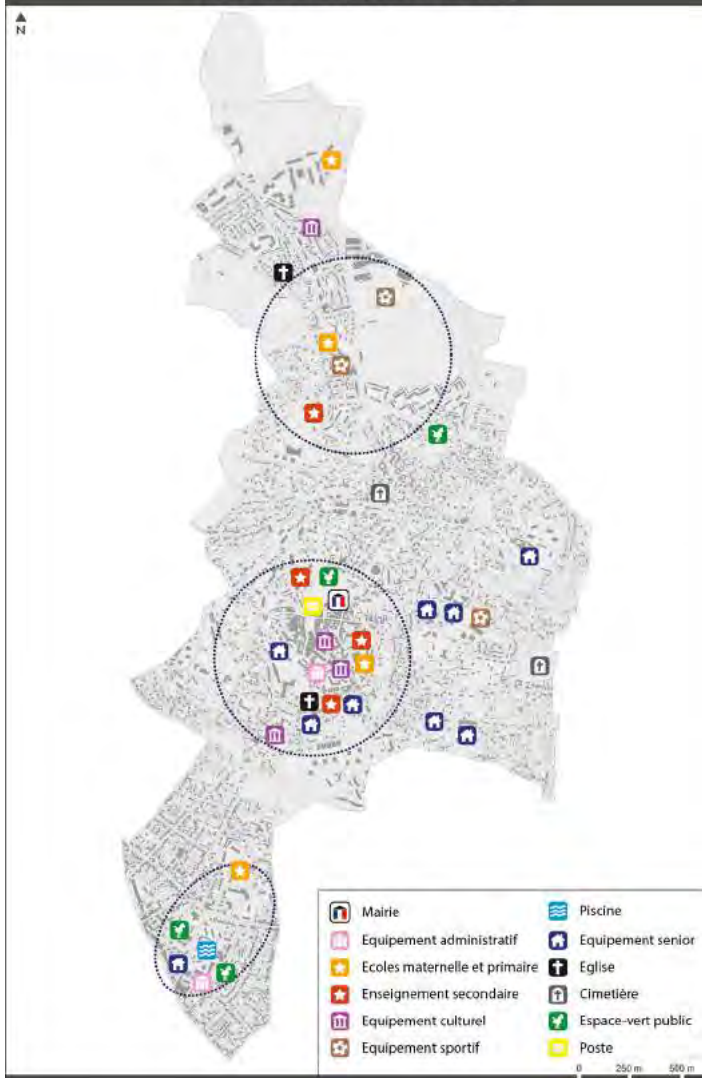
### ENJEUX

- 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'ÉQUIPEMENT

#### LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS



#### Recensement des effectifs scolaires pour l'année 2016-17

|                                    | Maternelle        |                           | Elémentaire       |                           | Effectif moyen - Groupe scolaire |
|------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------------|
|                                    | Nombre de classes | Effectif moyen par classe | Nombre de classes | Effectif moyen par classe |                                  |
| Jules Ferry Les Loges              | 5                 | 29                        |                   |                           |                                  |
| Jules Ferry Primaire / Les Sablons | 3                 | 27                        | 12                | 29                        | 28,6                             |
| Pasteur 2                          | 12                | 26                        |                   |                           | 25,93                            |
| Pasteur 1                          |                   |                           | 18                | 26,94                     |                                  |
| Groupe Ferdinand Buisson           | 6 + 1 CLIS        | 26,33                     | 11                | 25,27                     | 25,65                            |
| Groupe La Fontaine                 | 5                 | 28,6                      | 8+1 CLIS          | 25,38                     | 26,62                            |

NB : Le seuil d'ouverture est de 28 élève par classe.

#### Synthèse du potentiel disponible dans les établissements actuels :

> Le **groupe Ferdinand Buisson** dispose de salles transformables en salles de classe (bien qu'elles aient aujourd'hui d'autres usages (cours de langues étrangères, les ateliers périscolaires, le Rased...)).

> Le **groupe scolaire Jules Ferry/Les Sablons** fait l'objet d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment, qui permettra d'accueillir les élèves de maternelle, un accueil centre de loisirs et un espace restauration ; et libèrera ainsi 3 à 5 nouvelles classes de primaire (dans les locaux existants).

- La commune a un **bon niveau d'équipements** administratifs, culturels et sportifs qui contribue à son rayonnement intercommunal.
- Les **équipements scolaires** répondent à la demande actuelle. Le potentiel d'augmentation des effectifs globaux est inégal selon les établissements (nombre moyen d'élèves par classe, potentiel de création de nouvelles classes).
- 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.
- Des investissements conséquents engagés par la commune pour enrichir l'offre d'équipements : 3M € pour la mise en œuvre de l'Ad'Ap.

#### ENJEUX

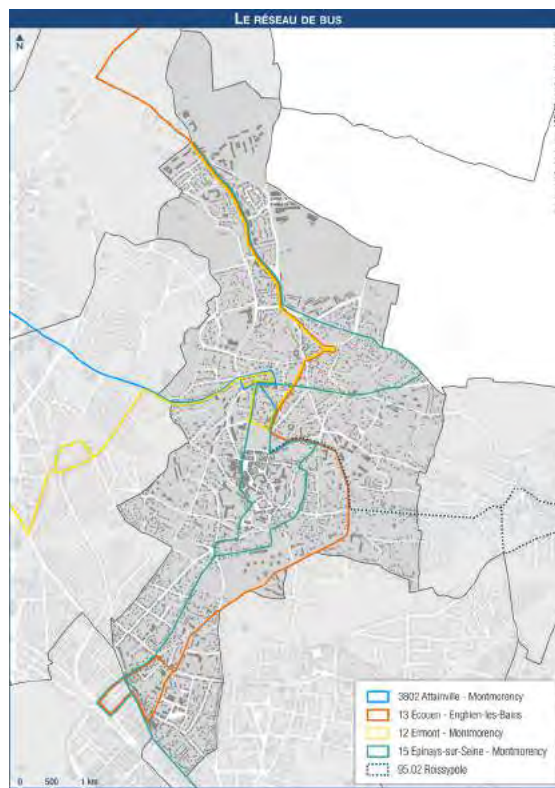
- Maintenir la qualité de l'offre d'équipement ;
- Anticiper et adapter l'offre aux évolutions de la population ;
- Faciliter leur modernisation et leur accessibilité.



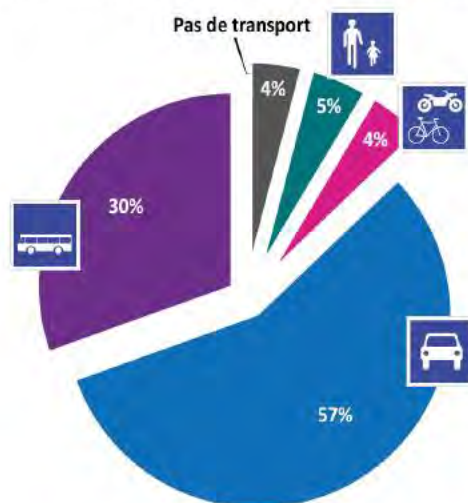
## II. UNE VILLE RÉSIDENTIELLE À LA RECHERCHE D'UN NOUVEL ÉLAN



### UNE SITUATION RÉGIONALE STRATÉGIQUE MAIS UNE DESSERTE LOCALE INÉGALE



### RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE EN FONCTION DU MOYEN DE TRANSPORT UTILISÉ POUR ALLER TRAVAILLER



### Véhiculation des ménages

|                                     | Nombre | %  |
|-------------------------------------|--------|----|
| Ménages ayant au moins une voiture  | 7 150  | 82 |
| Ménages ayant une voiture           | 4 593  | 53 |
| Ménages ayant deux voitures ou plus | 2 557  | 29 |
| Ménages ayant au moins un parking   | 5 462  | 63 |
| Total des ménages                   | 8 695  |    |

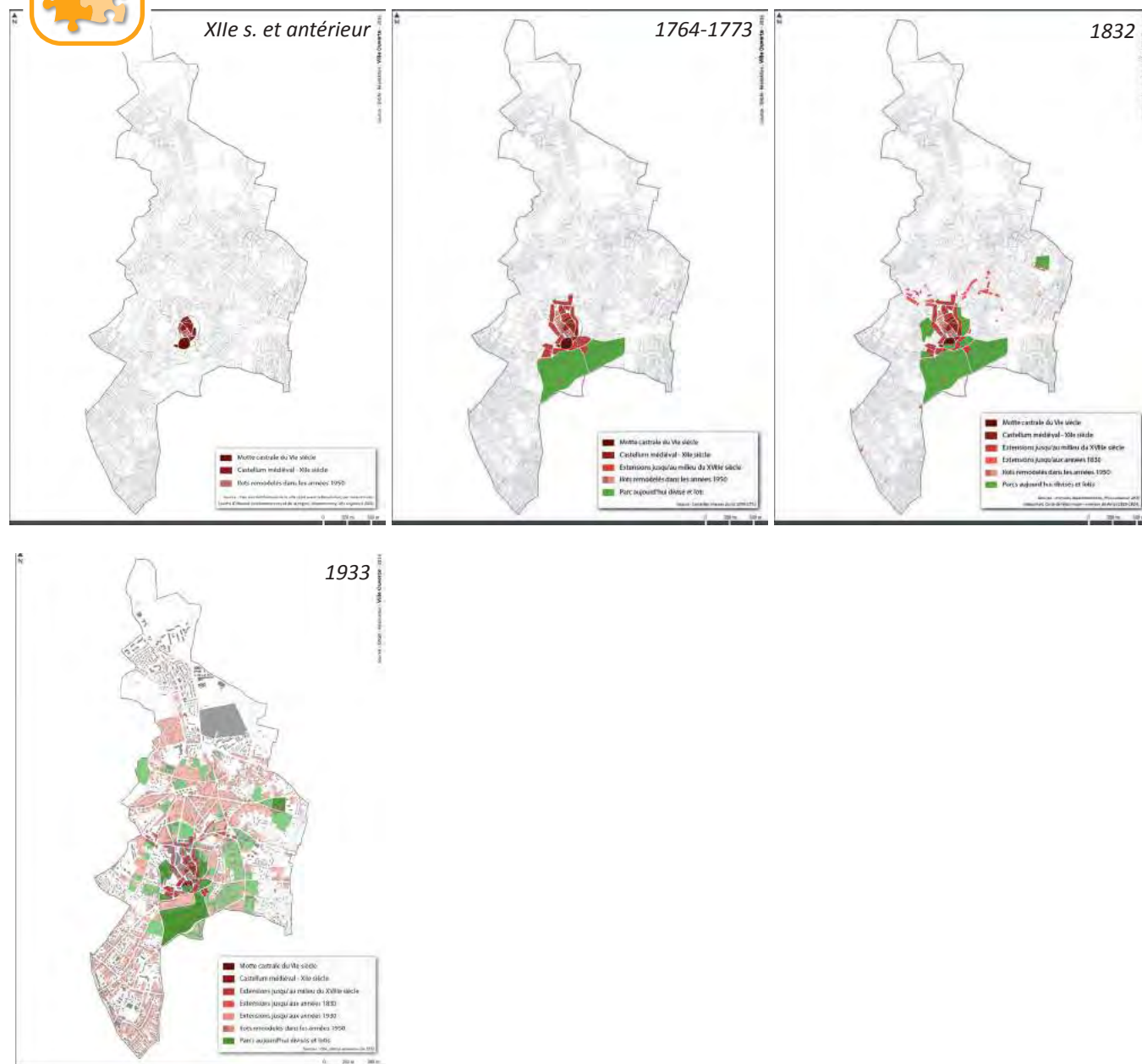
- La commune se situe **au cœur d'un réseau routier important** : accès à l'autoroute A15 à l'ouest (depuis Cergy-Pontoise ou Paris), en empruntant la D170 (BIP devenu Avenue du Parisis) ou la RD 301 à l'est (depuis Paris et Roissy). Cependant ces accès sont le plus souvent difficiles et nécessitent un temps de parcours qui peut devenir, à certaines heures, important, pour accéder aux principaux pôles économiques.
- Les **déplacements internes au territoire sont difficiles** et pas toujours confortables. Le relief mais aussi les caractéristiques du réseau (routes principales souvent saturées, routes secondaires étroites et inégalement adaptées à des circulations en double sens...) en sont la cause.
- La ville n'a pas d'accès direct à une gare. Quatre ligne de bus assurent des liaisons vers les pôles ferroviaires voisins. Une **relative faiblesse des transports en commun** liée à des fréquences de passage insuffisantes et au nombre de lignes limité, rend l'usage de la voiture presque indispensable pour la majorité des habitants aussi bien pour les déplacements locaux que pour les déplacements vers l'extérieur de la commune.
- Cet usage important de la voiture entraîne des problématiques de **gestion des stationnements** (seuls 63% des ménages disposent d'au moins un parking, alors que 82% disposent d'au moins une voiture), nécessaires à prendre en compte pour assurer le bon fonctionnement urbain, le confort quotidien des habitants et la pérennité des commerces.

### ENJEUX

- Travailler à une meilleure efficacité du réseau de transports en commun, avec les partenaires ;
- Prendre en compte les besoins de stationnement ;
- Favoriser l'usage des mobilités douces.



## UNE HISTOIRE RICHE FONDÉE SUR LES QUALITÉS STRUCTURELLES DU TERRITOIRE



### Un développement communal marqué par :

- **Un site naturel défensif, situé aux portes de Paris** : une place défensive de Paris, depuis l'Antiquité au fort de 1874. Cette situation a fait de la ville une cible souvent visée au cours des conflits (Guerre de Cent Ans et Jacquerie, occupation en 1870).
- **Le fief d'une lignée puissante** : une ville au cœur des conflits politiques de l'Ancien Régime (Guerre des Religions) ; un développement urbain encadré (remparts, château et collégiale, parcs).
- **Une vocation agricole et commerciale jusqu'à la fin du XVIIe siècle** : un développement médiéval fondé sur le droit de péage, un marché important et reconnu, une agriculture diversifiée grâce au relief (céréales, vignes et vergers).
- **Une ville de villégiature à partir du XVIIIe siècle** : permise grâce à la proximité de Paris et renforcé par l'arrivée du chemin-de-fer, développement des grandes propriétés bourgeoises et des parcs...
- **L'affirmation d'une vocation résidentielle de qualité** : à la fin du XIXe, l'activité commerciale s'affaiblit avec l'essor des villes voisines, l'industrialisation est modeste. Avec la tertiarisation de l'économie et la crise du logement des années après-guerre, le territoire communal connaît une forte poussée urbaine et démographique.

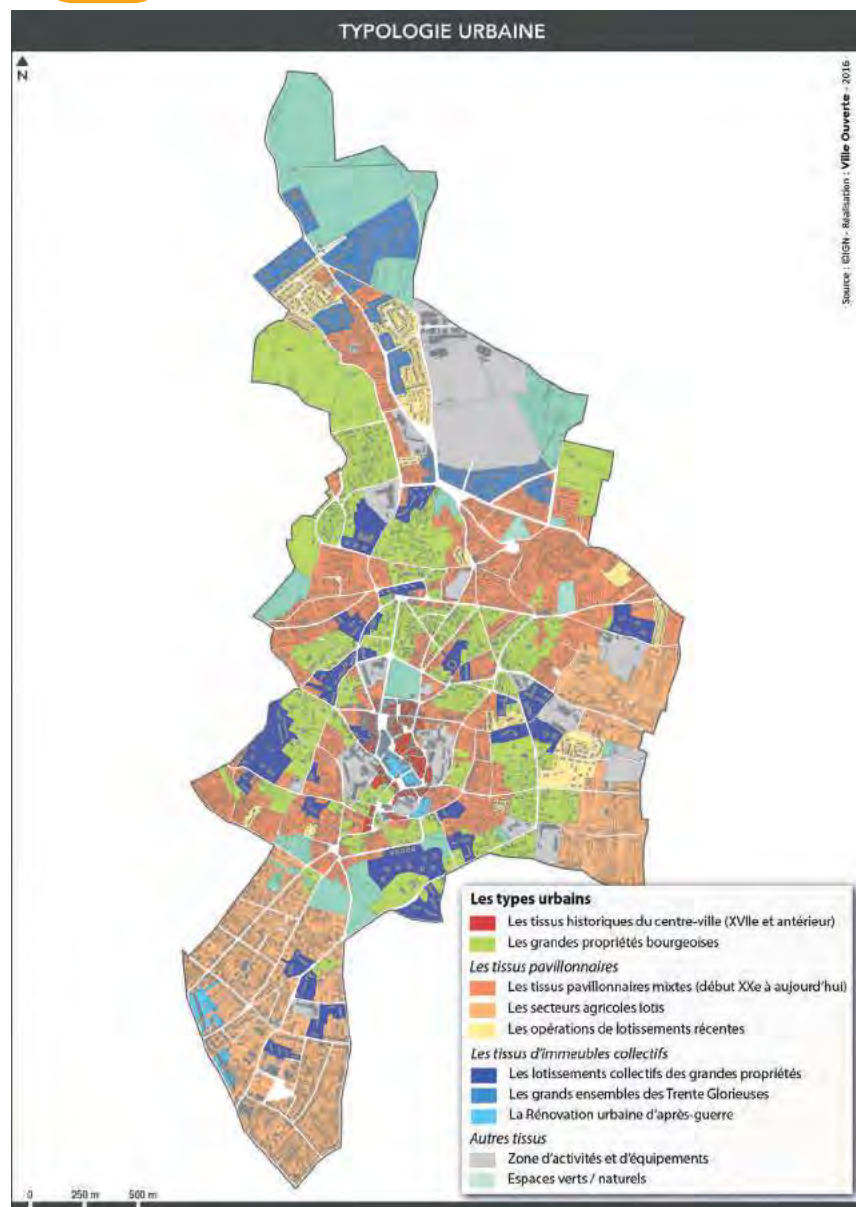
### ENJEUX

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





## DES QUARTIERS AUX IDENTITÉS DIVERSES, MARQUÉS PAR L'HISTOIRE



L'identité de la ville est riche et liée à l'histoire de son urbanisation complexe, qui a abouti à une mosaïque de tissus, où les différentes formes architecturales et urbaines se juxtaposent, en affirmant néanmoins une harmonie d'ensemble. Cinq principaux types de tissus urbains s'observent à l'échelle communale :

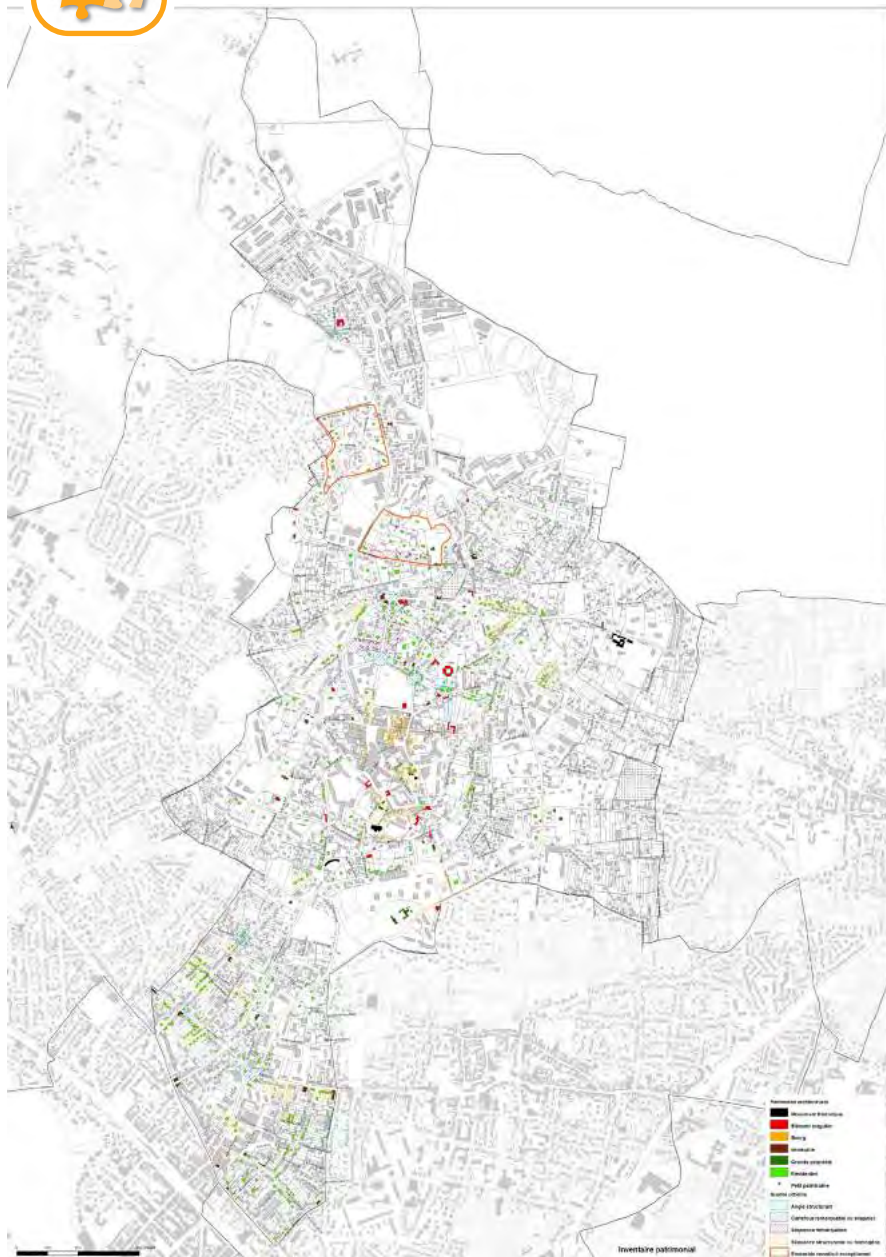
- **Les tissus antérieurs au XVIIIe siècle** : concentrés dans le centre-ville, ce sont les tissus les plus anciens, caractérisés par l'irrégularité des trames viaire et parcellaire ;
- **Le parcellaire large des grandes propriétés du XIXe** : ce tissu témoigne de la vocation de villégiature de Montmorency. Le bâti est mis en scène dans des écrans de verdure clos par de hauts murs, plus ou moins larges (propriété historique ou lotissement du milieu du XIXe) ;
- **Les tissus pavillonnaires** qui se déclinent sous trois formes : *les secteurs composés* au gré des opportunités foncières, de l'entre-deux-guerres à nos jours (présentant une hétérogénéité du découpage parcellaire et des formes architecturales) ; *les secteurs agricoles lotis*, qui ont conservés le parcellaire en lanière et une densité faible ; et 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 lotissements résidentiels des grands parcs ou d'espaces boisés, d'opération de rénovation urbaine d'après-guerre ou de l'élan de construction des Trente 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

- Territorialiser 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



Les différents types architecturaux du territoire racontent l'histoire de Montmorency et participent à la qualité de vie et à l'identité montmorencéennes.

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

- l'architecture de bourg,
- les immeubles,
- l'architecture résidentielle,
- les grandes propriétés.

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...

- Un patrimoine à réinterroger :
  - 61 éléments protégés
  - 5 ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial (Allée Marcelle Desmet, Av. Marchand, Av. Emile, Rue Féron, Centre historique)
  - Des vues lointaines et rapprochées



### ENJEUX

- Préserver le patrimoine bâti de la commune ;
- Favoriser une intégration harmonieuse et qualitative des constructions futures.





## UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL INÉGALEMENT PROTÉGÉ

### Le bâti de bourg



### L'immeuble de rapport



Du fait de l'économie qui sous-tend la construction de ce type d'immeubles (initiative privée, fréquemment réalisée au moment d'une opportunité foncière), il n'est pas rare que certaines réalisations soient isolées dans le tissu urbain.



### ENJEUX

- Un patrimoine fragile et sensible, peu pris en compte dans le repérage patrimonial actuel

### L'ARCHITECTURE DE BOURG ET LES IMMEUBLES

#### *Caractéristiques communes*

La trame parcellaire est généralement étroite. Les emprises au sol importantes.

Le bâti est mitoyen, implanté à l'alignement, parallèle à la voie.

Le linéaire bâti structure fortement le paysage urbain : il accompagne les sinuosités de la rue et la topographie, tandis que les clôtures assurent la continuité urbaine.

#### *Bâti de bourg*

- Les volumes sont modestes (R+1+C à R+2+C). Les lignes sont simples. Le plein domine le vide. Les percements sont inégalement ordonnancés.
- La toiture est en bâtière couvertes à l'origine en petites tuiles plates et percée de lucarnes jacobines ou à capucine. Combles fonctionnels.
- Façade en maçonnerie de moellons hourdés à la chaux grasse et enduites (plâtre et chaux).
- Détails et modénature : éléments fonctionnels, qui rythment sobrement la façade.

#### *Immeuble de rapport*

- Les volumes sont importants (R+2 à R+5). L'ordonnancement de la façade est affirmé, les percements plus nombreux. Le soubassement est souvent commercial dès sa conception.
- Diversité des traitements de façade et de toiture selon les programmes, le style recherché (classique, régionaliste...) et l'époque de construction : pierre de taille, briques, enduit, etc...
- Détails et modénature : Nombreuses variantes, allant du plus simple (absence de modénatures hormis des corniches et bandeaux moulurés) à une grande richesse ornementale.



## UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL INÉGALEMENT PROTÉGÉ



### ENJEUX

- Un patrimoine partiellement protégé dans le repérage actuel

### L'ARCHITECTURE RÉSIDENTIELLE

- Le bâti est implanté en léger retrait par rapport à la voie, libérant un jardin d'entrée où l'on trouve parfois des arbres, qui mettent en scène le bâti.
- L'alignement des clôtures - composées d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé par des haies - structurent la continuité paysagère au delà des variations architecturales.

On distingue :

- les villas dont le gabarit est modeste (en général R+1+C, très rarement plus) mais qui adoptent une volumétrie parfois complexe : plan en L, utilisant des jeux de toitures (croupe) ou au contraire base rectangulaire, couvert à deux pans, affirmant une axialité forte ;
- les pavillons qui respectent un R+C et adoptent un plan carré simple.

Le décor caractérise et individualise chaque maison. Il enrichit en particulier : les encadrements de baies, les rives de toits, les bandeaux horizontaux et les corniches...

Les murs de façade sont caractérisés par leur mixité de parement : brique et meulière, meulière et enduit...

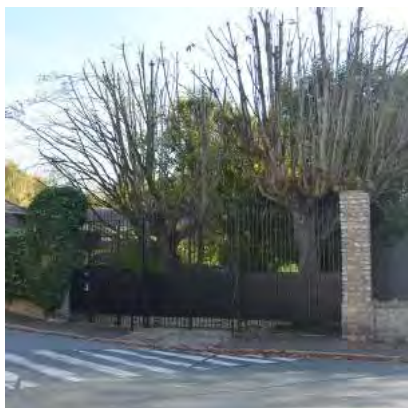
La présence des couronnements est très affirmée : ils sont pensés comme une cinquième façade. Les charpentes s'extériorisent.





## UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL INÉGALEMENT PROTÉGÉ

### La grande propriété



### LA GRANDE PROPRIÉTÉ

La grande propriété constitue un ensemble spécifique, que compose la demeure principale, les communs et le vaste parc d'agrément.

A l'origine, les demeures sont implantées librement au cœur du parc d'agrément. Elles comptaient à l'origine plusieurs communs et dépendances, implantés en limite parcellaire.

Les constructions sont fréquemment dissimulées aux regards par de hauts murs de clôture et la végétation privée. Des portails monumentaux offrent parfois certaines perspectives sur les bâtiments et leur parc. Il s'agit de mettre en scène la propriété, pour en laisser deviner la richesse tout en préservant une intimité secrète.

Les hauts murs jouent un rôle essentiel dans la structuration du paysage urbain. Ils sont rythmés par les portails et les communs implantés à l'alignement.

Chaque construction est pensée comme un objet unique et autonome. Le bâti, généralement imposant, se caractérise par la richesse des matériaux et la complexité de son volume. Les détails et modénatures sont nombreux et très diversifiés.



### ENJEUX

- Un patrimoine partiellement protégé.
- Quelle protection ? Quelles possibilités d'évolution (divisions parcellaires ou division du bâti...) ?



## UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL INÉGALEMENT PROTÉGÉ

### Séquence remarquable ou singulière



### Séquence structurante ou homogène



### SÉQUENCES REPÉRÉES

#### *Séquence remarquable ou singulière*

- Est considérée comme séquence remarquable une collection d'architectures pouvant appartenir à des typologies semblables ou différentes mais créant un linéaire remarquable, non pas spécifiquement par l'effet de collection qu'il crée mais par sa singularité.

#### *Séquence structurante ou homogène*

- Est considérée comme séquence structurante une collection d'architectures appartenant à une même typologie et créant un « effet de collection » ou un effet de série.



### ENJEUX

- Protéger et renforcer l'effet de collection des séquences structurantes.
- Protéger la singularité des éléments constituant les séquences remarquables.





## UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL INÉGALEMENT PROTÉGÉ

### Carrefour remarquable ou singulier



### Angle structurant ou formant signal



### CARREFOUR OU ANGLE REPÉRÉ

#### *Carrefour remarquable*

- Un carrefour remarquable est constitué par des constructions formant un ensemble remarquable.

#### *Angle structurant*

- Un angle est structurant lorsqu'une construction est structurante ou lorsqu'elle tient lieu de signal urbain.



### ENJEUX

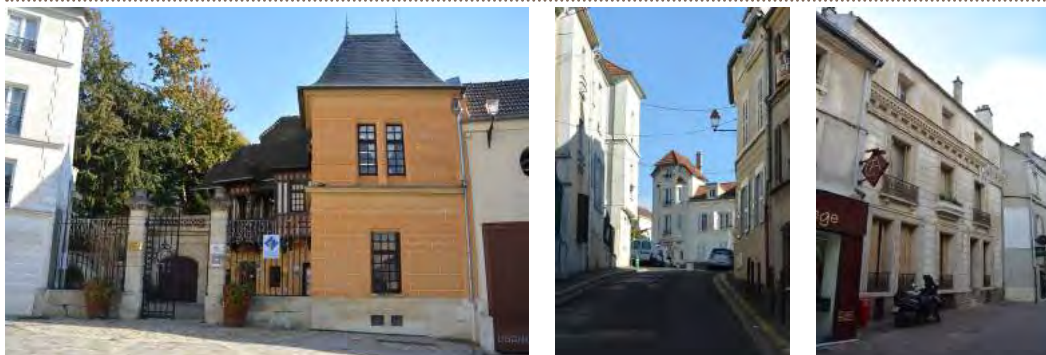
- Protéger l'effet structurant ou bien l'effet de signal constitué par les constructions d'angle ou se situant à des carrefours.





## UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL INÉGALEMENT PROTÉGÉ

### Eléments singuliers



#### *Eléments singuliers*

- Bâti patrimonial singulier, constituant une exception, qui rompt et se détache de son environnement urbain et paysager par sa forme, sa qualité architecturale...
- Rôle de signal urbain

### Mur ou clôture remarquable



#### *Mur ou clôture remarquable*

- Ils structurent le paysage urbain en introduisant une continuité linéaire.
- Ils offrent une lecture d'ensemble des propriétés ainsi ceintes de leurs murs et de leur écran végétal.

### Petit patrimoine



#### *Petit patrimoine*

- Eléments ponctuels, qui racontent l'histoire à l'échelle de la rue ou d'une propriété (kiosque, folie, portail, borne, chasse-roues, pont ...). A ce titre, ils participent pleinement à l'identité montmorencéenne et doivent être conservés.

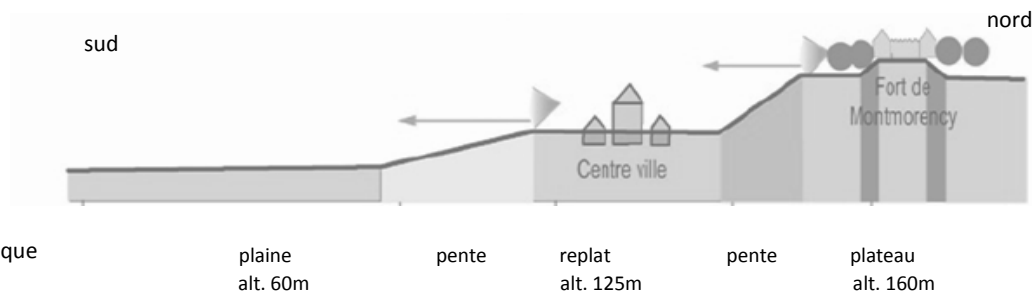
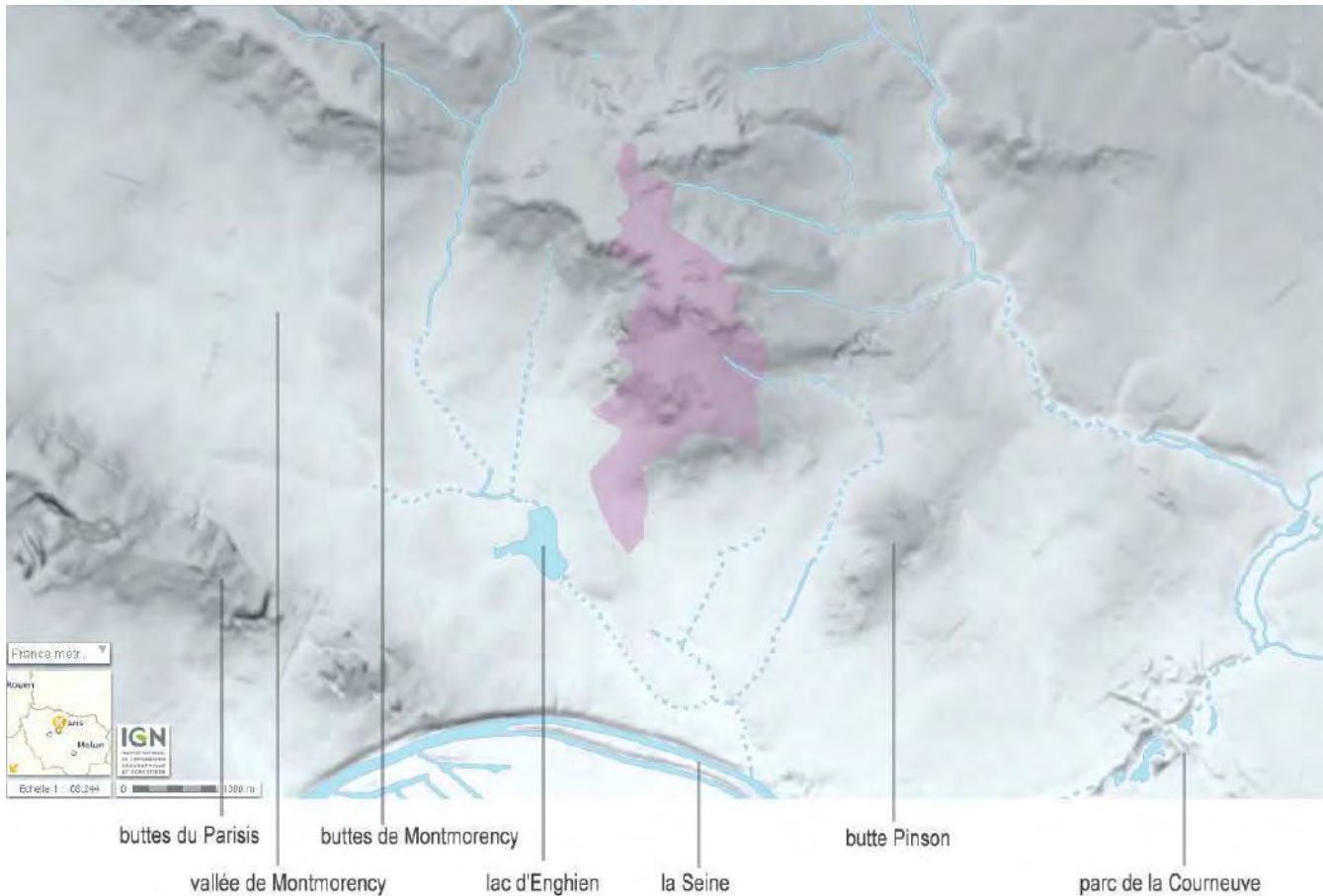


### ENJEUX

- Préserver la diversité de ces éléments patrimoniaux qui ponctuent, structurent et organisent la lecture du paysage urbain.



## UN SITE FRANCILIEN SINGULIER



Coupe schématique  
sce : Coulon 2004

- **Un relief fondateur** (buttes témoins), à l'origine de l'implantation urbaine
- **Un étagement** de pentes et de replats entre la plaine (« vallée » de Montmorency) et le plateau ; sur le replat intermédiaire en promontoire sur la vallée : la ville historique
- **Une exposition sud** ouvrant des vues lointaines vers la vallée de la Seine et Paris, notamment depuis les ruptures de pente
- **Une forêt** de plus de 2000ha aux portes nord de la commune
- **Un sous-sol** de sables de Fontainebleau sur le coteau et le plateau, gypse et marnes dans la plaine
- **Des sources** : quatre fontaines, une mare

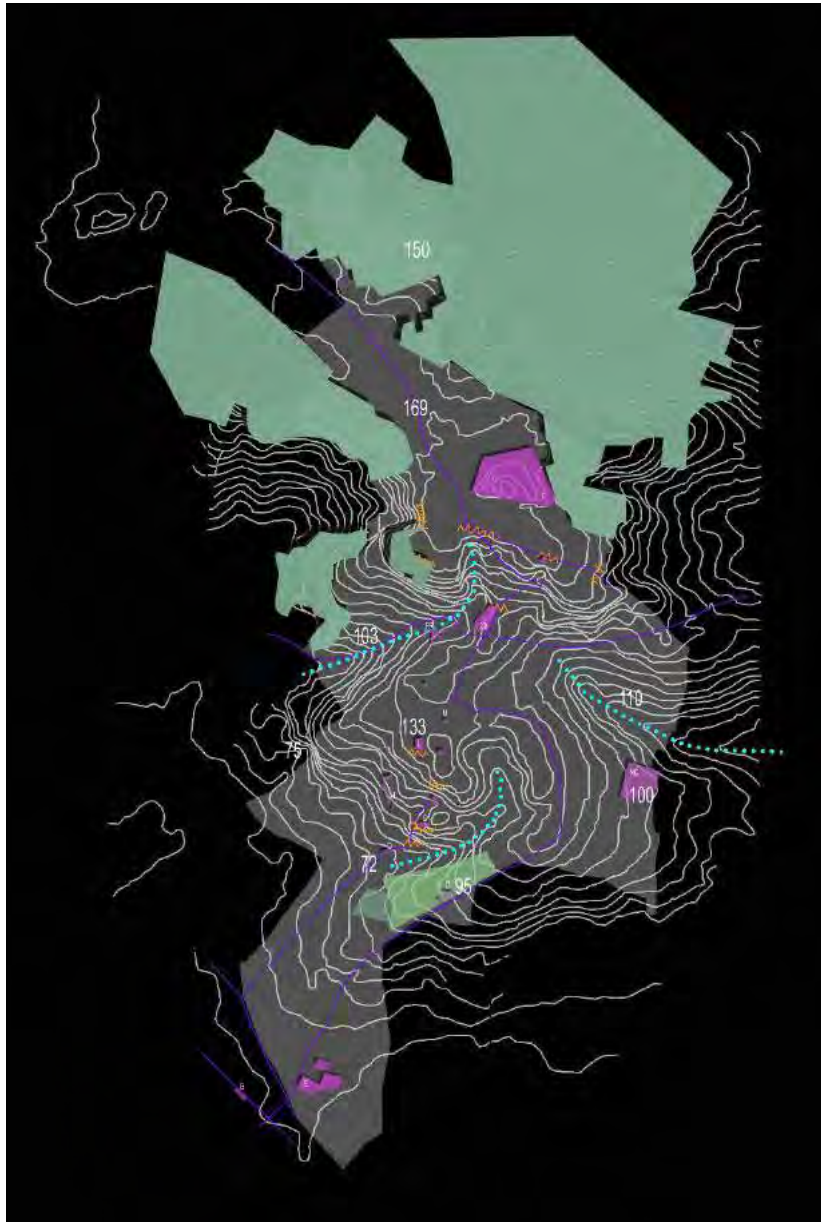
### ENJEUX

- 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





## UNE TOPOGRAPHIE TRÈS ANIMÉE



#### Le jeu complexe de la topographie :

- 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, Europe), escarpement (collégiale, Mont Griffard)
- des ambiances contrastées et aux changements rapides
- des mises en scène d'éléments bâtis (collégiale, hôpital), des perspectives dans l'axe des rues (République, Charles de Gaulle)



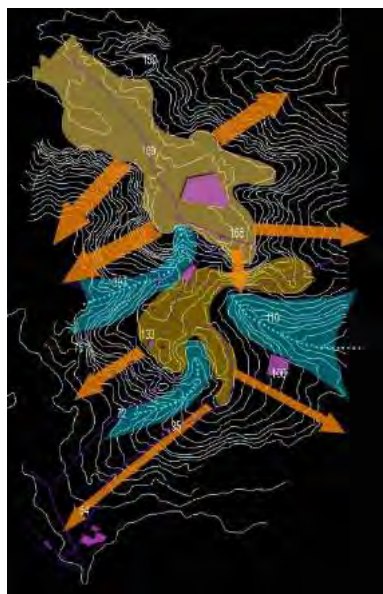
#### ENJEUX

- 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

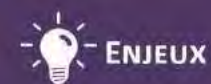




## UNE TOPOGRAPHIE TRÈS ANIMÉE



Surplomb  
Contre-bas  
Plongée  
Encaissement  
Plein-ciel  
Enfouissement  
Balcon  
Belvédère  
Corniche  
Soutènement  
Emmarchement



- 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





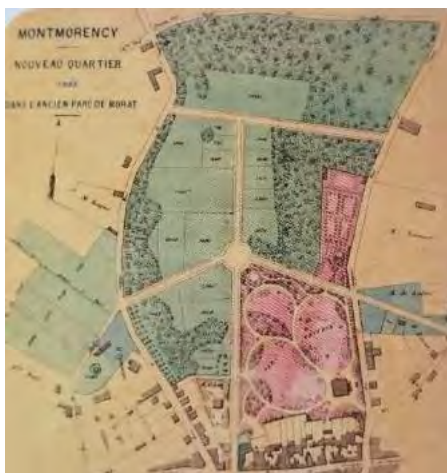
## UN PAYSAGE COMMUNAL EXCEPTIONNEL



Le coteau de Montmorency depuis le lac d'Enghien sce : wikipedia



Le panorama depuis la rue de l'Observance



Plan de lotissement du Parc de Morat et état actuel sce : ODT Montmorency- géoportail IGN



- **Un paysage constitué au fil du temps**
  - site défensif à castrum (VI-XIe)
  - château, chapelle et bourg (XII-XVe)
  - collégiale, châteaux d'agrément avec parc, agriculture, industries (XVI-XVIIe)
  - grandes demeures privées avec parc (XVIIIe)
  - villas bourgeoises et lotissements, fort militaire, agriculture, vergers (XIXe)
  - train, tram, développement résidentiel puis urbanisation massive après 1940 (XXe)
- **Un velum arboré** qui perdure : forêt, bois, parcs, jardins, rues et places, arbres isolés
- **Des terres cultivées** en régression : vergers, jardins, potagers (vallon des Haras, Pampelumes)



### 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





## UN PAYSAGE COMMUNAL EXCEPTIONNEL : LA VEGETATION ARBOREE



**Point de mire** sur l'horizon : le cèdre de la rue Bague (n°29)



**Cadrage** de la perspective, scène pittoresque : séquoia rue Féron (n°10)



**Mails** sur les places Charles Lebrun et de l'Auditoire



**Alignements** le long des grands axes : boulevard Domont



**Masse arborée** en devenir du jardin rue de Kehl



**Masse arborée** du parc de Dino depuis l'avenue Charles de Gaulle et depuis l'intérieur du boisement



### • Les formes de la végétation arborée

#### les points : arbres signaux, individus

arbres remarquables identifiés par la Ville

- balisage de l'espace
- jalonnement dans le temps
- > propriétés privées, parcs publics

#### les lignes : alignements, mails

- structuration, perspectives
- > places, boulevards
- Lebrun, Auditoire, Domont

#### les masses : ensembles, nappes

- espace en soi, intériorité
- > parcs publics ou privés, forêt domaniale
- Dino, Morat, Folie, Mont Griffard, Briffaults, Carrières, Serve

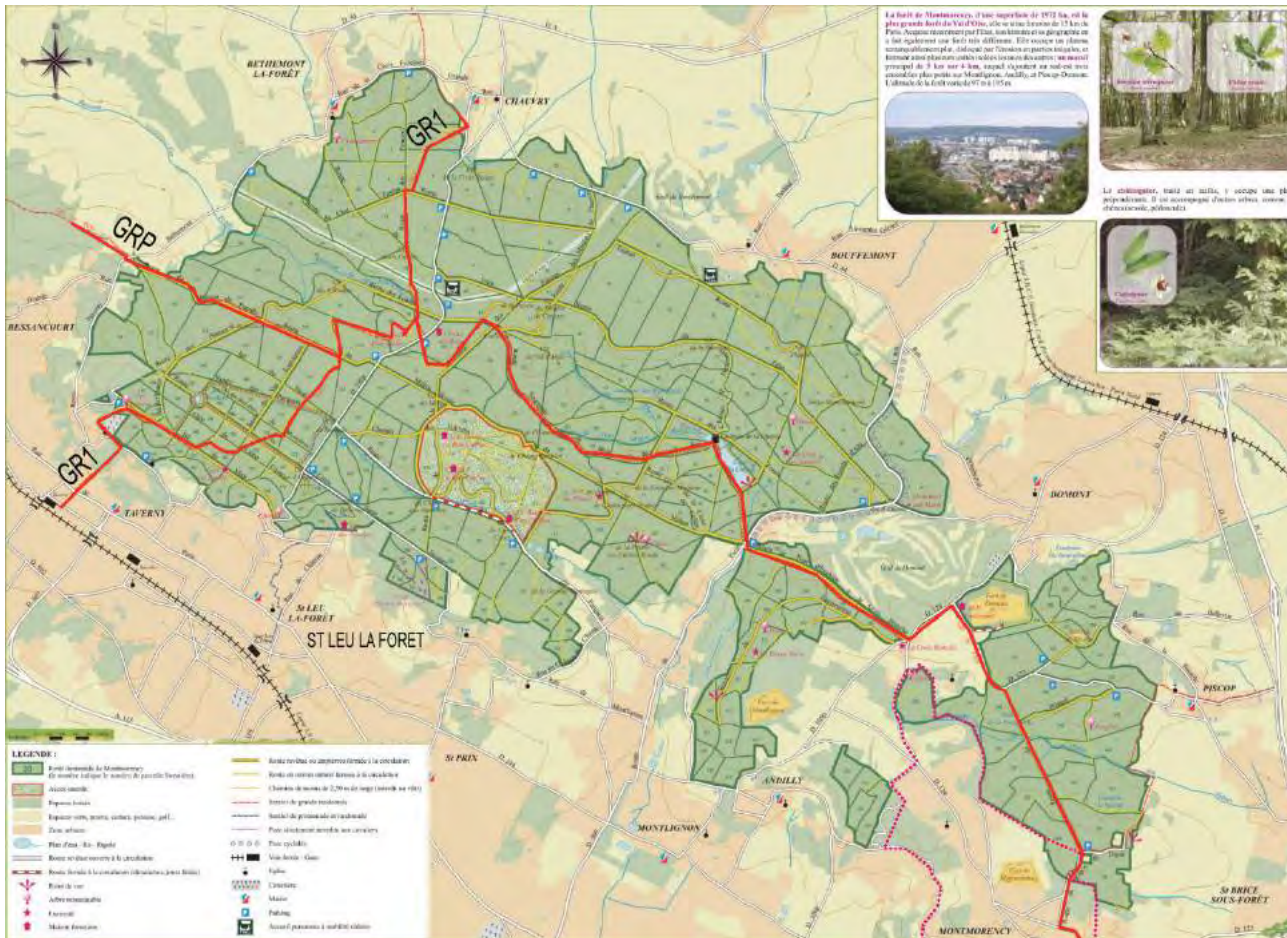


- Maintenir le système de « balises » urbaines que sont les arbres signaux ; le renforcer sur le plateau
- Pérenniser la charpente boisée des masses (gestion ONF/communale)
- Intégrer les nouveaux aménagements (Europe) dans ce dispositif





## UN PAYSAGE COMMUNAL EXCEPTIONNEL : LA FORÊT



- **La forêt de Montmorency**  
Forêt périurbaine de 2000ha  
Châtaignier 70% et chêne 11%  
Longueur est-ouest 6km  
Altitude 94 à 195m  
GR1 nord-sur + GRP est-ouest  
5millions de visiteurs /an (5<sup>ème</sup> en IDF)
- **Un massif couronnant la butte, des horizons boisés**
- **Une morphologie vallonnée (collines, creux humides)**
- **Des points d'animation importants (Château de la Chasse et étang)**
- **Des sentiers de grande randonnée, mise en réseau des forêts du Val d'Oise (GR1, GRP)**
- **Des équipements et une urbanisation qui fragmentent la partie orientale**

### ENJEUX

- Qualifier les deux accès à la forêt : Repos de Diane et parc de la Serve
- Habiter les lisières
- Améliorer la transition avec les espaces publics, notion de « parc forestier »





## UN PAYSAGE COMMUNAL EXCEPTIONNEL : LA FORET



- **Une forêt d'agrément réputée au 18 et 19è**
  - promenade en âne
  - jeux
  - auberges
  - pic-nic
  - griottes
- **Un atout important dans le contexte urbain d'aujourd'hui**
  - image de nature sauvage
  - proximité immédiate des quartiers denses
- **Des points d'accès et des parcours à valoriser**
  - portes sur la forêt
  - signalisation depuis l'espace public
- **Des formes de transition entre le massif et la ville à renforcer ou à trouver : jardins, vergers, parc forestier**
  - jardins, vergers, « parc forestier »

### ENJEUX

- Tirer partie de la proximité et de la qualité du massif
- Qualifier les deux accès à la forêt : Repos de Diane et parc de la Serve
- Habiter les lisières
- Améliorer la transition avec les espaces publics





## UN PAYSAGE COMMUNAL EXCEPTIONNEL : LES SENTES



#### • Les sentes

Identification, reconnaissance

- héritage du passé agricole
- circuits de l'OT
- L123.1

Fonction

- alternative aux itinéraires ordinaires des rues
- raccourci, desserte

Ambiances, sensations

- interstice, se faufiler
- rupture d'échelle, s'extraire
- vue retreinte, plutôt entendre et sentir

Qualités

- limites : clôture, végétation
- sols : matériaux
- contact/vue : jardin, grand paysage



Nature des limites

...



#### ENJEUX

- Circulation/accès, gestion :  
Maintenir les sentes libre d'accès (pas de portillon par ex.) et non contraintes (revêtement de sol correct)
- Propriété/protection :  
Eligibilité au L123.1 ?  
Propriété des limites





## UN PAYSAGE COMMUNAL EXCEPTIONNEL : LES SENTES



Contact

Matières : murs, sol

Lumière

Vues

Fronaisons

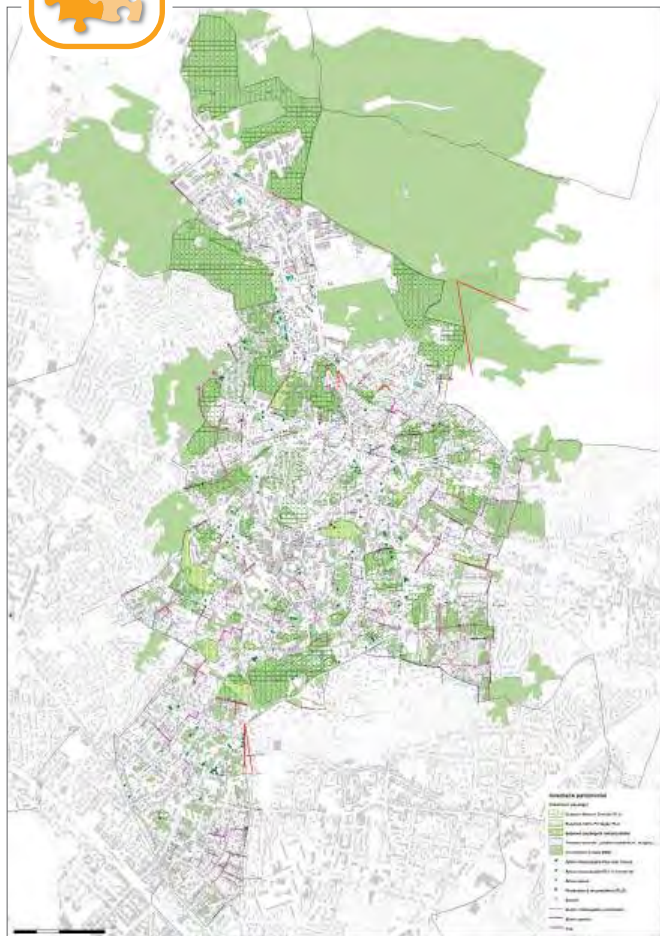
### ENJEUX

- Circulation/accès, gestion :  
Maintenir les sentes libre d'accès (pas de portillon par ex.) et non contraintes (revêtement de sol correct )
- Propriété/protection :  
Eligibilité au L123.1 ?  
Propriété des limites





## PROTECTIONS, FONCTIONS, ÉVOLUTIONS



Parc de la mairie



Verger dans le quartier des haras



Lisière boisée bordant les Ateliers municipaux



Jardins familiaux, au nord



Verger à l'abandon, quartier Pampelunes

- **Protections réglementaires et zonage actuel**
  - o les masses arborées publiques (forêts, bois, parcs) et privées (parcs) sont pour la plupart protégées directement (EBC, EVP) ou indirectement (pourcentage d'espaces libre...).
  - o Les secteurs cultivés sont inscrits en zone N
  - o les arbres remarquables sont assimilés aux EBC
- **Contribution à la trame verte départementale**
  - o mise en réseau, continuum à l'échelle communale et supra
- **Dynamiques**
  - o évolution naturelle (ou non) de ces ensembles paysagers ; conduite, maîtrise

## ENJEUX

- Maintenir le patrimoine arboré sur le moyen et long terme (plan de gestion)
- Anticiper l'évolution des Pampelunes/Haras
- Évaluer la capacité des secteurs paysagers à répondre une intensification du bâti

# Commune de Montmorency



## Plan Local d'Urbanisme

### 1 / Rapport de présentation

#### 1.2 / État initial de l'environnement

Dossier arrêté en Conseil  
municipal le :

Mise à l'Enquête publique :

Dossier approuvé en Conseil  
municipal le :







# Sommaire

|          |                                                                                   |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>L'APPROCHE ECOLOGIQUE ET PAYSAGERE .....</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1.     | UN SITE FRANCILIEN SINGULIER : LE MILIEU PHYSIQUE .....                           | 4         |
| 1.1.1.   | <i>La topographie</i> .....                                                       | 4         |
| 1.1.2.   | <i>La géologie</i> .....                                                          | 5         |
| 1.1.3.   | <i>Le réseau hydrographique</i> .....                                             | 6         |
| 1.2.     | UNE TOPOGRAPHIE TRES ANIMEE : LE GRAND PAYSAGE .....                              | 7         |
| 1.3.     | LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....                                  | 10        |
| 1.3.1.   | <i>Espaces naturels : protections et inventaires existants</i> .....              | 10        |
| 1.3.2.   | <i>LES ZONES HUMIDES</i> .....                                                    | 11        |
| 1.4.     | UN PAYSAGE COMMUNAL EXCEPTIONNEL .....                                            | 13        |
| 1.4.1.   | <i>La végétation arborée</i> .....                                                | 13        |
| 1.4.2.   | <i>La forêt</i> .....                                                             | 16        |
| 1.4.3.   | <i>Les espaces ouverts : les Haras et les Pampelumes</i> .....                    | 20        |
| 1.4.4.   | <i>Les sentes</i> .....                                                           | 21        |
| <b>2</b> | <b>LA MORPHOLOGIE ET L'ORGANISATION URBAINE.....</b>                              | <b>23</b> |
| 2.1.     | LA FORMATION DE LA VILLE ET SES EVOLUTIONS .....                                  | 23        |
| 2.2.     | LA MORPHOLOGIE URBAINE : CARACTERISTIQUES ET PROBLEMATIQUES .....                 | 28        |
| 2.2.1.   | <i>De la ville administrative à la ville sensible</i> .....                       | 28        |
| 2.2.2.   | <i>Les tissus antérieurs au XVIIIe siècle</i> .....                               | 30        |
| 2.2.3.   | <i>Le parcellaire large des grandes propriétés du XIXe</i> .....                  | 30        |
| 2.2.4.   | <i>Les tissus pavillonnaires</i> .....                                            | 31        |
| 2.2.5.   | <i>Les tissus d'immeubles collectifs</i> .....                                    | 31        |
| <b>3</b> | <b>LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL .....</b>                                | <b>33</b> |
| 3.1.     | LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL .....                                                 | 33        |
| 3.1.1.   | <i>Les protections réglementaires</i> .....                                       | 33        |
| 3.1.2.   | <i>Le repérage architectural</i> .....                                            | 35        |
| 3.2.     | LE PATRIMOINE URBAIN .....                                                        | 46        |
| 3.2.1.   | <i>L'ensemble constitué exceptionnel</i> .....                                    | 46        |
| 3.2.2.   | <i>La séquence structurante</i> .....                                             | 47        |
| 3.2.3.   | <i>Le carrefour ou l'angle remarquable</i> .....                                  | 48        |
| <b>4</b> | <b>RESSOURCES NATURELLES, ENERGIES, NUISANCES ET RISQUES .....</b>                | <b>49</b> |
| 4.1.     | LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR PRESERVATION .....                   | 49        |
| 4.1.1.   | <i>Gestion de la ressource en eau</i> .....                                       | 49        |
| 4.1.2.   | <i>L'assainissement et le traitement des eaux usées</i> .....                     | 50        |
| 4.1.3.   | <i>Les autres réseaux</i> .....                                                   | 51        |
| 4.1.4.   | <i>La gestion des déchets</i> .....                                               | 53        |
| 4.2.     | LES ENERGIES .....                                                                | 55        |
| 4.2.1.   | <i>Les documents de cadrage</i> .....                                             | 55        |
| 4.2.2.   | <i>Le potentiel en énergies renouvelables</i> .....                               | 58        |
| 4.3.     | LA GESTION DES NUISANCES ET DES POLLUTIONS .....                                  | 60        |
| 4.3.1.   | <i>Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle</i> ..... | 60        |
| 4.3.2.   | <i>Le Plan de Gène Sonore</i> .....                                               | 61        |
| 4.3.3.   | <i>Les nuisances sonores des infrastructures de transport</i> .....               | 62        |
| 4.3.4.   | <i>La pollution des sols</i> .....                                                | 63        |



|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3.5. La qualité de l'air.....                                            | 64 |
| 4.4. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....                           | 69 |
| 4.4.1. Le plan de prévention des risques des carrières souterraines .....  | 69 |
| 4.4.2. Retrait-gonflement des argiles.....                                 | 69 |
| 4.4.3. Dissolution naturelle du gypse et les risques liés.....             | 70 |
| 4.4.4. Terrains alluvionnaires compressibles (alluvions) et zones humides. | 70 |
| 4.4.5. Risques d'inondations et gestion des eaux pluviales.....            | 71 |

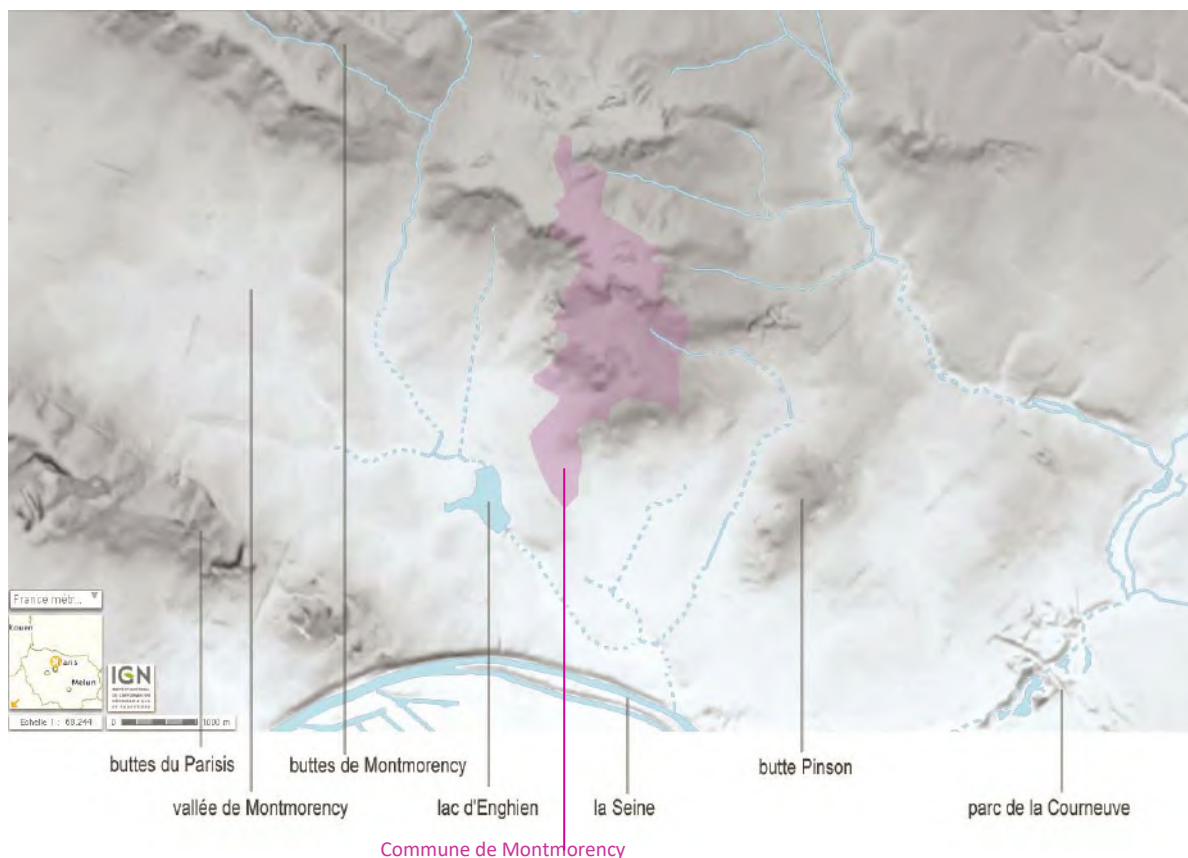


# 1 L'APPROCHE ECOLOGIQUE ET PAYSAGERE

## 1.1. Un site francilien singulier : le milieu physique

### 1.1.1. La topographie

#### Contexte topographique local



La topographie de Montmorency est marquée par deux reliefs alignés et parallèles : les buttes témoins de Montmorency au nord et du Parisis au Sud sont en butée, sur la boucle de la Seine au droit de Gennevilliers, distantes d'environ 6km. Une butte-témoin est, dans un bassin sédimentaire, un fragment d'un banc rocheux résistant, isolé par l'érosion et entouré à son pied par des affleurements des niveaux inférieurs. C'est le reste, le " témoin" d'un massif plus grand qui a été érodé avec le temps. Les deux buttes sont de même hauteur, de pentes équivalentes et couronnées par des boisements.

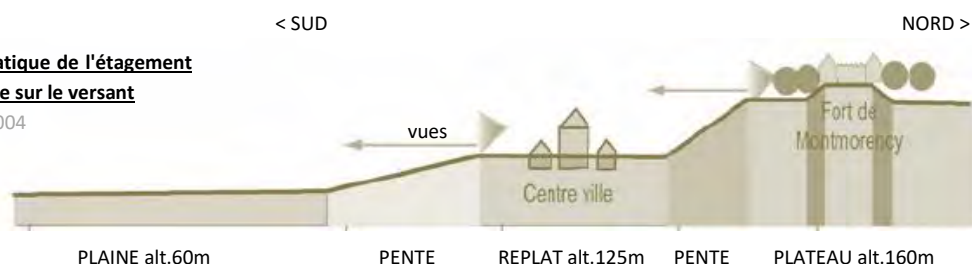
**Entre les deux buttes, une plaine**, la « vallée de Montmorency », est entièrement urbanisée et encadrée par les horizons boisés des buttes.

Le relief relativement uniforme du versant sud de la butte de Montmorency présente au droit du lac d'Enghien, **un promontoire, en avancée sur la plaine**. C'est sur cette position stratégique qui commande toute la vallée que le village historique de Montmorency s'est développé. Cette situation singulière en vigie est à l'origine du rôle défensif du village (castrum).

La commune actuelle occupe le versant, descend au contact de la vallée et s'étend sur le plateau au-delà de la ligne de crête par des étagements successifs. L'exposition sud ouvre des vues lointaines vers la vallée de la Seine et Paris, notamment depuis les ruptures de pente. Au centre de la vallée, le lac d'Enghien forme le seul espace de respiration dans la nappe urbaine.

**Coupe schématique de l'étagement  
de la commune sur le versant**

sce : Coulon 2004



**ENJEUX :**

• **Tirer parti de la donne naturelle :**

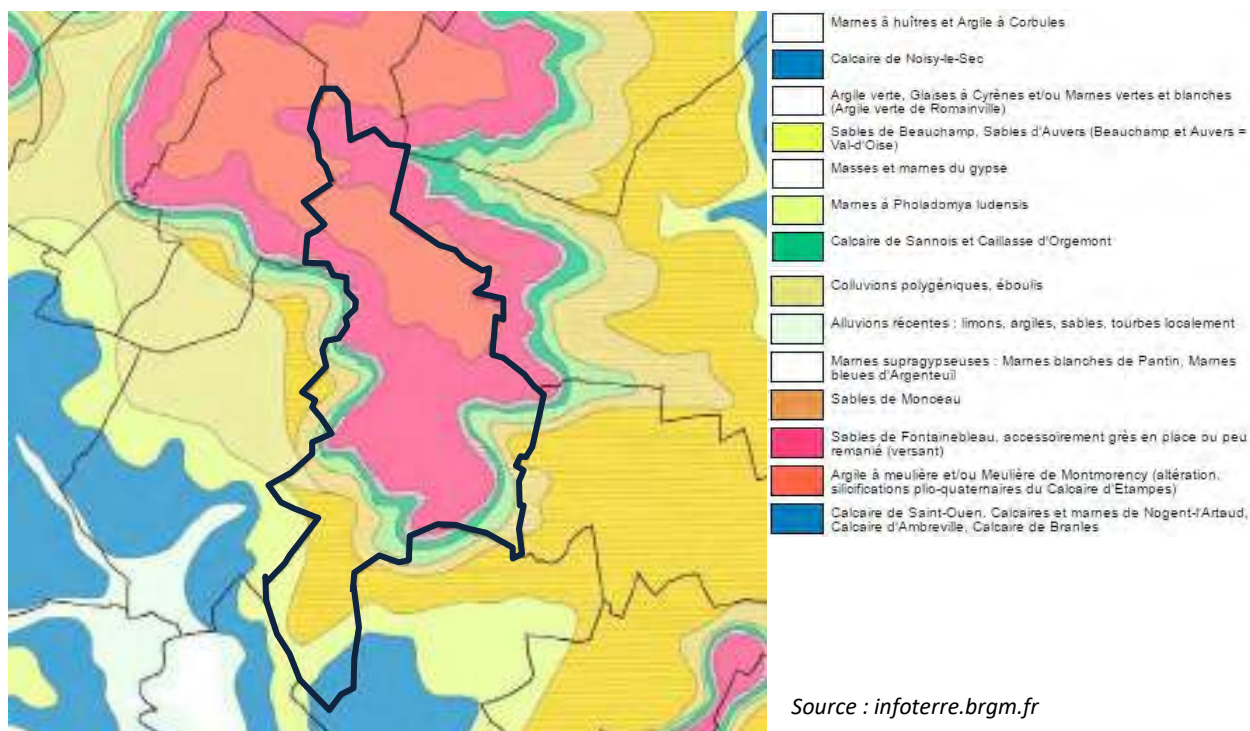
- conserver ou créer des vues depuis/vers la commune
- renforcer les liens avec la forêt (qualité des lisières, accès, parcours)

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

### 1.1.2. La géologie

Le territoire de Montmorency est constitué d'un empilement de couches suivant un tracé nord-sud, depuis le sommet de la butte jusqu'au fond de la Vallée de Montmorency. Les principaux terrains sont composés de sables. Le versant sud de la butte et les entailles du nord sont modelés dans les sables de Fontainebleau, épais de près de 50 mètres. Puis les sables de Monceau, épais seulement de quelques mètres, tapissent les marges méridionales du territoire. On retrouve également des terrains imperméables composés d'argiles et de marnes occupant une grande partie de la Vallée d'Enghien-Montmorency. C'est à leur niveau que se situent des bancs de gypse. Il s'agit de fait du plus important lit de gypse d'Europe. Des carrières accompagnées de plâtrières ont été ouvertes au 19<sup>e</sup> siècle. Elles ont été exploitées jusqu'à la fin du 19<sup>e</sup> siècle dont notamment la carrière dite du «Trou-du-Loup» sur la commune de Soisy-sous-Montmorency, à proximité immédiate de Montmorency. Dans ces secteurs, le gypse présente le risque d'être karstifié, c'est-à-dire d'être sujet à une dissolution naturelle qui en fait un matériau instable capable d'engendrer des désordres en surface. Il faut signaler également la présence sur la commune de plusieurs carrières abandonnées. La localisation des risques et contraintes liées au sol et sous-sol est identifiée en annexe, sur la carte des servitudes.

### Contexte géologique communal



#### 1.1.3. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de Montmorency résulte des caractéristiques géologiques de ce territoire, notamment de la superposition de terrains perméables et imperméables. La commune est à cheval sur trois bassins versants.

Au nord, **le bassin versant du petit Rosne** se décompose en trois bassins élémentaires :

- deux bassins tributaires du ru du Fond des Aulnes. Un fossé traverse le bois de la Serve, et, à la source de la Patte d'oie, rejoint le ruisseau du Fond des Aulnes.
- un bassin tributaire du ru de la Marlière

À l'est **le bassin versant du ru des Haras**. Le ru des Haras (long de 6,3 kilomètres) naît dans le vallon des Haras (voir la fontaine) et se jette dans la Seine après avoir traversé, en souterrain pour l'essentiel, les territoires de Groslay, Montmagny et Villetaneuse.

À l'ouest et au sud, **le bassin versant du ru d'Enghien**. Le ru Saint-Valéry, né en haut du boulevard de l'Orangerie, était à une époque la source du plan d'eau du Parc Crozat. À Soisy, il rejoint le ruisseau des Trois-Communes qui alimente le lac d'Enghien.

A l'exception du ru des Haras à l'est de la commune et d'une partie du ru du Fond de l'Aulnes, les ruisseaux sont canalisés et souterrains.

La commune de Montmorency est en amont de tous ces bassins, qui correspondent aujourd'hui, comme la commune de Montmorency elle-même, essentiellement à des zones urbanisées.



### Contexte hydrographique local



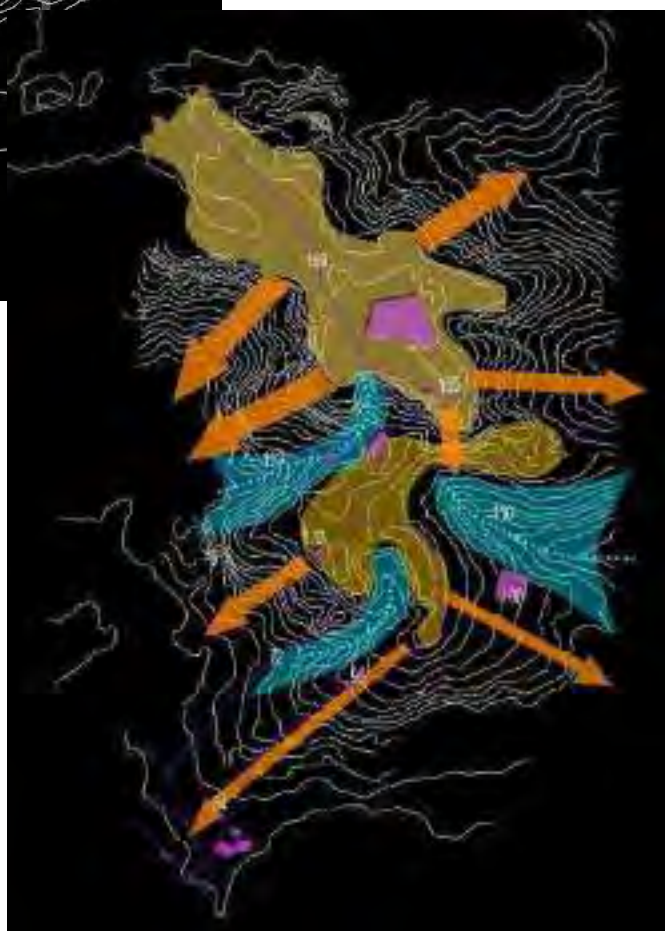
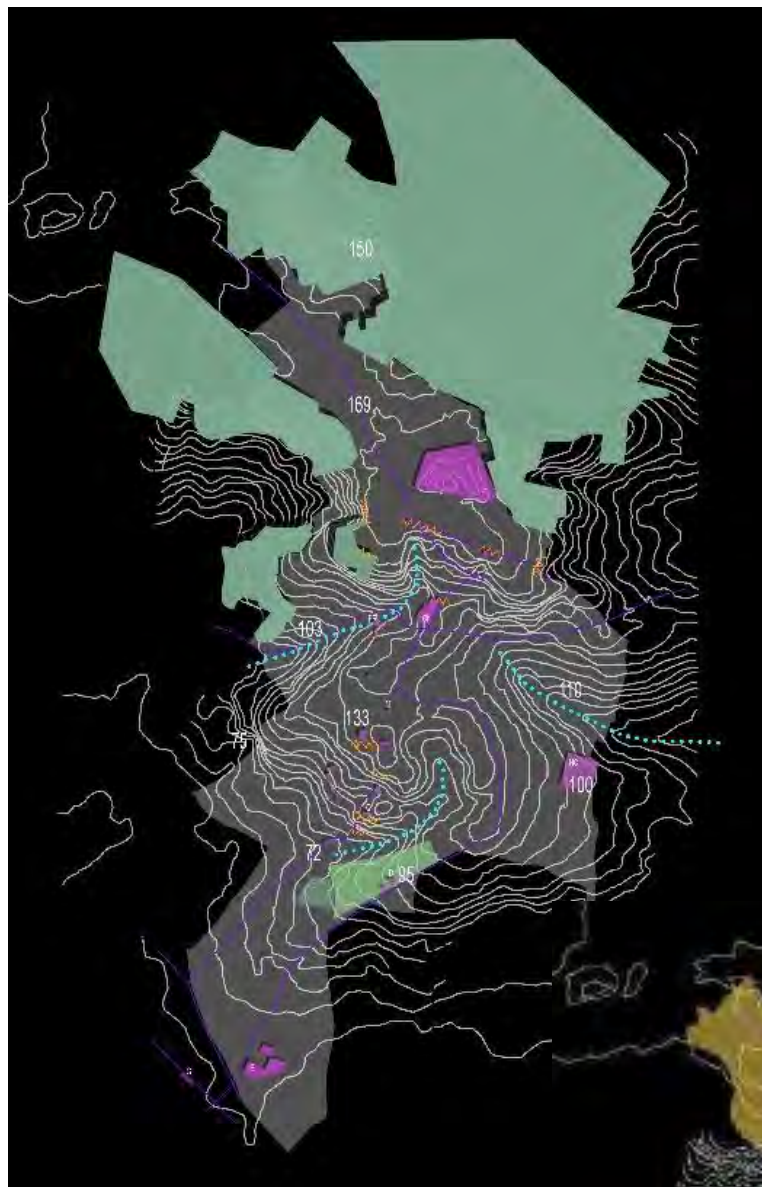
Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

## 1.2. Une topographie très animée : le grand paysage

**La complexité de la topographie** autour du promontoire confère à la commune un caractère unique et très original (trame urbaine, réseau viaire...) marqué par :

- des vallons et thalwegs enroulés autour de la butte, dégageant des isthmes et avancées propices à des points de vue spectaculaires
- 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, Europe), escarpements (collégiale, Mont Griffard)
- des ambiances contrastées et aux changements rapides
- des mises en scène d'éléments bâtis (collégiale, hôpital), des perspectives dans l'axe des rues (République, Charles de Gaulle).

## Contexte topographique communal



Carte topographique schématique : courbes de niveau et altitudes (blanc), plateaux (brun), vallons (bleu), pentes (orange - l'épaisseur de la flèche traduit la force de la pente), éléments urbains majeurs et voiries principales (violet)





Surplomb  
Contre-bas  
Plongée  
Encaissement  
Plein-ciel  
Enfouissement  
Balcon  
Belvédère  
Corniche  
Soutènement  
Emmarchement

#### ENJEUX :

##### Valoriser le relief :

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



## 1.3. Les composantes de la trame verte et bleue

### 1.3.1. Espaces naturels : protections et inventaires existants

#### Les Sites Natura 2000

La **Directive Européenne Habitat** n° 92-43 CEE du 21 mai 1992 met en place une politique européenne de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, afin d'assurer la biodiversité sur le territoire européen. Les états membres transmettent une liste de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) à la Commission européenne qui les inscrit sur une liste de Sites d'Importance Communautaire (SIC), avant désignation. Ces sites constituent un réseau écologique européen : le réseau **Natura 2000**. Ce réseau intègre également les Zones de Protection Spéciales (ZPS) pour la conservation des oiseaux sauvages établies au titre de la Directive Européenne Oiseaux n° 79-409 du 2 avril 1979 qui sont directement désignées et notifiées à la Commission européenne par le ministre. Pour chaque site, des contrats de gestion sont établis à partir d'un document d'objectifs, établi sous la responsabilité du Préfet. Tout aménagement intéressant directement ou indirectement un site Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences éventuelles portant sur la pérennité des habitats et des espèces.

La commune de Montmorency n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est le Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville (FR2200380), situé à 23km au nord-est de Montmorency.

#### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

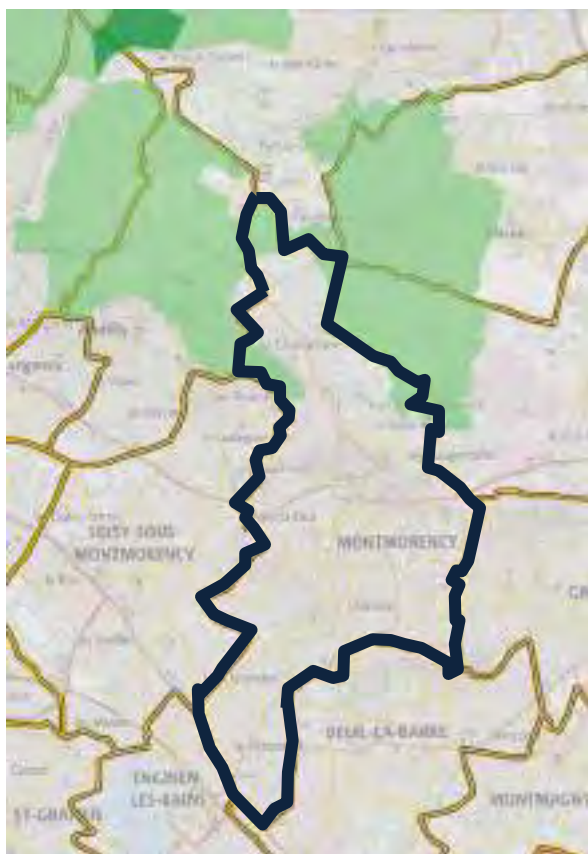
Des zones naturelles ont fait l'objet d'inventaires au titre du patrimoine naturel national par leur intérêt (écosystème, espèces rares ou menacées...), menés par des scientifiques sous l'égide de la Direction Régionale de l'Environnement. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) en sont la traduction. Leur prise en compte s'impose dans tout aménagement sans avoir de valeur en termes de protection réglementaire. Les ZNIEFF constituent en effet un outil de connaissance du patrimoine naturel qui indique la présence d'un enjeu important.

Deux types de ZNIEFF sont définis :

- **Les ZNIEFF de type 1** : secteurs assez restreints, bien délimités et caractérisés par leurs forts intérêts biologiques, paysagers.
- **Les ZNIEFF de type 2** : zones en général étendues, marquées par une grande potentialité écologique (intérêt fonctionnel de zone de refuge, régulatrice des équilibres biologiques), ou physique.

La commune de Montmorency est concernée par une ZNIEFF de type 2, la « **Forêt de Montmorency** ». Située sur un ensemble de collines, la forêt de Montmorency est un massif forestier de 2 200 hectares dont 1 972 hectares de forêt domaniale. Elle forme avec les forêts de l'Isle -Adam et de Carmelle, au nord, l'un des trois principaux massifs forestiers domaniaux du Val d'Oise. Le massif est péri-urbain tant par sa position géographique que dans son rôle social : il est le cinquième plus fréquenté de la région Île-de-France avec cinq millions de visiteurs par an.

### Situation de la Forêt de Montmorency sur le territoire communal



Source : geoportail.gouv.fr

### **1.3.2. Les zones humides**

#### **Rôle des zones humides**

Les zones humides regroupent des milieux très variés au niveau structurel et fonctionnel. La présence d'eau, de sols hydromorphes (sols gorgés d'eau), et d'une végétation hygrophile (végétaux vivant dans des conditions d'humidité, atmosphérique ou édaphique, voisines de la saturation), constituent trois paramètres indispensables pour caractériser les zones humides.

Ils ont permis la reconnaissance officielle de la définition de la loi sur l'eau de 1992 :

*"Les zones humides sont des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."*



Les zones humides jouent de multiples rôles :

- **Protection contre les inondations par écrêtement des crues** ; les zones humides ont la capacité de stocker de grandes quantités d'eau, qui sont ensuite progressivement restituées au milieu (rôle tampon, ou éponge).
- **Amélioration de la qualité de l'eau** ; les conditions particulières des sols des milieux humides permettent la transformation ou la dégradation d'un certain nombre de polluants (nitrates, phosphates...) ; les végétaux retiennent et absorbent les matières en suspension...
- **Source de diversité biologique** ; les zones humides accueillent une biodiversité importante, aussi bien animale que végétale, et abritent de nombreuses espèces protégées et/ ou menacées.
- **Ressources économiques, scientifiques, sociales et récréatives** ; les zones humides ont une importante valeur touristique ; elles sont un très bon support pour la sensibilisation aux problèmes de l'environnement ; elles favorisent la pêche, la chasse ou le tourisme vert...

### Les zones humides de Montmorency

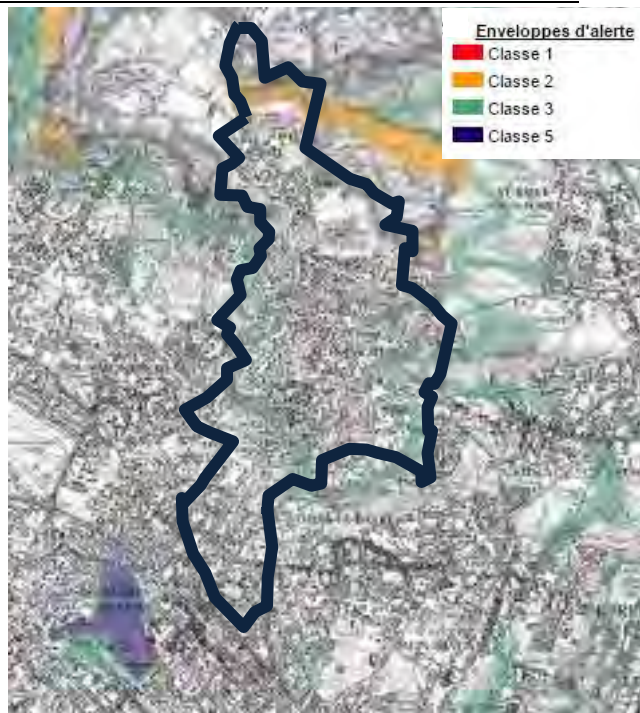
L'inventaire des zones humides réalisé par la DRIEE identifie deux zones humides sur la commune de Montmorency :

- au nord de la commune, au niveau de la source du ruisseau du fond des Aulnes
- sur les pentes des coteaux, au sein d'espaces urbanisés

La zone humide au nord est de classe 2. Son caractère humide est avéré mais sa méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté (zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ou zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté). Cette zone humide est située dans un espace boisé protégé qui n'a pas vocation à être urbanisé.

L'autre zone humide est de classe 3, soit une zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. L'effectivité du caractère humide s'appréhende ici plus à l'échelle individuelle des projets. Cette zone est déjà urbanisée et se situe dans le périmètre du PEB de Roissy. Aucun projet de construction n'est prévu.

### Localisation des zones humides sur le territoire communal



Source : [carmen.application.developpement-durable.gouv.fr](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr)



## 1.4. Un paysage communal exceptionnel

Le paysage montmorencéen s'est constitué au fil du temps, conjointement au développement urbain. L'héritage 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). En revanche, les terres cultivées régressent sous la pression de l'urbanisation (vergers, jardins, potagers du vallon des Haras et du quartier des Pampelumes) mais constituent encore des paysages ouverts de qualité à valoriser.



**Le coteau de Montmorency vu depuis le lac d'Enghien**

Source : wikipedia

Mentionnée dans les études urbaines, ouvrages, documents touristiques, **les sentes** sont reconnues depuis longtemps comme une caractéristique de Montmorency. Elles sont héritées de la forme du parcellaire agricole ancien (verger, vigne...) constitué de bandes étroites et longues dont elles assuraient la desserte.

Elles constituent un moyen de déplacement inégalable, et un vecteur de découverte insolite de la commune. Les sentes n'intéressent pas que les touristes, elles sont parcourues au quotidien par les habitants piétons qui arpentent leur ville. Parcourir Montmorency par les sentes, c'est se jouer des itinéraires ordinaires des rues pour se glisser furtivement dans des entre-deux surprenants qui favorisent les transitions fonctionnelles et paysagères entre les quartiers.

### 1.4.1. La végétation arborée

La couverture végétale du territoire communal est pour partie constituée des espaces publics (rue, place, terrains de sports...) et pour partie des parcs et jardins des propriétés privées.

Les formes végétales en présence sont diverses (arbres isolés, bosquets, alignements, bois, forêt, parc d'ornement...) et cohabitent sur la quasi totalité de la commune pour former un continuum à l'échelle communale et supra, contribuant à la trame verte départementale.

#### **Forme et rôle paysager et environnemental de la végétation arborée**

Signal dans le grand paysage, point de mire en vue lointaine, la végétation arborée est un appui à la lecture du paysage, une aide à la compréhension de « où on est » et « où on va ». Elle souligne les lignes de crête et plus généralement, la géographie sous-jacente de Montmorency.

La végétation arborée structure l'espace urbain et articule les échelles. Elle est un médiateur entre les dimensions des différents éléments en présence, (bâti, route...), elle crée des ruptures et des continuités. Elle est également un régulateur, un atténuateur de disparité en cas d'hétérogénéité et de confrontation forte des formes du bâti (maison/collectif...), comme par exemple les alignements le long des voies.

La végétation arborée est un indicateur urbain, elle permet de se repérer dans l'espace en révélant les équipements publics, les points stratégiques, les carrefours... Elle est un élément de composition lié étroitement au bâti : maison, monument, constitution d'un ensemble indissociable

Elle peut également être un élément remarquable pour lui-même : un très bel arbre ou un groupe témoin de l'histoire, essence rare, dimension exceptionnelle...

La végétation arborée crée un continuum écologique et participe à la trame verte et bleue.

#### Densité végétale



#### **ENJEUX :**

- **Maintenir le système de « balises » urbaines que sont les arbres signaux et le renforcer sur le plateau**
- **Pérenniser la charpente boisée des masses (gestion ONF/communale)**
- **Intégrer les nouveaux aménagements dans ce dispositif**





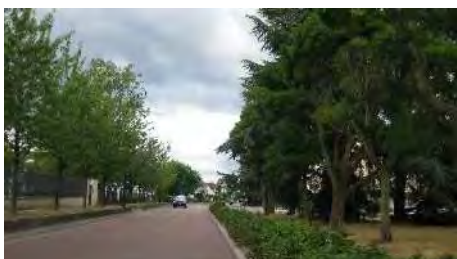
**Point de mire** sur l'horizon : le cèdre de la rue Bague (n°29)



**Cadrage** de la perspective, scène pittoresque : séquoia rue Féron (n°10)



**Mails** sur les places Charles Lebrun et de l'Auditoire



**Alignements** le long des grands axes : boulevard Domont



**Masse arborée** en devenir du jardin rue de Kehl

**Masse arborée** du parc de Dino depuis l'avenue Charles de Gaulle et depuis l'intérieur du boisement



### 1.4.2. La forêt

Cette forêt domaniale qui porte le nom de la commune est une ancienne forêt de chasse. Elle est actuellement la 5ème forêt d'Ile de France pour sa fréquentation (5 millions de visiteurs par an). La domanialité porte sur 1970ha sur une totalité de 2200ha.

Depuis le 18è siècle, le massif de Montmorency est réputé auprès des promeneurs, "ses arbres massifs, ses paysages vallonnés suscitent l'adhésion d'une population urbaine en quête de verdure et de tranquillité" (F.Textier, Montmorency il y a cent ans – ed. Patrimoines medias). On vient s'y distraire (jeux, chasse) s'y restaurer dans quelque bonne auberge ou simplement s'y promener. L'arrivée du train renforcera encore cette fréquentation ; les ânes convoient les visiteurs depuis la gare vers la forêt en montant à travers la ville. Les lieux particulièrement prisés sont la Châtaigneraie et le Château de la Chasse au cœur du massif.



Source : F.Textier , Montmorency il y a cent ans – ed. Patrimoines medias

#### Morphologie, peuplements

Sa morphologie est profondément vallonnée, ponctuée de trois collines et marquée par des bas-fonds très humides. Le sous-sol abrite de très importants gisements de gypse exploités dans d'immenses carrières souterraines. Une base militaire occupe une de ces carrières désaffectées.

Utile à la viticulture, le **châtaignier** a été abondamment planté par le passé et constitue encore l'essentiel du peuplement (70%). Propriété de l'Etat depuis les années 70 seulement, l'ONF en assure la gestion dont les objectifs sont le rajeunissement et la diversification des essences (chêne notamment). Les grands animaux sont présents : chevreuils, renards, sangliers, blaireaux... La chasse est y pratiquée, sous l'égide de l'ONF.

#### **Quelques chiffres**

- Forêt périurbaine de 2.000ha
- 6km est-ouest et 4km nord-sud
- Altitude 94 à 195m
- Peuplement : châtaignier 70%, chêne 11%
- Sentier GR1 nord-sud, GRP est-ouest
- 5millions de visiteurs par an
- 5<sup>ème</sup> rang en Ile de France

#### Usages





Contrastant avec le massif d'un seul tenant qui s'étend à l'ouest de la D909, la forêt apparaît ici fragmentée, ou du moins, échancrée. Les anciennes clairières et thalweg sont occupés par l'urbanisation (quartier des Champeaux de Montmorency, nord de Montlignon, sud de Domont), les équipements (golf de Domont, centres équestres, forts de Montlignon et de Domont), les carrières et les routes traversantes (D90, D124). La démultiplication des lisières amplifie le sentiment d'être environné par la forêt.

La présence de la forêt **est ponctuellement forte** sur le plateau

- à l'intérieur de l'espace forestier lui-même : parc de la Serve, Repos de Diane

- au voisinage des lisières :

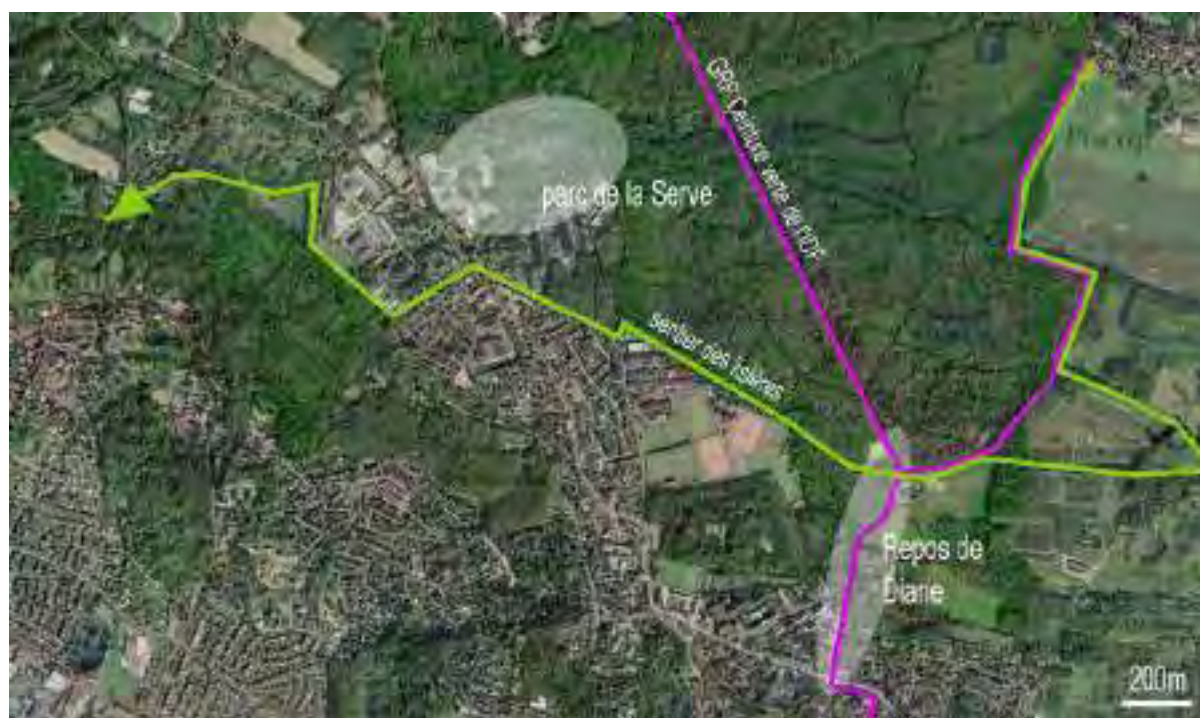
- sur les chemins qui les longent : chemin des bois Briffaults, chemin d'Andilly à St Brice

- dans les perspectives des rues perpendiculaires à l'ouest de l'avenue de Domont : rue Beaumarchais, rue César Franck par exemple.

Elle est **sensible** sur les pentes à travers les boisements relictuels : Châtaigneraie, Mont Griffard, la Folie.

Elle est **perceptible** depuis le pied de pente quand on perçoit le rebord boisé du plateau.

### Parcours, itinéraires



Le Parc de la Serve au nord-ouest et le Repos de Diane à l'est sont les **deux portes d'entrée** vers la forêt.

- **Le Sentier des lisière** de la forêt de Montmorency, initiative locale du Conseil Départemental du Val d'Oise propose le tour du massif complet en 35km ; connexion au carrefour de l'avenue du Repos de Diane (chemin d'Andilly à St Brice) et diverticule vers le parc de la Châtaigneraie (en violet sur la carte ci-contre)





- le **GRP Ceinture Verte** d'Ile de France est-ouest connecté avec le GR1 nord-sud au centre du massif, raccroche les autres forêts du val d'Oise

Le carrefour de l'avenue du Repos de Diane (route du Prieuré) est donc un point de jonction important qui mériterait d'être requalifié (ci-contre) ; en revanche, le Parc de la Serve est à l'écart des parcours.



### **Habiter la lisière**

Les lisières sont peu habitées, peu investies, la forêt semble une simple toile de fond : on y trouve surtout des terrains de sport, des zones d'activité, des équipements, supermarchés... Le parc de la Serve est peu lisible et paraît délaissé.

Le quartier "Molière", pourtant incrusté dans les bois, n'ouvre pas vers la forêt et semble tassé sur lui-même. Les jardins familiaux constituent toutefois une interface intéressante et appropriée entre ville et forêt mais leur dynamique semble faible. D'autres formes de transition pourraient être explorées ou renforcées : jardins, vergers, "parc forestier" à l'exemple du bois de Clamart (Hauts de Seine).



*Chemin des Bois Briffaults et jardins familiaux du quartier Molière, près du Parc de la Serve*

### **ENJEUX :**

- Tirer parti de la proximité et de la qualité du massif
- Qualifier les deux accès à la forêt : Repos de Diane et parc de la Serve
- Améliorer la transition avec les espaces publics, notion de « parc forestier »
- Habiter les lisières

### 1.4.3. Les espaces ouverts : les Haras et les Pampelumes

En limite est de la commune, les secteurs des Haras et des Pampelumes sont les derniers espaces ouverts cultivés du territoire montmorencéen.

Alors que les Haras témoignent encore d'une activité maraîchère et arboricole, les terrains des Pampelumes sont en phase d'abandon : vergers sans entretien, prairies enrichies... Néanmoins, ces espaces non bâtis, ouverts au plein ciel, parcourus de sentes et de chemins piétons où il fait bon flâner procurent un agrément certain.

Dans le contexte très urbanisé de l'Île de France et plus particulièrement de la plaine de Montmorency, compte tenu du passé agricole des lieux et de la mémoire collective associée (prestigieuse cerise de Montmorency !), il semble intéressant et opportun aujourd'hui de conserver ouverts et accessibles ces (anciens) terrains agricoles, d'élargir leurs fonctions à travers de nouveaux modes d'exploitation : initiatives locales collaboratives d'agriculture urbaine et sciences participatives, action de l'AEV pour le maintien d'ilôts agricoles (au Plessis-Bouchard par exemple).



*Vergers et jardins dans le vallon des Haras*



*Vergers à l'abandon et enrichissement aux Pampelumes*



#### ENJEUX :

- Conserver l'ouverture de ces espaces
- Conserver le caractère "agreste", non bâti
- Développer une nouvelle vocation en lien avec l'histoire et le savoir-faire des lieux



#### 1.4.4. Les sentes

Le recensement de 2011 réalisé par la Ville fait état de 72 sentes. Vingt-neuf d'entre elles sont identifiées au PLU 2012 comme présentant un intérêt patrimonial au titre du L.123.1-7° du code de l'urbanisme ; elles se situent essentiellement sur les pentes et glacis.

En tant qu'élément identitaire de la Ville, nombre d'entre elles participe aux neuf circuits de découverte de la ville proposés par l'Office de Tourisme.



#### Le charme de l'interstice et de l'alternance

Les sentes ne constituent pas à proprement parler un réseau bouclé sur lui-même et autonome. Il s'agit plutôt de traverses, de raccourcis qui mettent en lien des axes plus importants. La sinuosité, l'étroitesse, l'alternance incessante d'ambiance et d'échelle d'espaces... tout fait contraste avec la rue stable, cadrée dans ses façades, animée et bruyante.

#### Des sensations autres

Les hauts murs qui bordent les sentes la plupart du temps ne privilégient pas la vue. En revanche l'ouïe s'affine (oiseaux, fontaine, cris d'enfants, avions...), l'odorat se réveille ; dans ce champ de vision réduit à l'extrême, les frondaisons prennent tout le ciel.



## Ambiances

Les sentes sont extrêmement diverses, c'est leur charme. Rien de standardisé, tant dans les dimensions que les matériaux, ou le paysage donné à voir. Elles sont juste un intervalle public fabriqué entre deux domaines privés dont elles reflètent les caractères.

Quand la sente n'est pas suffisamment large pour constituer un espace en soi, elle n'existe que par la nature de ses limites et du paysage qui s'offre de chaque côté, du plus opaque (mur) au plus ouvert (verger, jardin...), du plus qualitatif au plus médiocre.



*Sente du Puits Viez et Sentier des Haras allant au Savart*

Parfois, elle constitue une ambiance propre : Chemin du Mont Griffard remarquable par les maçonneries des murs et du sol, et sa voute arborée ; Avenue Circulaire, véritable promenade en forêt.



### **ENJEUX :**

- **Maintenir la fonction de circulation et d'accès. Il convient de maintenir les sentes libres d'accès (pas de portillon par exemple) et confortables (principalement revêtement de sol correct)**
- **Préserver la qualité et le statut public/privé des éléments de limite (clôtures, arbres...)**

## 2 LA MORPHOLOGIE ET L'ORGANISATION URBAINE

### 2.1. La formation de la ville et ses évolutions



#### Les origines médiévales : la ville fortifiée

Le lieu a été confié par le roi de France Robert II en 997 à Bouchard le Barbu, petit baron installé à l'origine sur l'île Saint-Denis. Ce seigneur tirait des revenus des droits de péage perçus sur les bateliers naviguant sur la Seine et de ses incursions prédatrices sur les terres de l'abbaye de Saint-Denis. Il est le fondateur d'une lignée qui donne au pays six connétables, douze maréchaux et quatre amiraux. Cette famille, l'une des plus illustres de l'histoire de France, prend au 12<sup>e</sup> siècle le nom de Montmorency et s'attribue le titre de « Premiers barons chrétiens ».

Durant la guerre de Cent Ans, la ville est prise plusieurs fois et ravagée, comme toute la région, en particulier en 1358 avec la Jacquerie et en 1381. Les guerres de religion provoquent également de nombreuses destructions dans la ville et ses alentours, en particulier du fait des Ligueurs en 1589.

Le développement de la ville s'est opéré autour d'une motte féodale occupée dès le 9<sup>e</sup> siècle par un château en bois, plusieurs fois incendié, sur un éperon rocheux qui constitue un lieu stratégique, verrouillant la route de Rouen (chaussée Jules-César) et la plaine de France. Au 13<sup>e</sup> siècle le castrum prend l'appellation de castellum, indiquant la présence d'un village fortifié, des murs d'enceinte étant érigés pour protéger la cité. Montmorency est alors la seule bourgade fortifiée de la région. C'est à cette époque également que l'église Notre-Dame est construite et qu'un hôtel-Dieu est créé en 1207. Les fortifications incluent l'actuelle place de l'auditoire. Elles se poursuivent jusqu'à la porte Bague, située un peu au-delà de l'intersection entre les rues Bague et l'actuelle rue Jean-Jacques-Rousseau. Au début du 14<sup>e</sup> siècle, sous la protection de cette forteresse, des maisons s'érigent peu à peu hors des murs, sur la partie nord de l'éperon rocheux.

Durant la guerre de Cent Ans, le château est détruit par les Anglais. Il ne sera jamais reconstruit et tombera progressivement en ruine, les successeurs de Bouchard le Barbu préférant leurs résidences plus confortables de Chantilly puis d'Ecouen. En revanche, la cité reconstruit ses remparts en 1411. A la fin du 15<sup>e</sup> siècle, Montmorency reprend son essor et au 16<sup>e</sup> siècle, la ville continue à se densifier. En 1515, le baron Guillaume de Montmorency décide l'édification d'une chapelle mortuaire susceptible de recevoir les tombeaux de la famille : la collégiale St Martin.





### Sous l'Ancien Régime : Essor économique, extension et émergence d'une vocation résidentielle

Durant l'Ancien Régime, Montmorency a eu un rôle administratif notable comme chef-lieu du duché et subdélégation de l'intendance de Saint-Germain, c'était un lieu de passage et un marché important.

À la fin du 19e siècle, on retrouvera lors du réaménagement de la place du Marché plusieurs centaines de corps : ceux des Montmorencéens massacrés par les Ligueurs.

La ville est remise à Henri de Bourbon, prince de Condé, époux de Charlotte Marguerite de Montmorency, lorsqu'Henri II de Montmorency est décapité en 1632 sur ordre de Richelieu et de l'autorité royale. Les Condé ayant pris parti pour la Fronde, la ville et ses environs sont de nouveau livrés aux pillages et aux destructions.

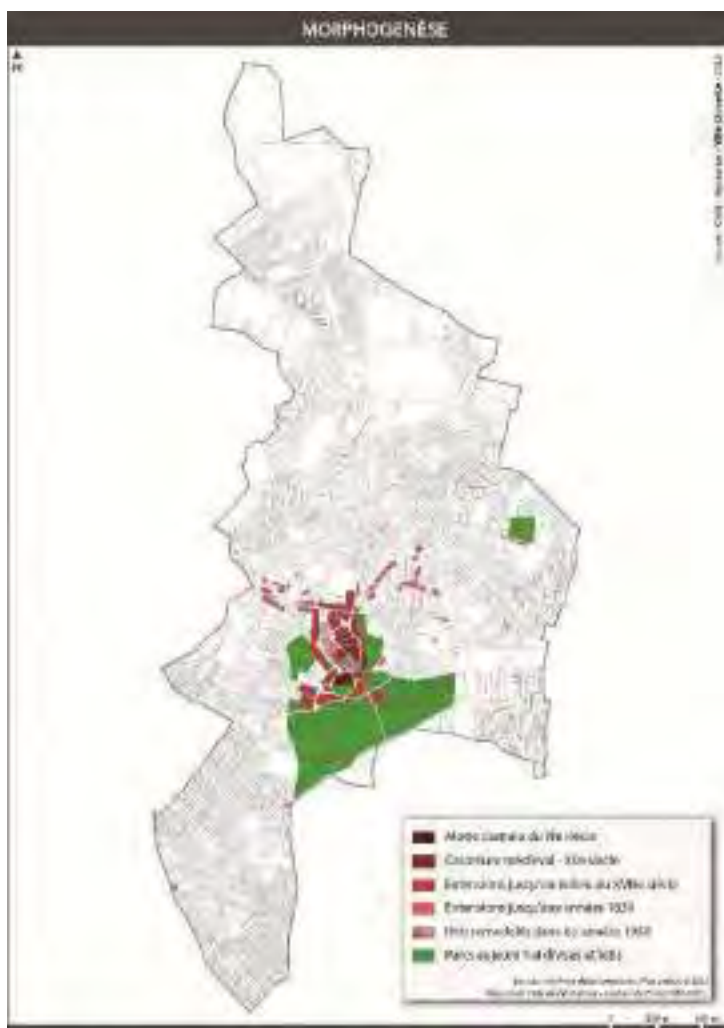
Malgré les destructions des Guerres de Religion et de la Fronde, le développement de la ville se poursuit au début du 17e siècle avec l'agrandissement de l'Hôtel-Dieu et l'aménagement du cimetière des Champeaux au nord de la ville. A la fin du 18e siècle, la ville de Montmorency abandonne sa vocation défensive. Les remparts, laissés à l'abandon, disparaissent complètement.

Dans la seconde moitié du 17e siècle, Montmorency avait commencé à devenir un lieu très prisé des financiers et artistes de cour et des Parisiens aisés en général. Le peintre Charles Le Brun y avait acquis une terre en 1673 et s'y était fait construire un superbe domaine en contrebas de la collégiale, avec de splendides jardins et de grandes pièces d'eau alimentées par la fontaine Saint-Valéry. Le château, resté dans l'histoire sous le nom de « petit château », et le parc ont totalement disparu.

#### **Un hôte illustre qui a marqué les mémoires**

Le séjour de Jean-Jacques Rousseau a durablement marqué l'histoire de la ville. Il trouva refuge à Montmorency, tout d'abord à l'Ermitage, chez madame d'Épinay, d'avril 1756 à décembre 1757 puis au Mont-Louis, ainsi que chez le maréchal de Montmorency-Luxembourg, jusqu'au 8 juin 1762.

Le célèbre philosophe fréquente à cette époque le salon littéraire de madame d'Épinay au château de la Chevrette à Deuil-La-Barre. Celle-ci lui met à disposition une petite demeure à un kilomètre environ du bourg de Montmorency : l'Ermitage. L'écrivain emménage en avril 1756 ; mais pris de passion pour madame d'Houdetot, la jeune belle-soeur de madame d'Épinay, il se brouille avec son hôtesse et doit quitter précipitamment les lieux en décembre 1757. Un de ses amis, M. Mathas, procureur fiscal du prince de Condé, lui propose alors une petite maison rustique située au « Petit Montlouis », dans le bourg même de Montmorency. La maison, en piteux état, demande de sérieux travaux d'aménagement. Entre mai et août 1759, le maréchal de Montmorency-Luxembourg, voisin de Rousseau, met à sa disposition le petit château de Le Brun pour lui permettre d'être plus à son aise pendant le plus gros des travaux. Rousseau écrit au Montlouis ses plus grandes oeuvres, *Julie ou la Nouvelle Héloïse*, *Du Contrat social* et *L'Emile* qui provoquera son départ de France en 1762.



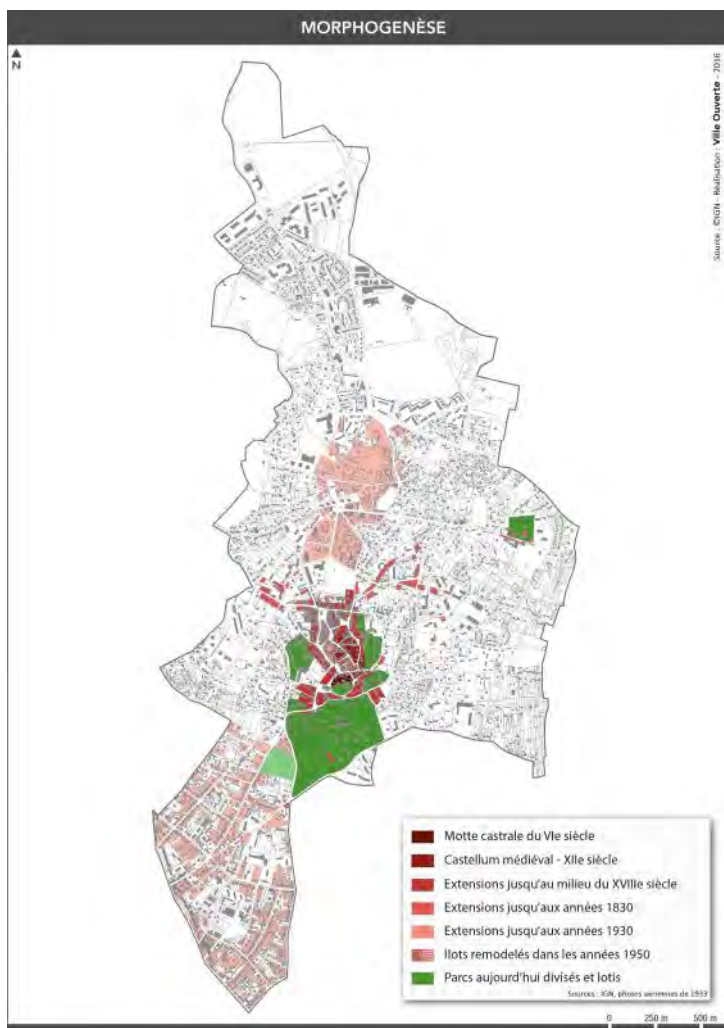
### Sous la Révolution

De 1689 à novembre 1832, la ville change 8 fois d'appellation. Elle s'appelle « Anguien » (devenu plus tard Enghien) de 1689 à 1790 à la demande du prince de Condé avant de retrouver son nom en 1791 mais celui-ci resta toujours d'usage. La ville fut rebaptisée « Émile » en 1793 jusqu'en 1813 par décision de la Convention en hommage au grand philosophe. En 1794, le cercueil de Jean-Jacques Rousseau reste exposé une nuit sur la place du Marché (rebaptisée à cette époque « place de la Loi ») durant le transfert de ses cendres du parc d'Ermenonville où il est d'abord inhumé, au Panthéon à Paris. Cet événement donne lieu à de nombreuses manifestations de ferveur envers l'écrivain. La ville est de nouveau rebaptisée Enghien au retour de Louis XVIII en 1814, puis Montmorency durant les Cents-Jours puis de nouveau Enghien à la Restauration en 1815.

Au 18e siècle, l'aristocratie et la haute bourgeoisie parisienne font de Montmorency un haut lieu de villégiature. Au milieu de vastes parcs, qui remplacent les champs, les vergers, les vignobles et les prairies, s'édifient de somptueuses villas.

Dans le centre historique, la périphérie de la place du Marché (actuelle place Roger-Levanneur) n'était guère construite, mis à part l'auberge du Cheval Blanc. C'est alors qu'elle est cernée d'un ensemble homogène de construction. Jusqu'en 1834, sur cette place était dressée en son centre une halle à piliers de bois. L'ensemble du centre-ville connaît alors sa phase moderne d'urbanisation.





### Montmorency au 19<sup>e</sup> siècle

Au 19<sup>e</sup> siècle, Montmorency connaît une grande renommée due à sa situation de belvédère offrant de belles vues sur Paris et à son caractère pittoresque. Le site attire de nombreux visiteurs de marque, des compositeurs comme Gretry, des écrivains comme Henri Heine y séjournent, ainsi que Balzac, Gérard de Nerval et Théophile Gautier. On y vient à l'auberge du Cheval blanc sur la place du Marché. On se promène à dos d'âne dans la forêt ou parmi les vergers pour y cueillir en saison les fameuses cerises. Ce caractère de villégiature a fait de Montmorency, au 19<sup>e</sup> siècle, un lieu d'expérimentation architecturale de maisons (architecture éclectique), aujourd'hui encore parfaitement lisible.

Montmorency retrouve définitivement son nom en 1832, Enghien désignant alors la station thermale naissante au bord de l'étang dit de Montmorency (ou de Saint-Gratien) qui devient lors de la création de la commune d'Enghien-Les-Bains en 1850 le lac d'Enghien. Ce découpage ampute les communes limitrophes de territoire

dont les pertes sont compensées par des cessions d'autres territoires en 1862 au détriment de Montmorency. La ville doit alors céder, à Deuil-la-Barre, la pointe du quartier des Coutures et Groslay une partie de son territoire du quartier de la Rue. Le développement de la ville thermale constitue rapidement le nouveau pôle économique de la vallée au détriment de Montmorency, qui n'est plus alors qu'essentiellement vouée à l'habitat résidentiel.

Suite à l'insurrection de 1830, de nombreux notables polonais trouvent refuge à Montmorency. Plusieurs monuments dans la collégiale évoquent leur présence ainsi qu'un important carré du cimetière des Champeaux, où est enterré en 1855, parmi tant d'autres compatriotes, Adam Mickiewicz poète, écrivain et héros national en Pologne avant le transfert de ses cendres à Cracovie en 1890.

La guerre de 1870 constitue une période sombre de l'histoire de la ville, occupée près d'un an par les Prussiens. Cette occupation s'accompagne de nombreuses déprédations et restrictions pour la population qui doit s'affranchir d'une contribution de 400 000 francs de l'époque avant le retrait des troupes ennemies.

La ville connaît à partir de la deuxième partie du 19<sup>ème</sup> siècle une croissance urbaine significative vers le nord et sur divers sites du territoire, sous l'impulsion d'hommes d'affaires avisés qui seront à l'origine de lotissements et autres opérations immobilières. Ces constructions par lotissements ont laissé des traces bien visibles dans le tissu actuel et ont beaucoup participé à la structuration du territoire.

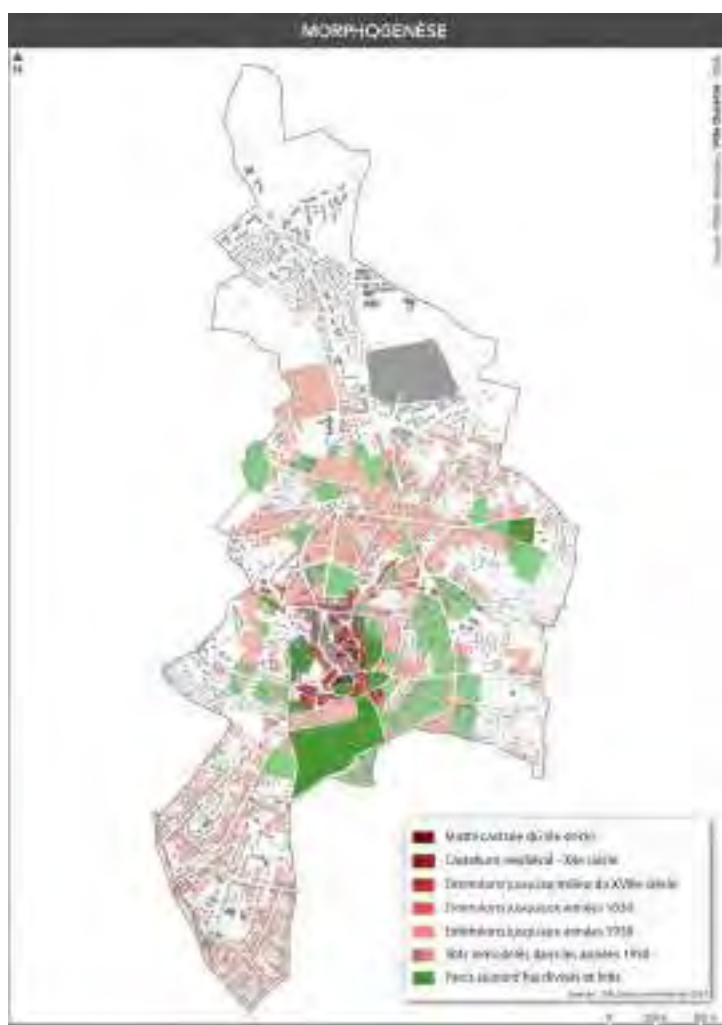
Ces extensions se feront au détriment des grandes propriétés montmorenciennes qui seront démantelées au fur et à mesure :

- Le parc Crozat.

- Le lotissement Rey de Foresta.
- Le parc Morat, quartier des Berceaux
- La propriété Gonse-Boas

Le « Refoulons », à l'initiative entre autre, d'Emilien Rey de Foresta, avec la volonté de désenclaver la commune, donnera un essor important à la ville, y attirant de nouveaux habitants et amplifiant le mouvement touristique de Paris vers Montmorency. Le parc Morat et le quartier des Berceaux sont lotis de riches demeures de style Second Empire. Ailleurs, les grandes propriétés du 18<sup>e</sup> siècle sont remplacées par des maisons plus modestes.

Grâce au « Refoulons », d'autres lotissements seront réalisés sur le territoire de la commune. Au nord de la gare, dans le secteur du Mont-Griffard, est créée la rue Marchand qui débouche sur le chemin des Champeaux. A l'est, le parc de la Grange est également divisé en plusieurs îlots et de nouvelles voies sont tracées. Le boulevard de l'Orangerie réalisé en 1884 sur une partie de l'ancien parc du château de Le Brun, annonce la réalisation d'un futur lotissement.



### La densification : de l'entre-deux-guerres à aujourd'hui

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, la municipalité décide le percement d'une nouvelle artère dans le prolongement du boulevard de l'Orangerie en direction de la route de Saint-Leu (actuelle rue de la Division-Leclerc). La rue de la République est créée en 1904, ainsi que plusieurs rues transversales permettant la connexion avec les rues déjà existantes. L'espace, situé entre la rue de la Caille et la rue des Chesnaux, encore vierge d'habitations avant l'opération d'aménagement, est vite comblé par des constructions pavillonnaires. Le tissu se densifie peu à peu au sud et les dents creuses disparaissent progressivement pour ne former bientôt plus qu'un ensemble compact et homogène. Peu avant la Première Guerre mondiale, Montmorency compte 8 000 habitants.

Indépendamment de toutes ces réalisations, et dans le cadre de la politique menée par Thiers, un fort destiné à intégrer la ligne de défense de la capitale

est construit en 1874 dans le secteur des Champeaux. D'un autre côté, les implantations industrielles se multiplient, carrière de pierre et briqueterie aux Champeaux, plâtreries au Trou au Loup et aux Cornouillers.

Le fort développement démographique de l'après-guerre a comme conséquence notamment la construction de nouveaux types d'habitat ainsi qu'une très forte densification du tissu urbain. Les tissus d'immeubles collectifs apparaissent sous différentes formes sur le territoire communal :



- Les grandes opérations de rénovation du centre-ville se traduisent en 1968 à la disparition de tout un îlot d'habitations du 17e siècle situé entre la place Roger-Levanneur et la place de l'Auditoire ;
- L'apparition de l'habitat collectif dans le quartier des Champeaux, au début des années 1970 ;
- La construction de résidence de grand standing, édifiées dans les parcs des grandes demeures néo-classiques, à la place d'anciennes propriétés bourgeoises du 19e siècle ou bien encore dans les mailles du tissu pavillonnaire existant.

Mais malgré la multiplication de la population par quatre depuis le début du 20e siècle, le territoire a conservé sa physionomie d'origine et a moins souffert que d'autres communes du voisinage du développement de l'urbanisation rapide de l'après-guerre.

## 2.2. La morphologie urbaine : caractéristiques et problématiques

### 2.2.1. De la ville administrative à la ville sensible

L'identité de la ville héritée de cette histoire est riche et très hétérogène. Une approche sensible révèle ainsi un visage différent du découpage administratif de la commune en trois quartiers, via l'appréhension des typologies urbaines qui le composent.

Une typologie urbaine se définit selon plusieurs critères : la période de son apparition (rapport à l'histoire de l'urbanisation du territoire), le parcellaire et l'organisation du réseau viaire qui la caractérisent (héritage du parcellaire agricole, parcellaire régulier d'un lotissement, etc.), les typologies architecturales dominantes (logements collectifs modernes, maisons de villes de la fin du XIXe siècle, etc.), la qualité des espaces libres (cœurs d'îlots verts, espaces publics minéraux, etc.).

Cette approche est forcément subjective, notamment à Montmorency, où l'histoire de l'urbanisation, complexe, a abouti à des ensembles urbains fréquemment hétérogènes, dans leur composition d'origine comme dans leur évolution.

Quatre grands types de tissus (parfois divisés en sous catégories) liés aux phases de développement de la ville, correspondant à différentes façons d'habiter un territoire, peuvent toutefois être mis en évidence :

- **Les tissus antérieurs au XVIIIe siècle**, correspondant peu ou prou à l'emprise du cœur historique de Montmorency ;
- **Le parcellaire large des grandes propriétés du XIXe**, liés notamment au développement de la villégiature à Montmorency ;
- **Les tissus pavillonnaires**, qui se déclinent sous trois formes : les secteurs composés au gré des opportunités foncières, de l'entre-deux-guerre à nos jours, les secteurs agricoles lotis et les opérations homogènes récentes ;
- **Les tissus d'immeubles collectifs** issus d'opérations de lotissements résidentiels des grands parcs ou d'espaces boisés, d'opération de rénovation urbaine d'après-guerre ou de l'élan de construction des Trente Glorieuses.
- **Les tissus ouverts** : ils regroupent les espaces consacrés aux équipements, aux zones d'activité et aux espaces verts ou naturels.



## TYPOLOGIE URBAINE

### Les types urbains

■ Les tissus historiques du centre-ville (XVII<sup>e</sup> et antérieur)

■ Les grandes propriétés bourgeoises

### Les tissus pavillonnaires

■ Les tissus pavillonnaires mixtes (début XX<sup>e</sup> à aujourd'hui)

■ Les secteurs agricoles lotis

■ Les opérations de lotissements récentes

### Les tissus d'immeubles collectifs

■ Les lotissements collectifs des grandes propriétés

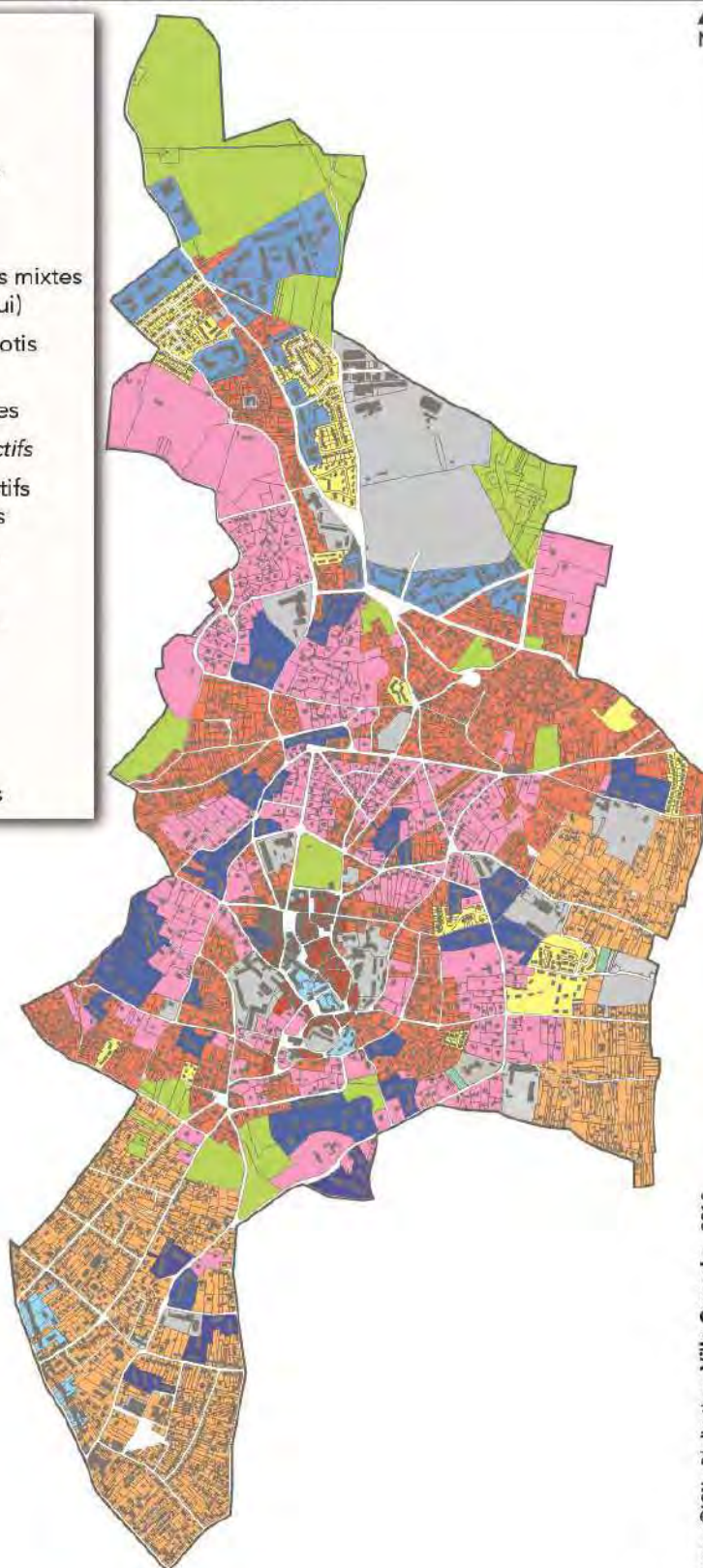
■ Les grands ensembles des Trente Glorieuses

■ La Rénovation urbaine d'après-guerre

### Autres tissus

■ Zone d'activités et d'équipements

■ Espaces verts / naturels



Source : ©IGN - Réalisation : Ville Ouverte - 2016

Chacune des typologies urbaines identifiées fait l'objet d'une étude plus approfondie, destinée à mettre en évidence ses caractéristiques et enjeux, en matière d'évolution des tissus urbains.



### 2.2.2. Les tissus antérieurs au XVIIIe siècle



Le centre ancien correspond aux tissus les plus anciens de Montmorency. La morphologie du tissu est caractérisée par la présence de parcelles de taille et de forme irrégulière, héritée d'une trame parcellaire ancienne antérieure au XVIIIe siècle.

Les constructions anciennes sont implantées à l'alignement, très fréquemment en mitoyenneté, et sont caractérisées par des gabarits modestes (R+1+C, R+2 maximum). Du fait des caractéristiques du parcellaire et du bâti, l'emprise au sol des constructions est fréquemment très importante. De petits cœurs d'îlots et de petites cours sont toutefois par endroits préservés.

### 2.2.3. Le parcellaire large des grandes propriétés du XIXe



Ces tissus, constitués à l'époque où Montmorency était une destination de villégiature prisée, sont caractérisés par :

- Un parcellaire large, au sein duquel les constructions sont implantées librement, au cœur d'un vaste parc paysager ;
- Des constructions, de hauteur RDC+1 à RDC+3, déclinant une richesse des matériaux dans une certaine diversité architecturale (villa classique, « régionaliste », etc.) ;
- Une qualité de la transition entre espaces publics et espaces privés par le maintien de murs de clôtures de qualité doublé d'un « mur » végétal, maintenant un alignement sur rue.

Certains secteurs, constitués par des opérations de lotissements, sont marqués par une certaine homogénéité.

#### 2.2.4. Les tissus pavillonnaires

Ils se déclinent sous trois formes :



Les secteurs composés au gré des opportunités foncières, de l'entre-deux-guerre à nos jours : ils présentent une hétérogénéité du découpage parcellaire et des formes architecturales (petite maison de ville, pavillon-modèle, petit immeuble de rapport) ;



Les secteurs agricoles lotis qui ont conservés le parcellaire en lanière et une densité faible ;



Les opérations homogènes récentes, avec un plan géométrique et une organisation en impasse ou en boucle qui s'inscrit en rupture avec le réseau viaire antérieur.

La composition urbaine de ces secteurs se caractérise par la présence de nombreuses villas et pavillons, au gabarit modeste, dont l'implantation préserve de nombreux cœurs d'îlot verts. Le traitement des clôtures contribue à harmoniser la diversité des formes architecturales.

Ce type urbain correspond donc à une composition sur le long terme, offrant une stratification de la ville au cours des décennies, et où l'hétérogénéité urbaine donne un charme et contribue à la qualité de vie.

#### 2.2.5. Les tissus d'immeubles collectifs

Une large part du territoire communal est aujourd'hui composée par des ensembles de logements collectifs, issus d'opérations de lotissements résidentiels des grands parcs ou d'espaces boisés, d'opération de rénovation urbaine d'après-guerre ou de l'élan de construction des Trente Glorieuses.

Ils présentent une réelle diversité tant dans le style constructif des bâtiments que dans l'aménagement urbain et paysager de leurs abords. Les immeubles issus d'opération de rénovation urbaine s'inscrivent dans un cadre plus minéral que les autres, implantés généralement au cœur de parcs, plus ou moins paysagers. Les grandes opérations des Trente Glorieuses présentent souvent une mixité fonctionnelle (commerces en rez-de-chaussée, équipements...).



## CONCLUSION

L'identité de la ville est riche et liée à l'histoire de son urbanisation complexe, qui a abouti à une mosaïque de tissus, où les différentes formes architecturales et urbaines se juxtaposent, en affirmant néanmoins une harmonie d'ensemble.

## ENJEUX

- Territorialiser 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.





## 3 LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

### 3.1. Le patrimoine architectural

#### 3.1.1. Les protections réglementaires

##### Monuments historiques et sites

La ville compte trois bâtiments classés :

- Orangerie de l'ancien château de Montmorency (arrêté du 07/09/1977)
- Eglise (arrêté de 1840)
- Maison de Jean-Jacques Rousseau (arrêté du 21/12/1984)

Par ailleurs, le territoire communal est également couvert par six sites classés et cinq sites inscrits :

- Butte de l'église (site classé, arrêté du 05/11/1943)
- Parc de la mairie (site classé, arrêté du 08/02/1930 et 05/11/1943)
- Châtaigneraie (site classé, arrêté du 05/11/1943)
- Place et arbre de la Liberté (site classé, arrêté du 05/11/1943)
- Place de Verdun (site classé, arrêté du 05/11/1943)
- Sente des Quatre-sous avec sa table d'orientation (site classé, arrêté du 05/11/1943)
- Espace planté le long de la rue du Temple (site inscrit, arrêté du 05/11/1943)
- Domaine de Dino avenue Charles de Gaulle (site inscrit, arrêté du 16/07/1943)
- Parc de la propriété le Mont Louis (site inscrit, arrêté du 05/11/1943)
- Pont de la rue Saint Victor et ses abords boisés (site inscrit, arrêté du 05/11/1943)
- Forêt de Montmorency (site inscrit, arrêté du 10/05/1976)

##### Zone de sensibilité archéologique

Une zone de sensibilité archéologique a été établie par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2004 : « 1562 ville médiévale et moderne ».

Cette servitude implique un examen préalable des services de l'Etat, pour les travaux affectant le sous-sol d'un seuil supérieur ou égal à 250 m<sup>2</sup>.







### 3.1.2. Le repérage architectural

Les différents types architecturaux du territoire permettent d'en lire l'histoire et participent à la qualité de vie de Montmorency.

Le patrimoine architectural répond à différentes économies définissant quatre grands types patrimoniaux qui 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...

Quatre types architecturaux ont été identifiés sur le territoire, auxquels s'ajoute une catégorie transversale, regroupant les éléments architecturaux singuliers, ainsi qu'une catégorie regroupant le petit patrimoine.

- o L'architecture de bourg
- o Les immeubles de rapport
- o L'architecture résidentielle
- o Les grandes propriétés
- o Les éléments singuliers
- o Le petit patrimoine.

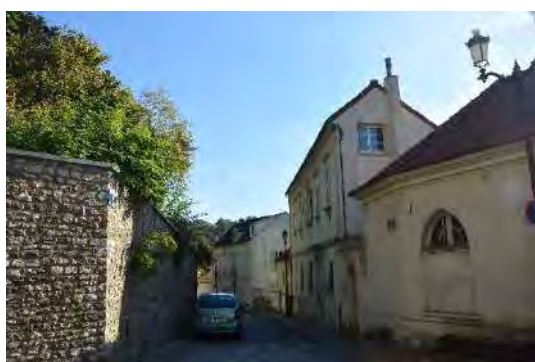
## L'architecture de bourg



*Rue Bouchard*



*Rue Mont-Louis*



*Rue Saint-Martin*



*Place Roger Levanneur*



*Place des Cerisiers*



*Rue du Docteur Millet*



*Rue Demirleau*



*Rue Carnot*







Le bâti de bourg est historiquement issu d'une économie agricole. La trame parcellaire est généralement étroite. Les emprises au sol importantes. Le bâti est mitoyen, implanté à l'alignement, parallèle à la voie. Le linéaire bâti structure fortement le paysage urbain : il accompagne les sinuosités de la rue et la topographie, tandis que les clôtures assurent la continuité urbaine. Le paysage urbain est ainsi très minéral, les cœurs d'îlots restant la plupart du temps invisibles depuis la rue. La végétation privée déborde parfois visuellement des murs de clôtures hauts qui contribuent à la structuration urbaine.

Les volumes sont modestes (R+1+C à R+2+C). Les lignes sont simples. Le plein domine le vide. Les percements sont inégalement ordonnancés. La toiture est en bâtière couverte à l'origine en petites tuiles plates et percée de lucarnes jacobines ou à capucine. Les combles sont à l'origine fonctionnels.

Les façades sont en maçonnerie de moellons hourdés à la chaux grasse et enduites (plâtre et chaux). Les détails et modénatures sont réduits à des éléments fonctionnels, qui rythment sobrement la façade. Les derniers représentants de la catégorie sont caractérisés par un premier enrichissement des décors, qui annoncent la transition vers le type Immeuble de rapport.

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Parcellaire et rapport du bâti à la parcelle (parcellaire étroit, emprise au sol importante)
- Gabarit modeste de la construction
- Simplicité du traitement de la façade, où les pleins dominent les vides, souvent sans ordonnancement régulier
- Simplicité des matériaux (enduit plâtre et chaux), et faible présence des détails et modénatures, principalement fonctionnels
- Bon état général de la construction, qui est restée relativement préservée au cours du temps (absence d'un enduit ciment dégradant l'ensemble, etc.).

## Les immeubles de rapport

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <p><i>Rue Théophile Vacher</i></p>                                                  | <p><i>Avenue Georges Clémenceau</i></p>                                              |
|   |   |
| <p><i>Rue de la République</i></p>                                                  | <p><i>Avenue de la Division Leclerc</i></p>                                          |
|  |  |
| <p><i>Rue des Alouettes</i></p>                                                     | <p><i>Rue Gallieni</i></p>                                                           |
|  | <p><i>A gauche : Place Roosevelt.</i></p>                                            |



Les similitudes d'implantation urbaines avec le bâti de bourg sont nombreuses, mais l'économie liée au bâtiment change : ces immeubles sont issus de projets d'investissement et de promotion immobilière, réalisés à partir de la seconde moitié du XIXe siècle, et au début du XXe siècle. Ainsi, la trame parcellaire reste relativement étroite, même si certaines emprises – et donc projets – sont plus importantes. Le bâti reste mitoyen, implanté à l'alignement, parallèle à la voie. Le linéaire bâti contribue toujours à la structuration du paysage, même si les constructions ne s'implantent plus exclusivement dans le centre ancien : les sinuosités de la rue peuvent être moins marquées, le paysage urbain plus ouvert. Certains immeubles de grande taille, implantés entre des constructions plus basses, développent des murs pignons conséquents qui constituent des repères urbains.

Les volumes sont importants (R+2 à R+5). L'ordonnancement de la façade est affirmé, les percements plus nombreux. Le soubassement est souvent commercial dès sa conception, conduisant parfois à des altérations architecturales lorsque le commerce disparaît (transformation du soubassement en logement, rupture visuelle entre le soubassement et le reste de la construction, qui semble « flotter » au-dessus du sol).

Une diversité des traitements de façade et de toiture s'observe selon les programmes, le style recherché (classique, régionaliste...) et l'époque de construction : pierre de taille, briques, enduit, etc. Contrairement au bâti de bourg, les matériaux sont divers et contribuent fortement aux décors et modénatures. Les détails et modénatures présentent de nombreuses variantes, allant du plus simple (absence de modénatures hormis des corniches et bandeaux moulurés) à une grande richesse ornementale. Ce type est caractérisé par une grande diversité, liée au temps long des réalisations (du milieu du XIXe siècle à l'architecture Art Déco).

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Parcellaire et rapport du bâti à la parcelle (emprise au sol importante, mitoyenneté, implantation à l'alignement)
- Gabarit plus important, tant en termes de hauteur que de nombre de travées
- Ordonnancement affirmé de la façade, percements nombreux, soubassement souvent commercial dès sa conception.
- Diversité des matériaux, pouvant aller d'une certaine simplicité à une grande richesse. Jeux de matériaux et de couleurs pour contribuer aux décors.
- Bon état général de la construction, qui est restée relativement préservée au cours du temps. Des désordres ponctuels et réversibles peuvent être observés.



## L'architecture résidentielle

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <i>Rue de la République</i>                                                         | <i>Avenue du Repos de Diane</i>                                                      |
|   |   |
| <i>Rue Chevalier</i>                                                                | <i>Rue des Cornouillers</i>                                                          |
|  |  |
| <i>Avenue Marchand</i>                                                              | <i>Avenue Emile</i>                                                                  |
|  |  |
| <i>Avenue Gabrielle</i>                                                             | <i>Rue des Chesneaux</i>                                                             |



L'architecture résidentielle correspond à une évolution importante du mode de production de la ville : se développe la réalisation d'une offre de logement individuel, déclinée des grandes propriétés bourgeoises, et qui s'inscrit dans une économie de la villégiature qui marque particulièrement le territoire de Montmorency. L'architecture résidentielle est donc riche et diverse, allant de la belle villa de notable au à la petite villa en « L », s'approchant parfois du pavillon-modèle richement orné.

Le bâti est implanté en léger retrait par rapport à la voie, libérant un jardin d'entrée où l'on trouve parfois des arbres, qui mettent en scène le bâti. Souvent, les quatre façades de la construction sont traitées également, ce qui est une évolution fondamentale par rapport aux types architecturaux précédents. L'alignement des clôtures - composées d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé par des haies - structure la continuité paysagère au delà des variations architecturales.

On distingue :

- les villas dont le gabarit est modeste (en général R+1+C, très rarement plus) mais qui adoptent une volumétrie parfois complexe : plan en L, utilisant des jeux de toitures (croupe) ou au contraire base rectangulaire, couvert à deux pans, affirmant une axialité forte ;
- les pavillons qui respectent un R+C et adoptent un plan carré simple.

Le décor caractérise et individualise chaque maison. Il enrichit en particulier : les encadrements de baies, les rives de toits, les bandeaux horizontaux et les corniches... Les murs de façade sont caractérisés par leur mixité de parement : brique et meulière, meulière et enduit...

La présence des couronnements est très affirmée : ils sont pensés comme une cinquième façade. Les charpentes s'extériorisent.

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Parcellaire et rapport du bâti à la parcelle (mise en scène de la construction sur sa parcelle, mitoyenneté possible mais pas systématique, implantation en retrait pour dégager un jardinnet dans la marge de recul).
- Gabarit modeste, diversité des plans qui reviennent pourtant régulièrement (début d'une forme de standardisation de l'architecture).
- Décors et modénatures très présents, qui caractérisent et individualisent chaque construction.
- Mixité des matériaux de parement.
- Mise en scène des couronnements, pensés comme une cinquième façade.



## La grande propriété

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <i>Rue de Valmy</i>                                                                 | <i>Rue de Pontoise</i>                                                               |
|    |   |
| <i>Boulevard d'Andilly</i>                                                          | <i>Rue Saint-Valéry</i>                                                              |
|  |  |
| <i>Château Dino, avenue Charles de Gaulle</i>                                       |                                                                                      |





La grande propriété constitue un ensemble spécifique, répondant à un rapport étroit entre la demeure principale, les communs et un vaste parc d'agrément. Les demeures sont implantées librement au cœur du parc d'agrément, les vides répondant aux pleins et comptant tout autant. Ces demeures comptaient à l'origine plusieurs communs et dépendances, implantés en limite parcellaire, et qui contribuaient ou contribuent encore à la structuration du paysage urbain, par un jeu de rapport avec les clôtures.

Les constructions sont fréquemment dissimulées aux regards par de hauts murs de clôture et la végétation privée. Des portails monumentaux offrent parfois certaines perspectives sur les bâtiments et leur parc. Il s'agit de mettre en scène la propriété, pour en laisser deviner la richesse tout en préservant une intimité secrète. Les hauts murs jouent un rôle essentiel dans la structuration du paysage urbain. Ils sont rythmés par les portails et les communs implantés à l'alignement.

Chaque construction est pensée comme un objet unique et autonome. Le bâti, généralement imposant, se caractérise par la richesse des matériaux et la complexité de son volume. Les détails et modénatures sont nombreux et très diversifiés.

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Grand parcellaire, implantation de la construction au cœur d'un parc d'agrément.
- Rapport particulier à la rue : les hauts murs de clôture et les communs et dépendances structurent le paysage urbain. Les portails permettent parfois des percées visuelles vers la construction mise en scène.
- Individualisation des constructions, pensées comme des objets uniques et autonomes.
- Bâti imposant, richesse des matériaux et complexité des volumes.
- Détails et modénatures nombreux et très diversifiés.

## L'élément singulier

|                                                                                                                 |                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                |                            |
| <i>Rue du Luxembourg : ancien relais de poste.</i>                                                              | <i>Avenue Nott : ancien hôtel de la gare.</i>                                                                |
|                               |                           |
| <i>Rue du Cadran : ancien auditoire de justice, ancien hôtel de ville, aujourd'hui Conseil des Prud'hommes.</i> | <i>Avenue Maria : construction à l'architecture contemporaine se démarquant de son environnement.</i>        |
|                              |                          |
| <i>Avenue Foch : hôtel particulier construit en 1786, aujourd'hui Hôtel-de-Ville.</i>                           | <i>Place du Château Gaillard : ancienne conciergerie construite en 1830, aujourd'hui Office de tourisme.</i> |

Certaines constructions, par leur architecture, leur implantation, les types de matériaux, ou encore leur histoire, ne peuvent être pleinement rattachés à une catégorie architecturale. Elles sont donc regroupées dans la catégorie **Elément singulier**, qui correspond à un bâti patrimonial constituant une exception, qui rompt et se détache de son environnement urbain et paysager par sa forme, sa qualité architecturale... Il constitue un signal urbain de qualité.

34 éléments singuliers ont été repérés. La diversité de ce patrimoine nécessite la mise en place d'une prise en compte particulière.



### Le petit patrimoine



Eléments ponctuels, qui racontent l’histoire à l’échelle de la rue ou d’une propriété (kiosque, folie, portail, borne, chasse-roues, pont ...). A ce titre, ils participent pleinement à l’identité montmorencéenne et doivent être conservés. C’est notamment le cas des murs et clôtures remarquables, qui structurent le paysage urbain en introduisant une continuité linéaire, et offrent une lecture d’ensemble des propriétés ainsi ceintes de leurs murs et de leur écrin végétal.



## CONCLUSION

Les différents types architecturaux du territoire racontent l'histoire de Montmorency et participent à la qualité de vie et à l'identité montmorencéenne.

## ENJEUX

- Préserver le patrimoine bâti de la commune ;
- Favoriser une intégration harmonieuse et qualitative des constructions futures.

## 3.2. Le patrimoine urbain

Outre les qualités architecturales propres des éléments bâtis, le diagnostic patrimonial a permis d'identifier une richesse patrimoniale liée à l'inscription urbaine et aux compositions d'ensemble de ce patrimoine architectural. Plusieurs types ont ainsi été identifiés :

### 3.2.1. L'ensemble constitué exceptionnel



Trois secteurs du territoire communal se distinguent par la densité des constructions repérées (pouvant appartenir à des typologies semblables ou différentes) et l'harmonie qui s'en dégage : l'avenue Marchand, le lotissement de la Folie et l'avenue Gabrielle. Dans ces ensembles, les continuités entre espaces communs (les voies étant privées) et espaces privés sont adoucies par une place très importante de la végétation et par l'homogénéité des clôtures. Le traitement de la voirie et des accotements (enherbés, pavés...), la place importante du végétal et les matériaux de qualité (mur en pierre etc) créent une atmosphère intimiste qui semble « extraire » ces secteurs de la ville et du temps. A ce titre, ils ont été identifiés comme des « ensembles constitués exceptionnels ».

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Densité des constructions repérées.
- Qualité du traitement paysager de la voirie : revêtements naturels ou pavés, accotements enherbés ou pavés...
- Place du végétal, perméabilité entre espaces communs et espaces privés, harmonie des clôtures.

### 3.2.2. La séquence structurante

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| <i>Rue des Loges</i>                                                               | <i>Avenue Emile</i>                                                                 |
|  |  |
| <i>Rue de Jaigny</i>                                                               | <i>Avenue Charles de Gaulle</i>                                                     |

A l'échelle d'une rue ou d'une portion de rue, la séquence est constituée par un linéaire d'architectures appartenant à une même typologie et créant un « effet de collection » ou un effet de série. Si le style architectural des constructions n'est pas nécessairement identique, les gabarits sont les mêmes.

L'homogénéité architecturale du linéaire est par ailleurs renforcée par la continuité de clôtures de qualité et une uniformité dans l'inscription par rapport à la rue (importance du retrait, place de la végétation en façade etc).

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Homogénéité et harmonie des styles architecturaux créant des « effets de collection » ;
- Continuité et qualité des clôtures ;
- Similitude dans les types d'implantation, importance des retraits et place de la végétation.



### 3.2.3. Le carrefour ou l'angle remarquable

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <i>Avenue Rey de Foresta</i>                                                      | <i>Place Roosevelt</i>                                                             |
|  |  |
| <i>Rue de la République</i>                                                       | <i>Avenue Rey de Foresta</i>                                                       |

Certaines places ou carrefours sont mis en scène par des constructions ou ensembles remarquables, qui épousent par leur forme ou leur agencement l'angle du parcellaire. Ils renforcent ainsi la lisibilité des intersections et tiennent lieu de signaux urbains, en marquant le paysage par leur monumentalité ou par l'effet d'ouverture qu'ils créent. Dans ce second cas et aux endroits où le bâti n'est pas implanté à l'alignement, une clôture structurante complète la lecture du tracé viaire.

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Monumentalité du bâti (souvent des immeubles ou des constructions dont le style architectural tranche avec leur environnement immédiat) créant un « effet signal » ;
- Implantation à l'alignement ou continuité des clôtures permettant de lire les limites parcellaires en angle.

#### CONCLUSION ET ENJEUX

La mise en scène d'éléments bâtis dans le paysage urbain (effet de collection dans une séquence, traitement en angle ou en carrefour, effet signal...) contribue à la spécificité et à la richesse patrimoniale du territoire communal.

Il est essentiel de protéger et renforcer les qualités d'intégration du patrimoine architectural (séquences, angles...) et de veiller à une intégration harmonieuse et qualitative des constructions futures afin de ne pas banaliser le paysage urbain.

## 4 RESSOURCES NATURELLES, ENERGIES, NUISANCES ET RISQUES

### 4.1. La gestion des ressources naturelles et leur préservation

#### 4.1.1. Gestion de la ressource en eau

##### Les orientations du SDAGE et du SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. « Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques » (article L.211-1 du Code de l'environnement) et « la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole » (article L.430-1 du Code de l'environnement).

Introduits par la loi sur l'eau de 1992, qui a conduit à l'adoption du premier SDAGE en 1996, le contenu et la portée juridique du SDAGE ont évolué pour faire du présent schéma le plan de gestion du district hydrographique de la Seine au sens de la directive cadre sur l'eau de 2000. Cette dernière prévoit, pour chaque district hydrographique européen, la réalisation d'un plan de gestion qui fixe des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau du bassin (portions de cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, eaux côtières et eaux de transition) et définit les conditions de leur réalisation.

Ce plan de gestion est accompagné d'un programme de mesures, qui énonce les actions pertinentes, en nature et en ampleur, pour permettre l'atteinte des objectifs fixés.

Le 19 juin 2009, le SIAH, le Conseil Général de Seine-Saint-Denis et le SIARE se sont engagés dans la réalisation d'un SAGE couvrant un territoire cohérent du secteur nord de l'Agglomération Parisienne. Pour la première fois sur cette partie du territoire, les acteurs de l'eau s'organisent pour apporter une réponse commune aux problèmes de pollution de l'eau et à celui des inondations. Les enjeux du SAGE Croult / Enghien/ Vieille Mer sont :

- **Reconquérir la qualité de l'eau** : Pollutions liées à l'assainissement, industriels, eaux de ruissellement, pratiques de l'entretien des espaces urbains, pratiques agricoles.
- **Restaurer les milieux aquatiques** : Réouvertures des cours d'eau, préservation et restauration des berges, préservation et restauration des zones humides.
- **Réduire le risque inondation** : Maîtriser le ruissellement, limiter la vulnérabilité de la population et des activités, gérer le risque et la situation de crise.
- **Améliorer la qualité de vie** : Penser l'aménagement et l'urbanisation du territoire en lien avec l'eau et les milieux aquatiques.

Le SAGE doit respecter les directives du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), géré, (dans le cas de Montmorency) par l'Agence de l'Eau Seine Normandie. Les documents de planification en matière d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations fondamentales et les objectifs du SDAGE.



### **L'alimentation en eau potable de la commune**

Le SEDIF a confié à Veolia Eau d'Ile de France SNC, l'exploitation des réseaux de distribution d'eau potable.

La commune est alimentée en eau potable par la station de traitement de Méry-sur-Oise, gérée par le délégataire du SEDIF. L'eau distribuée est d'origine superficielle, provenant des eaux de l'Oise. Elle est filtrée, stérilisée et traitée et les analyses effectuées régulièrement à la production et à la distribution sont favorables quant aux normes de qualité de l'eau potable, notamment sur le plan bactériologique.

La société Véolia Environnement est également chargée de l'exploitation des réseaux de distribution d'eau potable ainsi que de l'entretien, du renforcement, de l'extension et de la mise aux normes des réseaux et matériels. Sur le réseau de distribution en eau de la commune de Montmorency, le nombre d'arrêt d'eau a été de 22 dont 11 programmés et 5 fuites sur des canalisations. Pour le réseau de distribution d'un diamètre inférieur ou égal à 300 mm, deux canalisations ont été changées (rue Victor Hugo et ruelle du Clos de Paris) et une de 850 mm a été créée (sente des basses Pampelumes)

Le volume d'eau consommé pour l'année 2015 a été de 1 099 400 m<sup>3</sup> pour 3 738 abonnements. Le volume en 2014 était de 1 138 111 m<sup>3</sup> pour 3 729 abonnements. La commune a connu une diminution de consommation de 38 711 m<sup>3</sup> (- 3,40 %) entre 2014 et 2015.

### **La qualité de l'eau**

L'eau distribuée au cours de l'année 2015 a présenté une qualité bactériologique très satisfaisante. Cette eau est restée conforme aux limites de qualité réglementaire fixées pour les paramètres physico-chimiques (nitrates, fluor, pesticides) à l'exception faite des bromates (sous produit de désinfection formés au cours de la désinfection) entre le début et la mi juillet 2015.

- BACTÉRIOLOGIE : Eau de qualité bactériologique très satisfaisante.
- NITRATES : Eau conforme à la limite de qualité, contenant peu de nitrates – moyenne : 20,7 mg/l – maximum : 25.6 mg/l (limite de qualité : ne pas excéder 50 milligrammes par litre « mg/l »).
- DURETÉ : Eau peu calcaire – moyenne : 17,25 °f – Maximum : 22.4 °f (Il n'existe pas de limite de qualité).
- FLUOR : Eau conforme à la limite de qualité, eau contenant des traces de fluor– teneur inférieure à 0,10 mg/l (pour rappel la limite de qualité ne doit pas dépasser 1.5 milligramme par litre).
- PESTICIDES : Eau toujours conforme à la limite de qualité. Classe C : la teneur n'a pas dépassé 0,10 microgramme par litre.
- BROMATES : Sous-produit de désinfection, formé au cours du traitement d'ozonation. Limite de qualité 10 ug/l. Sur 20 analyses réalisées en production, 2 dépassements ont été observés – teneur maximale de 14 ug/l.

#### **4.1.2. L'assainissement et le traitement des eaux usées**

Depuis le 1er janvier 2006, la commune de Montmorency a transféré ses compétences d'assainissement collectif et non collectif à la CAVAM (Communauté d'agglomération Vallée de Montmorency), devenue CAPV (Communauté d'agglomération Plaine Vallée).



Ainsi, la CAPV assure :

- La collecte des eaux usées et pluviales sous le domaine public (branchements et canalisations) jusqu'aux collecteurs du SIARE ou du SIAH et la lutte contre les inondations (régulation des eaux pluviales par des bassins de rétention).
- Le contrôle de l'assainissement collectif.

En aval le SIARE assure :

- Le transport des eaux usées jusqu'aux émissaires du SIAAP ou du département de la Seine-Saint-Denis,
- Le transport des eaux pluviales jusqu'aux émissaires du SIAAP et la lutte contre les inondations (régulation des eaux pluviales par des bassins de rétention). Il s'occupe notamment de la réalisation des bassins de rétention, et est aussi responsable de l'étude et réalisation des travaux d'aménagement hydraulique de son territoire, y compris le curage du lac d'Enghien.

De même, le SIAH assure :

- Le transport et le traitement des eaux usées à son usine de dépollution de Bonneuil en France,
- Le transport des eaux pluviales jusqu'aux émissaires du département de la Seine-Saint-Denis et la lutte contre les inondations (régulation des eaux pluviales par des bassins de rétention).

Enfin le SIAAP assure :

- Le traitement des effluents d'assainissement (station d'épuration Seine-Aval d'Achères). Les eaux dépolluées retournent à la Seine.

Les eaux usées sont transportées et dépolluées à la station d'épuration Seine-Aval à Achères par le SIAAP (syndicat interdépartemental de l'assainissement de l'agglomération Parisienne) ou par le SIAH à la station d'épuration de Bonneuil en France.

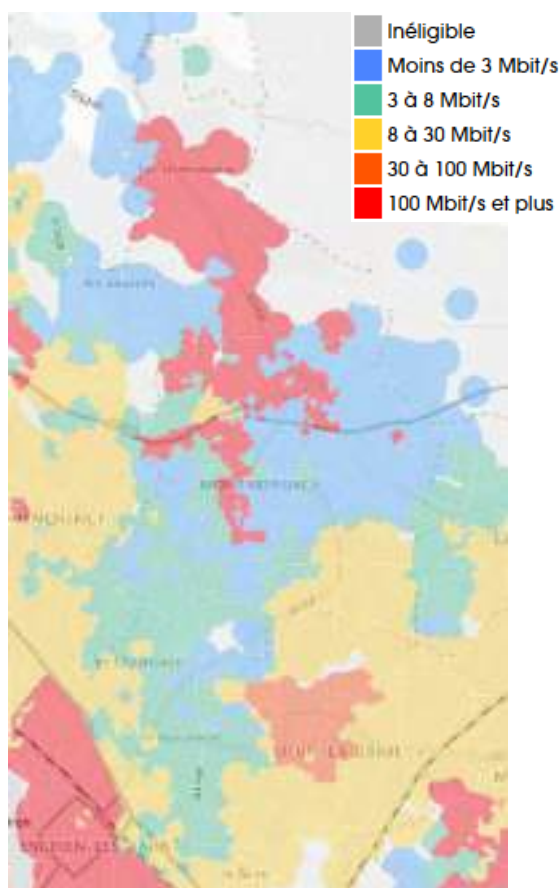
#### **4.1.3. Les autres réseaux**

##### **Couverture numérique**

Le déploiement du réseau fibre optique est en cours à Montmorency. Le déploiement devrait être achevé fin 2020, avec un accès de la population et des entreprises au très haut débit.

L'ensemble du territoire de Montmorency est éligible à des offres ADSL supérieurs à 2Mbits/s.

## DSL sur cuivre



## Fibre FttH [Fiber to the home, Fibre jusqu'à l'utilisateur]



Source : [observatoire.francethd.fr](http://observatoire.francethd.fr)

## Réseau électrique

La commune de Montmorency est desservie en électricité par ERDF via les réseaux de RTE. Les réseaux sont principalement enterrés et les lignes présentes sur le territoire de la commune sont :

- Liaison souterraine 225 kV n°3 FALLOU – FANAUDS – PLESSIS-GASSOT
- Liaison souterraine 225 kV n°4 FALLOU – FANAUDS – PLESSIS-GASSOT
- Liaison souterraine 63 kV n°1 FALLOU – VILLIERS-LE-BEL (RES).

## Réseau à chaleur

Un réseau de chaleur est une installation comprenant une chaufferie fournissant de la chaleur à plusieurs clients par l'intermédiaire de canalisations de transport de chaleur.

La chaleur est produite par une unité de production et ensuite transportée par un fluide caloporteur (généralement de la vapeur d'eau sous pression ou de l'eau chaude) dans divers lieux de consommation :

- Industrie,
- Santé (hôpitaux, etc.),
- Bâtiment tertiaire ou d'habitation (chauffage, eau chaude sanitaire, etc.),
- Etc.

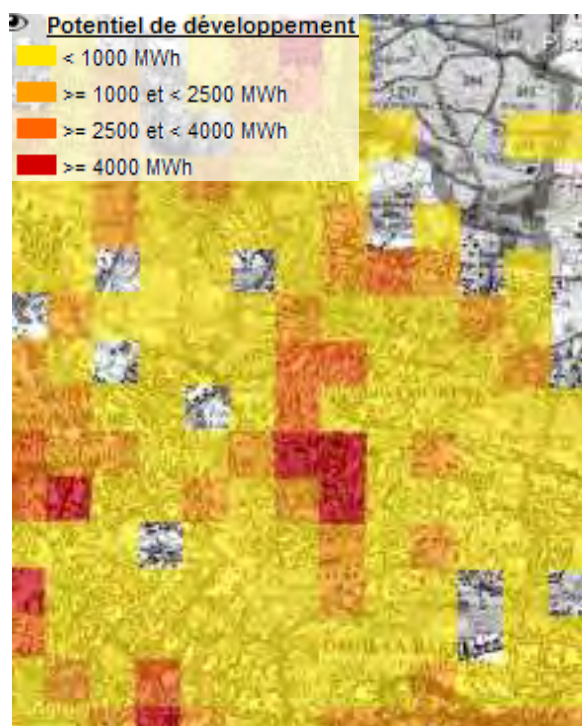


On distingue plusieurs types de production de chaleur :

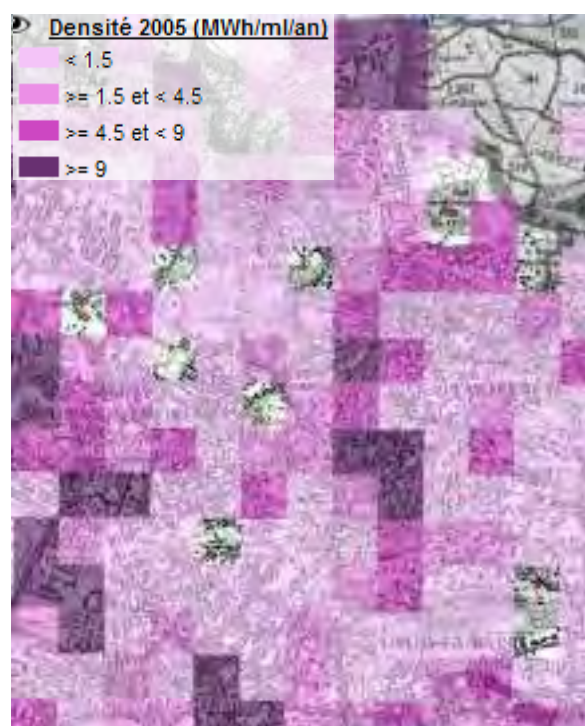
- Des chaudières spécifiquement affectées à l'alimentation d'un réseau de chaleur. Elles peuvent utiliser des combustibles de différents types (gaz naturel, fioul, bois, etc.).
- Les incinérateurs d'ordures ménagères, fonctionnant souvent en cogénération.
- Des centrales thermiques de production d'électricité, où la chaleur résiduelle est utilisée pour alimenter le réseau de chaleur (fonctionnement en cogénération).
- D'autres réseaux de chaleur redistribuent la chaleur résiduelle de procédés industriels (centrales nucléaires redistribuant de l'eau chaude pour certains besoins proches, etc).

En moyenne, la densité thermique des réseaux existants est de 8 MWh/m/an en France métropolitaine. Elle peut être comprise entre 15 et 20 MWh/m/an pour les réseaux très denses des années 60-70, et elle souvent est comprise entre 3 et 6 MWh/m/an pour les réseaux récents. En-dessous de 1,5 MWh/m/an, la viabilité économique du réseau est difficile à atteindre.

Montmorency comporte des secteurs dont la densité thermique, supérieure à 4,5 MWh/m/an, voire 9 MWh/m/an, pourrait justifier la création de réseaux de chaleur. Ces secteurs étant limitrophes de secteurs de densité équivalente dans les communes voisines, cet éventuel développement de réseaux de chaleur devrait être fait cohérence avec ces dernières.



Potentiel de développement des réseaux de chaleur



Densité thermique et tracé potentiel des réseaux de chaleur

Cartographie DRIEE Île-de-France

#### 4.1.4. La gestion des déchets

##### La gestion des déchets

C'est le Syndicat Emeraude, structure intercommunale créée en 1993, qui assure la collecte des ordures ménagères en habitats collectifs et individuels sur l'ensemble de la commune.

Ce Syndicat regroupe, à ce jour, dix-sept communes (les deux communautés d'agglomération CA Plaine Vallée et Val-Parisis Agglo) qui forment le Syndicat mixte pour la Prévention, la Collecte et le Traitement des Déchets de la Vallée de Montmorency.

Les principales missions du Syndicat sont la prévention, la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés des 270 000 habitants de son territoire, avec un souci constant de réduction des tonnages et d'amélioration des performances de valorisation.

Le Syndicat Emeraude fait partie des 3 collectivités franciliennes lauréates de l'appel à projets « Territoire Zéro Déchet Zéro Gaspillage » lancé par la Ministre de l'Écologie en juillet 2015. Ce projet, qui s'inscrit dans la lignée du Programme Local de Prévention des déchets, a pour objectifs de réduire le gaspillage, de réemployer localement, mais aussi de maximiser le recyclage. D'un point de vue opérationnel, le Syndicat Emeraude a 3 ans pour développer un programme d'actions qui s'appuiera sur plusieurs grandes lignes directrices dont : la promotion du compostage individuel et collectif, la lutte contre le gaspillage alimentaire, l'amélioration de la consommation responsable, le réemploi, l'amélioration de la collecte sélective et l'accompagnement des entreprises pour la réduction de leurs déchets.

### **Les différentes collectes de déchets**

#### **LES DECHET MENAGERS NON RECYCLABLES**

Les déchets non recyclables (ordures ménagères) sont collectés dans des bacs mis à disposition des habitants et entreprises : 1 fois par semaine pour les pavillons, 2 fois par semaine pour les résidences collectives de moins de 50 logements et 3 fois par semaine pour les résidences collectives de plus de 50 logements.

#### **LES DECHET MENAGERS RECYCLABLES**

Les déchets recyclables (papier, emballages, flacons en plastique...) sont collectés dans des bacs mis à disposition des habitants et entreprises une fois par semaine.

#### **LA COLLECTE DU VERRE**

La collecte du verre est réalisée soit dans des bacs (une fois par mois), soit en apport volontaire dans des containers spécifiques.

#### **LES ENCOMBRANTS**

Les encombrants (meubles, canapés, matelas,...) ne pouvant pas être évacués dans les conteneurs d'ordures ménagères sont collectés une fois par mois.

#### **DECHETERIE**

Montmorency est rattaché à l'Eco-site du syndicat Emeraude situé au Plessis Bouchard. Ce centre d'apport volontaire permet de déposer gratuitement les déchets occasionnels ; ceux qui ne sont pas collectés au porte-à-porte, en raison de leur volume, de leur poids ou de leur nature.

La population peut également se rendre à la déchèterie de Sarcelles, plus proche de celle du Plessis Bouchard, en se munissant d'une carte d'accès gratuite préalablement demandée.

Des déchèteries mobiles sont par ailleurs organisées une fois par mois à Deuil-la-Barre.

### **Le traitement et valorisation des déchets**

#### **LES ORDURES MENAGERES RESIDUELLES (77 105 tonnes en 2014)**

Les ordures ménagères résiduelles, collectées soit en bornes enterrées, soit en bacs, sont traitées dans des unités de valorisation énergétique (usines d'incinération d'Argenteuil et de Carrières-sous-Poissy), exploitées par la société Novergie (SITA).

L'énergie thermique ainsi récupérée est en partie auto consommée, et fournit de l'électricité (via des turbo-alternateurs) et de la chaleur (réseau de chaleur). Pour équivalence, l'incinération de la production d'ordures ménagères résiduelles de 3 foyers peut alimenter un foyer en électricité. De même, la chaleur produite par l'incinération des déchets de 7 foyers assure le chauffage d'un foyer.

Les mâchefers (25 % des tonnages incinérés) sont en majorité valorisés, après une phase de maturation, en remblais ou en sous-couches routières. Les cendres (2 à 3 %) sont quant à elles éliminées en centres spécialisés.

#### LES EMBALLAGES MENAGERS ET PAPIERS-CARTONS (11 469 tonnes en 2014)

Collectés en mélange, soit en bornes enterrées, soit en bacs (couvercle jaune), les emballages ménagers et papiers-cartons sont traités au centre de tri du Blanc Mesnil, géré par la société Paprec Recyclage.

Après tri mécanique (granulométrie, optique et magnétique) et manuel, 83 % de ces déchets (données 2014) sont recyclés au sein de filières dédiées (acier, aluminium, bouteilles et flacons plastiques, briques alimentaires, cartonnets, journaux-magazines, cartons-papiers mélangés).

Les refus de tri (17 % en 2014) sont redirigés vers le circuit de traitement des ordures ménagères et sont donc incinérés avec valorisation énergétique

#### CONCLUSION

**La gestion des ressources naturelles est satisfaisante : qualité et consommation de l'eau, assainissement, gestion des déchets, ...**

#### ENJEUX

- Conserver une gestion des ressources naturelles qualitative
- Encourager le développement de la fibre optique
- Réfléchir au développement des réseaux de chaleur en cohérence avec les communes voisines

## 4.2. Les énergies

### 4.2.1. Les documents de cadrage

#### SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE) D'ILE DE FRANCE

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France, élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), de la Région et de l'ADEME fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Le SRCAE définit les trois grandes priorités en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments.
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques.



Le SRCAE prend en compte les enjeux :

- Environnementaux, pour limiter l'ampleur du réchauffement climatique.
- Sociaux, pour réduire la précarité énergétique.
- Economiques, pour baisser les factures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles.
- Industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles.
- Sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

La synthèse des objectifs et des orientations du document est présentée ci-après en s'attachant à présenter les actions recommandées aux collectivités territoriales.

- Bâtiment :
  - ✓ Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances :
    - Permettre une meilleure rationalisation de l'usage des bâtiments pour réduire les surfaces à chauffer ;
  - ✓ Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques :
    - Mobiliser les outils financiers existants et développer des approches innovantes de financement ;
    - Diminuer les consommations d'« énergie grise » des matériaux utilisés dans le bâtiment ;
- Energies renouvelables :
  - ✓ Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération :
    - Encourager le développement et l'exploitation durable des géothermies ;
  - ✓ Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment :
    - Mettre en place les conditions permettant au chauffage domestique au bois d'être compatible avec les objectifs de la qualité de l'air ;
  - ✓ Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés :
    - Favoriser le développement de centrales photovoltaïques sur les sites ne générant pas de contraintes foncières supplémentaires ;
- Consommation électrique :
  - ✓ Maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance :
    - Assurer une intégration cohérente du véhicule électrique dans le réseau électrique ;
- Transport :
  - ✓ Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels :
    - S'appuyer sur les Technologies d'Information et de Communication pour limiter la mobilité contrainte et les besoins en déplacements ;
- Urbanisme :
  - ✓ Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air :
    - Accompagner les décideurs locaux en diffusant des outils techniques pour la prise en compte du SRCAE dans leurs projets d'aménagement ;
- Activités économiques :
  - ✓ Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises :
    - Favoriser les approches globales d'éco-conception auprès des entreprises ;
- Agriculture :
  - ✓ Favoriser le développement d'une agriculture durable :

- Développer des filières agricoles et alimentaires de proximité ;
- Modes de consommations durables :
  - ✓ Réduire l’empreinte carbone des consommations des franciliens :
    - Construire une offre régionale de loisirs et touristique attrayante et cohérente pour limiter les déplacements des franciliens et des visiteurs ;
- Air :
  - ✓ Améliorer la qualité de l’air pour la santé des franciliens :
    - Inciter les franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l’air ;
- Adaptation au changement climatique :
  - ✓ Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique :
    - Réduire les consommations d’eau pour assurer la disponibilité et la qualité de la ressource ;
    - Assurer la résilience des écosystèmes face aux effets du changement climatique ;
- Mis en œuvre et suivi :
  - ✓ Se doter des outils nécessaires à une mise en œuvre du SRCAE au sein des territoires :
    - Pérenniser le Comité Technique pour suivre la mise en œuvre des objectifs et orientations du SRCAE.

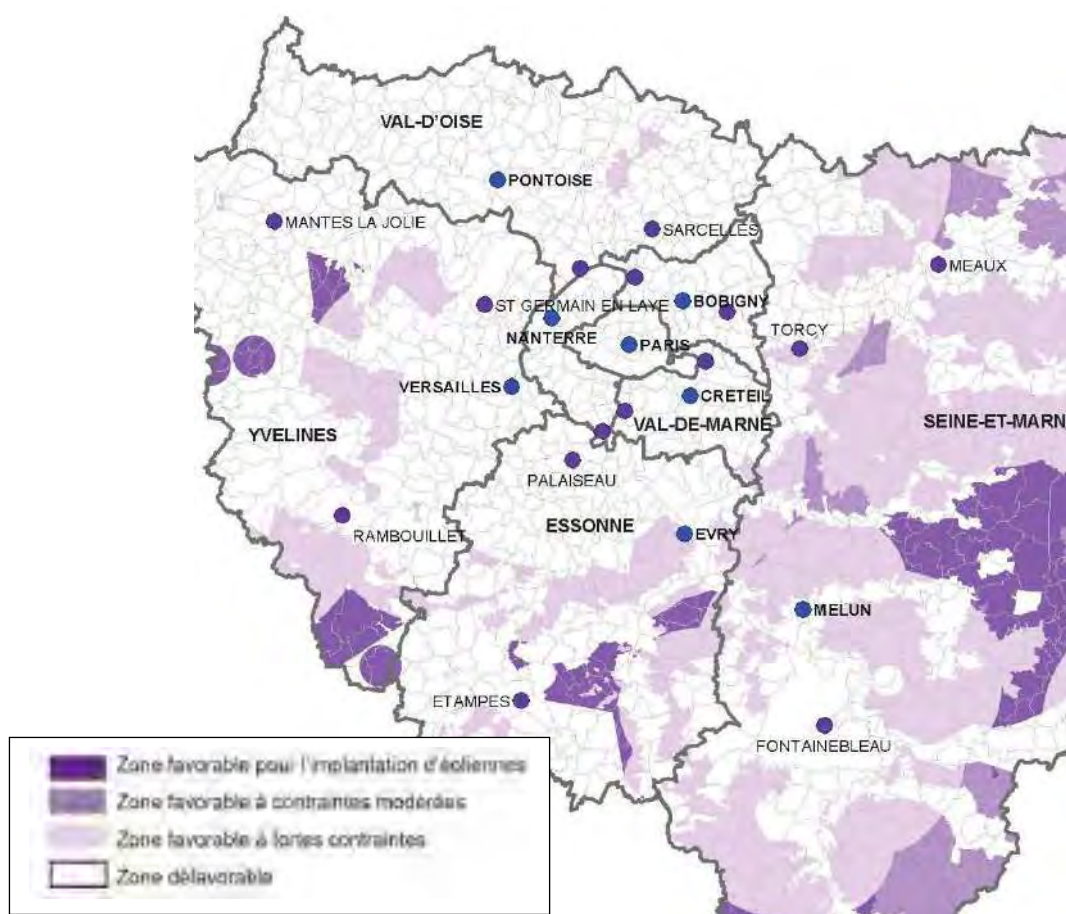
### **Le Schéma Régional Éolien Ile-de-France**

Dans le cadre du Grenelle de l’Environnement fixé par les lois Grenelle, la Région Ile-de-France a élaboré son Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) validé par arrêté préfectoral le 28 septembre 2012.

Ce schéma très général comprend un Schéma régional éolien (SRE), validé par arrêté préfectoral le 28 septembre 2012 et annulé par le tribunal administratif le 13 novembre 2014. Le SRE détermine quelles sont les zones favorables à l’accueil des parcs et quelles puissances pourront y être installées en vue de remplir l’objectif régional d’ici à 2020.

L’objectif du SRE est donc d’améliorer la planification territoriale du développement de l’énergie éolienne et de favoriser la construction des parcs éoliens dans des zones préalablement identifiées. La finalité de ce document est d’éviter le mitage du paysage, maîtriser la densification éolienne sur le territoire, préserver les paysages les plus sensibles à l’éolien, et rechercher une mise en cohérence des différents projets éoliens. Pour cela, le Schéma Régional s’est appuyé sur des démarches existantes (Schémas Paysagers Eoliens départementaux, Atlas de Paysages, Chartes, etc.). Les données patrimoniales et techniques ont ensuite été agrégées, puis les contraintes ont été hiérarchisées. Il en est alors ressorti une cartographie des zones particulièrement favorables à l’éolien (en violet foncé), des zones favorables à l’éolien sous conditions (en dégradé de mauve) et des zones défavorables en raison de contraintes majeures (en blanc), dont un extrait est présenté page suivante. Montmorency est considérée comme une zone défavorable pour l’implantation d’éoliennes.

### Zone favorable en développement de l'éolien en Ile-de-France



(source : SRE, 2012)

## **4.2.2. Le potentiel en énergies renouvelables**

### Le solaire

La durée annuelle d'insolation relevée à la station météorologique de Paris-Le Bourget est de 1 614 heures. On compte 160 jours/an de faible insolation et 44 jours avec plus de 80 % d'ensoleillement. Cette bonne insolation permet d'envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques. Les périodes à fort potentiel de chaleur solaire disponible sont en période estivale et concentrées sur un maximum de 3 à 5 mois, alors que les périodes hivernales présentent un fort déficit.

En moyenne annuelle, une installation de production d'énergie solaire photovoltaïque d'une puissance nominale de 1 kWc produirait donc 1 050 kWh à 1 070 kWh. Sachant que la consommation moyenne d'un ménage « économe en énergie » de 4 personnes s'élève à environ 3 000 kWh par an (hors production de chaleur), et qu'un système solaire de 1 kWc couvre environ 8 m<sup>2</sup> à 10 m<sup>2</sup>, la couverture des besoins annuels en électricité d'une famille nécessiterait 25 à 30 m<sup>2</sup> de capteurs en toiture.

La couverture de 50 % des besoins en eau chaude sanitaire du même ménage est assurée par un système solaire thermique combinant 4 m<sup>2</sup> de capteurs et un ballon de stockage de 200 l. La quantité d'énergie produite est 2 115 kWh/an.

La production d'énergie par unité de surface est donc 4 à 5 fois supérieure pour un système solaire thermique comparé à un système photovoltaïque. En l'état actuel de la technologie, les systèmes thermiques sont par ailleurs plus robustes et leur production est plus économe en énergie et en ressources.



Ainsi :

- Montmorency possède un réel potentiel de production d'énergie solaire ;
- Les systèmes thermiques doivent être privilégiés par rapport aux systèmes photovoltaïques.

### La géothermie

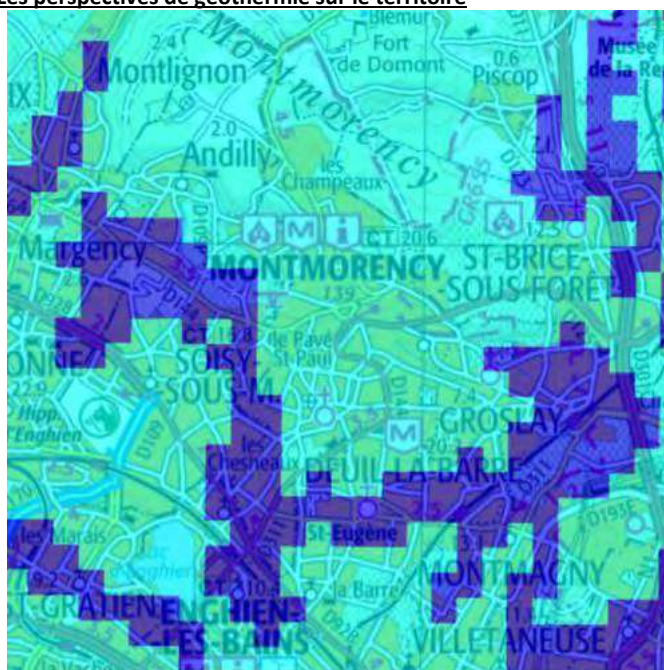
La ressource géothermale très basse énergie est constituée par la chaleur contenue dans les terrains géologiques compris entre 0 et 100 m de profondeur.

La géothermie très basse température, qui exploite l'énergie présente dans le sous-sol, à quelques dizaines, voire centaines de mètres, dans les aquifères, est particulièrement adaptée pour le chauffage de logements collectifs ou de locaux du secteur tertiaire.

Concernant la géothermie sur nappe superficielle (géothermie basse énergie), l'étude de l'ADEME, l'ARENE Île-de-France et du BRGM montre que l'ensemble du territoire de Montmorency bénéficierait d'un potentiel fort à très fort. La couche géologique visée, celle de l'éocène moyen et inférieur, est située entre 71-80 m de la surface (pour la partie présentant un potentiel fort) et entre 10-20 m de la surface (pour la partie présentant un potentiel très fort).

Montmorency possède un réel potentiel de production d'énergie géothermique, potentiel qui doit cependant être confirmé par des mesures locales des paramètres des aquifères : minéralisation, débit....

### Les perspectives de géothermie sur le territoire



Caractéristique géothermique du meilleur aquifère



Source : ADEME, ARENE Île-de-France, BRGM  
<http://www.geothermie-perspectives.fr>

## CONCLUSION

Montmorency possède des potentiels de production d'énergie renouvelables : énergie solaire thermique, énergie géothermique qu'il convient de valoriser.

## ENJEUX

- Maîtriser la consommation d'énergie
- Répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique et thermique des bâtiments
- Encourager le développement de la production en énergie solaire thermique
- Encourager le développement de la production en énergie géothermique

## 4.3. La gestion des nuisances et des pollutions

### 4.3.1. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle

La commune de Montmorency subit les nuisances sonores de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Elle est soumise aux zones C et D d'un PEB (plan d'exposition au bruit) dont la révision a été approuvée par un arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007.

Ce document d'urbanisme fixe les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des avions. Le PEB vise à interdire ou à limiter les constructions nouvelles pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances. Il anticipe à l'horizon 15/20 ans le développement de l'activité aérienne, l'extension des infrastructures et les évolutions des procédures de circulation aérienne.

Il comprend un rapport de présentation et une carte à l'échelle 1/25000 qui indique les zones exposées au bruit. L'importance de l'exposition est indiquée par les lettres A, B, C, ou D.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'aéroport Charles de Gaulle approuvé le 16 novembre 2016 a été annexé au rapport de présentation du PEB. Il rappelle les actions mises en œuvre afin de réduire et de prévenir les effets du bruit des aéronefs.

### Comment est établi le PEB ?

La décision d'établir un PEB est prise par le préfet. Le projet de PEB est soumis pour consultation aux communes concernées, à la CCE (commission consultative de l'environnement) et à l'ACNUSA (autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires). Le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis exprimés, est soumis à enquête publique par le préfet.

Il est alors annexé au plan local d'urbanisme. Le PEB peut être révisé à la demande du préfet ou sur proposition de la CCE.

### Calcul et courbes

Les nuisances sonores générées par l'aéroport regroupent à la fois le bruit instantané lors du passage d'un avion et le cumul sur une durée donnée (gêne globale).

La gêne sonore est calculée au moyen d'un modèle mathématique prenant en compte :

- le bruit émis par chaque passage d'avion et tel qu'il est perçu au sol ;
- le nombre de passages d'avions en 24 heures ;
- la perception différente du bruit entre le jour et la nuit : un vol nocturne génère une gêne 10 fois

supérieure à celle d'un vol de jour.

Le résultat est exprimé en Lden ; plus l'indice est élevé, plus la gêne est forte. En reliant entre eux l'ensemble des points ayant la même valeur, on obtient une courbe isopsophonique.

| Zones indiquées par le PEB                                        |                                |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Zone A (à l'intérieur de la courbe délimitée par l'indice Lden70) | Exposition au bruit très forte |
| Zone B (Lden 70 et Lden 65)                                       | Exposition au bruit forte      |
| Zone C (entre Lden 65 et Lden 56)                                 | Exposition au bruit modérée    |
| Zone D (entre Lden 56 et Lden 50)                                 | Exposition au bruit faible     |

### **Maîtriser l'urbanisation**

Le PEB comprend une carte au 1/25000 où sont inscrites les zones de bruit. Les courbes sont calculées à partir d'hypothèses de trafic à court, moyen et long terme, qui tiennent compte des évolutions des infrastructures (nouvelle piste par exemple). Elles matérialisent les zones d'une gêne sonore susceptible d'être ressentie par les riverains dans les 10 à 15 prochaines années.

En zone D, les constructions sont autorisées sous réserve d'isolation acoustique.

En zone C, les constructions sont autorisées sous réserve d'isolation acoustique et sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil du secteur (les logements collectifs sont interdits).

Ce plan est un document d'urbanisme. Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec le plan d'exposition au bruit.

### **4.3.2. Le Plan de Gêne Sonore**

La commune est également soumise à la zone III d'un Plan de Gêne Sonore (PGS) dont la révision a été approuvée par arrêté du 12 juillet 2004.

C'est un plan qui délimite des zones dans lesquelles les populations déjà en place peuvent bénéficier d'une aide à l'insonorisation de leur logement. Cette aide ne peut être allouée que sous certaines conditions. Le PGS de Roissy-Charles-de-Gaulle englobe 63 257 logements.

Le PGS se présente sous forme d'un rapport et d'une carte au 1/25000, indiquant 3 types de zones.

| Zones indiquées par le PGS                                        |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Zone I (à l'intérieur de la courbe délimitée par l'indice Lden70) | Très forte nuisance |
| Zone II (entre Lden 70 et Lden 65)                                | Forte nuisance      |
| Zone III (entre Lden 65 et Lden 55)                               | Nuisance modérée    |



#### 4.3.3. Les nuisances sonores des infrastructures de transport

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolation acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

La commune de Montmorency a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des voies routières et ferroviaires en date du 15 avril 2003. Cet arrêté délimite des secteurs, aux abords des infrastructures de transports terrestres, à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis à des conditions spécifiques d'isolation acoustique.

La commune n'est concernée que par des infrastructures classées en catégorie 2, 3 et 4 :

- Les routes départementales 124, 125, 144, 911 et 928 ;
- La rue des Loges, la rue des Berceaux, la rue Saint-Denis et la rue des Basserons ;
- La voie ferrée reliant Saint-Denis à Dieppe ;
- Le boulevard intercommunal du Parisis (projet).

Ces infrastructures routières ont un impact relativement limité en termes de pollution sonore selon la réglementation. Les principales voies routières sont classées en catégorie 3 ou 4, de niveau modéré ce qui entraîne des mesures spécifiques d'isolation acoustique sur des largeurs respectivement de 100 et 30 m autour des voies concernées.

En revanche, deux infrastructures sont classées en catégorie 2 (élevée) entraînant l'application de mesures d'isolation acoustique sur des tronçons de 250 m de part et d'autre de la voie.

La première est la voie ferrée Paris-Pontoise qui passe à proximité des limites sud de la commune, sur le territoire d'Enghien-les-Bains. L'impact sonore reste pourtant modéré vu la construction en déblai sur cette section et le trafic exclusivement de banlieue (aucun train de grandes lignes ni de marchandises en situation normale).

La seconde, est le projet de l'avenue du Parisis, mais dont le passage en souterrain sur la partie ouest du territoire de Montmorency devrait permettre d'en limiter l'impact sonore sur les tissus traversés.

Par ailleurs, conformément aux objectifs de la directive européenne 2002/49/CE des cartes de bruit stratégiques ont été établies sur le territoire de la commune par la CAVAM. Ces cartes de bruit ont été réalisées pour les indices  $L_{den}$  et  $L_n$  des infrastructures routières, ferroviaires et aériennes ainsi que pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

Ces informations doivent servir à l'élaboration d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), visant à prévenir et à traiter les problèmes de nuisances sonores au niveau des zones du bruit critique. Il doit être réalisé par la CAPV dans le cadre imposé par la directive européenne 2002/49/CE.

#### 4.3.4. La pollution des sols

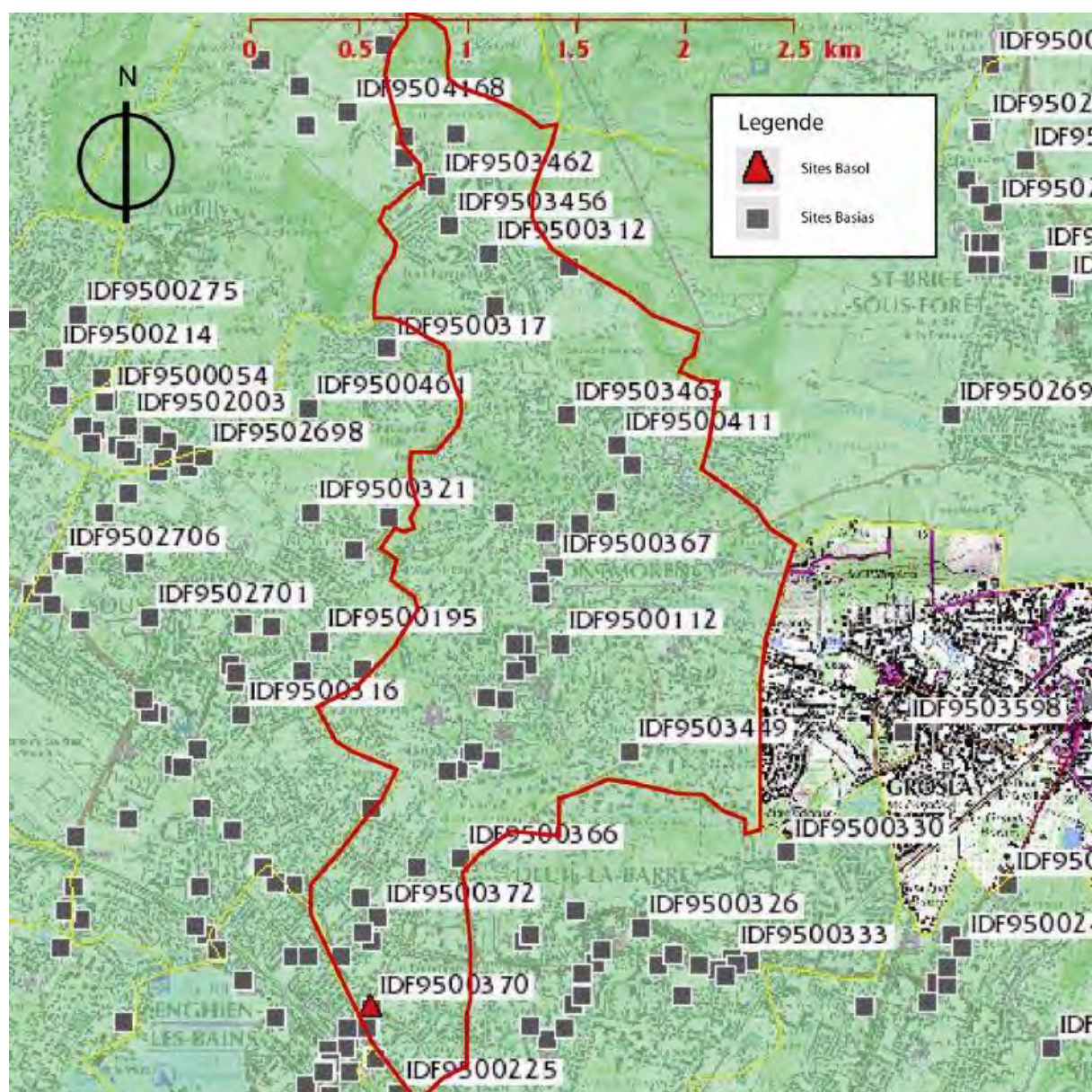
Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La DREAL recense ces sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Il est recensé sur la base de données « BASOL » un site pollué sur la commune : le garage de la piscine situé au 138/142 avenue Charles de Gaulle. Ce site est aujourd'hui construit et fait toujours l'objet d'une surveillance.

##### Sites de la base de données BASIAS

Cinquante-huit sites ont été recensés dans la base BASIAS sur le territoire communal. Il faut rappeler toutefois que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

##### Localisation des sites Basias sur le territoire communal



*Extrait de la carte de géolocalisation de la base BASIAS.*



#### 4.3.5. La qualité de l'air

##### **Schéma Régional Climat Air et Energie**

Les Schémas Régionaux Climat Air et Energie (SRCAE) instaurés par la loi Grenelle 2 imposent de cartographier des zones dites sensibles en ce qui concerne la qualité de l'air. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2). Sur ces zones les actions en faveur de la qualité de l'air sont qualifiées de prioritaires.

La zone sensible de l'Île-de-France correspond à la zone administrative de surveillance au niveau européen comprenant l'agglomération parisienne et l'agglomération de Meaux. Cette zone permet de représenter 100% des habitants potentiellement impactés. Elle concerne plus de 10 millions d'habitants.

AirParif publie annuellement un bilan de surveillance et d'information sur la qualité de l'air en Île-de-France. Ce document dresse notamment un portrait de la qualité de l'air par polluant. La synthèse du bilan 2014 rappelle plusieurs éléments qui concernent également le contexte communal de Montmorency :

- Des concentrations de particules et de dioxyde d'azote qui restent problématiques, avec des dépassements importants malgré une baisse par rapport aux années précédentes. 2014 est l'année la plus chaude depuis 1900 : ce contexte climatique a fortement impacté la qualité de l'air.
- A proximité du trafic routier les valeurs limites journalières et annuelles pour les particules PM10 sont toujours largement dépassées. Même si ce chiffre est inférieur à 2013, 400 000 habitants de l'agglomération qui résident au voisinage des grands axes de circulation sont potentiellement impactés.
- 2014 confirme une légère baisse des niveaux de dioxyde d'azote (NO2) dans l'agglomération ; cependant, à proximité du trafic, sur les axes les plus chargés, la valeur limite est très largement dépassée.

##### **Plan de Protection de l'Atmosphère**

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (intégrée au Code de l'Environnement) définit des outils de planification pour la maîtrise de la qualité de l'air à l'échelle d'une zone ou d'une région : ce sont les Plans de Protection de l'Atmosphère (Articles L 222-4 et L222-5).

Conformément à l'article L222-4, un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) doit être réalisé pour chaque agglomération de plus de 250 000 habitants, ainsi que dans les zones où, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, les normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1, applicables aux PPA, ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être.

Le plan de protection de l'atmosphère a pour objet, dans un délai qu'il fixe, de ramener à l'intérieur de la zone la concentration en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites, et de définir les modalités de la procédure d'alerte. L'application de ces dispositions relève du Code de l'Environnement.

Il existe par ailleurs des outils réglementaires nationaux dont le but est de lutter contre la pollution atmosphérique, mais le cadre général dans lequel ils s'appliquent ne permet pas de prendre suffisamment en compte les problématiques locales. L'intérêt du PPA réside donc dans sa capacité à améliorer la qualité de l'air dans un périmètre donné en mettant en place des mesures locales adaptées à ce périmètre.

Le PPA doit, en outre, être compatible avec les orientations du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) arrêté en Ile-de-France le 14 /12 / 2012. Les PPA sont des outils de planification qui doivent faire l'objet d'une évaluation au terme d'une période de 5 ans et, le cas échéant, sont révisés.



Le PPA d'Ile-de-France, approuvé en 2013 et en cours de révision, se trouve par ailleurs complétée et appuyée par un plan national d'urgence pour la qualité de l'air (PUQA), issu des travaux du Comité interministériel de la Qualité de l'Air, associant Etat et collectivités.

Le PPA définit des mesures réglementaires et des actions incitatives qui concourent à l'amélioration de la qualité de l'air.

Le périmètre retenu pour le PPA de l'agglomération de Paris est l'ensemble de la région Ile-de-France (soit 1281 communes et 8 départements). L'observation de dépassement de la valeur limite annuelle concernant le dioxyde d'azote et les PM10, a conduit à définir en Ile-de-France une zone sensible pour la qualité de l'air qui recouvre 24% du territoire francilien. **Montmorency est située dans cette zone.**

La mesure réglementaire n°8 définit les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme en rappelant les dispositions réglementaires existantes.

### Données à Montmorency

Dans le but de délivrer l'information la plus pertinente au public, Airparif a élaboré une méthodologie permettant d'établir des cartes d'indices de la qualité de l'air en tout point de la région Île-de-France.

Depuis mi-janvier 2002, tout point de l'Île-de-France fait l'objet d'une information quotidienne diffusée sur le site Internet d'Airparif sous forme d'un indice. En effet, les techniques d'interpolation statistique permettent de produire des cartographies fiables de la pollution atmosphérique tout en prenant en compte les résultats observés aux stations du réseau automatique d'Airparif et les résultats de la modélisation physico-chimique de la pollution atmosphérique.

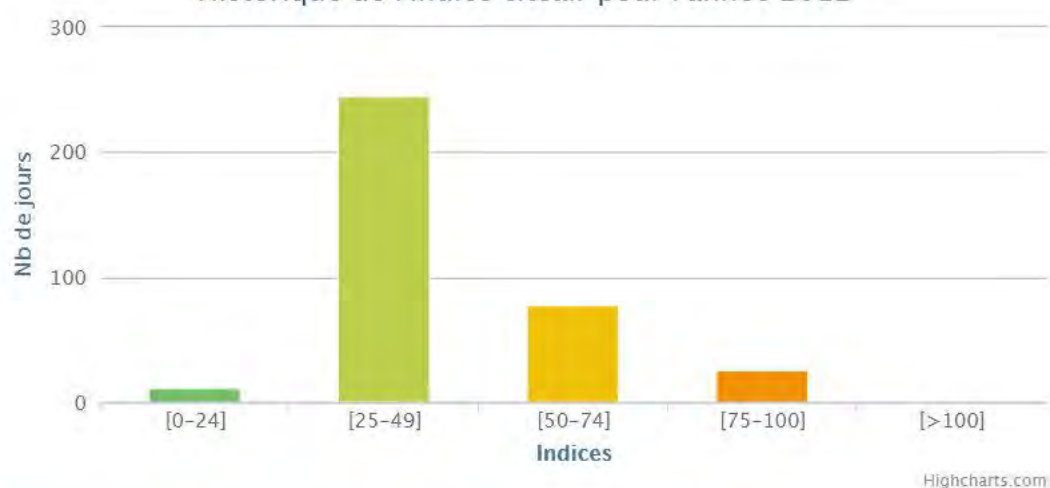
#### **L'indice citeair :**

En Île-de-France, il est calculé, pour Paris, un indice caractérisant l'air ambiant à partir des mesures des stations de fond de la ville. Un second indice présente la qualité de l'air près du trafic : il s'appuie sur les mesures des stations trafic. Ces indices varient de 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé) :



Les graphiques suivants présentent le nombre de jours d'exposition par an aux différents niveaux de cet indice à Montmorency pour la période 2012 – 2016 :

Historique de l'indice citeair pour l'année 2012



| Indice Citeair | Nombre de jours | % du nombre de jours |
|----------------|-----------------|----------------------|
| [0-24]         | 12              | 3.32                 |
| [25-49]        | 245             | 67.87                |
| [50-74]        | 78              | 21.61                |
| [75-100]       | 26              | 7.2                  |
| [>100]         | 0               | 0                    |

Historique de l'indice citeair pour l'année 2013



| Indice Citeair | Nombre de jours | % du nombre de jours |
|----------------|-----------------|----------------------|
| [0-24]         | 11              | 3.01                 |
| [25-49]        | 241             | 66.01                |
| [50-74]        | 81              | 24.03                |
| [75-100]       | 25              | 6.93                 |
| [>100]         | 0               | 0                    |



| Indice Citeair | Nombre de jours | % du nombre de jours |
|----------------|-----------------|----------------------|
| [0-24]         | 4               | 1.3                  |
| [25-49]        | 280             | 77.75                |
| [50-74]        | 65              | 17.88                |
| [75-100]       | 11              | 3.09                 |
| [≥101]         | 1               | 0.27                 |

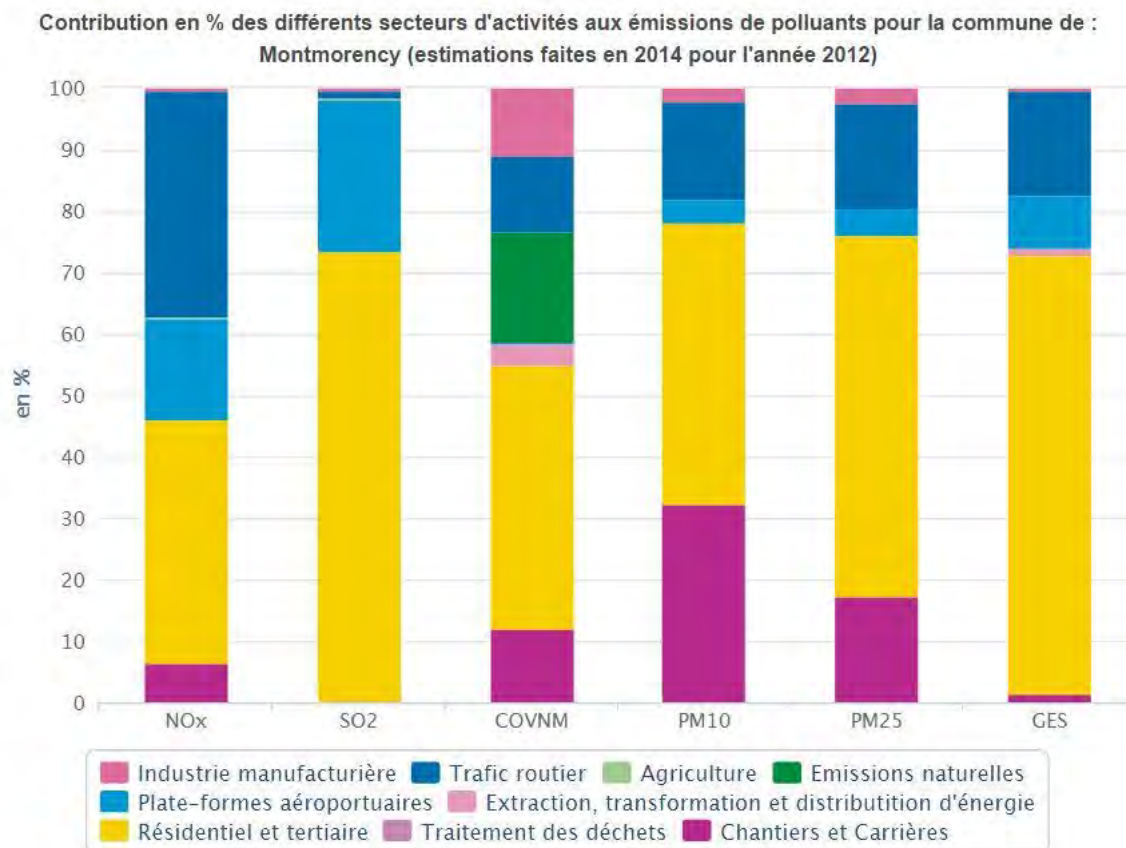


| Indice Citeair | Nombre de jours | % du nombre de jours |
|----------------|-----------------|----------------------|
| [0-24]         | 4               | 1.3                  |
| [25-49]        | 270             | 74.79                |
| [50-74]        | 70              | 21.37                |
| [75-100]       | 10              | 2.74                 |
| [≥101]         | 0               | 0                    |





Le graphique ci-après présente le bilan estimé en 2014 des données de 2012 des émissions de pollutions de la commune de Montmorency en fonctions des différents polluants et des secteurs émetteurs :



## CONCLUSION

Montmorency est concerné par des nuisances importantes liées au trafic aérien et routier. La pollution des sols est avérée sur un site, potentiellement sur 58 autres sites.

## ENJEUX

- Réduire l'exposition aux nuisances sonores de la population montmorencéenne en prenant en compte les zones de gênes sonores.
- Lutter contre la pollution des sols
- Améliorer la qualité de l'air

## 4.4. Les risques naturels et technologiques

### 4.4.1. Le plan de prévention des risques des carrières souterraines

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Elles sont couvertes par un périmètre de protection (arrêté préfectoral du 8 avril 1987). Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, valent plan de prévention des risques. Ces PPR valent servitudes d'utilité publique (SUP).

D'autres carrières souterraines abandonnées ne sont pas comprises dans les zones à risque de l'arrêté préfectoral mais ont été recensées par l'inspection générale des carrières. Elles sont situées à l'est et au nord de l'hôpital. Les risques encourus sur ces périmètres sont identiques à ceux encourus sur les périmètres objet de l'arrêté préfectoral du 8 avril 1987. Ces périmètres figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) à titre d'information. Ils ne constituent pas des SUP au sens de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. L'ancien article R.111.3 du code de l'urbanisme sur la base duquel l'arrêté préfectoral du 8 avril 1987 a été pris n'existant plus aujourd'hui, il ne peut être procédé, sur son fondement, à la prise d'un nouvel arrêté préfectoral.

La procédure d'établissement d'une telle SUP passe désormais par l'élaboration d'un plan de prévention des risques de mouvements de terrains (PPRMT).

En attendant l'élaboration d'un tel plan, la consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) est requise. En fonction de son avis, il pourra être refusé ou autorisé, sous réserve de prescriptions spéciales, les constructions en se fondant sur les dispositions de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

### 4.4.2. Retrait-gonflement des argiles

Le territoire comporte des secteurs argileux. Une étude spécifique a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) pour le compte de la DDT 95 sur l'ensemble du département du Val d'Oise. Cette étude détermine les zones susceptibles d'être concernées par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Une grande partie de Montmorency est soumise à des aléas forts dont des secteurs urbanisés depuis longtemps, au sud du centre historique, entre les rues du Montlouis et du Marché, au sud du boulevard de l'Orangerie, autour des deux carrières du Trou-du-Loup et du Chat en limite de Soisy-sous-Montmorency et dans le quartier des Pampelumes. D'autres zones sont concernées par des aléas moyens dont l'essentiel du Bas-Montmorency et du plateau des Champeaux.

En outre, des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés sur la commune. Ces événements ont fait l'objet d'arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle les 10 juin 1991, 25 janvier 1993, 8 juillet 1997, 9 avril 1998, 15 juillet 1998 et 23 février 1999.

Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent donc être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Les données communiquées par la Caisse centrale de réassurance en octobre 2003 montrent que la région parisienne est tout particulièrement concernée par le phénomène. Ses sept départements (hors Paris) font partie des dix-sept départements français dans lesquels les coûts cumulés d'indemnisation pour des sinistres liés au retrait-gonflement sont les plus élevés. Il faut d'ailleurs noter que, de manière générale, l'Ile-de-France est la région où les sinistres sécheresse sont les plus coûteux, de l'ordre du double de la moyenne nationale. Ceci s'explique par des conditions géologiques souvent très défavorables qui nécessitent la mise en œuvre de solutions lourdes de confortement, avec reprise en sous-œuvre fréquente par micro-pieux.

#### **4.4.3. Dissolution naturelle du gypse et les risques liés**

C'est au niveau des terrains imperméables composés d'argiles et de marnes que se situent les bancs de gypse. A l'origine, le gypse se présente sous forme d'une roche cohérente, dure, blanchâtre, à grains fins, ou cristallisée. Ce matériau constitué de sulfate de chaux hydraté reste cependant une roche fragile par suite de sa rapide solubilité dans l'eau liée à sa composition chimique. Tel qu'il se présente au pied du versant de la butte et dans la "vallée", le gypse a déjà longtemps subi l'action de l'eau durant tout le processus d'érosion qui a creusé cette dépression d'Enghien-Montmorency. La roche n'est donc plus dans son état natif. Quelquefois, les sulfates ont été entièrement dissous et remplacés par des produits plus stables, mais le plus souvent les bancs ont été rongés par l'eau sans être détruits. Alors, le gypse présente de nombreuses cavités de dissolution qui peuvent occuper 1/3 du volume de la masse.

Ces gypses parcourus de vides ou karst sont en équilibre instable. C'est à leur niveau que résident les risques d'effondrement, encore accrus par la présence dans les vides d'eaux souterraines depuis plusieurs milliers d'années. Ces dernières proviennent soit des infiltrations après les pluies, soit des puisards, soit des fuites de réseaux et surtout de l'écoulement de la nappe perchée des sables de Fontainebleau.

De loin les plus importantes, par le débit et la régularité, ces eaux naturellement suspendues au-dessus de la "vallée" donnent parfois naissance à des sources mais s'écoulent le plus souvent sous les terrains superficiels entre 1 et 5 m de profondeur. Le sens de leur écoulement est en étroite relation avec le réseau des vallons et des ruissellements de surface.

A Montmorency, ces eaux se dirigent du versant de la butte vers le sud-est. Lorsqu'elles rencontrent les bancs de gypse, le danger d'agrandissement des cavités anciennes par dissolution est important. L'équilibre déjà précaire est encore compromis et les risques d'effondrement augmentent.

Aussi, les risques d'accident de terrain liés à la dissolution naturelle de gypse mis en évidence à Montmorency sont importants du fait de l'épaisseur de cette roche, de la multiplicité des bancs et du déversement de la nappe des sables de Fontainebleau sur ceux-ci.

#### **4.4.4. Terrains alluvionnaires compressibles (alluvions) et zones humides**

La commune comporte également des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Ils n'intéressent cependant que marginalement la commune dans un secteur boisé de la forêt de Montmorency protégé et inconstructible.



#### 4.4.5. Risques d'inondations et gestion des eaux pluviales

La situation géographique de Montmorency sur un escarpement rocheux rend la commune invulnérable à des risques d'inondation liés à l'eau par débordement. En revanche la commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies (orages violents) avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales :

- En juin et juillet 1983, mai 1992, juillet 1994, avril et août 1995 : inondations de sous-sol et de caves.

Le tableau ci-après fait l'historique, depuis 1983, des arrêtés interministériels portant constatation d'état de catastrophes naturelles.

| Evènement                      | Date                     | Arrêtée    | JO         |
|--------------------------------|--------------------------|------------|------------|
| Orage                          | 22 au 27/06/1983         | 03/08/1983 | 05/08/1983 |
| Orage                          | 18 et 19/07/1983         | 15/11/1983 | 18/11/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 31/05/1992 et 01/06/1992 | 21/08/1992 | 23/08/1992 |
| Inondations et coulées de boue | 19/07/1994               | 15/11/1994 | 24/11/1994 |
| Inondations et coulées de boue | 24/04/1995               | 28/07/1995 | 09/09/1995 |
| Inondations et coulées de boue | 06/08/1995               | 28/09/1995 | 15/10/1995 |
| Inondations et coulées de boue | 25 au 29/12/1999         | 29/12/1999 | 30/12/1999 |

Les axes de ruissellement temporaires lors d'orages dans les parties non urbanisées de la commune sont localisés sur la carte ci-avant mais ils ne sont pas connus dans les parties urbanisées du territoire.

Aucun bassin de rétention des eaux pluviales n'existe à Montmorency, mais en revanche, le syndicat mixte SIARE (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains) a réalisé un bassin pour contrôler les excès de flux sur le ru des Haras à Groslay, à côté de la limite communale. Malgré sa faible longueur, le ru de Haras est sujet à des crues rapides.

#### CONCLUSION

**L'exposition de la commune aux risques de mouvements de terrains et des carrières est important.**

#### ENJEUX

- Prendre en compte les risques des carrières et de mouvement de terrains (retrait-gonflement des argiles, gypse)
- Réduire le risque d'inondation

# Commune de Montmorency



## Plan Local d'Urbanisme

### 1 / Rapport de présentation

#### 1.3 / Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Dossier arrêté en Conseil  
municipal le :

Mise à l'Enquête publique :

Dossier approuvé en Conseil  
municipal le :







# Sommaire

|          |                                                                                                                                 |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR LES DIX DERNIERES ANNEES.....</b>                 | <b>3</b>  |
| 1.1.     | COMPARATIF DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET URBANISES ENTRE LE PLU DE 2012 ET LE PLU DE 2018 .....                            | 3         |
| 1.2.     | ANALYSE CARTOGRAPHIQUE A PARTIR DE LA COMPARAISON DES PHOTOS AERIENNES .....                                                    | 3         |
| <b>2</b> | <b>LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL.....</b>                                                             | <b>5</b>  |
| 2.1.     | LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS IDENTIFIES PAR LE SDRIF.....                                                           | 5         |
| 2.2.     | LA DEFINITION D'UN SCENARIO DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE .....                                                                   | 5         |
| 2.2.1.   | <i>Analyse du rythme de construction depuis 2008.....</i>                                                                       | <i>5</i>  |
| 2.2.2.   | <i>Analyse opérationnelle du foncier mobilisable et du rythme des constructions spontanées</i>                                  | <i>6</i>  |
| 2.2.3.   | <i>L'objectif démographique et résidentiel retenu dans le PADD .....</i>                                                        | <i>8</i>  |
| <b>3</b> | <b>CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES DIFFUS ET EXPOSE DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DE CES ESPACES .....</b> | <b>10</b> |
| 3.1.     | LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS IDENTIFIES PAR LA VILLE .....                                                                      | 10        |
| 3.2.     | L'EVOLUTION SPONTANEE DES TISSUS .....                                                                                          | 11        |
| 3.2.1.   | <i>Potentiel d'accueil du bâti existant .....</i>                                                                               | <i>11</i> |
| 3.2.2.   | <i>Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses .....</i>                                                   | <i>12</i> |
| 3.2.3.   | <i>Analyse du potentiel d'intensification pavillonnaire de la zone urbaine (démarche BIMBY)</i>                                 | <i>14</i> |
| 3.2.4.   | <i>Les dispositions réglementaires favorables au maintien d'une constructibilité souple</i>                                     | <i>15</i> |

# 1 BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR LES DIX DERNIERES ANNEES

Il n'existe pas de référentiel local complètement fiable permettant d'estimer de façon précise la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers au cours des 10 dernières années au niveau de la commune de Montmorency. Cette analyse peut cependant être réalisée en s'appuyant d'une part sur l'évolution des surfaces des différentes zones entre le PLU de 2012 et le présent PLU, et d'autre part sur une photo-interprétation des consommations foncières entre 2003 et 2014 (dernière photo aérienne disponible). Le croisement des deux approches permet de mettre en évidence les dynamiques récentes en la matière sur le territoire.

## 1.1. Comparatif des espaces naturels, agricoles et urbanisés entre le PLU de 2012 et le PLU de 2018

|                | PLU 2012   |       | PLU 2018   |       |
|----------------|------------|-------|------------|-------|
|                | En hectare | En %  | En hectare | En %  |
| Zone urbaine   | 434,6      | 83,5% | 430,0      | 82,6% |
| Zone agricole  |            |       | 13,6       | 2,6%  |
| Zone naturelle | 85,9       | 16,5% | 76,9       | 14,8% |
| Total          | 520,5      |       | 520,5      |       |

L'évolution des surfaces s'explique par différents facteurs :

- Une zone agricole a été créée en remplacement de la zone naturelle Np. Le passage d'une zone naturelle à une zone agricole s'explique par les pratiques agricoles encore actives dans ce secteur et par la volonté de dynamiser un espace aujourd'hui sanctuarisé et par endroit en état de friche.
- La diminution des zones urbaines s'explique par le classement en zone naturelle de parcs paysagers de grandes propriétés bourgeoises en continuité avec des zones naturelles existantes, ainsi que du parc de la Mairie.

**L'incidence sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (au sens réglementaire du terme) est donc positif.**

## 1.2. Analyse cartographique à partir de la comparaison des photos aériennes

Une étude comparative des photos aériennes de 2003 et du tissu urbain actuel permet de dresser une estimation de la superficie des espaces artificialisés et urbanisés au cours des quinze dernières années.

Hormis les espaces naturels de forêt qui sont protégés, la commune de Montmorency est entièrement urbanisée. Entre 2003 et 2017, aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a été consommé. L'analyse cartographique des photos aérienne révèle toutefois une densification (un certain nombre de divisions parcellaires) et un renouvellement du tissu urbain existant.





*Identification des sites de renouvellement urbain ou de divisions parcellaires entre 2003 et 2014 (comparaison de photos aériennes).*



## 2 LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL

### 2.1. Les objectifs de production de logements identifiés par le SDRIF

La carte de destination générale du SDRIF indique parmi les grandes orientations à suivre pour le territoire de Montmorency, des espaces « à densifier » à proximité d'une gare. Cela implique un objectif d'augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat du territoire communal entre 2008 et 2030.

D'après le référentiel du SDRIF, la situation de Montmorency en 2008 était la suivante :

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| Population                                 | 21 438 |
| Parc total de logements                    | 9 570  |
| Superficie des espaces urbanisés           | 316,55 |
| Superficie des espaces habitats            | 323    |
| Densité des espaces urbanisés <sup>1</sup> | 67,8   |
| Densité des espaces d'habitat <sup>2</sup> | 29,6   |

En appliquant une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat par rapport à 2008, les objectifs pour Montmorency s'élèvent à :

|                                                               |              |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Densité de population à atteindre en 2030                     | 78,0         |
| Population à atteindre en 2030                                | 24 681       |
| <b>Nombre d'habitants supplémentaires par rapport à 2008</b>  | <b>3 243</b> |
| Densité des espaces d'habitat à atteindre en 2030             | 34,0         |
| Nombre de logement à atteindre en 2030                        | 10 995       |
| <b>Nombre de logements supplémentaires par rapport à 2008</b> | <b>1 425</b> |
| <b>Rythme de construction annuel moyen entre 2008-2030</b>    | <b>65</b>    |

### 2.2. La définition d'un scénario démographique du territoire

#### 2.2.1. Analyse du rythme de construction depuis 2008

Depuis 2008, un rythme de construction important a été engagé par la commune. D'après l'analyse des permis de construire délivrés depuis 2008, on comptabilise :

- 428 logements (collectifs et individuels) livrés entre 2008 et 2014
- 244 logements collectifs et 25 logements individuels programmés pour la période 2014-2016 dans le cadre de permis déposés, acceptés et engagés

<sup>1</sup> Rapport du nombre d'habitants sur la superficie des espaces urbanisés

<sup>2</sup> Rapport du nombre d'habitants sur la superficie des espaces habitats

Depuis 2008, ce sont donc **694 logements qui sont construits ou programmés** dont 266 logements sociaux, soit un rythme de construction annuel de 87 logements / an sur la période 2008-2016.

**D'après les objectifs du SDRIF, il reste donc à construire 731 logements entre 2017 et 2030.**

| 2008-2016 (d'après SDRIF) |                   |     |       |                  |                 |             |               |                   |               |                  |               |                       |                      |                 |                    |             | TOTAL<br>2008-<br>2016 |
|---------------------------|-------------------|-----|-------|------------------|-----------------|-------------|---------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|-----------------------|----------------------|-----------------|--------------------|-------------|------------------------|
| Projet                    | Place de l'Europe |     | EHPAD | 15 rue de Morgey | 111 rue Clément | Individuels | 75 av de Domo | 15 rue de Jaligny | 56 av de Domo | 51-55 av de Domo | 39 av de Domo | 11 rue de la Chapelle | 121-123 av de Gaulle | Opérations ANAH | 106-108 av de Domo | Individuels |                        |
| Nombre de logements       | 75                | 140 | 30    | 35               | 46              | 67          | 19            | 13                | 16            | 40               | 46            | 28                    | 76                   |                 |                    | 72          | 694                    |
| Pourcentage de LLS        | 0%                | 80% | 0%    | 100%             | 33%             | 0%          | 21%           | 24%               | 100%          | 30%              | 30%           | 32%                   | 30%                  | 100%            | 100%               | 0%          | 38%                    |
| Nombre de LLS             | 0                 | 112 | 0     | 35               | 15              | 0           | 4             | 10                | 16            | 12               | 14            | 9                     | 23                   | 6               | 36                 | 0           | 166                    |

| PART DES LLS                               |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Résidences principales (au 01/01/10 - DDT) | 9005   | 9028  | 9047  | 9063  | 9103  | 9143  | 9177  | 9233  | 9253  | 9253  | 9253  | 9275  | 9275  | 9275  | 9275  | 9275  | 9275  |
| Nombre de LLS (au 01/01/16 - DDT)          | 1764   | 1768  | 1772  | 1788  | 1800  | 1814  | 1823  | 1846  | 1852  | 1888  | 1888  | 1888  | 1888  | 1888  | 1888  | 1888  | 1888  |
| Pourcentage de LLS                         | 19,58% | 19,6% | 19,6% | 19,7% | 19,8% | 19,8% | 19,9% | 20,0% | 20,0% | 20,4% | 20,4% | 20,4% | 20,4% | 20,4% | 20,4% | 20,4% | 20,4% |

## 2.2.2. Analyse opérationnelle du foncier mobilisable et du rythme des constructions spontanées

Afin de définir un scénario démographique fondé sur une réalité opérationnelle, la méthode s'est appuyée sur deux axes. Le premier a consisté à **analyser le potentiel foncier de la commune**, identifié par la ville ou des promoteurs immobiliers, permettant de :

- questionner la faisabilité des projets au regard des objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des contraintes sanitaires (Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle) ;
- d'estimer un nombre de logements à partir d'une mise à plat de la réglementation actuelle (calculs mais pas de faisabilité précise) et de projeter un pourcentage de logements sociaux par opération (minimum de 30% de logements sociaux, parfois augmenté dans le cas de foncier maîtrisé par la commune, permettant d'envisager des opérations avec 100% de logements sociaux).

Ces secteurs ont fait l'objet de fiches dont deux exemples sont présentés en pages suivantes.

Ces fiches ont permis d'identifier les projets répondant aux objectifs de la ville : contribuer au projet démographique, tout en s'inscrivant dans un cadre environnemental et patrimonial préservé.



### Programmation

1200h 150 Days minimum

The map shows the study area in a city. A red polygon indicates the study site, which is located near the city center (yellow circle) and the airport (green area). The map includes a legend with symbols for the study site, city center, airport, and police station.



125 avenue Charles de Gaulle

### Programmation

219A-201plants

Matthew Nicholas  
 Director, the SUTIF, Texas Tech





A ces secteurs de projet identifiés, il convient d'ajouter deux **Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** : le premier pour le réaménagement de 4 îlots en centre-ville ; le deuxième au niveau de la sous-préfecture, ancien bâtiment administratif aujourd'hui inoccupé et non-entretenu. La ville encadre fortement l'évolution de ces deux secteurs pour une durée maximale de 5 ans, pour réfléchir à un projet cohérent et intégré, tant en termes de logements que d'équipements. Dans ce cadre, une étude spécifique pré-opérationnelle a été lancée sur le PAPAG du centre-ville. Dans un temps long, ces deux secteurs permettraient potentiellement d'accueillir un nombre supplémentaire de logements et ainsi renforcer le scénario démographique.

Le second axe a porté sur **l'analyse du rythme de constructions spontanées**. En effet, outre les opérations de logements collectifs, les règles du PLU actuel ont permis la construction d'un certain nombre de logements individuels dans des opérations de renouvellement, changement de destination ou de densification (dents creuses, divisions parcellaires).

|                                                 | 2008     | 2009     | 2010     | 2011      | 2012      | 2013     | 2014     | Total     | Rythme annuel |
|-------------------------------------------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|---------------|
| Construction neuve de logements individuels     | 7        | 8        | 5        | 11        | 14        | 6        | 10       | 61        | 10            |
| Dont renouvellement (démolition/reconstruction) | 1        | 0        | 0        | 1         | 4         | 1        | 2        | 9         | 1,5           |
| <b>Total réel de nouveaux logements</b>         | <b>6</b> | <b>8</b> | <b>5</b> | <b>10</b> | <b>10</b> | <b>5</b> | <b>8</b> | <b>52</b> | <b>9</b>      |

L'analyse des permis de construire délivrés par la commune entre 2008 et 2014 permet d'estimer le rythme de constructions spontanées annuel à 9 par an. Le maintien de ce rythme devrait être assuré par le maintien des grands principes réglementaires actuels.

Le potentiel foncier ainsi estimé s'élève à **près de 1500 logements potentiellement réalisables entre 2017 et 2030**.

### 2.2.3. L'objectif démographique et résidentiel retenu dans le PADD

Afin de définir un objectif démographique et résidentiel en cohérence avec les spécificités du territoire de Montmorency et les grandes orientations du projet de territoire (à savoir : les enjeux patrimoniaux et environnementaux exprimés dans le premier axe du PADD, les restrictions liées à la zone C du PEB, la capacité de la commune à absorber une nouvelle population...), le PADD du PLU fixe **l'objectif de construire 1 200 logements sur la période 2008-2025, réparti en deux phases** :

- la première, entre 2008 et 2016, caractérisée par un rythme de construction annuel de 85 logements par an (soit près de 700 nouveaux logements) ;
- la seconde, entre 2017 et 2025, fixe un rythme de construction annuel de 60 logements neufs par an environ (soit environ 500 nouveaux logements créés).

Cet effort de construction d'environ 1 200 logements permettra d'accueillir environ 1 800 – 2 000 habitants supplémentaires : **la population communale totale ainsi estimée compterait entre 22 500 et 23 000 habitants à l'horizon 2025**.

Le choix politique a été fait de prévoir un PADD jusqu'en 2025 à échelle du projet politique porté par la Ville. A cette échéance, il est prévu de répondre à un objectif intermédiaire (1 200 logements) soit environ 80% des objectifs de densification du SDRIF. La poursuite du rythme de construction de 60 logements par an entre 2025 et 2030 permettra à terme de répondre aux objectifs du SDRIF. Les secteurs de projet sont identifiés dans le chapitre ci-après.



Par ailleurs, en définissant un pourcentage minimum de 30% de logements sociaux par opération et en identifiant des opérations potentiellement réalisables en 100% social (amenant à une part moyenne des logements sociaux de 46% dans le total des constructions neuves), cet effort de construction permettrait d'atteindre **un taux de logements sociaux de 21,93%**.

En complément, le scénario s'appuie également sur le levier des opérations d'acquisition /amélioration et sur la création de logements spécifiques issus des maisons de retraite, qui permettront d'engager des projets de renouvellement urbain contribuant à l'effort de construction de logements sociaux. Plusieurs projets sont en train d'être étudiés et des partenariats avec des promoteurs « spécialisés », comme FREHA ou Caritas Habitat, sont envisagés.

Ces objectifs dessinent la tendance du développement démographique du territoire de Montmorency à l'horizon 2030 (temps d'application du PLU) permettant à la commune de poursuivre ses efforts de construction de logements locatifs sociaux et de tendre vers le seuil des 25%.

Ces objectifs généraux doivent ensuite être affinés dans le projet réglementaire, qui détermine le cadre précis de leur mise en oeuvre.

### 3 CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET EXPOSE DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DE CES ESPACES

Le PADD de Montmorency fixe un objectif d'environ 60 logements neufs par an. Pour parvenir à y répondre, deux applications distinctes de l'effort de construction sont proposées : la mise en œuvre des projets identifiés par la ville et l'évolution spontanée des tissus.

#### 3.1. La mise en œuvre des projets identifiés par la ville

L'analyse opérationnelle du foncier mobilisable au regard des objectifs de production de logements prévus dans le scénario démographique a permis d'identifier et de retenir 8 secteurs de projets.

Ces secteurs, détaillés dans le tableau ci-après, permettent la construction d'environ 700 logements d'ici à 2030. Avec une forte part de logements sociaux dans chacune des opérations, entre 30% et 100%, le taux de logements sociaux devrait atteindre 21,93% en 2030, en ajoutant le potentiel de 110 logements dans le diffus construit sur la même période.

| Projets                | 2017-2030                 |                                          |                                     |                              |         |                      |                        |                                 | TOTAL<br>2017-<br>2030 |
|------------------------|---------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---------|----------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|
|                        | 94-100<br>av de<br>Domont | PMI -<br>Centre<br>cial<br>Rue<br>Racine | 58-68 /<br>59-67 av<br>de<br>Domont | Centre<br>ville (3<br>sites) | Hôpital | 2 rue des<br>Moulins | 125 av<br>de<br>Gaulle | Av de la<br>Division<br>Leclerc |                        |
| Nombre de<br>logements | 150                       | 30                                       | 80                                  | 150                          | 100     | 50                   | 37                     | 110                             | 707                    |
| Pourcentage<br>de LLS  | 50%                       | 100%                                     | 30%                                 | 30%                          | 100%    | 30%                  | 30%                    | 30%                             | 46%                    |
| Nombre de<br>LLS       | 68                        | 30                                       | 24                                  | 45                           | 100     | 15                   | 11                     | 33                              | 326                    |

|                                            |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|--------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Résidences principales (au 01/01/16 - DDT) | 9425  | 9455  | 9535  | 9685  | 9785  | 9835  | 9872  | 9982  | 9982   |
| Nombre de LLS (au 01/01/16 - DDT)          | 1956  | 1986  | 2010  | 2055  | 2155  | 2170  | 2181  | 2214  | 2214   |
| Pourcentage de LLS                         | 20,8% | 21,0% | 21,1% | 21,2% | 22,0% | 22,1% | 22,1% | 22,2% | 22,18% |



La mise en œuvre de ces projets trouve une traduction opérationnelle et réglementaire dans le PLU qui permet de justifier la réalité des objectifs retenus. Outre la maîtrise publique des terrains pour 6 des 8 secteurs, les outils opérationnels et réglementaires mis en place assurent de surcroît cette réalité.

| Projets                                    | Statut des parcelles | Outil opérationnel    | Zone du PLU |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| 94-100 av de Domont                        | Public               | OAP, convention EPFIF | UB          |
| PMI – centre social rue Racine             | Public               | OAP                   | UD          |
| 58-68 av de Domont /<br>57-69 av de Domont | Privé                | OAP                   | UB          |
| Centre-ville (3 sites)                     | Public               | PAPAG                 | UA, UAa     |
| Hôpital                                    | Public               |                       | UB          |
| 2 rue des Moulins                          | Privé                | PAPAG                 | UC          |
| 125 av Charles de Gaulle                   | Public               |                       | UD          |
| Av de la Division Leclerc                  | Privé                | OAP                   | UB          |

## 3.2. L'évolution spontanée des tissus

La richesse patrimoniale et environnementale du territoire d'une part, et les nombreuses contraintes qui s'y posent d'autre part, empêchent un calcul précis et exhaustif des possibilités d'évolution des tissus urbains de Montmorency. Cependant plusieurs potentiels ont été étudiés et identifiés :

### 3.2.1. Potentiel d'accueil du bâti existant

#### *Le potentiel d'accueil en logements vacants*

En 2013, le taux de vacance du parc de logements communal s'élevait à 7,5%. Un taux de vacance supérieur à 8% soulève de véritables questions sur la présence d'un parc potentiellement déqualifié ou en voie de l'être. Un taux compris entre 5 et 6% est considéré comme normal car il correspond à une vacance dite « technique » relative à une période de transition entre deux locataires, une vente en cours, une période de travaux, etc. A l'inverse, un taux de vacance inférieur à 3% traduit une tension sur le marché de l'immobilier et interroge sur les capacités des ménages les moins solvables à pouvoir se loger dans de bonnes conditions sur le territoire.

Ce taux de logements vacants élevé ouvre deux hypothèses :

- son augmentation récente est liée aux nouvelles opérations qui n'avaient pas encore été livrées lorsque le recensement a été réalisé ;
- les caractéristiques du parc existant (ancienneté, taille et composition des logements) posent la question de son adaptabilité et de sa capacité à répondre à la demande actuelle.

La seconde hypothèse laisse supposer l'existence d'un potentiel d'accueil en logements vacants, notamment dans le centre-ancien. Ce potentiel pourrait être mobilisé dans le cadre d'opération d'acquisition/amélioration notamment.

L'incertitude quant au nombre réel de logements vacants sur la commune rend difficilement quantifiable ce potentiel.

En 2013, le parc de logements montmorencéen comptait 1,7 % de résidences secondaires. Cette part très faible, qui est restée relativement stable depuis 1975, devrait se maintenir. Les résidences secondaires ne constituent donc pas un potentiel de logements à mobiliser.

### **3.2.2. Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses**

Cette analyse vise à recenser le nombre de dents creuses urbanisables situées au sein du tissu urbain constitué et des espaces en friches. Le territoire communal est aujourd'hui entièrement constitué. La carte ci-dessous vise à recenser le nombre de parcelles non bâties, pouvant faire l'objet d'une construction.

Dans cette analyse, une parcelle non bâtie est considérée comme une « dent creuse » si elle respecte les critères suivants :

- Non comprise dans une protection paysagère ;
- Non comprise dans un emplacement réservé ;
- Appartient uniquement aux zones UA, UAa, UB, UC, UCa, UCb. La zone UD correspond à des ensembles de logements collectifs déjà constitués. Les autres zones ne sont pas à destination d'habitat ;
- Est accessible par une voie de desserte ou une sente.

Le potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti se concentre dans les espaces pavillonnaires. Il a été repéré environ 70 « dents creuses ». Néanmoins, plusieurs facteurs constituent un frein à l'accueil de constructions individuelles :

- Autour de l'emplacement réservé pour le tracé du Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP) : au vu d'un passage éventuel du BIP, le potentiel d'accueil de ce secteur est faible ;
- Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle : les possibilités de constructions sont restreintes aux maisons d'habitation individuelles non groupées, « sous réserve d'isolation acoustique, dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par les équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil du secteur »<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Extrait de l'article L.112-10



## Analyse des capacités de densification - Dents creuses





### 3.2.3. Analyse du potentiel d'intensification pavillonnaire de la zone urbaine (démarche BIMBY)

Un travail cartographique a permis de mettre en évidence le potentiel de densification du tissu urbain bâti, plus particulièrement au niveau de l'intensification des logements en tissu pavillonnaire. En effet, les nouvelles règles du PLU permettront en fonction des initiatives privées des propriétaires une densification ponctuelle des secteurs pavillonnaires, principalement en zone UC, UCa et UCb.

L'analyse cartographique a permis de saisir les caractéristiques du parcellaire pavillonnaire communal :

- **Surface totale des parcelles bâties** : Des surfaces inégales selon les quartiers, bien que la superficie moyenne soit élevée (part importante des parcelles d'une taille supérieure à 800 m<sup>2</sup>).
- **Coefficient d'emprise au sol** : une emprise au sol du bâti existant inférieure à 20% voire même 10% dans les secteurs au parcellaire large et de 20 à 40% dans les autres. Le nouveau règlement offrira donc dans certaines zones, des capacités constructibles supplémentaires en matière d'emprise au sol (de 15 à 20% de la superficie des parcelles en UCa ; 30% sur 500m<sup>2</sup> de la parcelle et 10% supplémentaires sur le reste de la superficie en UC et UCb). Cela implique que dans le cas de certaines parcelles, l'emprise au sol pourrait être doublée et ainsi accueillir une nouvelle construction au sein d'une même parcelle.
- **Surface libre des parcelles bâties** : des superficies non bâties généreuses sur les parcelles larges, souvent supérieures à 800 m<sup>2</sup>. Elles permettent, dans le cadre des possibilités de densification mises en évidence par les deux cartes précédentes, d'envisager la construction de logements, en fonction de l'implantation du bâti existant et de la configuration de la parcelle.

Les travaux menés dans le cadre de l'ANR Bimby (relatifs à l'intensification des tissus pavillonnaires) offrent un cadre méthodologique reconnu pour l'estimation du potentiel de construction lié au gisement mis en évidence au niveau des typologies de la zone U.

L'estimation du potentiel peut être réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions :

à l'arrière,



sur le côté,



en angle



ou à l'avant.



Cette identification est ensuite complétée par un travail de terrain permettant de vérifier la faisabilité de ces divisions parcellaires.

**Au vu du contexte paysager et patrimonial de Montmorency, il est apparu que cette méthode était peu adaptée à la réalité du territoire. Un nombre important de parcelles densifiables font l'objet d'un repérage patrimonial pour l'intérêt architectural et paysager des constructions existantes : des divisions parcellaires ne paraissent pas souhaitables pour ces parcelles. L'objectif est de réfléchir à des possibilités de division et d'extension du bâti mais de limiter les divisions parcellaires.**

L'étude généralisée du potentiel d'intensification pavillonnaire des zones urbaines, appliquée selon cette méthode ne constitue donc pas un potentiel déductible des besoins en logements présentés par le scénario.

### 3.2.4. Les dispositions réglementaires favorables au maintien d'une constructibilité souple

La présente partie s'attache à caractériser les capacités de densification des zones urbaines UA, UB, UC, UCa, UCb et UD. Les autres zones urbaines ne sont pas intégrées à la réflexion car l'habitat n'est pas une destination des constructions autorisée (UE à destination des équipements publics et d'intérêt collectif ; UX à destination des activités commerciales et artisanales).

Les tableaux ci-dessous présentent les évolutions principales entre les règles du PLU de 2012 (en gris) et celle du PLU de 2018. Ces comparaisons sont à nuancer car les zones du PLU 2018 sont différentes.

|                       | <b>UA</b>                         | <b>UAa</b>                      | <b>U5</b>                                                                    |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emprise au sol</b> | 85%                               | 65%                             | 75%                                                                          |
| <b>Hauteur</b>        | 16m au faitage ; 15m à l'acrotère | 9m au faitage ; 6m à l'acrotère | Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale ; arc de cercle de 4,5m |

|                       | <b>UB</b>                 | <b>UD</b>                 | <b>U4</b>                                                                    |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emprise au sol</b> | 50%                       | 50%                       | 50%                                                                          |
| <b>Hauteur</b>        | 16m (faitage et acrotère) | 12m (faitage et acrotère) | Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale ; arc de cercle de 4,5m |

|                       | <b>UC</b>                                                  | <b>UCb</b>                                                 | <b>U2</b>                                                                   | <b>U3</b>                                                                     |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emprise au sol</b> | 30% sur 500m <sup>2</sup> puis 10% sur le reste du terrain | 30% sur 500m <sup>2</sup> puis 10% sur le reste du terrain | 20%                                                                         | 40%                                                                           |
| <b>Hauteur</b>        | 10,5m au faitage ; 7m à l'acrotère                         | 10,5m au faitage ; 7m à l'acrotère                         | Gabarit enveloppe : 6m verticale ; 4,5m horizontale ; arc de cercle de 4,5m | Gabarit enveloppe : 6,5m verticale ; 4,5m horizontale ; arc de cercle de 4,5m |

|                       | <b>UCa</b>                                                                                 | <b>U1</b>                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emprise au sol</b> | Terrain de moins de 1000m <sup>2</sup> : 20% ; Terrain de plus de 1000m <sup>2</sup> : 15% | Terrain de moins de 1000m <sup>2</sup> : 20% ; Terrain de plus de 1000m <sup>2</sup> : 15% |
| <b>Hauteur</b>        | 10,5m au faitage ; 7m à l'acrotère                                                         | 10m au faitage ; 7m à l'acrotère                                                           |

Dans l'ensemble, les règles ont peu évolué, tant en termes de hauteurs que d'emprise au sol. Certaines règles permettent néanmoins une prise en compte plus fine des tissus existants et sont favorables au maintien d'une constructibilité souple :

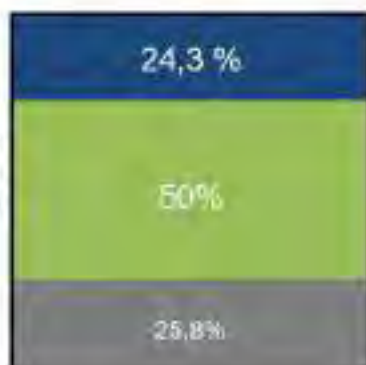
- Une augmentation de 10% d'emprise au sol dans le centre ancien déjà constitué (UA) tout en accompagnant la transition vers les tissus pavillonnaires (UAa) ;
- Une emprise au sol et des hauteurs importantes pour les secteurs stratégiques pour la réalisation des projets de logements (UB) ;
- Des emprises au sol plus importantes dans les secteurs pavillonnaires, anciennement localisés en U2, soit anciennement 20% d'emprise au sol. La règle permet de prendre en compte l'emprise au sol en fonction de la taille des parcelles (cf. schéma). La surface moyenne des terrains en UC étant de 560 m<sup>2</sup> et de 520m<sup>2</sup> en UCb, la majorité des emprises au sol seront de 30%.

#### Exemple de la règle d'emprise au sol pour UC et UCb

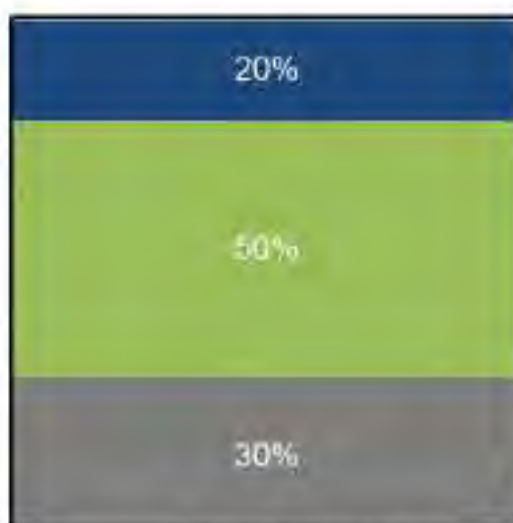


Terrain de 400m<sup>2</sup>  
 $400 \times 0,3 = 120\text{m}^2$

Espace bâti  
 Espace non-bâti végétalisé  
 Espace libre de construction



Terrain de 700m<sup>2</sup>  
 $500 \times 0,3 : 150\text{m}^2$   
 $+ 200 \times 0,1 : 20\text{m}^2$   
 $= 170\text{m}^2$



Terrain de 1 000m<sup>2</sup>  
 $500 \times 0,3 : 150\text{m}^2$   
 $+ 500 \times 0,1 : 50\text{m}^2$   
 $= 200\text{m}^2$



Les règles d'emprise au sol sont également supérieures aux emprises au sol existantes sur le territoire en 2018. L'analyse de l'emprise au sol existante a été réalisée sous SIG, soit la moyenne des emprises au sol (surface de la parcelle / surface de l'emprise bâtie) pour chacune des parcelles d'une zone. Ainsi, la comparaison entre la moyenne des emprises au sol de l'existant et les emprises au sol proposées dans les règles du PLU 2018 témoigne de règles favorables pour une constructibilité plus souple :

|            | Emprise au sol existante<br>(analyse SIG) | Emprise au sol dans le règlement<br>du PLU 2018                                                  | Différence               |
|------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>UA</b>  | 54,6%                                     | 85%                                                                                              | 30,4 points              |
| <b>UAa</b> | 38,2%                                     | 65%                                                                                              | 26,8 points              |
| <b>UB</b>  | 28,5%                                     | 50%                                                                                              | 21,5 points              |
| <b>UC</b>  | 19,2%                                     | 30% sur 500m puis 10% sur le reste de la superficie du terrain                                   | Entre 0,8 et 10,8 points |
| <b>UCa</b> | 12,1%                                     | Terrains de moins de 1 000 m <sup>2</sup> : 20%<br>Terrains de plus de 1 000m <sup>2</sup> : 15% | Entre 2,9 et 7,9 points  |
| <b>UCb</b> | 18%                                       | 30% sur 500m puis 10% sur le reste de la superficie du terrain                                   | Entre 2 et 12 points     |
| <b>UD</b>  | 27,5%                                     | 50%                                                                                              | 22,5 points              |

#### **Conclusion de l'estimation des possibilités d'évolution spontanée des tissus**

Le territoire communal est aujourd'hui totalement urbanisé. Le faible potentiel d'une évolution spontanée identifiée, renforcé par la définition de dispositions réglementaires favorable au maintien de la constructibilité offerte par le PLU de 2012 dans les zones pavillonnaires, laisse supposer un maintien du rythme de constructions individuelles observé ces dernières années (près de 10 constructions par an).

Cependant, l'existence d'un potentiel ne conditionne pas forcément sa réalisation, qui elle-même dépend de la situation propre des propriétaires, de leur volonté ou non de se saisir de leurs droits à construire, de l'état des marchés foncier et immobilier... Cela renforce l'importance des secteurs de projet dans les projections démographiques.

Le PLU de Montmorency vise à mettre en œuvre un projet ambitieux de développement démographique (+60 logements par an), fondé sur une territorialisation de l'évolution des droits à construire, en fonction des types de tissus urbains en présence :

- maintien des droits à construire en zone UA, correspondant à des tissus anciens, déjà constitués et à forte valeur patrimoniale ;
- maintien des droits à construire, correspondant à des secteurs stratégiques pour la réalisation de projets de logements (zone UB) ;
- maîtrise des droits à construire dans les quartiers pavillonnaires, afin de préserver la qualité du cadre de vie.

Ce principe de densification sur des secteurs de projet portés par le Orientations d'Aménagement et de Programmation, constitue l'un des points majeurs de la mise en œuvre du PADD de Montmorency, permettant de répondre aux objectifs de croissance résidentielle tout en préservant le cadre de vie.

# Commune de Montmorency



## Plan Local d'Urbanisme

### 1 / Rapport de présentation

#### 1.4 / Justifications

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

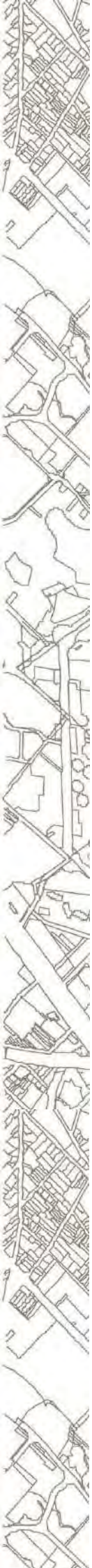






# Sommaire

|          |                                                                                                              |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>COMPATIBILITE DU PLU DANS LA HIERARCHIE DES NORMES .....</b>                                              | <b>4</b>  |
| 1.1.     | EVOLUTION LEGISLATIVE .....                                                                                  | 4         |
| 1.2.     | LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE .....                                                         | 5         |
| 1.3.     | LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE L'ÎLE-DE-FRANCE .....                                                     | 6         |
| 1.4.     | LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT .....                                                                        | 6         |
| 1.5.     | LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE.....                                                              | 8         |
| 1.6.     | LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE PARIS CHARLES DE GAULLE .....                                | 8         |
| <b>2</b> | <b>LES PRINCIPES D'EVOLUTION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES .....</b>                                          | <b>9</b>  |
| 2.1.     | PRINCIPES ET EXPLICATION DU PROJET .....                                                                     | 9         |
| 2.2.     | UNE EXIGENCE DE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE .....                                                      | 9         |
| 2.3.     | PRESENTATION DES ZONES REGLEMENTAIRES .....                                                                  | 10        |
| 2.4.     | TABEAU DE SURFACE : EXPLICATION DES EVOLUTIONS.....                                                          | 11        |
| 2.4.1.   | <i>Evolution des surfaces entre 2012 et 2018.....</i>                                                        | <i>11</i> |
| <b>3</b> | <b>LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE MISE EN ŒUVRE DU PADD.....</b>                                         | <b>12</b> |
| 3.1.     | RAPPEL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....                                            | 12        |
| 3.1.1.   | <i>Préserver l'identité montmorencienne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel ;</i>    | <i>12</i> |
| 3.1.2.   | <i>Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée ....</i>                                 | <i>13</i> |
| 3.2.     | AXE 1 : PRESERVER L'IDENTITE MONTMORENCEENNE LIEE A UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL     | 15        |
| 3.3.     | AXE 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE HERITEE.....                                | 17        |
| <b>4</b> | <b>JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LA COHERENCE AVEC LES REGLES.....</b> | <b>19</b> |
| 4.1.     | LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....                                           | 19        |
| 4.2.     | LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD ....           | 20        |
| 4.3.     | LA COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....   | 22        |
| <b>5</b> | <b>JUSTIFICATION DU PROJET PATRIMONIAL.....</b>                                                              | <b>23</b> |



# 1 COMPATIBILITE DU PLU DANS LA HIERARCHIE DES NORMES

## 1.1. Evolution législative

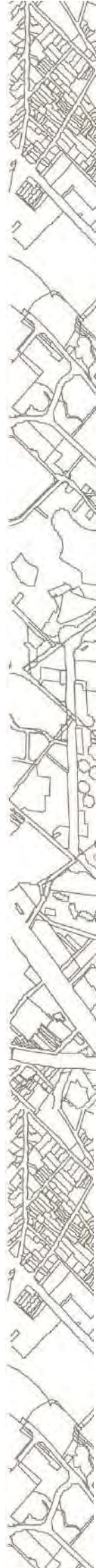
Le précédent Plan Local de l'Urbanisme de Montmorency a été approuvé en novembre 2012. S'il a depuis fait l'objet de modifications (la dernière en juillet 2016), il était nécessaire de procéder à une révision générale du document pour prendre en compte l'ensemble des évolutions législatives récentes, et notamment les lois Grenelle II et ALUR, adoptées respectivement le 12 juillet 2010 et le 24 mars 2014. Ces lois ont en effet imposé la prise en compte de nouveaux enjeux dans les documents d'urbanisme.

La loi Grenelle II fait référence à des notions de performances énergétiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité ou encore de limitation de la consommation d'espace agricole devant être intégrées dans les règlements des PLU. Elle améliore également la prise en compte par les PLU des questions de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, à travers la mise en valeur de la trame verte et bleue.

La loi Alur vise quant à elle à produire des villes et logements moins énergivores répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires et en stoppant l'artificialisation des derniers milieux naturels et agricoles périurbains. Elle renforce les obligations des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles, en prévoyant l'intégration d'une analyse des capacités de densification des tissus urbains dans le diagnostic. Elle préconise également la réalisation d'un inventaire des capacités de stationnement, devant notamment intégrer la question des cycles, afin d'assurer la cohérence entre urbanisme, transports et stationnement. Cette loi a enfin entraîné la suppression de deux articles dans le règlement des PLU : l'article 5 portant sur la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol nécessitant de questionner le contenu des autres articles du règlement.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il prévoit une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

La révision du PLU de Montmorency a donc permis de prendre en compte ces évolutions législatives, et de traiter l'ensemble des thématiques demandées.





## 1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Co-élaboré par la région et l'Etat, le SDRIF opposable à ce jour a été approuvé en décembre 2013. Ce document d'urbanisme d'échelle régionale a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région.

| Objectifs du SDRIF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Traduction concrète                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Relier et structurer</b> : promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.                                                                                                                                                                                                                                    | Réalisation du projet du Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP)                                                                                                                                                                                                                                                                    | Le projet réglementaire inscrit un emplacement réservé (n°7) au règlement graphique sur le tracé du BIP. Une marge de recul est indiquée interdisant la construction autour du tracé du BIP.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Polariser et équilibrer</b> : assoir la diversité de l'Île-de-France et de la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transport, économie, etc.                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Le tissu urbain de Montmorency est identifié comme espace urbanisé « à optimiser » et espace « à densifier » à proximité d'une gare. Cette identification se traduit par un objectif d'augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici 2030.</i>                                   | En définissant des objectifs en matière de développement démographique cohérent avec la forte densité du territoire communal et en les territorialisant précisément à l'échelle de Montmorency en fonction des caractéristiques des tissus existants et des terrains identifiés comme mutables.                                                                                                                                                                     |
| <b>Préserver et valoriser</b> : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de densifier les espaces urbains, en prenant en compte leurs particularités, notamment leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales. | <i>La carte de destination du SDRIF met en évidence la présence d'un espace vert et de loisir au sud de la commune correspondant au parc du château du Duc de Dino et un espace boisé au nord correspondant à la forêt domaniale de Montmorency. La carte identifie également une liaison verte traversant le sud de la commune.</i> | <p>Le projet réglementaire classe le parc du château du Duc de Dino et la forêt domaniale de Montmorency en zone naturelle, destinée à maintenir leurs qualités environnementales et paysagères. Ils sont par ailleurs protégés au titre d'espaces boisés classés.</p> <p>Les deux espaces naturels ainsi que la liaison verte du sud de la commune sont par ailleurs intégrés comme des composantes essentielles de la trame verte et bleue dans l'OAP dédiée.</p> |

### 1.3. Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France

Approuvé par délibération du Conseil régional en juin 2014, le PDUIF est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises fixant des objectifs des politiques de déplacements (des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport) à l'horizon 2020. En ce sens, il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, en intégrant tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo), ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie.

| Objectifs du PDUIF                                                                            | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Action 4.2 « Favoriser le stationnement des vélos »                                           | Les dispositions du paragraphe sur les « Obligations minimales pour les vélos » (2.4.2.) définissent des exigences adaptées aux différentes destinations, en imposant par ailleurs le respect des normes en vigueur, si ces dernières devaient évoluer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Action 5.3 « Encadrer le développement du stationnement privé »<br><i>Destination Habitat</i> | Le taux de motorisation de Montmorency est de 1,2 (données : INSEE 2013). La norme plancher inscrite au PDUIF pour le stationnement automobile pour les constructions à destination d'habitat fixe un nombre minimal de 1,8 place de stationnement. Afin de tenir compte des problématiques de stationnement identifiées dans la phase de diagnostic, Les dispositions du paragraphe sur les « Obligations minimales pour les véhicules motorisés » (2.4.1.) fixe une norme de 2 places par logement dans les zones à dominante pavillonnaire, de 1,5 place dans les secteurs stratégiques pour la réalisation des objectifs de construction de logements et de 1 place dans les zones du centre ancien.<br><br>Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare, le nombre de places de stationnement exigées par logement est divisé par deux. |
| Action 5.3 « Encadrer le développement du stationnement privé »<br><i>Destination Bureau</i>  | Montmorency appartient à la catégorie de l'agglomération centrale, fixant un nombre de places par tranche de surface de plancher à ne pas dépasser : ces ratios sont repris dans le règlement écrit et sont donc compatibles avec le PDUIF.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### 1.4. Le Programme Local de l'Habitat

D'un point de vue réglementaire, le PLH définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en matière de logement et d'hébergement. Il doit également favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, et assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Un PLH intercommunal a été approuvé le 16 décembre 2015, couvrant la période 2014-2020. Il définit 4 orientations stratégiques :

- Maintenir l'attractivité de l'agglomération tout en veillant aux équilibres territoriaux.
- Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins.
- Agir sur le parc existant pour mieux répondre aux besoins.
- Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe.

Le PLH intercommunal est cependant caduque au 31 décembre 2017. Un nouveau PLH intercommunal est en cours (phase diagnostic en décembre 2017). Dans l'attente de la révision du PLH intercommunal, le PLU de Montmorency s'est attaché à répondre aux objectifs de densification du SDRIF (augmentation de 15% de densité humaine) pour anticiper l'évolution du document de planification. Ainsi, un objectif de 60 logements neufs par an est inscrit au PADD du PLU.

Le PADD du PLU est compatible avec les orientations sur le plan qualitatif du précédent PLH intercommunal :

| Objectifs du PLH                                                                                                                                                                                | Prise en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Alimenter régulièrement le marché local de l'habitat en offre nouvelle afin de contenir l'augmentation de la tension sur ce dernier et d'y assurer une croissance démographique mesurée.</p> | <p>Les orientations suivantes du PADD respectent cet objectif du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements sociaux</li> <li>- Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements</li> <li>- Répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique et thermique du bâti</li> </ul> <p>Ces objectifs sont traduits concrètement dans les pièces réglementaires du PLU (voir la partie spécifique à la justification des règles et au potentiel de densification des tissus montmorencéens).</p>                                                                                         |
| <p>Participer aux efforts régionaux en matière de construction neuve en répondant à l'objectif TOL (Territorialisation des Objectifs de Logements).</p>                                         | <p>Orientation du PADD : « 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 »</p> <p><i>A noter</i> : Néanmoins, un nouveau PLH intercommunal est en cours d'élaboration pour la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée. Dans l'attente de la révision du PLH intercommunal, le PLU de Montmorency s'est attaché à répondre aux objectifs de densification du SDRIF (augmentation de 15% de densité humaine) pour anticiper l'évolution du document de planification. Ainsi, un objectif de 60 logements neufs par an est inscrit au PADD du PLU.</p> |
| <p>Disposer des marges de manoeuvre suffisantes pour s'assurer du respect des objectifs fixés</p>                                                                                               | <p>Les orientations suivantes du PADD respectent cet objectif du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation</li> <li>- Favoriser un développement communal harmonieux, prenant en compte les différentes contraintes imposées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Charles de Gaulle</li> </ul> <p>Ces objectifs sont traduits concrètement dans les OAP et pièces réglementaires du PLU (voir la partie spécifique à la justification des OAP et la cohérence avec les règles).</p>                                                       |



## 1.5. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France, approuvé en septembre 2013, constitue le volet régional de la Trame Verte et Bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

A l'échelle de la commune, la forêt de Montmorency au nord est identifiée comme un réservoir de biodiversité à préserver. Le sol communal est essentiellement occupé par des boisements et par quelques jardins et espaces verts.

Le PADD de Montmorency reprend dans l'orientation « Mettre en valeur le patrimoine végétal » le maintien du patrimoine arboré, comprenant notamment la forêt de Montmorency, certains boisements et jardins de la commune. Ces orientations sont traduites concrètement dans une OAP thématique Trame verte et bleue pour affirmer le projet d'ensemble de Montmorency.

Parmi les pièces réglementaires du PLU (voir la partie spécifique à la justification du PADD et celle des OAP et la cohérence avec les règles), à noter des prescriptions pour la préservation du patrimoine paysager (espaces boisés classés, espaces verts protégés, arbres remarquables).

## 1.6. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Paris Charles de Gaulle

Afin d'éviter l'exposition immédiate ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores, des Plans d'Exposition au Bruit (PEB) sont établis autour des aérodromes. Les règles d'urbanisation de ces plans sont définies par l'article L. 112-10 du Code de l'Urbanisme. Le PEB de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune de Montmorency est concernée par les périmètres dans lesquels s'appliquent les dispositions relatives aux zones C et D du PEB. Les prescriptions réglementées par l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme sont inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit (2.7) et la zone C du PEB de Paris Charles de Gaulle figure au règlement graphique. Il est précisé dans les annexes du PEB (annexe 2 du rapport de présentation du PEB) les constructions admises et celles interdites dans chacune des zones du PEB. Le PEB est annexé au Plan Local d'Urbanisme.



## 2 LES PRINCIPES D'ÉVOLUTION DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1. Principes et explication du projet

Le zonage du précédent PLU a été modifié en juin 2013 (modification simple) puis en juillet 2016. Dans le cadre de la révision du PLU de 2012, le nouveau zonage réglementaire a été entièrement revu. Le zonage initial a été remis à plat dans la définition des zones et leur délimitation. Le zonage du PLU de 2012 définissait des zones selon la densité du tissu urbain. Le nouveau zonage réinterroge cet héritage et définit des zones selon des critères typo-morphologiques. Il est ainsi davantage dans une volonté de préservation des caractéristiques et ambiances des quartiers tout en s'inscrivant dans une démarche de projet.

Conformément aux exigences de la loi ALUR, le document a été simplifié par une refonte de la règle et la prise en compte du retour d'expérience des services instructeurs. Tout comme le PLU de 2012, celui de 2018 compte 8 zones. La zone UA compte un sous-secteur (UAa), la zone UC compte deux sous-secteurs (UCa et UCb). Les sous-secteurs du PLU de 2018 permettent de définir :

- des zones de transition entre deux zones avec des tissus urbains différents : UAa entre le centre ancien et les espaces pavillonnaires, UCb entre les zones agricoles et les espaces pavillonnaires ;
- des types de morphologies particulières : UCa pour les grandes propriétés bourgeoises, UCb pour les parcelles agricoles loties.

Les sous-secteurs du PLU de 2012 étaient identifiés suivant des densités, des formes urbaines, des différences de marges de recul (U1a) ou des objets urbains comme le fort (UF), le funérarium (UAp), ou encore des espaces naturels particuliers (Np).

### 2.2. Une exigence de qualité paysagère et patrimoniale

Le patrimoine de Montmorency, tant architectural, urbain que paysager est une dimension forte de l'identité montmorencéenne. Le précédent PLU intégrait une dimension de protection patrimoniale que la ville a souhaité adapter. La philosophie du PLU est de trouver 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 de construction de logements.

Ainsi, les grandes orientations suivantes ont guidé la réflexion au long de la révision du PLU :

- Préserver les grandes ambiances des quartiers et définir des règles adaptées ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager
- Maitriser les constructions en ciblant des secteurs stratégiques.

Suite à un travail fin d'analyse du patrimoine montmorencéen, un volet patrimonial prend place au sein des documents réglementaires (règlement écrit et graphique). Les secteurs stratégiques pour accueillir des projets de logements sont encadrés au sein des OAP, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et de la zone UB afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

## 2.3. Présentation des zones réglementaires

| Nom de la zone et secteurs | Objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA (UAa)                   | <i>La zone UA correspond au centre ancien de Montmorency, caractérisé par un tissu urbain relativement dense, à dominante d'habitat, de commerces et des services. Les principes réglementaires visent la préservation des spécificités de ce tissu, avec un front bâti continu et des gabarits traditionnels. La zone comprend un secteur UAa qui correspond aux abords du centre ancien. Il joue le rôle de transition avec le tissu pavillonnaire en prolongement du centre ancien.</i>                                                                                         |
| UB                         | <i>La zone UB correspond aux quartiers mixtes d'habitat avec un potentiel stratégique de densification. Les principes réglementaires visent à permettre une évolution du tissu urbain sur des secteurs identifiés pour améliorer la structure urbaine et répondre aux objectifs de construction de logements.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| UC (UCa, UCb)              | <i>La zone UC correspond au tissu d'habitat mixte à dominante pavillonnaire présent dans une grande partie du territoire de Montmorency. Les principes réglementaires visent à préserver les caractéristiques de ce tissu constitutif de l'identité montmorencéenne tout en permettant son renouvellement. La zone UC comprend deux secteurs : UCa correspond aux grandes propriétés bourgeoises, et UCb désigne les quartiers pavillonnaires mixtes offrant encore une ambiance spécifique, en raison d'un parcellaire en lanières hérité d'anciens secteurs agricoles lotis.</i> |
| UD                         | <i>La zone UD correspond aux grands ensembles de logements collectifs, avec des gabarits et un rapport à la rue spécifiques à ce type d'urbanisme. Les principes du règlement visent à permettre l'entretien du parc de logements collectifs.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| UE                         | <i>La zone UE correspond aux espaces qui accueillent des équipements publics ou d'intérêt collectif. La relative souplesse réglementaire de la zone permet une évolution des équipements publics. Dans cette zone, l'habitat n'est pas autorisé.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| UX                         | <i>La zone UX correspond à la zone d'activités de la Croix Vigneron et accueille des activités commerciales et artisanales. Les principes réglementaires visent à encadrer l'évolution des activités présentes sur la zone d'activités. Dans cette zone, l'habitat n'est pas autorisé.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A                          | <i>La zone A correspond aux espaces agricoles des Haras et des Pampelumes. Ces espaces aujourd'hui en majorité en friche doivent pouvoir accueillir quelques sièges d'exploitation et des bâtiments liés à l'agriculture. Les principes réglementaires visent à protéger ces espaces agricoles et permettre la mise en œuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture.</i>                                                                                                                                                                              |
| N                          | <i>La zone N correspond aux espaces naturels du territoire, principalement boisés, dont la constructibilité est réduite afin d'en préserver la qualité environnementale et paysagère, mais où la sylviculture est autorisée. Les principes réglementaires visent à protéger ces espaces naturels et permettre leur entretien.</i>                                                                                                                                                                                                                                                  |



## 2.4. Tableau de surface : explication des évolutions

### 2.4.1. Evolution des surfaces entre 2012 et 2018

| Zonage   |          | Surface des zones* |       |          |       |
|----------|----------|--------------------|-------|----------|-------|
| PLU 2012 | PLU 2018 | PLU 2012           |       | PLU 2018 |       |
|          |          | ha                 | %     | ha       | %     |
| U5       | UA       | 23,83              | 4,6%  | 7,75     | 1,5%  |
|          | UAa      |                    |       | 2,15     | 0,4%  |
| /        | UB       | /                  | /     | 5,73     | 1,1%  |
| U2       | UC       | 101,58             | 19,5% | 180,90   | 34,8% |
| U3       |          | 95,86              | 18,4% |          |       |
| U1a      | UCa      | 21,52              | 4,1%  | 83,69    | 16,1% |
| U1       |          | 82,82              | 15,9% |          |       |
| /        | UCb      | /                  | /     | 30,43    | 5,8%  |
| U4       | UD       | 82,78              | 15,9% | 62,75    | 12,0% |
| UF       | UE       | 24,27              | 4,7%  | 53,52    | 10,3% |
| UA       | UX       | 1,94               | 0,4%  | 3,10     | 0,6%  |
| /        | A        |                    | /     | 13,58    | 2,6%  |
| N        | N        | 73,02              | 2,5%  | 76,91    | 14,8% |
| Np       |          | 12,88              | 14%   |          |       |

Il est difficile de comparer l'évolution des surfaces entre le PLU de 2012 et le PLU de 2018 car le principe du zonage a été modifié, et par voie de conséquence les périmètres des zones. Néanmoins, plusieurs évolutions sont notables :

- La diminution de la zone de très forte densité (U5) pour une zone qui comprend uniquement le centre-ancien (UA) avec une réflexion sur la transition du centre-ancien vers les espaces pavillonnaires (UAa) ;
- Une simplification de la zone qui correspond au tissu pavillonnaire (UC), qui n'est plus divisé selon la densité (U1, U2, U3) mais selon le type de tissu (UCa pour les grandes propriétés bourgeoises ; UCb pour les parcelles agricoles loties). Sa surface est plus importante car la zone comprend également une partie de la zone de très forte densité U5 et de forte densité (U4) du PLU de 2012 ;
- Une identification des secteurs stratégiques pour la réalisation de projets de logements (UB) avec des règles plus souples pour la constructibilité et des projets encadrés (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
- La zone à destination des équipements publics et d'intérêt collectif (UE) remplace une zone destinée aux loisirs sportifs, qui portait uniquement sur l'emprise du fort.
- Le sous-secteur de la zone naturelle (Np) devient une zone agricole dans le PLU de 2018. Le passage d'une zone naturelle à une zone agricole s'explique par les pratiques agricoles encore actives dans ce secteur et par la volonté de dynamiser un espace aujourd'hui sanctuarisé et par endroit en état de friche.

### 3 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE MISE EN ŒUVRE DU PADD

#### 3.1. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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 supra-communale lorsqu'ils existent. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLU, et constitue l'expression de la vision portée par les élus et les habitants pour le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Montmorency a été élaboré dans le respect des grands principes de développement durable de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. Ces grands principes généraux s'appliquent à l'ensemble du territoire de la nation, et chaque document d'urbanisme, tel que le PLU, doit déterminer les conditions de leur mise en œuvre.

A travers son PADD, la commune de Montmorency souhaite ainsi développer un projet de ville transversal dans lequel elle affirme ses orientations tout en conciliant de nombreuses contraintes. Le PADD de Montmorency concrétise la volonté politique engagée par la municipalité de construire un projet de ville cohérent, qui soit partagé par l'ensemble de la population, via la définition de deux grands axes structurants :

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

*Les éléments qui suivent constituent une synthèse du PADD du PLU de Montmorency. Le PADD est synthétisé par deux cartes annexée au document complet du PADD.*

##### **3.1.1. Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel ;**

Consciente du caractère paysager exceptionnel de son territoire et de la richesse de son patrimoine architectural et arboré, la commune de Montmorency souhaite mettre la préservation et la mise en valeur des qualités paysagères, patrimoniales et environnementales de son site au cœur de son projet de ville. La commune affirme ainsi leur place fondamentale dans l'identité montmorencéenne.

Ce premier axe se décline en trois grandes orientations :

##### **METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE VEGETAL**

Les continuités écologiques dans l'espace urbain sont identifiées et la nature urbaine est préservée, développée et accompagnée de mesures visant à favoriser et enrichir la biodiversité : préservation des espaces verts publics et privés par différents degrés de protection, repérage et protection des arbres remarquables, affirmation de l'importance des jardins privés et du traitement des clôtures dans le paysage urbain, pérennisation et renouvellement des paysages agrestes etc.

Deux composantes spécifiques à l'identité montmorencéenne sont mises en valeur : la volonté de renforcer les liens avec la forêt et l'importance de maintenir la qualité du réseau des sentes, tant pour son intérêt paysager que fonctionnel et social.



## **CONSERVER LA VARIÉTÉ DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN**

La pluralité des formes urbaines et architecturales constitue une composante essentielle de l'identité montmorencéenne. Le projet communal cherche à protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain du territoire, par la préservation des éléments patrimoniaux emblématiques et structurants (ayant fait l'objet d'un inventaire exhaustif) et par une réflexion sur l'évolution des tissus existants. En effet, la ville de Montmorency étant déjà entièrement anthropisée, il s'agit de proposer une transformation du territoire qui permette d'assurer l'harmonie des transitions entre les différentes formes urbaines et de respecter les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de chaque quartier.

## **PRENDRE EN COMPTE LE RELIEF ET PROTÉGER LES VUES EXCEPTIONNELLES**

La préservation de la lisibilité des grandes entités paysagères structurantes du territoire communal, le maintien et la mise en valeur des vues remarquables sont affirmés et seront favorisés grâce à la définition de règles de constructibilité permettant d'intégrer au mieux le bâti dans les variations du relief, et par la réalisation ou la conservation des aménagements et des dispositifs qui expriment ces perspectives.

### **3.1.2. Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée**

Pour répondre aux nouveaux besoins de son territoire et de ses habitants tout en préservant la richesse de son site, la ville affirme les bases d'un développement harmonieux et équilibré, qui permette d'assurer le renforcement de la qualité de vie résidentielle qu'elle offre à ses habitants et de définir les principes d'une évolution maîtrisée de la commune.

Ce second axe compte trois grandes orientations :

## **ORGANISER LE RENOUVELLEMENT COHÉRENT DE LA VILLE SUR ELLE-MÊME**

Au regard des objectifs de production de logements identifiés dans le SDRIF et de l'exigence des 25% de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025, il est nécessaire d'assurer une croissance démographique mesurée et territorialisée en fonction de l'identité et de la densité actuelle des quartiers, de leurs qualités urbaines et paysagères propres, tout en tenant 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.

Cette croissance démographique est définie par un objectif de constructions neuves fixé à environ 85 logements par an jusqu'en 2017 et environ 60 logements neufs par an entre 2017 et 2030. La justification de cet objectif est exposée dans la pièce 1.3 du Rapport de Présentation – Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

L'effort de construction prend en compte les différentes contraintes du territoire (et spécialement celles imposées par le Plan d'Exposition au Bruit) et est favorisé sur certains secteurs porteurs de projets qualitatifs participant au renouvellement de la ville sur elle-même, plusieurs d'entre eux étant intégrés dans des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. D'un point de vue qualitatif, la production de nouveaux logements doit répondre aux besoins des populations actuelles et futures et aux nouvelles exigences de performances énergétiques et thermiques du bâti.



## **RENFORCER L'UNITE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

L'amélioration des liaisons entre les quartiers, la requalification des espaces publics et des entrées de ville, sont autant d'objectifs visant à améliorer la cohérence d'ensemble d'un territoire communal caractérisé par un relief marqué et un réseau viaire souvent étroit, et à améliorer liaisons et usages.

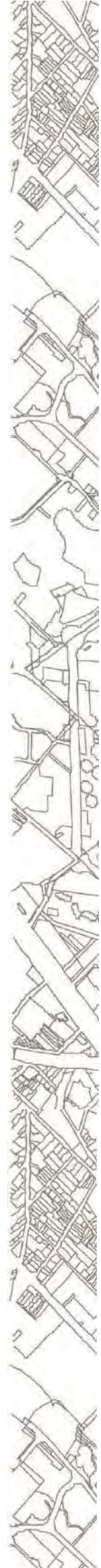
Les modes de déplacements doux sont encouragés et sécurisés, par le renforcement des liaisons cycles et piétons et par le renforcement du réseau des sentes. Une réflexion sur la cohérence et la structuration des réseaux de transports en commun sera menée afin d'offrir une alternative efficace à la voiture pour les liaisons de proximité (vers les gares et les pôles d'équipements) et de favoriser une meilleure gestion du trafic (migrations pendulaires très importantes). Enfin, dans l'hypothèse de la réalisation du projet de l'avenue du Parisis, son intégration la plus harmonieuse possible sera recherchée afin de limiter les impacts négatifs et de ne pas créer de coupure urbaine.

## **ASSURER UN FONCTIONNEMENT COHERENT DE L'OFFRE DE COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS ET DEFINIR UN CADRE FAVORABLE AU MAINTIEN DE L'EMPLOI**

Le maintien d'un équilibre de l'offre de commerces, de services et d'équipements au cœur des polarités de quartier permettra d'entretenir les dynamiques de vie de quartier. L'offre commerciale sera particulièrement consolidée afin de participer à ces dynamiques.

Afin d'accompagner le maintien de l'emploi sur le territoire, le projet communal ambitionne de conforter l'activité économique locale en travaillant à la requalification et la modernisation de la zone d'activité de la Croix Vigneron avec les partenaires intercommunaux, en favorisant le développement et l'installation de nouveaux modes de travail (espaces de travail mutualisés, développement des équipements numériques...) et en s'appuyant sur des foyers d'emploi particulièrement développés à Montmorency (services et équipements à destination des seniors). Des réflexions seront engagées pour préserver et développer l'agriculture urbaine en s'appuyant sur les exploitations existantes et les friches historiques.

Par ailleurs, des mesures seront prises pour maintenir la bonne qualité des équipements actuels et les adapter en fonction des évolutions du territoire et des futurs besoins des habitants.



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

| Rappels des objectifs du PADD          | Dispositions du zonage et du règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mettre en valeur le patrimoine végétal | <p><b>Zonage</b></p> <p>La zone naturelle s'étend sur plus de 15% du territoire de Montmorency. Les espaces naturels sont ainsi protégés avec une interdiction de toute construction neuve hormis pour l'entretien des espaces en majorité boisés.</p> <p>La zone agricole remplace la zone Np du précédent PLU, non plus dans l'optique de sanctuariser ces secteurs mais davantage de pérenniser et valoriser des paysages agrestes et agricoles en perte de dynamisme des Haras et Pampelumes. Seules les constructions neuves à usage d'exploitation sont autorisées.</p> <p><b>Règlement écrit et graphique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Dispositions pour les zones du PLU</i></li> </ul> <p>Les espaces libres végétalisés (2.3.1) représentent une part importante des superficies des terrains. Leur traitement (2.3.2) tant sur le plan quantitatif (nombre d'arbres à planter suivant la taille de la parcelle) que qualitatif (forte part des espaces de pleine terre, types d'arbres à planter suivant leur force, distances aux constructions, palette végétale, ...) permet d'entretenir le patrimoine végétal de Montmorency et d'affirmer l'importance des jardins privés dans le paysage communal. Le traitement des clôtures (2.2.2) avec des végétaux permet leur intégration dans le paysage végétal de la ville. Les liens écologiques avec la forêt sont renforcés par l'inscription sur le règlement graphique d'une lisière de forêt, qui sur 50m d'épaisseur, oblige pour toute nouvelle plantation le recours à des essences locales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Dispositions patrimoniales</i></li> </ul> <p>Le recensement du patrimoine paysager et végétal remarquable de Montmorency a permis de définir des types de protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les <i>Espaces boisés classés</i>, au titre de l'article L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme ;</li> <li>• les <i>Arbres remarquables</i>, soumis aux mêmes dispositions que les EBC ;</li> <li>• les <i>Espaces verts protégés</i>, en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, permettant d'instaurer des zones non constructibles pour assurer le maintien des continuités écologiques. Ce dispositif de protection des espaces végétalisés n'est pas appréhendé comme un moyen de limiter les aménagements et les divisions parcellaires, mais bien comme un outil de mise en valeur de la trame verte.</li> </ul> <p>Afin de maintenir la diversité des ambiances des sentes et leur qualité, des protections sont définies pour les sentes à protéger à forte valeur patrimoniale.</p> <p><b>OAP</b></p> <p>Une OAP thématique de la trame verte et bleue a pour objectif la préservation et la valorisation du patrimoine végétal dans une logique d'inscription territoriale élargie. Plusieurs composantes du patrimoine végétal sont ainsi identifiés : les milieux forestiers, les milieux ouverts et les milieux urbains. Chaque composante de la trame</p> |

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | <p>verte affirme des continuités écologiques et des enjeux environnementaux et paysagers.</p> <p>Dans l'OAP nord, des espaces de respiration sont repérés pour valoriser le lien paysager avec la forêt et pour les secteurs mutables à privilégier, une orientation qui vise à traiter l'interface avec la forêt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Conserver la variété du patrimoine architectural                 | <p><b>Zonage</b></p> <p>Les zones urbaines ont été définies selon un principe typo-morphologique, s'attachant davantage aux ambiances des quartiers qu'à leur densité (principe de zonage du PLU de 2012).</p> <p>Des zones spécifiques jouent un rôle de transition entre les différentes formes urbaines des quartiers : UAa entre le centre-ancien et le tissu pavillonnaire ; UCb (aux Haras et Pampelumes) entre les espaces agricoles et le tissu pavillonnaire.</p> <p><b>Règlement écrit et graphique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Dispositions pour les zones du PLU</i></li> </ul> <p>Les règles de l'ensemble des zones permettent un entretien et une évolution des quartiers dans le respect de l'identité de la ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Dispositions patrimoniales</i></li> </ul> <p>Afin de préserver les éléments patrimoniaux emblématiques et structurants, le volet de protection patrimoniale (architecturale, urbaine et paysagère) a recensé et établi des règles spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Patrimoine architectural : plus de 500 constructions ont été repérées, classées suivant un type architectural ou en éléments singuliers. Des règles pour chacun des types permettent leur protection et encadrent leur évolution.</li> <li>- Patrimoine urbain : une soixantaine d'éléments ont repérés et classés suivant un type urbain. Des règles pour chacun des types permettent leur protection et encadrent leur évolution.</li> </ul> <p><b>OAP</b></p> <p>Les orientations de l'OAP Sud visent à intégrer les terrains mutables identifiés dans leur environnement urbain. Les éléments architecturaux repérés sont exclus du secteur de projet prioritaire. Les transitions, notamment en termes de hauteurs (épannelage) avec les séquences urbaines y participent.</p> |
| Prendre en compte le relief et protéger les vues exceptionnelles | <p><b>Règlement écrit et graphique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Dispositions patrimoniales</i></li> </ul> <p>Des fiches sur les vues à protéger et des prescriptions pour la valorisation du relief constituent une partie des dispositions patrimoniales et sont repérées au règlement graphique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



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

| Rappels des objectifs du PADD                                  | Dispositions du zonage et du règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même | <p><b>Zonage</b></p> <p>La zone UB identifie des secteurs stratégiques pour permettre la construction de logements et ainsi favoriser un développement communal harmonieux : un équilibre entre préservation des caractéristiques des tissus existants et renouvellement qualitatif de la ville.</p> <p><b>Règlement écrit et graphique</b></p> <p>Les règles de chacune des zones se sont attachées à respecter les caractéristiques des quartiers et leur type morphologique. Elles permettent néanmoins une constructibilité plus importante que le tissu existant (voir le rapport de présentation, analyse des capacités de densification)</p> <p>L'effort de construction de logements est orienté pour répondre à la demande en logements sociaux. Ainsi, dans toutes les zones urbaines à destination d'habitation (chapitre 2), un minimum de 30% de logements sociaux est exigé pour toute opération de plus de 5 logements.</p> <p>Le paragraphe sur les performances énergétiques (2.2.4) encourage la mise en œuvre d'objectifs de haute qualité environnementale pour les constructions neuves. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques comme les éoliennes domestiques sont autorisées à condition de respecter la composition architecturale.</p> <p>Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle est une contrainte majeure pour la constructibilité d'une partie de Montmorency. Les prescriptions concernant la zone C du PEB sont inscrites au règlement écrit et son tracé délimité au règlement graphique.</p> <p><b>OAP</b></p> <p>Les OAP Nord et Sud ont identifiés des terrains mutables en priorité pour réaliser les constructions de logements. Ils participent d'un développement harmonieux en s'appuyant sur les démarches de projet déjà engagées. Ces secteurs stratégiques sont encadrés (hauteurs en épannelage, alignement, liaison douce à créer) pour s'insérer au mieux dans leur environnement.</p> <p><b>PAPAG</b></p> <p>Le PAPAG du centre-ville identifie un secteur potentiellement mutable pour accueillir des logements et des équipements. Cet outil donne 5 ans à la ville pour envisager un projet cohérent et intégré au centre ancien.</p> <p>Le PAPAG de la sous-préfecture, aujourd'hui inoccupée, permet à la ville de se donner 5 ans pour envisager un projet cohérent et harmonieux avec son environnement.</p> |

|                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Renforcer l'unité du territoire communal</p>                                                                                                  | <p><b>Règlement graphique</b></p> <p>Des emplacements réservés sont dédiés aux alignements de la voirie et régularisation d'anciennes voies privées. Un périmètre de localisation a pour objet un accès au fort éventuel.</p> <p><b>OAP</b></p> <p>Les OAP Nord et Sud identifient des entrées de ville à requalifier et valoriser. Elles s'inscrivent en cohérence avec les projets urbains d'Andilly (Nord) et d'Enghien-les-Bains (Sud). Un réaménagement des espaces publics participe de la requalification des entrées de ville : réaménagement de deux carrefours, réinvestissement de l'espace public, renforcement des liaisons douces dans l'OAP Nord ; réaménagement des espaces de voiries, aménagement d'une voirie spécifique et cheminement piéton à conserver dans l'OAP Sud.</p> <p>L'OAP thématique de la trame verte et bleue identifie le Boulevard Intercommunal du Parisis comme un élément qui doit éviter la fragmentation du territoire dans l'hypothèse de réalisation du projet départemental.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de commerces, services et équipements et définir un cadre favorable au maintien de l'emploi</p> | <p><b>Zonage</b></p> <p>Dans l'optique de préserver et développer l'agriculture urbaine, la zone agricole A remplace la zone naturelle Np du précédent PLU, non plus dans l'optique de sanctuariser ces secteurs mais davantage de pérenniser et valoriser des paysages agrestes et agricoles en perte de dynamisme des Haras et Pampelumes. Seules les constructions neuves à usage d'exploitation sont autorisées. Les secteurs de projet sont localisés à proximité des centralités commerciales, des services et des équipements ce qui permet leur fonctionnement cohérent.</p> <p><b>Règlement écrit et graphique</b></p> <p>La zone UX est à destination des activités commerciales et artisanales. La souplesse des règles de constructibilité permet d'encourager une requalification et modernisation de la zone d'activité de la Croix Vigneron.</p> <p>La zone UE à destination des équipements publics et d'intérêt collectif. La souplesse des règles de constructibilité permet de favoriser les projets de modernisation et agrandissement des équipements et ainsi maintenir la qualité de l'offre en équipements.</p> <p>L'ensemble des zones urbaines hors UE, UCa et UCb autorisent les activités commerciales. Les règles souples en termes de stationnement offrent également un cadre favorable au maintien des polarités commerciales.</p> <p><b>OAP</b></p> <p>Un linéaire commercial est inscrit dans l'OAP Sud au carrefour entre la rue des Chesneaux et l'avenue de la Division Leclerc ainsi qu'au carrefour entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue de la Division Leclerc. Il permet de conforter un linéaire existant ou d'en créer en rez-de-chaussée.</p> |

## 4 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEUR COHERENCE AVEC LES REGLES

### 4.1. La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Selon ces articles :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne portent pas nécessairement sur un secteur qui est également traité par le règlement du PLU. Le contenu de ces OAP à valeur réglementaire abordera obligatoirement les thématiques définies par l'article R151-8 du Code de l'urbanisme rappelé ci-dessous :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. »*

*Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

La portée juridique des OAP est précisée à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit ainsi que  
*« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations,*



*affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».* Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance de toute autorisation d'urbanisme

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle II, de 2010, les OAP sont recommandées pour tout nouveau secteur ouvert à l'urbanisation. Elles participent à la mise en oeuvre des objectifs du PADD et doivent donc être établies dans le respect des orientations générales de celui-ci.

## 4.2. La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les Orientations du PADD

Le PLU de Montmorency comprend 2 OAP de secteur et 1 OAP thématique qui s'appuient toutes sur des principes d'aménagement croisés, cohérents avec les orientations du PADD. Aucune de ces OAP n'a de valeur réglementaire au sens de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme : à Montmorency, les OAP sont systématiquement associées à un règlement et à un zonage réglementaire.

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

| Rappels des objectifs du PADD                                    | Dispositions du zonage et du règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mettre en valeur le patrimoine végétal                           | <b>OAP thématique de la trame verte et bleue</b><br><br>Elle a pour objectif la préservation et la valorisation du patrimoine végétal dans une logique d'inscription territoriale élargie. Plusieurs composantes du patrimoine végétal sont ainsi identifiées : les milieux forestiers, les milieux ouverts et les milieux urbains. Chaque composante de la trame verte affirme des continuités écologiques et des enjeux environnementaux et paysagers.<br><br><b>OAP Nord</b><br><br>Des espaces de respiration sont repérés pour valoriser le lien paysager avec la forêt et pour les secteurs mutables à privilégier, une orientation qui vise à traiter l'interface avec la forêt. |
| Conserver la variété du patrimoine architectural                 | <b>OAP Sud</b><br><br>Ses orientations visent à intégrer les terrains mutables identifiés dans leur environnement urbain. Les éléments architecturaux repérés sont exclus du secteur de projet prioritaire. Les transitions avec les séquences urbaines, notamment en termes de hauteurs (épannelage), y participent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Prendre en compte le relief et protéger les vues exceptionnelles | Les OAP n'ont que peu d'impact sur la prise en compte du relief et la protection des vues exceptionnelles. Toutefois, le travail sur les espaces de respiration ( <b>OAP Nord</b> ) vers la forêt permet de préserver les percées visuelles vers le massif forestier.<br><br>Par ailleurs, le travail sur les épannelages ( <b>OAP Nord et Sud</b> ) vise en particulier à maintenir les vues vers des éléments patrimoniaux remarquables, en veillant au maintien d'une cohérence dans le rapport entre les gabarits de construction.                                                                                                                                                  |

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

| Rappels des objectifs du PADD                                                                                                             | Dispositions du zonage et du règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même                                                                            | <b>OAP Nord et Sud</b><br><br>Les OAP Nord et Sud ont identifié des terrains mutables en priorité pour réaliser les constructions de logements. Ils participent d'un développement harmonieux en s'appuyant sur les démarches de projet déjà engagées. Ces secteurs stratégiques sont encadrés (hauteurs en épannelage, alignement, liaison douce à créer) pour s'insérer au mieux dans leur environnement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Renforcer l'unité du territoire communal                                                                                                  | <b>OAP Nord et Sud</b><br><br>Les OAP Nord et Sud identifient des entrées de ville à requalifier et valoriser. Elles s'inscrivent en cohérence avec les projets urbains d'Andilly (Nord) et d'Enghien-les-Bains (Sud). Un réaménagement des espaces publics participe de la requalification des entrées de ville : réaménagement de deux carrefours, réinvestissement de l'espace public, renforcement des liaisons douces dans l'OAP Nord ; réaménagement des espaces de voiries, et cheminement piéton à conserver dans l'OAP Sud.<br><br><b>OAP thématique de la trame verte et bleue</b><br><br>Elle identifie le Boulevard Intercommunal du Parisis comme une infrastructure dont la réalisation ne doit pas aboutir à la fragmentation du territoire (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 | <b>OAP Sud</b><br><br>Un linéaire commercial est inscrit au carrefour entre la rue des Chesneaux et l'avenue de la Division Leclerc ainsi qu'au carrefour entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue de la Division Leclerc. Il permet de conforter un linéaire existant ou d'en créer en rez-de-chaussée. Les secteurs de projet sont localisés à proximité des centralités commerciales, des services et des équipements ce qui permet leur fonctionnement cohérent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 4.3. La complémentarité du règlement et du zonage avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le dispositif réglementaire est spécifiquement adapté pour la mise en œuvre des projets encadrés par les OAP :

#### OAP Nord et OAP Sud

- Les secteurs mutables à privilégier sont dans la zone UB du zonage, soit une zone avec un potentiel stratégique de densification. Les principes réglementaires visent à permettre une évolution du tissu urbain et ainsi répondre aux objectifs de construction de logements avec des règles plus souples pour la constructibilité : emprise au sol, hauteur de la construction, implantations, ...
- Les retraits végétalisés de l'OAP Nord et de l'OAP Sud sont inscrits dans le règlement écrit par une implantation des constructions en retrait à l'alignement, avec une marge de recul qui doit être végétalisée à hauteur de 50% minimum, pour toutes les zones concernées par une OAP. Des exigences particulières en termes de végétalisation des retraits sont inscrites au règlement (cf. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs).
- Les implantations par rapport à la voie et aux limites séparatives spécifiques de l'OAP Nord et de l'OAP Sud sont indiquées au règlement graphique.
- Dans l'OAP Nord, les espaces de respiration et le traitement de l'interface avec la forêt se matérialisent au règlement par la lisière de forêt, représentée au document graphique. Au sein de cette lisière, toute nouvelle plantation devra être d'essence locale, telle qu'inscrite dans la palette végétale (cf. Annexes du règlement).

#### OAP thématique trame verte et bleue

- La préservation des grands ensembles de biodiversité et des espaces arborés relais sont inscrits dans le règlement écrit et graphique comme des Espaces Boisés Classés ou des Espaces Verts Protégés.
- Les grands ensembles de biodiversité sont classés en zone naturelle dans le zonage.
- Les ensembles agricoles sont classés en zone agricole dans le zonage.
- La préservation de la lisière fonctionnelle est inscrite au règlement graphique par la lisière de forêt. Au sein de cette lisière, toute nouvelle plantation devra être d'essence locale, telle qu'inscrite dans la palette végétale (cf. Annexes du règlement).
- Les espaces verts privés participent de la stratégie de la trame verte et bleue. Le règlement écrit intègre de nombreuses règles pour la qualité des espaces non-bâti végétalisés : un fort pourcentage de pleine terre pour toutes les zones (sauf UA, UE et UX), composition paysagère réfléchie et soignée, des obligations de plantation suivant la taille du terrain, pour toute nouvelle plantation, des règles spécifiques suivant le type d'arbre, sa force minimale, sa distance par rapport aux limites séparatives, ... (cf. Chapitre 3 : Traitement des espaces non bâtis).
- Le réseau des sentes est repéré au règlement graphique et protégé (cf. 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger).
- La pérennité du ru des Haras est assurée par la mise en place d'une bande de protection inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.





## 5 JUSTIFICATION DU PROJET PATRIMONIAL

Le diagnostic territorial de Montmorency a mis en évidence une très grande qualité patrimoniale, dans toutes ses déclinaisons : du patrimoine paysager au patrimoine architectural. Si la protection du patrimoine paysager mobilise des outils « classiques » du champ de l'urbanisme (Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Protégés, Protection des vues), le volet architectural et urbain est ici plus approfondi que dans la plupart des Plans Locaux d'Urbanisme. La présente partie permet de justifier le traitement réglementaire proposé, sur la base des éléments de diagnostic identifiés.

### 5.1. Patrimoine architectural : un regroupement typologique

#### 5.1.1. Rappel des quatre types architecturaux

Pour mémoire, quatre types architecturaux ont été identifiés, et sont détaillés dans l'état initial de l'environnement du présent PLU. Les constructions repérées sont constitutives de l'identité montmorencéenne : elles offrent un témoignage architectural d'une époque donnée. L'intention a été d'inscrire ce patrimoine dans une logique prospective, en anticipant le patrimoine de demain : certaines constructions offrant une qualité architecturale contemporaine ont été repérées comme éléments singuliers. Une synthèse est proposée ci-dessous :

##### *L'architecture de bourg*

---

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Parcellaire et rapport du bâti à la parcelle (parcellaire étroit, emprise au sol importante)
- Gabarit modeste de la construction
- Simplicité du traitement de la façade, où les pleins dominent les vides, souvent sans ordonnancement régulier
- Simplicité des matériaux (enduit plâtre et chaux), et faible présence des détails et modénatures, principalement fonctionnels
- Bon état général de la construction, qui est restée relativement préservée au cours du temps (absence d'un enduit ciment dégradant l'ensemble, etc.).

##### *L'architecture des immeubles de rapport*

---

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Parcellaire et rapport du bâti à la parcelle (emprise au sol importante, mitoyenneté, implantation à l'alignement)
- Gabarit plus important, tant en termes de hauteur que de nombre de travées
- Ordonnancement affirmé de la façade, percements nombreux, soubassement souvent commercial dès sa conception.
- Diversité des matériaux, pouvant aller d'une certaine simplicité à une grande richesse. Jeux de matériaux et de couleurs pour contribuer aux décors.
- Bon état général de la construction, qui est restée relativement préservée au cours du temps. Des désordres ponctuels et réversibles peuvent être observés.

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Parcellaire et rapport du bâti à la parcelle (mise en scène de la construction sur sa parcelle, mitoyenneté possible mais pas systématique, implantation en retrait pour dégager un jardinet dans la marge de recul).
- Gabarit modeste, diversité des plans qui reviennent pourtant régulièrement (début d'une forme de standardisation de l'architecture).
- Décors et modénatures très présents, qui caractérisent et individualisent chaque construction.
- Mixité des matériaux de parement.
- Mise en scène des couronnements, pensés comme une cinquième façade.

### *La grande propriété*

---

Les caractéristiques qui prévalent à un repérage dans la catégorie :

- Grand parcellaire, implantation de la construction au cœur d'un parc d'agrément.
- Rapport particulier à la rue : les hauts murs de clôture et les communs et dépendances structurent le paysage urbain. Les portails permettent parfois des percées visuelles vers la construction mise en scène.
- Individualisation des constructions, pensées comme des objets uniques et autonomes.
- Bâti imposant, richesse des matériaux et complexité des volumes.
- Détails et modénatures nombreux et très diversifiés.

#### **5.1.2. La nécessité d'un regroupement typologique**

Le diagnostic s'est attaché à un niveau de détail important, nécessaire pour comprendre les caractéristiques de l'identité architecturale et urbaine locale. La traduction réglementaire du projet, par souci de cohérence et de réalisme vis-à-vis du quotidien de l'instruction, a abouti à un regroupement des types deux par deux. Ainsi :

- L'architecture de bourg et son évolution logique, l'architecture des immeubles de rapport, font l'objet de règles communes encadrant l'évolution des constructions repérées. Ces règles, définies au titre III du règlement, s'appliquent ainsi à toutes les constructions repérées au document graphique réglementaire comme relevant d'une « architecture de bourg ou d'immeuble ».
- L'architecture résidentielle et celle des grandes propriétés, en raison de leur proximité sur les principes d'organisation du bâti et de son architecture, font également l'objet de règles d'évolution commune. Le titre III du règlement propose ainsi des prescriptions s'appliquant à toutes les constructions repérées sur le document graphique réglementaire comme appartenant au type « Grande propriété et architecture résidentielle ».

Ces règles poursuivent une double ambition :

- Permettre le maintien des qualités des constructions existantes et leur rapport spécifique au parcellaire ;
- Définir les conditions de leur évolution. Les règles permettent ainsi d'éviter une « muséification » des



constructions, tout en veillant au maintien sur le long terme des caractéristiques-clés du type architectural considéré.

### **5.1.3. Le patrimoine singulier**

Du fait de leur singularité, les constructions appartenant au patrimoine singulier font l'objet :

- D'un corps de règles commun permettant de définir des grands principes d'une architecture de qualité et de son évolution ;
- D'un inventaire spécifique dans l'annexe du règlement, permettant d'identifier, pour chacun des 34 éléments repérés :
  - o Leurs principales caractéristiques qui ont conduit à les repérer ;
  - o Des prescriptions particulières.

Ce dispositif particulier permet ainsi de protéger ces constructions, tout en respectant leur diversité.

### **5.1.4. Le petit patrimoine**

Les éléments repérés au document graphique réglementaire comme « Petit patrimoine » font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Les règles veillent ainsi à interdire leur démolition, et obligent toutes les interventions à aller dans le sens d'une préservation ou restauration de l'intégrité de l'élément.

Il est par ailleurs rappelé que toute intervention sur ces éléments est soumise à autorisation d'urbanisme.

## **5.2. Patrimoine urbain : une prise en compte diversifiée**

Le patrimoine urbain se décline en trois grands types : les ensembles constitués exceptionnels, les séquences structurantes, et les angles ou carrefours remarquables.

Pour chacun de ces trois types, des règles communes à tous les éléments d'un type sont définies. A l'image des règles pour le patrimoine architectural, elles visent tant à maintenir les qualités d'organisation urbaine de l'ensemble considéré qu'à encadrer son évolution. Ainsi, les nouvelles constructions ne sont pas interdites au sein d'ensembles déjà constitués ; mais leur implantation, leur rapport à la rue et leur parcellaire sont encadrés pour favoriser une intégration de qualité.

Les ensembles constitués exceptionnels, de par leur qualité, font par ailleurs l'objet de règles personnalisées, présentées en annexe du règlement.



# Commune de Montmorency

## Plan Local d'Urbanisme

### 1 / Rapport de présentation

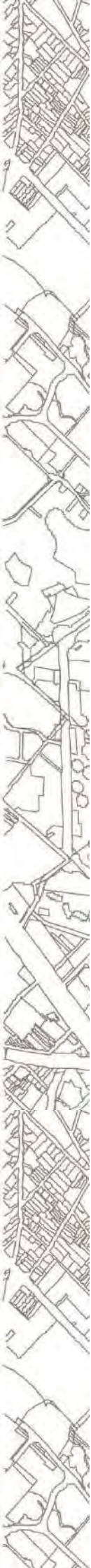
#### 1.5 / Incidences du plan et indicateurs de suivi

Dossier arrêté en Conseil  
municipal le :

Mise à l'Enquête publique :

Dossier approuvé en Conseil  
municipal le :





# Sommaire

|          |                                                                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE TERRITOIRE : APPROCHE FONCTIONNELLE</b>                             | <b>3</b>  |
| 1.1.     | LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES .....                                                  | 3         |
| 1.1.1.   | <i>Les évolutions démographiques et résidentielles fixées par le PADD..</i>                            | 3         |
| 1.1.2.   | <i>Les évolutions démographiques attendues .....</i>                                                   | 3         |
| 1.2.     | L'IMPACT SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN .....                                                            | 4         |
| 1.2.1.   | <i>Le maintien des activités économiques structurantes et de la mixité fonctionnelle du territoire</i> | 4         |
| 1.2.2.   | <i>La redynamisation du commerce .....</i>                                                             | 4         |
| 1.2.3.   | <i>L'évolution des équipements.....</i>                                                                | 4         |
| 1.2.4.   | <i>L'évolution des pratiques en matière de circulation .....</i>                                       | 5         |
| 1.2.5.   | <i>L'adaptation des réseaux d'assainissement .....</i>                                                 | 5         |
| <b>2</b> | <b>INCIDENCES DU PROJET SUR LE TERRITOIRE : APPROCHE ENVIRONNEMENTALE</b>                              | <b>6</b>  |
| 2.1.     | LES INCIDENCES SUR LE SITE, LA TOPOGRAPHIE, LA GEOLOGIE ET L'HYDROGRAPHIE.....                         | 6         |
| 2.1.1.   | <i>La topographie .....</i>                                                                            | 6         |
| 2.1.2.   | <i>La géologie .....</i>                                                                               | 6         |
| 2.1.3.   | <i>L'hydrographie .....</i>                                                                            | 6         |
| 2.2.     | LES INCIDENCES SUR LA QUALITE DU CADRE DE VIE .....                                                    | 7         |
| 2.2.1.   | <i>La nature en ville .....</i>                                                                        | 7         |
| 2.2.2.   | <i>Le paysage urbain et architectural.....</i>                                                         | 7         |
| 2.3.     | LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES, SUR LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES .....                | 8         |
| 2.3.1.   | <i>Les ressources naturelles.....</i>                                                                  | 8         |
| 2.3.2.   | <i>Les pollutions, risques et nuisances .....</i>                                                      | 8         |
| <b>3</b> | <b>LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU .....</b>                                                           | <b>10</b> |



# 1 LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE TERRITOIRE : APPROCHE FONCTIONNELLE

## 1.1. Les évolutions démographiques et résidentielles

### 1.1.1. Les évolutions démographiques et résidentielles fixées par le PADD

En 2013, Montmorency comptait 20 796 habitants. Le PADD du PLU fixe un objectif démographique de 22 500 à 23 000 habitants à horizon 2025.

Ces objectifs dessinent la tendance du développement démographique du territoire de Montmorency, environ 23 500 habitants à horizon 2030 (temps d'application du PLU). Ils permettent de répondre à l'effort de construction imposé par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), soit une densification de 15% de la population sur la période 2008-2030.

Le PADD du PLU fixe alors un objectif de construction de 1 200 logements sur la période 2008-2025, réparti en deux phases :

- la première, entre 2008 et 2016, caractérisée par un rythme de construction annuel de 85 logements par an (soit près de 700 nouveaux logements) ;
- la seconde, entre 2017 et 2025, fixe un rythme de construction annuel de 60 logements neufs par an environ (soit environ 500 nouveaux logements créés).

Ces objectifs généraux doivent ensuite être affinés dans le projet réglementaire, qui détermine le cadre précis de leur mise en œuvre.

### 1.1.2. Les évolutions démographiques attendues

Dans la pratique, le projet réglementaire du PLU anticipe la construction de logements. Pour répondre aux objectifs de construction de logements, des secteurs de projets ont été identifiés :

- Au Nord du territoire : secteurs de projets encadrés par l'OAP Nord
  - o 94-100 avenue de Domont : 150 logements
  - o PMI centre commercial – rue Racine : 30 logements
  - o 58-68 / 59-67 avenue de Domont : 80 logements
- Au Centre du territoire : secteurs de projets encadrés par un PAPAG
  - o 3 sites en centre-ville : 150 logements
  - o Hôpital : 100 logements
  - o 2 rue des Moulins : 50 logements
- Au Sud du territoire : secteurs de projets encadrés par l'OAP Sud
  - o 125 avenue Charles de Gaulle : 37 logements
  - o Avenue de la Division Leclerc : 110 logements

En 2013, la taille moyenne des ménages montmorencéens était de 2,4. Le parc de logements de la commune est essentiellement composé de logements de grande taille. Cependant, l'effort de construction des quinze dernières années a permis de renforcer la part des logements d'une à deux pièces et de légèrement diminuer l'importance des grands logements. En considérant l'objectif affiché par le projet de diversifier l'offre de logements, notamment en favorisant la construction de logements de petite taille, on peut considérer une légère baisse de la taille des ménages, qui se fera de manière progressive. Ainsi, on considère qu'en 2025, la taille des ménages montmorencéens atteindra 2,3 personnes par ménage. En tenant compte de l'incertitude

de l'analyse démographique et statistique, on peut donc estimer que la population sera égale à 22 500 habitants environ.

L'accueil de ces nouveaux habitants aura des conséquences en matière de fonctionnement urbain, qu'il convient d'étudier.

## **1.2. L'impact sur le fonctionnement urbain**

### **1.2.1. Le maintien des activités économiques structurantes et de la mixité fonctionnelle du territoire**

Le maintien dans le PLU de Montmorency d'une zone UX dédiée aux activités commerciales et artisanales sur la zone d'activités économiques de la Croix Vigneron permettra la pérennisation d'une partie du tissu économique. Les règles urbaines offrent des possibilités d'évolution : pas de limitation d'emprises au sol, des hauteurs importantes (9m au faitage), peu de contraintes de retrait par rapport aux limites séparatives, ...

L'interdiction de l'habitat en zone UX offre une certaine maîtrise du devenir de ces emprises économiques, en limitant les possibilités de spéculation immobilière dans un contexte de forte pression foncière.

A l'échelle de l'ensemble du territoire, le règlement est également favorable au maintien d'une mixité fonctionnelle importante. S'il n'est pas possible ici de proposer une évaluation quantitative de l'évolution du taux d'emploi, les mesures proposées sont à même de permettre son maintien, corrélé à l'importante croissance démographique du territoire (augmentation du nombre d'actifs, de l'importance du bassin de chalandise, de l'entrepreneuriat).

### **1.2.2. La redynamisation du commerce**

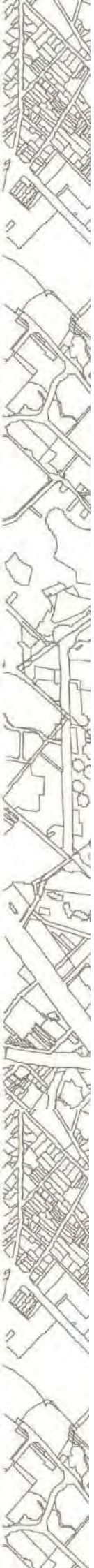
Le PLU aura un impact positif sur la structuration commerciale de Montmorency. Cet impact positif est lié à différents facteurs :

- Le développement démographique de la ville soutiendra le commerce, par l'augmentation du bassin de chalandise.
- Une réflexion en matière de structuration et lisibilité commerciale, intégrée dans les principes d'aménagement de l'OAP Sud, qui s'attache à intervenir sur l'entrée de ville sud, à proximité immédiate de la gare d'Enghien ;
- Les commerces sont autorisés sur la totalité des zones urbaines (hormis UE qui est dédiée aux équipements) avec une exception dans les zones UCa et UCb où les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont interdites ;

### **1.2.3. L'évolution des équipements**

Les évolutions démographiques attendues à Montmorency nécessitent de développer une réflexion particulière sur l'adaptation des équipements.

Pour répondre aux besoins restants, le PLU a dédié la zone UE spécifiquement aux équipements. Elle est caractérisée par un corps de règles peu contraignant facilitant la réalisation des opérations nécessaires pour l'entretien, l'extension ou la création d'un nouvel équipement.



### *Les équipements scolaires*

Aujourd'hui, les équipements scolaires répondent à la demande actuelle. Le potentiel d'augmentation des effectifs globaux est inégal selon les établissements (nombre moyen d'élèves par classe, potentiel de création de nouvelles classes). Dans l'optique d'accompagner la croissance démographique attendue, le groupe scolaire Jules Ferry/Les Sablons fait l'objet d'un projet de restructuration qui permettra à terme de regrouper sur un site la maternelle et l'élémentaire ainsi que le centre de loisirs en prévoyant la création de 3 à 5 nouvelles classes.

La mise en œuvre du projet démographique et résidentiel propose par ailleurs un échelonnement dans le temps de l'effort de construction, permettant une évolution progressive des effectifs scolaires, et donc une adaptation progressive des équipements.

#### **1.2.4. L'évolution des pratiques en matière de circulation**

Le PLU prévoit une augmentation d'environ 1 800 habitants à l'horizon 2030, soit environ 800 ménages. Le taux de motorisation montmorencéen est de 1,2 voitures par ménage. Au regard de la faible offre de transports en commun, il est légitime de considérer que ce taux restera stable au cours des prochaines années. A l'horizon 2030, ce sont donc environ 1 000 véhicules supplémentaires qui circuleront à Montmorency.

Toutefois, la localisation des secteurs de projets à proximité des gares de transports en commun (secteur nord vers Domont et secteur sud vers Enghien-les-Bains) et au niveau du cœur de ville (proximité des commerces et services) permet d'envisager une maîtrise du nombre de véhicules en circulation. En particulier, les exigences du PLU en matière de stationnement sont conformes aux exigences du PDUIF, qui visent à encourager le recours aux transports en commun (normes spécifiques aux abords d'une gare et pour les logements locatifs sociaux).

#### **1.2.5. L'adaptation des réseaux d'assainissement**

##### *Impact sur le réseau d'assainissement des eaux usées*

Depuis le 1er janvier 2006, la commune de Montmorency a transféré ses compétences d'assainissement collectif et non collectif à la CAVAM (Communauté d'agglomération Vallée de Montmorency), devenue CAPV (Communauté d'agglomération Plaine Vallée).

Les eaux usées sont transportées et dépolluées à la station d'épuration Seine-Aval à Achères par le SIAAP (syndicat interdépartemental de l'assainissement de l'agglomération Parisienne) ou par le SIAH à la station d'épuration de Bonneuil en France. L'usine d'Achères traite les eaux usées de 70% de l'agglomération parisienne, soit l'équivalent de 5 millions d'habitants. Sa capacité utile en 2012 était de 1 460 000 m<sup>3</sup>/jour pour une capacité totale de 1 500 000 m<sup>3</sup>/jour. Les réseaux sont donc en capacité d'absorber les évolutions démographiques attendues.

##### *Impact sur le réseau des eaux pluviales*

Sur l'ensemble du territoire, le PLU impose des règles contraignantes en matière de végétalisation :

- des espaces libres, avec une forte proportion qui doit être traitée en pleine terre dans le tissu mixte à dominante pavillonnaire comme dans les secteurs stratégiques pour la construction de logements. Cette mesure est à même de favoriser l'infiltration partielle des eaux et de limiter leur rejet sur l'espace public ;
- des constructions en permettant notamment la réalisation de toitures terrasses et toitures végétalisées.



## 2 INCIDENCES DU PROJET SUR LE TERRITOIRE : APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

### 2.1. Les incidences sur le site, la topographie, la géologie et l'hydrographie

#### 2.1.1. La topographie

Le projet communal ne prévoit pas de nouvelles zones d'urbanisation. La création de nouveaux logements se fera exclusivement dans les tissus urbains déjà constitués, où les travaux de terrassement d'envergure ne sont pas nécessaires. Les incidences sur le relief resteront limitées aux terrassements liés à l'urbanisation des futurs secteurs de projets.

La topographie est prise en compte dans le PADD comme un élément fort du paysage patrimonial de Montmorency. A ce titre, des fiches sur les vues à protéger et des prescriptions pour la valorisation du relief constituent une partie des dispositions patrimoniales et sont repérées au règlement graphique.

**Les impacts du projet sur la topographie du territoire seront positifs.**

#### 2.1.2. La géologie

Le territoire de Montmorency est constitué d'un empilement de couches suivant un tracé nord-sud, depuis le sommet de la butte jusqu'au fond de la Vallée de Montmorency. Les principaux terrains sont composés de sables. On retrouve également des terrains imperméables composés d'argiles et de marnes occupant une grande partie de la Vallée d'Enghien-Montmorency. C'est à leur niveau que se situent des bancs de gypse. Dans ces secteurs, le gypse présente le risque d'être karstifié, c'est-à-dire d'être sujet à une dissolution naturelle qui en fait un matériau instable capable d'engendrer des désordres en surface. Il faut signaler également la présence sur la commune de plusieurs carrières abandonnées.

Le PLU prend en compte ces phénomènes en restant soumis aux servitudes liées aux risques naturels. Les risques mouvements de terrain, les aléas relatifs au retrait-gonflement des sols argileux, les anciennes carrières et poches de dissolution de gypse sont ainsi appréhendés dans les annexes du PLU.

**Le développement du territoire montmorencéen devra respecter les servitudes liées aux risques naturels. Les incidences potentielles sur la structure et la composition souterraine des sols seront donc nulles.**

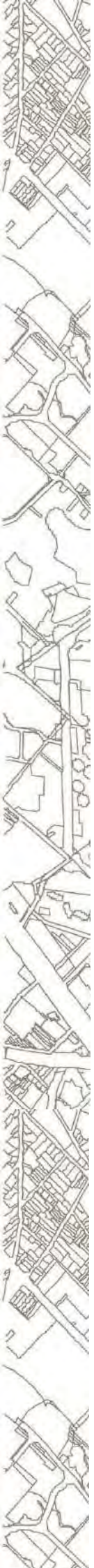
#### 2.1.3. L'hydrographie

Le contexte hydrographique de Montmorency est en majorité marqué par la présence du ru des Haras. La partie présente sur la commune est la plus préservée et la plus naturelle de son tracé. Des projets sont en cours pour le valoriser et le protéger, tant sur le plan paysager qu'écologique. Dans le PLU, le ru des Haras est protégé par une bande non constructible de 5 mètres autour du cours d'eau.

La trame bleue que constituent le ru des Haras et les points d'eau de la commune est identifiée et protégée au sein de l'OAP thématique trame verte et bleue.

De plus, des règles spécifiques à l'assainissement des eaux pluviales sont intégrées dans le règlement des différentes zones, dans le respect du règlement communautaire d'assainissement.

Les fortes exigences en matière de végétalisation des parcelles, et les protections paysagères et environnementales (espaces boisés classés, espaces verts protégés) permettront par ailleurs de favoriser l'infiltration naturelle des eaux, en limitant les risques liés au ruissellement des eaux de pluie.



## 2.2. Les incidences sur la qualité du cadre de vie

### 2.2.1. La nature en ville

La mise en valeur et le développement de la nature en ville constitue l'un des piliers du projet de Montmorency. Les éléments de mise en œuvre sont nombreux :

- Maintien et extension des zones naturelles ;
- Création d'une zone agricole ;
- Préservation des grands ensembles de biodiversité via l'identification d'Espaces Boisés Classés ;
- Préservation des espaces arborés relais via l'identification d'Espaces Verts Protégés ;
- Préservation des arbres remarquables via leur identification et leur rôle dans le paysage végétal ;
- Définition d'une OAP Trame verte et bleue, préconisant la protection de la trame verte dans les milieux forestiers, urbains et ouverts et de la trame bleue ;
- Obligations fortes en matière de traitement et de végétalisation des espaces libres : leur traitement tant sur le plan quantitatif (nombre d'arbres à planter suivant la taille de la parcelle) que qualitatif (forte proportion d'espaces de pleine terre, types d'arbres à planter suivant leur force, distances aux constructions, palette végétale, ...) permet d'entretenir le patrimoine végétal de Montmorency et d'affirmer l'importance des jardins privés dans le paysage communal ;
- Traitement des clôtures avec des végétaux en vue de leur intégration dans le paysage végétal de la ville ;
- Inscription au règlement graphique d'une lisière de forêt, qui oblige pour toute nouvelle plantation le recours à des essences locales afin de renforcer les liens écologiques avec la forêt.

**L'ensemble de ces mesures permettra un développement de la présence et de la qualité de la nature en ville, corrélé au développement démographique du territoire. Ainsi, le projet aura une incidence positive sur la place de la nature en ville.**

### 2.2.2. Le paysage urbain et architectural

Les zones urbaines ont été définies selon un principe typo-morphologique, s'attachant davantage aux ambiances des quartiers qu'à leur densité (principe de zonage du PLU de 2012). Les règles de l'ensemble des zones permettent un entretien et une évolution des quartiers dans le respect de l'identité de la ville.

Des zones spécifiques permettent de jouer un rôle de transition entre les différentes formes urbaines des quartiers : UAa entre le centre-ancien et le tissu pavillonnaire ; UCb (aux Haras et Pampelumes) entre les espaces agricoles et le tissu pavillonnaire.

Afin de préserver les éléments patrimoniaux emblématiques et structurants, le volet de protection patrimoniale (architecturale, urbaine et paysagère) a recensé et établi des règles spécifiques :

- Patrimoine architectural : plus de 500 constructions ont été repérées, classées suivant un type architectural ou en éléments singuliers. Des règles pour chacun des types permettent leur protection et encadrent leur évolution.
- Patrimoine urbain : une soixantaine d'éléments ont été repérés et classés suivant un type urbain. Des règles pour chacun des types permettent leur protection et encadrent leur évolution.

**L'ensemble de ces mesures permettra une préservation du patrimoine architectural et urbain de Montmorency. Ainsi, le projet aura une incidence positive sur le paysage urbain et architectural.**

## 2.3. Les incidences sur les ressources naturelles, sur les pollutions et les nuisances

### 2.3.1. Les ressources naturelles

#### *Amélioration des performances thermiques et encadrement de la qualité des matériaux*

Le PLU permet l'amélioration des performances thermiques des constructions avec des dispositions particulières favorisant l'isolation thermique par l'extérieur, ce qui permet à terme des économies d'énergie.

Il autorise également les toitures terrasses et permet leur végétalisation, ce qui contribue à la qualité de l'architecture et aux performances thermiques des réalisations.

Le PLU porte également une attention particulière à la qualité des matériaux utilisés pour les constructions, contribuant ainsi à leur amélioration et à leur durabilité.

#### *La gestion de l'eau*

Les dispositions prises pour ne pas altérer l'assainissement des eaux pluviales, en favorisant autant que possible l'infiltration ou le stockage des eaux, et la limitation de l'imperméabilisation des sols avec des mesures pour encourager la végétalisation des espaces libres de construction, contribuent à garantir une bonne gestion des eaux.

**D'une façon générale, le PLU n'aura qu'un impact limité sur les ressources naturelles du territoire.**

### 2.3.2. Les pollutions, risques et nuisances

#### *Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Paris – Charles de Gaulle*

La ville de Montmorency est concernée par les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris – Charles de Gaulle et est donc soumise à des prescriptions particulières en vue de limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

Les prescriptions concernant la zone C du PEB sont inscrites au règlement écrit et son tracé délimité au règlement graphique. Toute construction d'habitat collectif ou d'habitat individuel groupé y est interdite.

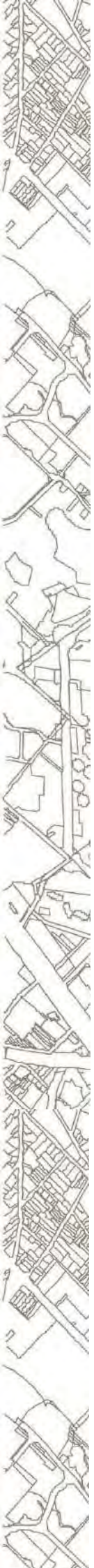
En zone D les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12.

#### *Risques liés aux installations classées*

Les mesures prises dans les règles encadrant la destination des constructions, ainsi que la définition d'une zone UX spécifique aux activités commerciales et artisanales, permettront de ne pas aggraver les risques liés à ces installations.

Dans toutes les zones urbaines, l'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale ne devront pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et ne pas engendrer une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Elles sont interdites dans les zones UCa, correspondant aux grandes propriétés bourgeoises et UCb, correspondant au tissu pavillonnaire issu de secteurs agricoles lotis, ainsi que dans les zones naturelles et agricoles.





### *Risques naturels*

Le PLU prend en compte ces phénomènes en restant soumis aux servitudes liées aux risques naturels. Les risques mouvements de terrain, les aléas relatifs au retrait-gonflement des sols argileux, les anciennes carrières et poches de dissolution de gypse sont ainsi appréhendés dans les annexes du PLU.

### 3 LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme stipule que neuf ans au plus après la délibération portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme, un débat doit être organisé au sein du Conseil territorial sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Afin de pouvoir suivre les résultats de l'application de ce plan, il s'avère nécessaire de définir des indicateurs de l'évolution des enjeux du territoire.

| Objectifs                                                                                                       | Indicateurs de suivi                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Etat zéro et source                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Croissance démographique et résidentielle</b>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'habitants</li> <li>Nombre de permis délivrés pour des constructions neuves de logement (moyenne annuelle)</li> <li>Taille moyenne des ménages</li> <li>Nombre de logements neufs dans le diffus (moyenne par année)</li> <li>Densité humaine (habitants par ha)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>20 796 (INSEE 2013)</li> <li>58 (commune)</li> <li>2,4 (INSEE 2013)</li> <li>9 (commune)</li> <li>38,7 (INSEE 2013)</li> </ul>                 |
| <b>Maintien d'une mixité sociale et fonctionnelle, et adaptation de l'offre de logements à tous les publics</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Taille des logements (nombre de pièces)</li> <li>Part de résidences principales (%)</li> <li>Part de logements vacants (%)</li> <li>Taux de logements locatifs sociaux (%)</li> </ul>                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>3,8 (INSEE 2013)</li> <li>90,8% (INSEE 2013)</li> <li>7,5% (INSEE 2013)</li> <li>19,58% (Préfecture au 1<sup>er</sup> janvier 2016)</li> </ul> |
| <b>Économie et commerces</b>                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'emplois</li> <li>Nombre de commerces</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>4334 (INSEE 2014)</li> <li>69 (INSEE 2016)</li> </ul>                                                                                          |
| <b>Capacité des équipements</b>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Capacité des équipements scolaires (nombre de classes hors classes spécialisées)</li> </ul>                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>83 (commune)</li> </ul>                                                                                                                        |
| <b>Circulations et déplacements</b>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Flux domicile-travail sortant (nombre d'actifs travaillant dans une autre commune)</li> <li>Flux domicile-travail entrant</li> <li>Part des déplacements domicile-travail en transports en commun</li> <li>Part des déplacements domicile-travail en vélo et marche à pied</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>2660 (INSEE 2014)</li> <li>7266 (INSEE 2014)</li> <li>30,5% (INSEE 2013)</li> <li>8,9% (INSEE 2013)</li> </ul>                                 |
| <b>Nature en ville</b>                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Surface de zones urbaines (ha)</li> <li>Surface de zones agricoles (ha)</li> <li>Surface de zones naturelles (ha)</li> <li>Surface de protections paysagères - EBC et EVP (ha)</li> <li>Nombre d'arbres ou groupes d'arbres remarquables</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>430,0 (commune)</li> <li>13,6 (commune)</li> <li>76,9 (commune)</li> <li>120,0 (commune)</li> <li>106 (commune)</li> </ul>                     |

# Commune de Montmorency



## Plan Local d'Urbanisme

### 1 / Rapport de présentation

#### 1.6 / Annexes du diagnostic territorial

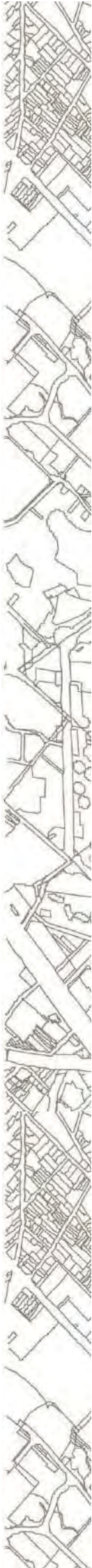
Dossier arrêté en Conseil  
municipal le :

Mise à l'Enquête publique :

Dossier approuvé en Conseil  
municipal le :







# Sommaire

|          |                                                                                              |                                    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>CARACTERISTIQUE ET EVOLUTION DE LA POPULATION .....</b>                                   | <b>4</b>                           |
| 1.1.     | UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE A MAINTENIR .....                                                 | 4                                  |
| 1.1.1.   | <i>Un pôle démographique du Nord francilien .....</i>                                        | 4                                  |
| 1.1.2.   | <i>Une stabilité de la population communale .....</i>                                        | 4                                  |
| 1.1.3.   | <i>Une population vieillissante .....</i>                                                    | 6                                  |
| 1.2.     | UNE COMPOSITION DES MENAGES STABLE .....                                                     | 8                                  |
| 1.2.1.   | <i>Une diminution de la taille des ménages .....</i>                                         | 8                                  |
| 1.2.2.   | <i>Une relative stabilité de la composition des ménages .....</i>                            | 9                                  |
| <b>2</b> | <b>LOGEMENT ET HABITAT .....</b>                                                             | <b>11</b>                          |
| 2.1.     | DYNAMIQUES D'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT .....                                             | 11                                 |
| 2.1.1.   | <i>Une faible augmentation du parc résidentiel.....</i>                                      | 11                                 |
| 2.1.2.   | <i>L'effort de construction récent .....</i>                                                 | 11                                 |
| 2.1.3.   | <i>La composition du parc .....</i>                                                          | 12                                 |
| 2.1.4.   | <i>Une augmentation de la vacance.....</i>                                                   | 13                                 |
| 2.2.     | ÉVOLUTION DES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS .....                                    | 14                                 |
| 2.2.1.   | <i>Des logements de grande taille .....</i>                                                  | 14                                 |
| 2.2.2.   | <i>Un parc de logements collectifs principalement occupé par des propriétaires</i>           | 15                                 |
| 2.2.3.   | <i>Un parc résidentiel ancien .....</i>                                                      | 16                                 |
| 2.3.     | FOCUS SUR LE PARC SOCIAL .....                                                               | 17                                 |
| 2.3.1.   | <i>Une offre de logement social en augmentation .....</i>                                    | 17                                 |
| 2.3.2.   | <i>Une précarité plus importante pour les locataires .....</i>                               | 19                                 |
| 2.4.     | UNE NOTION-CLE DE L'EVOLUTION DU PARC : LE POINT MORT .....                                  | 20                                 |
| <b>3</b> | <b>LE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE DE MONTMORENCY .....</b>                                     | <b>23</b>                          |
| 3.1.     | UNE VILLE RESIDENTIELLE .....                                                                | 23                                 |
| 3.1.1.   | <i>Une activité économique dominée par le secteur tertiaire .....</i>                        | 23                                 |
| 3.2.     | LES ACTIFS MONTMORENCEENS .....                                                              | 24                                 |
| 3.2.1.   | <i>Une augmentation du nombre d'actifs .....</i>                                             | 24                                 |
| 3.2.1.   | <i>Un taux de chômage moyen.....</i>                                                         | 25                                 |
| 3.2.2.   | <i>Une forte représentation des professions intellectuelles supérieures et des retraités</i> | 25                                 |
| 3.2.3.   | <i>L'importance des migrations pendulaires .....</i>                                         | 27                                 |
| <b>4</b> | <b>L'APPAREIL COMMERCIAL : UNE OFFRE LOCALE LIMITEE .....</b>                                | <b>30</b>                          |
| 4.1.     | LES COMMERCES : DES CENTRALITES SUCCESSIVES ISSUES DE L'HISTOIRE .....                       | 30                                 |
| 4.2.     | LE PARC D'ACTIVITES DE LA BUTTE AUX PERES .....                                              | 31                                 |
| <b>5</b> | <b>UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS DE QUALITE, MAIS A FAIRE EVOLUER.....</b>                         | <b>32</b>                          |
| 5.1.     | LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET PUBLICS .....                                              | 32                                 |
| 5.2.     | LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX .....                                                  | 32                                 |
| 5.2.1.   | <i>Les structures à caractère médical.....</i>                                               | 32                                 |
| 5.2.2.   | <i>Les structures pour personnes âgées .....</i>                                             | 32                                 |
| 5.2.3.   | <i>Les structures sociales.....</i>                                                          | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 5.3.     | LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES .....                                                              | 33                                 |
| 5.3.1.   | <i>Petite enfance .....</i>                                                                  | 33                                 |
| 5.3.2.   | <i>Ecoles primaire .....</i>                                                                 | 33                                 |
| 5.3.3.   | <i>L'enseignement secondaire et supérieur.....</i>                                           | 34                                 |
| 5.4.     | LES EQUIPEMENTS DE LOISIRS, CULTURELS ET SPORTIFS .....                                      | 35                                 |

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 5.4.1. Les équipements culturels ..... | 35 |
| 5.4.2. Les équipements sportifs.....   | 35 |

## 6 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : UNE OFFRE DE QUALITE EN DEVELOPPEMENT 39

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 6.1. UN MAILLAGE ROUTIER SOUMIS A UN FORT TRAFIC DE TRANSIT..... | 39 |
| 6.1.1. Les principaux axes traversant la commune .....           | 39 |
| 6.1.2. 3.3.4. Le réseau viaire secondaire .....                  | 40 |
| 6.2. TRAFIC ROUTIER .....                                        | 41 |
| 6.2.1. Un territoire émetteur.....                               | 41 |
| 6.2.2. De nombreux flux à l'échelle de la ville .....            | 41 |
| 6.3. RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN .....                         | 42 |
| 6.3.1. Transports par bus .....                                  | 42 |
| 6.3.2. Transports ferroviaires .....                             | 44 |
| 6.3.3. Le projet du Boulevard intercommunal du Parisis.....      | 45 |
| 6.4. LES CIRCULATIONS DOUCES.....                                | 47 |
| 6.5. INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT .....             | 48 |



# 1 CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DE LA POPULATION

## *Préambule à l'analyse statistique*

L'analyse démographique de Montmorency nécessite d'être mise en perspective avec une échelle de comparaison pertinente, afin de caractériser l'inscription supra-communale des dynamiques démographiques de la ville. Pour se faire l'échelle de comparaison avec la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a été privilégiée.

Les données présentées dans ce chapitre sont issues des recensements INSEE officiels.

## **1.1. Un équilibre démographique à maintenir**

### **1.1.1. Un pôle démographique du Nord francilien**

En 2013, Montmorency compte 20 796 habitants. Elle est ainsi la troisième ville la plus peuplée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) après Deuil-la-Barre (22 031 habitants) et Saint-Gratien (20 933 habitants).

Avec 3 873 habitants/km<sup>2</sup>, la commune est en revanche une des moins denses de la CAPV mais reste dans la moyenne.

### **1.1.2. Une stabilité de la population communale**

Dans les cinquante dernières années, l'évolution de la population de Montmorency s'est faite en deux phases principales :

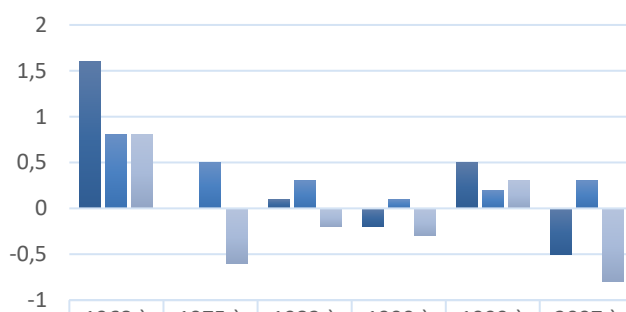
- Une première phase de forte croissance qui a débuté après-guerre et s'est poursuivie jusqu'au milieu des années 70 dans l'élan de forte expansion démographique de l'agglomération parisienne.
- Depuis, la population n'augmente plus et s'est stabilisée autour de 20 000 habitants alors que dans le même temps la population de la communauté d'agglomération et du département continue d'augmenter.

Cette situation peut s'expliquer par le fait que de 1975 à 1999, le solde migratoire de Montmorency a toujours été négatif et le solde naturel n'a jamais été assez élevé (très inférieur aux taux départementaux) pour surcompenser entièrement cette perte de population, entraînant en conséquence sur cette période une légère baisse de la population totale.

Au début des années 2000, une tendance à la hausse a pu être observée, fruit d'un solde migratoire redevenu positif alors que le solde naturel est resté très bas. Depuis 2006 cette tendance à la hausse ne s'est pas confirmée, le solde migratoire est de nouveau négatif et le solde naturel bien que positif reste toujours bas (+0,3%) ce qui entraîne une légère baisse de la population montmorencéenne.

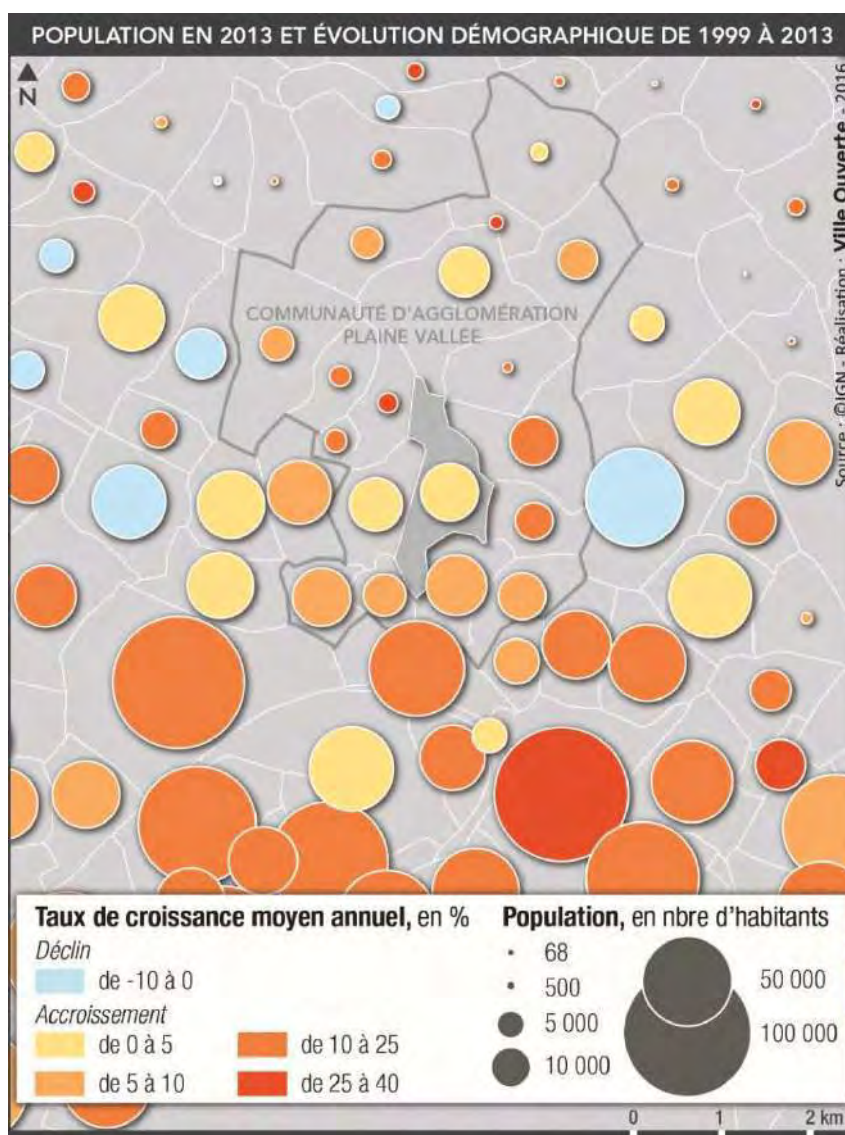


### Variation annuelle moyenne de la population



|                                                    | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 | 2007 à 2013 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ■ Variation annuelle moyenne de la population en % | 1,6         | 0           | 0,1         | -0,2        | 0,5         | -0,5        |
| ■ due au solde naturel en %                        | 0,8         | 0,5         | 0,3         | 0,1         | 0,2         | 0,3         |
| ■ due au solde apparent des entrées sorties en %   | 0,8         | -0,6        | -0,2        | -0,3        | 0,3         | -0,8        |

Source : Données INSEE 2013

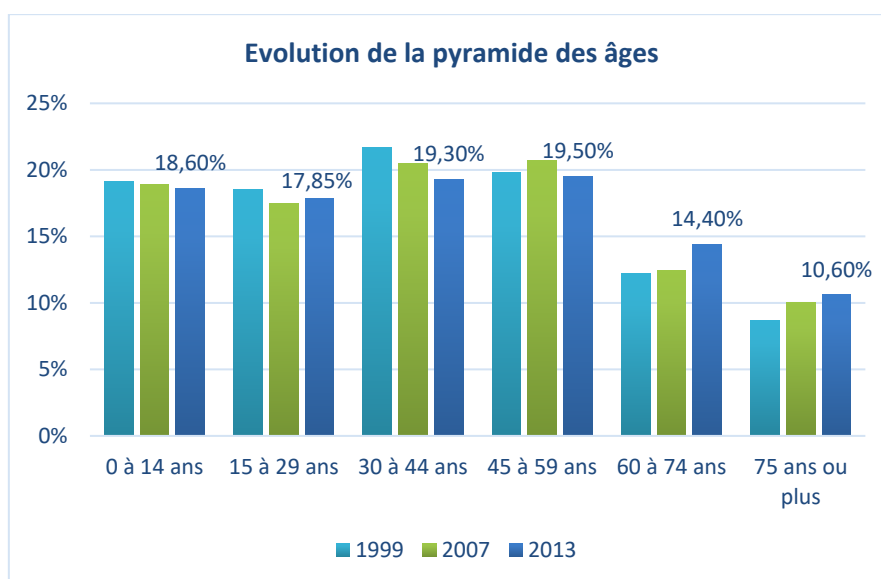
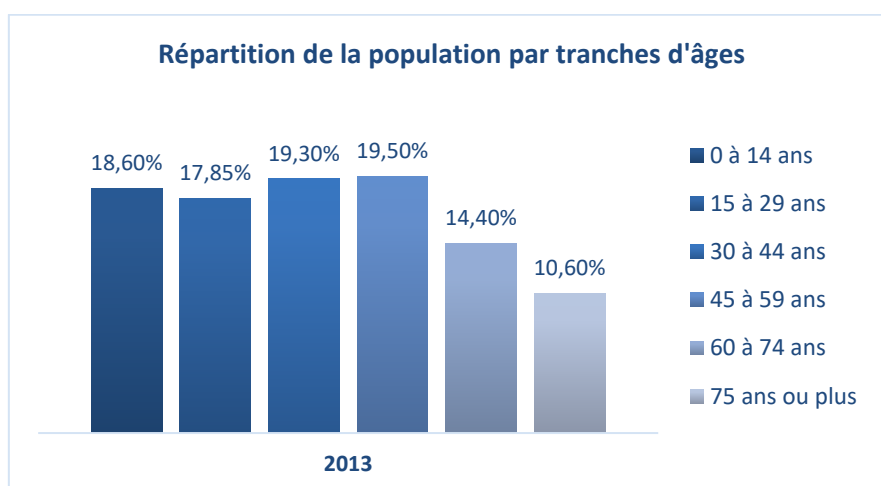


### 1.1.3. Une augmentation de la part des plus âgés

#### *L'analyse de la pyramide des âges*

Montmorency présente une population plutôt âgée. Au cours de la période 1999-2013, de légères variations sont observées dans la structure de la pyramide des âges :

- la part des 0-14 ans affiche une légère baisse mais est néanmoins restée relativement stable entre 1999 et 2013. Cette tendance est notamment à mettre en corrélation avec l'indice naturel très faible relevé à l'échelle de la ville dans la même période. L'augmentation des effectifs scolaires nuance cependant l'effectivité de cette diminution, particulièrement dans un contexte de stagnation démographique.
- la part des 30-44 ans et des 45-59 ans est en baisse et s'accompagne logiquement d'une diminution de la part des 15/29 ans. Ce phénomène pourrait être lié à un manque d'attractivité de la commune en matière d'emploi et d'accès à des transports collectifs performants pour les actifs et/ou à une offre insuffisante dans le parcours résidentiel de la commune, dans un contexte de foncier au coût élevé.
- la part des 60 ans et plus est en revanche en nette augmentation par rapport à 1999. Cette tendance s'inscrit en corrélation avec les tendances nationales (vieillesse marquée de la population constatée à l'échelle de la France métropolitaine) mais s'explique également par la présence de nombreuses structures d'accueil pour personnes âgées sur le territoire communal.



Source : Données INSEE 2013



### EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES



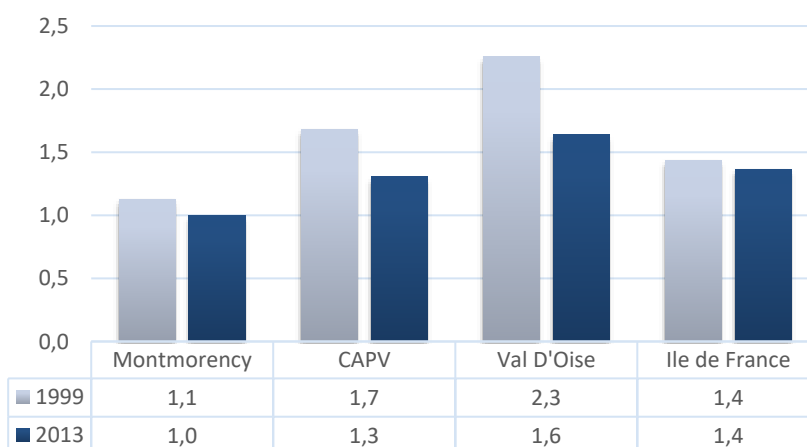
Source : Données communales

### L'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Sans unité, il donne une indication sur la jeunesse d'une population : plus il est élevé, plus la population est jeune.

Bien que le vieillissement de la population soit une tendance nationale, avec un indice de jeunesse de 1 en 2013, la population apparaît globalement plus âgée par rapport au contexte communautaire (1,3), départemental (1,6) et régional (1,4). Un élément peut néanmoins perturber l'appréciation réelle de la structure par âges de la population : il s'agit de la présence de nombreuses structures d'accueil pour personnes âgées sur le territoire communal.

### Evolution comparée de l'indice de jeunesse

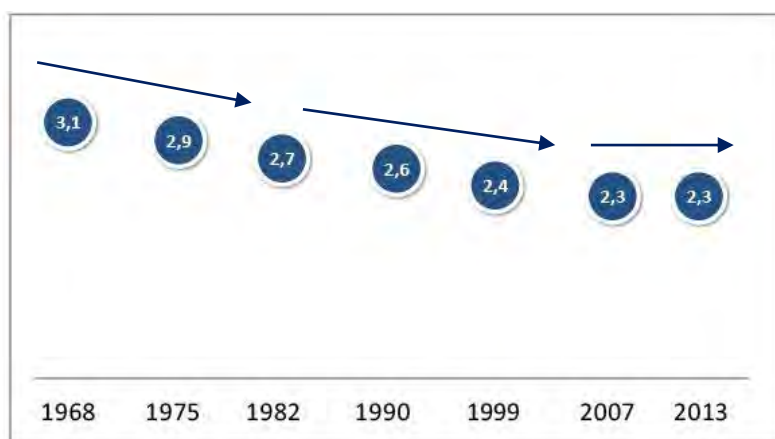


## 1.2. Une composition des ménages stable

### 1.2.1. Une diminution de la taille des ménages

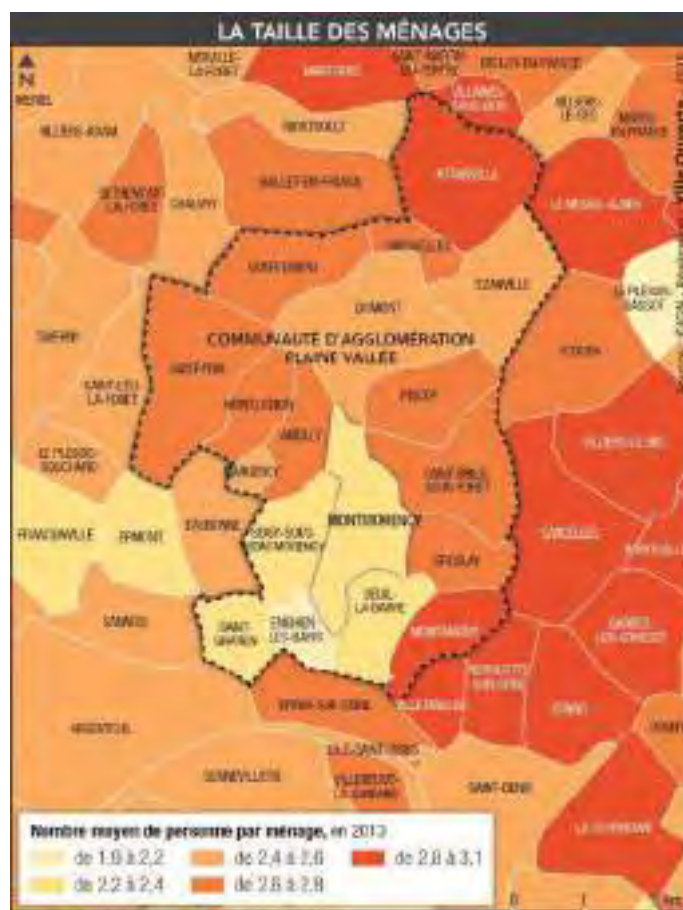
Montmorency comptabilise 8 691 ménages en 2013, comprenant 2,3 personnes en moyenne. Après avoir régulièrement diminué depuis 1968, le nombre moyen de personne par ménage semble ainsi se stabiliser.

D'une façon générale, cette diminution correspond à une tendance nationale de desserrement des ménages. Ce phénomène correspond à une baisse du nombre moyen de personnes par ménage, causée par les changements sociologiques contemporains (décohabitation, divorces, décès, etc.).



Source : Données INSEE 2013

Montmorency présente toutefois un nombre moyen de personne par ménage nettement inférieur à celui de la Communauté d'agglomération (2,5) et du Département du Val d'Oise (2,6).



### 1.2.2. Une relative stabilité de la composition des ménages

#### A l'échelle communale

Une analyse de la structure des ménages montre que la majorité des ménages montmorencéens est composée de familles (62,5%).

*La famille est définie comme la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes. Elle est constituée soit d'un couple avec ou sans enfant, soit d'un adulte seul avec son ou ses enfant(s) (on parle dans ce cas-là de famille monoparentale).*

Les couples avec enfants sont la catégorie de famille la plus représentée (45,3%). Il s'agit essentiellement de famille avec des enfants soit âgés de plus de 25 ans soit avec un ou deux enfants âgés de moins de 25 ans. Les familles nombreuses de plus de 3 enfants âgés de moins de 25 ans sont en revanche peu nombreuses.

Les personnes seules représentent quant à elles 35% des ménages. Une augmentation de la part des familles monoparentales, majoritairement composées de femmes seules avec enfants, peut être observée, alors que la part des couples avec ou sans enfants a diminué durant cette même période. Ce constat vient corroborer les dynamiques de desserrement des ménages, et nécessite de réinterroger l'offre de logement proposée dans la ville afin de répondre au mieux aux besoins des habitants.

La part des autres ménages sans famille (essentiellement des personnes vivant dans un ménage de plusieurs personnes mais n'appartenant pas à une famille – par exemple une colocation) est restée stable.

#### Composition des ménages

|                 | 2013        | %           | 2007        | %           |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Ensemble</b> | <b>8691</b> | <b>100%</b> | <b>8869</b> | <b>100%</b> |

|                               |             |            |             |              |
|-------------------------------|-------------|------------|-------------|--------------|
| <b>Ménages d'une personne</b> | <b>3036</b> | <b>35%</b> | <b>2887</b> | <b>32,6%</b> |
| - hommes seuls                | 1193        | 13,7%      | 1183        | 13,3%        |
| - femmes seules               | 1843        | 21,2%      | 1704        | 19,2%        |

|                                |             |              |             |              |
|--------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| <b>Ménages avec famille(s)</b> | <b>5433</b> | <b>62,5%</b> | <b>5756</b> | <b>64,9%</b> |
| - couple sans enfant           | 1942        | 22,3%        | 2168        | 24,4%        |
| - couple avec enfant(s)        | 2459        | 28%          | 2725        | 30,7%        |
| - famille monoparentale        | 1032        | 11,9%        | 864         | 9,7%         |

|                             |     |      |     |      |
|-----------------------------|-----|------|-----|------|
| Autres ménages sans famille | 222 | 2,5% | 226 | 2,5% |
|-----------------------------|-----|------|-----|------|

Source : Données INSEE 2013

#### Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

|                   | 2013  | %     | 2007 | %     |
|-------------------|-------|-------|------|-------|
| Ensemble          | 5 473 | 100,0 | 5795 | 100,0 |
| Aucun enfant      | 2 314 | 42,3% | 2521 | 43,5% |
| 1 enfant          | 1 329 | 24,3% | 1343 | 23,2% |
| 2 enfants         | 1 248 | 22,8% | 1372 | 23,7% |
| 3 enfants         | 443   | 8,1%  | 421  | 7,3%  |
| 4 enfants ou plus | 140   | 2,6%  | 138  | 2,4%  |

Source : Données INSEE 2013



## CONCLUSION

- Depuis une trentaine d'années, la population montmorencéenne reste relativement stable. Les légères variations enregistrées dépendent essentiellement du solde migratoire, le solde naturel étant quant à lui depuis longtemps presque nul.
- La commune est marquée par le vieillissement de sa population, bien que cette tendance s'explique en partie par la présence d'un grand nombre de maisons de retraites sur le territoire communal.
- L'analyse de la pyramide des âges entre 1999 et 2013 met en évidence une diminution de la part des 15-59 ans pouvant témoigner un manque d'attractivité de la commune en matière d'emploi et d'accès à des transports collectifs performants pour les actifs et/ou une offre insuffisante dans le parcours résidentiel de la commune.

## ENJEUX

Croiser ces évolutions démographiques avec l'évolution de la composition du parc de logements, afin d'étudier un éventuel décalage entre l'offre et la demande.



## 2 LOGEMENT ET HABITAT

### 2.1. Dynamiques d'évolution du parc de logement

#### 2.1.1. Une faible augmentation du parc résidentiel

En 2013, Montmorency compte 9 573 logements dont 8 695 résidences principales (soit plus de 90% du parc).

| <i>Evolution du nombre total de logements</i> |         |          |         |         |         |         |          |
|-----------------------------------------------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|----------|
|                                               | 1968    | 1975     | 1982    | 1990    | 1999    | 2007    | 2013     |
| <b>Montmorency</b>                            | 6 153   | 7 423    | 7 892   | 8 303   | 8 932   | 9 481   | 9 573    |
|                                               |         | +1270    | +469    | +411    | +629    | +549    | +92      |
| <b>CAPV</b>                                   | 40 731  | 49 439   | 55 608  | 62 606  | 69 046  | 73 736  | 76 749   |
|                                               |         | +8 708   | +6 169  | + 6 998 | + 6 440 | + 4 690 | +3 013   |
| <b>Val d'Oise</b>                             | 233 443 | 297 064  | 340 258 | 386 057 | 428 188 | 455 299 | 479 886  |
|                                               |         | + 63 621 | +43 194 | +45 799 | +42 131 | +27 111 | + 24 587 |

Source : Données INSEE 2013

A l'image de l'évolution démographique analysée précédemment, le nombre de logements du parc communal a peu augmenté. La croissance du parc depuis 1975 a en effet essentiellement servi à couvrir le « point mort » annuel de 67 logements par an entre 1990 et 1999 tel qu'identifié dans le PLHi de 2006. Il s'agit du nombre de nouveaux logements à produire pour rester à population égale compte tenu du desserrement des familles (décohabitation, séparations...) pour éviter une perte de population significative.

Le rythme de croissance des logements a sensiblement diminué depuis 1999 et ce phénomène s'est accentué entre 2007 et 2013. Cette diminution n'est pas uniquement due à une baisse du nombre de nouveaux logements mais également à une augmentation du nombre de logements vacants.

Une tendance similaire s'observe à l'échelle de la Communauté d'agglomération et du Département depuis 1990.

#### 2.1.2. L'effort de construction récent

Entre 2005 et 2016, 912 logements ont été autorisés sur le territoire de Montmorency, soit en moyenne 76 logements par an.

|                                                    | 2005       | 2006      | 2007      | 2008     | 2009     | 2010     | 2011       | 2012       | 2013     | 2014       | 2015       | 2016      | Total      |
|----------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|------------|------------|----------|------------|------------|-----------|------------|
| Nombre de logements concernés par les PC           | 125        | 56        | 37        | 7        | 8        | 5        | 225        | 104        | 6        | 155        | 106        | 78        | 912        |
| Dont construction neuve de logements collectifs    | 111        | 51        | 28        | 0        | 0        | 0        | 215        | 90         | 0        | 145        | 92         | 68        | 800        |
| Dont construction neuve de logements individuels   | 14         | 5         | 9         | 7        | 8        | 5        | 10         | 14         | 6        | 10         | 14         | 10        | 112        |
| Dont renouvellement (démolition et reconstruction) | 0          | 1         | 0         | 1        | 0        | 0        | 1          | 4          | 1        | 2          | 3          | 2         | 15         |
| <b>Total réel de nouveaux logements</b>            | <b>125</b> | <b>55</b> | <b>37</b> | <b>6</b> | <b>8</b> | <b>5</b> | <b>224</b> | <b>100</b> | <b>5</b> | <b>153</b> | <b>103</b> | <b>75</b> | <b>897</b> |

Source : Données communales –  
Nombre logements autorisés par les permis de construire délivrés

Dans le détail, trois phases peuvent être identifiées : 2005-2010 ; 2011-2015 ; depuis 2016.

- **De 2005 à 2010**, le nombre de permis de construire délivrés autorise 238 logements, soit une moyenne de **40 logements par an**. Dans le détail, une rupture s'observe en 2008 avec un arrêt des programmes de logements collectifs ;
- **La période 2011-2015** est marquée par un regain des demandes de permis de construire, autorisant 596 logements, soit une moyenne de **119 logements par an**, exception faite de l'année 2013 ;
- **Depuis 2016**, le rythme de permis de construire délivrés s'est ralenti, même s'il n'est pas nul pour autant.

L'effort de construction à Montmorency depuis 2005 se caractérise par ailleurs essentiellement par des opérations immobilières conséquentes :

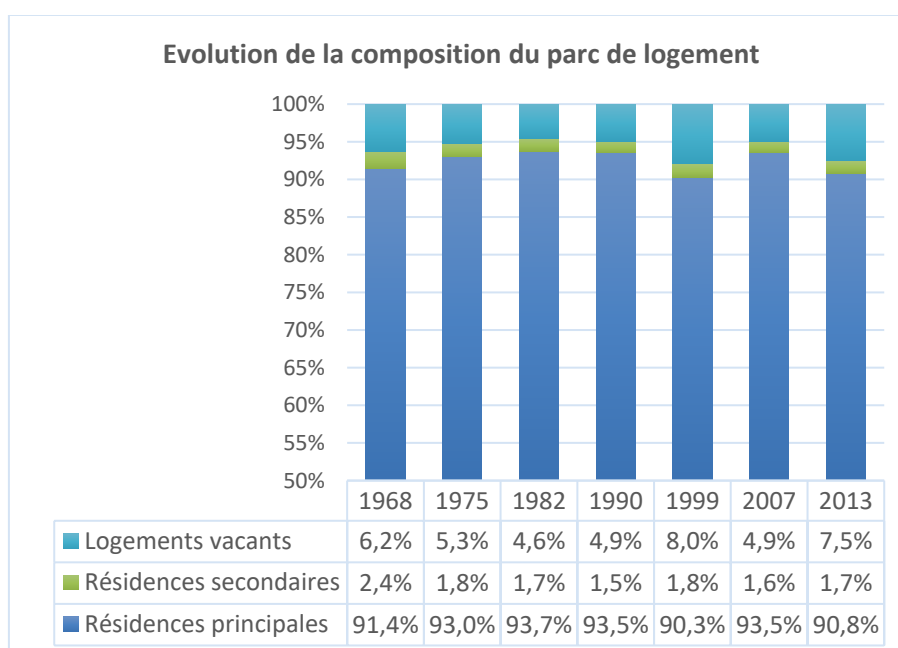
- 800 logements ont été autorisés dans le cadre d'opération de plus de 10 logements
- Le rythme de construction individuelle est faible mais régulier (10 logements par an en moyenne).

Cette répartition est logique, au regard du caractère déjà constitué des tissus urbains, expliquant la faiblesse de la production individuelle.

L'évolution du nombre de permis de construire délivrés nuance le constat d'une faible augmentation du parc résidentiel présentée ci-dessus : il peut être estimé que les permis délivrés jusqu'en 2011 étaient terminés en 2013 (soit environ 280 nouveaux logements). Or le recensement ne comptabilise que 94 logements et recense parallèlement une hausse de plus de 200 logements vacants.

### 2.1.3. La composition du parc

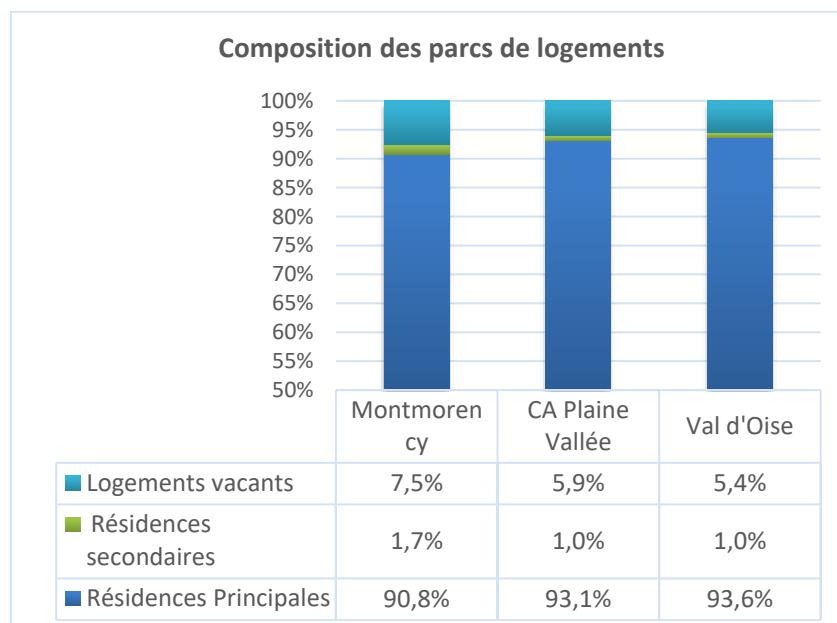
Le parc de logements communal est essentiellement composé de résidences principales (90,8% en 2013). La part des résidences secondaires est restée relativement stable depuis 1975 et s'établit aujourd'hui à 1,7%. Le taux de logements vacants présente en revanche une évolution en dent de scie et affiche plus de 7% en 2013.



Source : Evolution de la composition du parc de logements - Données INSEE 2013



La composition de parc de logements de Montmorency en 2013 présente par ailleurs une part de résidences principales moins importante qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et du Département. Le taux de logements vacants est quant à lui nettement supérieur.

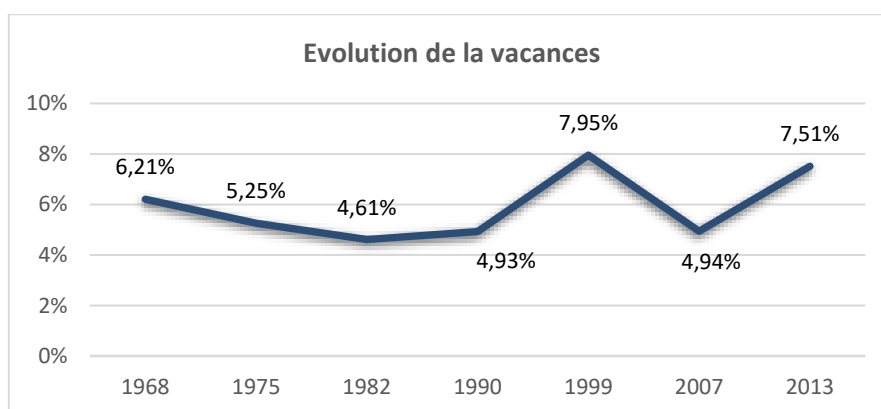


Source : Composition des parcs de logements - Données INSEE 2013

#### 2.1.4. Une augmentation de la vacance

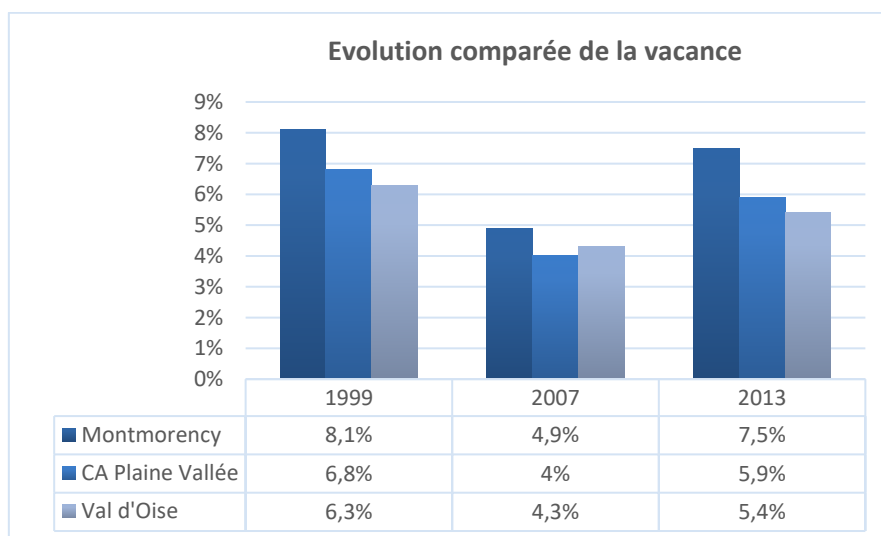
L'analyse de la part des logements vacants permet d'évaluer l'importance du parc résidentiel inoccupé sur un territoire. Un taux de vacance supérieur à 8% soulève de véritables questions sur la présence d'un parc potentiellement déqualifié ou en voie de l'être. Un taux compris entre 5 et 6% est considéré comme normal car il correspond à une vacance dite « technique » relative à une période de transition entre deux locataires, une vente en cours, une période de travaux, etc. A l'inverse, un taux de vacance inférieur à 3% traduit une tension sur le marché de l'immobilier et interroge sur les capacités des ménages les moins solvables à pouvoir se loger dans de bonnes conditions sur le territoire.

Entre 2007 et 2013, le taux de logements vacants a connu une nette augmentation en passant de 4,9% à 7,5% soit une augmentation de près de 300 logements vacants.



Source : Evolution de la vacance - Données INSEE 2013

Malgré une baisse de la vacance en 2007 ramenant le taux de logements vacants dans la moyenne de l'agglomération et du département, en 2013 l'écart se creuse de nouveau. Avec 7,5% de logements vacants, ce taux est ainsi nettement supérieur qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et du Département.



*Source : Données INSEE 2013*

Ce taux de logements vacants élevé ouvre deux hypothèses :

- son augmentation récente est liée aux nouvelles opérations qui n'avaient pas encore été livrées lorsque le recensement a été réalisé ;
- les caractéristiques du parc existant (ancienneté, taille et composition des logements) posent la question de son adaptabilité et de sa capacité à répondre à la demande actuelle.

## 2.2. Évolution des caractéristiques du parc de logements

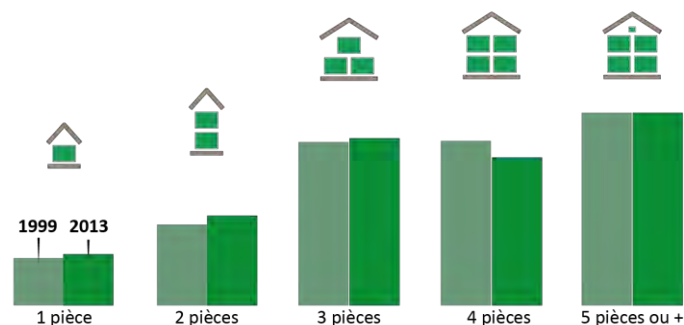
### 2.2.1. Des logements de grande taille

Le parc de résidences principales de Montmorency se caractérise par une part importante de grands logements : les logements de trois pièces et plus constituent ainsi 78,5% du parc résidentiel montmorencéen.

Les petits logements d'une ou deux pièces sont peu nombreux et ne constituent qu'environ 22% du parc.

Cette répartition est conforme au contexte de l'agglomération et du Département dont le parc de résidences principales comprend environ 80% de grands logements (trois pièces et plus) et moins de 20% de logements de petite taille.

## ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ENTRE 1999 ET 2013



Source : Données INSEE 2013

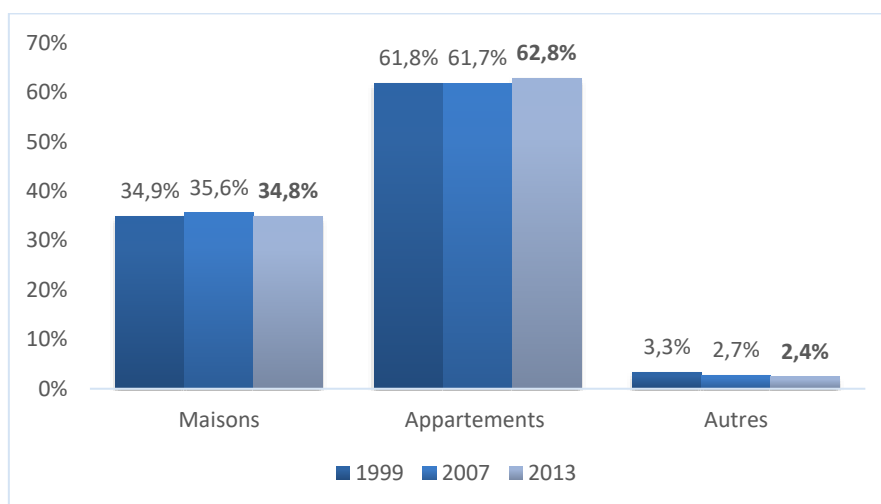
Il existe ainsi une relative inadéquation entre la typologie des logements et celle des ménages, dans la mesure où la composition des ménages tend vers une augmentation des petits ménages (personnes seules, couple sans enfant et familles monoparentales) et que le nombre de petits logements reste nettement inférieur au nombre de petits ménages.

Cependant, l'effort de construction des quinze dernières années a permis de renforcer la part des logements d'une à deux pièces et de légèrement diminuer l'importance des logements de 4 pièces ou plus.

### 2.2.2. Un parc de logements collectifs principalement occupé par des propriétaires

#### Typologie des logements

La typologie du parc des résidences principales de Montmorency a peu changé entre 1999 et 2013 : il est essentiellement composé de logements collectifs (62,8% en 2013). Cette part a connu une légère augmentation depuis 1999. La part des maisons représente quant à elle un peu plus d'un tiers du parc des résidences principales (34,8%) et est restée identique entre 1999 et 2013. Cette structure de ville dense se rapproche de la morphologie parisienne et se distingue des profils du département et de Plaine Vallée.



Source : Données INSEE 2013

L'augmentation observée de la part des logements collectifs s'est faite au détriment de la part des logements « autres ». Cette catégorie de logements fait référence aux chambres meublées (hôtels ou garnis), logements-

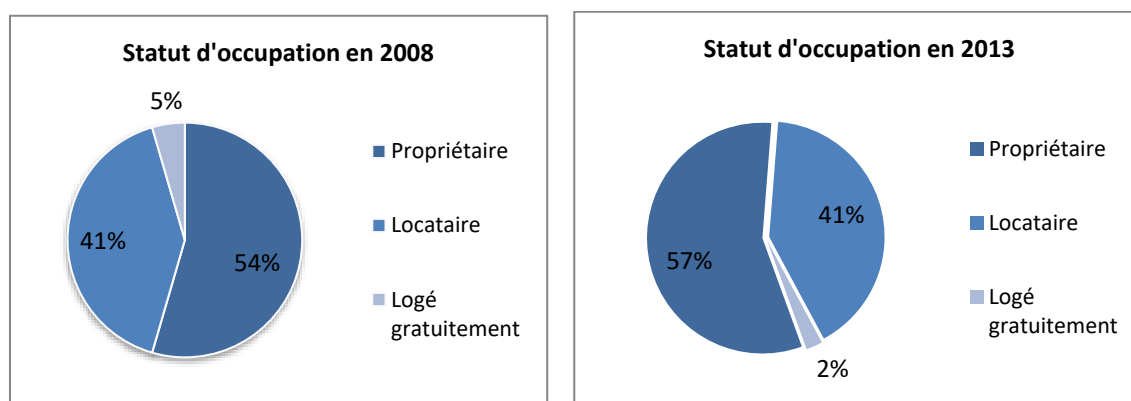


foyers pour personnes âgées, constructions provisoires, logements situés dans un bâtiment à autre usage que l'habitation (école, usine, atelier, etc.) et aux pièces indépendantes occupées par des particuliers.

### *Statut d'occupation*

Le statut d'occupation le plus répandu est celui des propriétaires : en 2013 près de 57% des Montmorencéens sont propriétaires de leur logement alors que 41% sont locataires (dont 16,3% sont locataires d'un logement HLM loué vide).

Ce constat correspond à la tendance générale de l'intercommunalité qui comptabilise 61,7% de propriétaires et 36,3% de locataires.



Sources : Données INSEE

A l'image de la faible évolution de la composition du parc de logement, les statuts d'occupation des ménages n'ont pas subi d'évolution particulièrement marquée entre 1999 et 2013. Seule une augmentation de la part des propriétaires peut être identifiée au détriment de la part des ménages logés gratuitement. La part des locataires est en revanche restée stable.

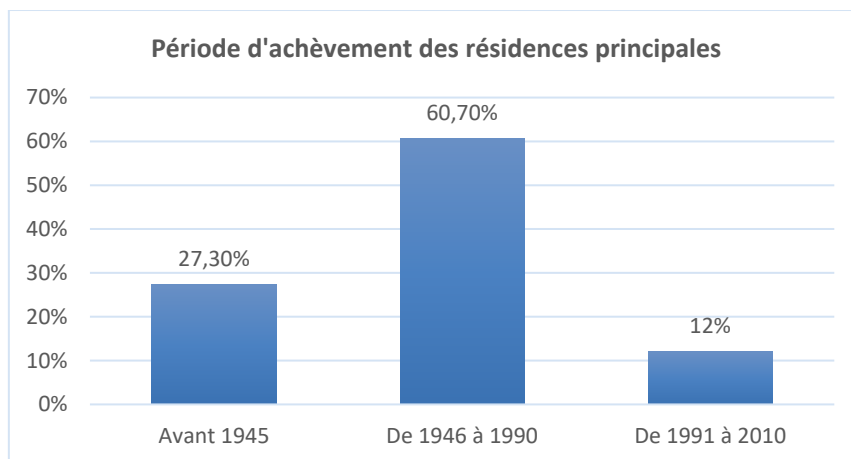
La place du locatif induit deux effets majeurs : d'une part cela contribue à maintenir une certaine diversité sociale et d'autre part cela favorise un relatif renouvellement de population. Les ménages locataires du parc privé sont plus mobiles et amenés à évoluer dans leur parcours résidentiel, tandis que les propriétaires et les locataires du parc social sont plus captifs de leur logement.

Selon une étude sur la situation du logement réalisée par le bureau d'études Compas en mars 2016, à Montmorency, l'ancienneté moyenne de présence dans un même logement est de 7 ans pour les ménages locataires du parc privé, de 16 ans pour ceux du locatif social et de 17 ans pour les ménages propriétaires.

### **2.2.3. Un parc résidentiel ancien**

La structure du parc de logements de Montmorency est marquée par son ancienneté :

- le parc de logements construits avant 1946 représente encore près d'un tiers des résidences principales (27,3%)
- plus de la moitié (60,7%) des résidences principales ont été réalisées entre 1946 et 1990 ;
- 12% des logements ont été construits entre 1991 et 2010



Source : Données INSEE

## 2.3. Focus sur le parc social

### 2.3.1. Une offre de logement social en augmentation

Le parc locatif social, au sens de la loi SRU, comprend non seulement des logements conventionnés et non conventionnés, mais également des logements spécifiques (foyers) et des logements d'urgence.

Il représentait en 2009, 17,8% du parc de résidences principales (selon la taxe d'habitation) de la commune. Ce taux est en augmentation depuis pour se situer à 18,56% des résidences principales au 1er janvier 2011 et à 18,9% au 1er janvier 2013.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016 les logements sociaux de la commune représentent 19,58% des résidences principales, soit 1 764 logements sociaux pour 9 009 résidences principales.

Pour combler en partie le déficit, la municipalité s'était engagée au travers du PLHI, à réaliser sur la période 2006 – 2012, 15 logements sociaux et intermédiaires par an dont 8 en construction neuve et 7 en Acquisition Amélioration (cf. PLHI approuvé en 2005). Selon le nouveau PLHI de 2015, 144 logements sociaux doivent être livrés d'ici 2021 et 217 doivent être améliorés. 113 logements sociaux ont déjà été livrés en 2014, 31 logements doivent encore être réalisés pour atteindre l'objectif du PLHi.

Dans le cadre de l'engagement triennal 2014 – 2016, la commune était assignée à réaliser 143 logements sociaux. Selon le bilan établi par la Préfecture, 136 LLS ont été décomptés soit un manque de 7 logements.

*Le parc locatif social, au sens de la loi SRU, comprend non seulement des logements conventionnés et non conventionnés, mais également des logements spécifiques (foyers) et des logements d'urgence.*

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 104–110

- 

Journal of Management Education 34(1)







### *Les logements sociaux spécifiques*

Les logements sociaux, au sens de la loi SRU, sont aussi des logements pour personnes âgées qui sont en nombre suffisant à Montmorency ainsi que les foyers de travailleurs et logements étudiants.

- L'OPDHLM (office public départemental d'HLM) est propriétaire d'une résidence pour personnes âgées, gérée par le CCAS (centre communal d'action sociale) : la résidence Héloïse (11 av. Charles-de-Gaulle). Cette résidence accueille les personnes âgées valides et autonomes et met à disposition des locataires 80 F1 bis conçus pour recevoir des couples.
- La Croix-Rouge gère également une résidence de 82 lits pour personnes âgées : la résidence Montjoie (12 av. Charles-de-Gaulle).
- L'ONAC (Office Nationale des Anciens Combattants) gère une résidence de 104 lits, la résidence Jeanne Callarec située au 45 avenue Charles de Gaulle.
- Un EHPAD de l'hôpital Simon Veil située dans le centre-ville de Montmorency accueille 90 résidents.
- Un centre maternel de 21 logements accueille des jeunes filles mères ou enceintes, en rupture avec leur famille : le foyer du Vert-Logis (6 rue Jean-Moulin).
- Il existe également une résidence sociale de 18 lits : la Villa Vernon (10 Villa-Vernon) administrée par le CPCV de Saint-Prix.
- Les établissements d'accueil privé pour personnes âgées sont également nombreux.
- Une résidence sociale de 112 logements gérée par l'association Parme, la résidence de l'Europe située Place Mandès France.

### **2.3.2. Une précarité plus importante pour les locataires**

Selon une étude sur la situation du logement réalisée par le bureau d'études Compas en mars 2016, le niveau de vie mensuel médian de l'ensemble de la population en 2012 est de 2 170 euros à Montmorency. Pour les locataires le niveau de vie médian est de 1 500 contre 2 690 euros pour les propriétaires.

Cet écart (1 190 euros en faveur des propriétaires) est supérieur à celui observé dans la CA de la Vallée de Montmorency (+900 euros).

Par ailleurs, plus le niveau de vie augmente, plus l'écart entre les ménages s'accroît. En effet, à Montmorency pour les 10% des ménages les plus pauvres, l'écart propriétaires/locataires est de 660 euros (en faveur des propriétaires) tandis qu'il atteint +2 370 euros pour les 10% des ménages les plus riches.

La pauvreté est plus répandue parmi les ménages locataires que parmi les ménages propriétaires : à Montmorency le taux de pauvreté des locataires est supérieur de 16 points à celui des propriétaires (19% contre 3%).

Dans la CA de la Vallée de Montmorency cet écart est de 18 points (24% contre 6%) et en France métropolitaine de 19 points (26% contre 7%).

En 2013, 1 170 allocataires bénéficient d'une allocation logement à Montmorency, soit 13% des ménages recensés par l'Insee. Pour comparaison, ce taux de couverture est de 15% dans la CA de la Vallée de Montmorency et de 22% en France métropolitaine.

Depuis 2009, le nombre d'allocataires logement a augmenté de 1%, soit 10 allocataires de plus à Montmorency. Dans la CA de la Vallée de Montmorency l'évolution a été de +4% et en France métropolitaine de +3%.

## 2.4. Une notion-clé de l'évolution du parc : le point mort

### *Définition de la notion*

Le point mort correspond à une variable endogène de l'évolution d'un parc de logements, résultant d'une part de la variation du nombre moyen de personnes par ménage et d'autre part de ses dynamiques de renouvellement. Le point mort représente concrètement les besoins de construction de logements nécessaires à un maintien constant de la population.

Deux variables distinctes sont ainsi à prendre en compte :

- La première concerne le nombre moyen de personnes par ménage, c'est-à-dire le nombre de personnes habitant dans une même résidence principale : ce chiffre moyen tend depuis plusieurs décennies à baisser de manière générale en France (passant à l'échelle nationale de 2,9 en 1975 à 2,2 en 2013) selon un phénomène de desserrement ou décohabitation. La décohabitation est liée à des tendances Sociodémographique diverses telles que le vieillissement de la population, la formation plus tardive des couples, l'augmentation des séparations de couples et des familles monoparentales, etc.
- La seconde variable concerne les dynamiques de renouvellement du parc de logements, soit l'ensemble des suppressions de logements, pouvant résulter d'opération de renouvellement, de démolition, de regroupement, de mutation, etc. Doit également être prise en compte la variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants.

A partir de ces deux variables, il est possible de calculer le point, qui permet de mieux étudier l'articulation entre l'évolution démographique et l'évolution du parc de logements de Montmorency entre 2007 et 2013.



| <i>Données-clé</i>                                                                                                                                                                                                 | <i>Source / Calcul</i>                                                      | <i>2007</i> | <i>2013</i> | <i>Evolution<br/>2007-<br/>2013</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------------|
| <b>Evolution du nombre de logements par catégories</b>                                                                                                                                                             |                                                                             |             |             |                                     |
| Ensemble des logements                                                                                                                                                                                             | INSEE                                                                       | 9481        | 9573        | 92                                  |
| <i>dont résidences principales</i>                                                                                                                                                                                 | INSEE                                                                       | 8867        | 8692        | -125                                |
| <i>dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)</i>                                                                                                                                                  | INSEE                                                                       | 147         | 159         | 12                                  |
| <i>dont logements vacants (LV)</i>                                                                                                                                                                                 | INSEE                                                                       | 468         | 719         | 251                                 |
| Logements construits entre 2007 et 2012                                                                                                                                                                            | Données fournies par la mairie                                              |             |             | 386                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                             |             |             |                                     |
| <b>Evolution de la population</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                             |             |             |                                     |
| Population                                                                                                                                                                                                         | INSEE                                                                       | 20 630      | 20 104      | - 526                               |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                             |             |             |                                     |
| <b>Evolution de la taille moyenne des ménages</b>                                                                                                                                                                  |                                                                             |             |             |                                     |
| <i>Taille moyenne des ménages</i>                                                                                                                                                                                  | Population des ménages / nombre de résidences principales                   | 2,3         | 2,3         | 0                                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                             |             |             |                                     |
| <b>Calcul du point-mort</b>                                                                                                                                                                                        |                                                                             |             |             |                                     |
| <u>Renouvellement</u> : entrée ou sortie du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, la modification structurelle du bâti, fusion ou division de logement(s) existant(s)...) | Nouveaux logements construits - variation du nombre de logements = 386 - 92 |             |             | 294                                 |
| <u>Variation résidences secondaires et logements vacants</u>                                                                                                                                                       | (RS+LV en 2013) - (RS+LV en 2007)                                           |             |             | 263                                 |
| <u>Desserrement des ménages</u>                                                                                                                                                                                    | (pop ménages 2007 / taille moyenne ménages 2013) - RP en 2007               |             |             | 103                                 |
| Point Mort                                                                                                                                                                                                         | Renouvellement + variation RS et LV + Desserrement                          |             |             | 660                                 |
| Décalage entre le point mort et le nombre de logements construits                                                                                                                                                  | Nombre de logements construits -Point Mort                                  |             |             | - 274                               |

Entre 2007 et 2013, pour maintenir la population à niveau égal, il aurait fallu construire 660 logements. Or il y a eu 386 logements autorisés par les permis de construire, soit un déficit de 274 logements. Ce constat permet d'expliquer en partie la baisse de population identifiée lors de cette période.



## CONCLUSION

L'analyse globale de la composition et de la dynamique récente du parc de logements de Montmorency met en évidence un parc de logement relativement ancien qui évolue peu et qui parvient difficilement à maintenir le nombre d'habitants de la commune.

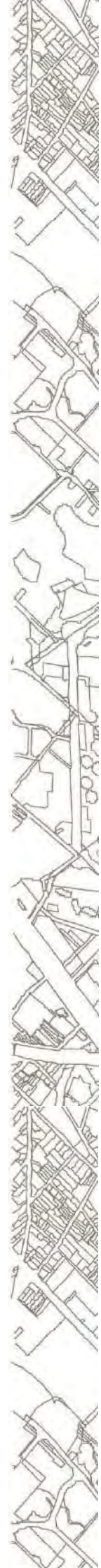
La vacance importante sur l'ensemble du territoire communal et l'ancienneté du parc résidentiel nécessitent par ailleurs de se poser la question du confort et de l'accessibilité des logements mais également de leur conformité aux normes énergétiques.

Les dynamiques récentes laissent néanmoins apparaître :

- un effort de rééquilibrage de l'offre de logements visant à réduire l'inadéquation entre la typologie des logements et celle des ménages ;
- une augmentation de la part des logements sociaux depuis 1999.

## ENJEUX

Afin de maintenir une mixité dans la population, la dynamique de diversification de l'offre de logements doit être poursuivie pour répondre aux besoins des Montmorencéens et favoriser l'élargissement du parc résidentiel.



### 3 LE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE DE MONTMORENCY

#### 3.1. Une ville résidentielle

##### 3.1.1. Une activité économique dominée par le secteur tertiaire

Malgré son caractère quelque fois encore champêtre, le territoire ne compte aujourd'hui plus d'exploitations agricoles, tandis que 6 agriculteurs exploitants résident encore dans la commune, dont 3 actifs.

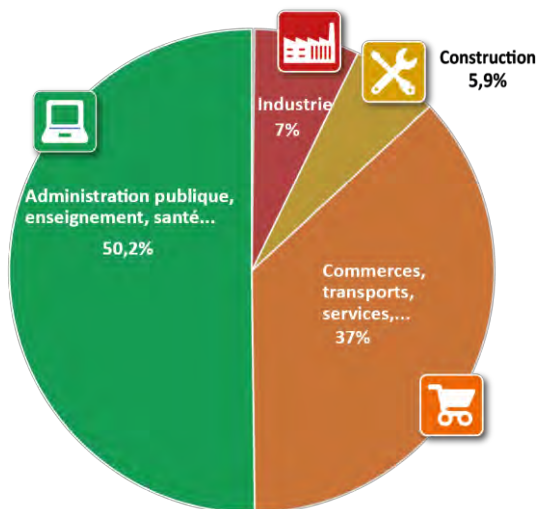
##### *Le passé agricole de Montmorency :*

Durant le Moyen-Age, on y cultive la vigne, les arbres fruitiers tandis que la vallée est couverte de céréales. La ville possède alors deux moulins à vent (moulins de Jaigny et de Clairvaux). Les Templiers s'implantent dans la paroisse en 1257 en achetant des parcelles de vigne (au lieu-dit « la Fosse-aux-moines ») et une grande maison (rue de l'Étang, qui devient ainsi la rue du Temple). Au sud du plateau des Champeaux de grandes surfaces sont consacrées à la viticulture, principale ressource de Montmorency. C'est en effet l'un des bourgs viticoles de la Vallée, après Sannois, Eaubonne et Deuil. Pour l'année 1788, la production de vin est de 1319 muids, soit 300 732 litres, alors que Deuil, par exemple, gros bourg viticole, produit la même année 2 661 muids, soit le double de celle de Montmorency.

Il faut attendre le milieu du 17e siècle pour voir apparaître la culture des fameuses cerises, acidulées à queue courte. Madame de Sévigné, en les décrivant dans ses lettres, les élève à la postérité. Au 19e siècle, la commune devient un lieu de production maraîchère et fruitière.

En 2013, le secteur d'activité proposant le plus d'emploi sur le territoire communal de Montmorency est celui l'administration publique, de l'enseignement et de la santé (50,2%) et dans une moindre mesure celui du commerce, des transports et des services (37%).

#### EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ À MONTMERENCY

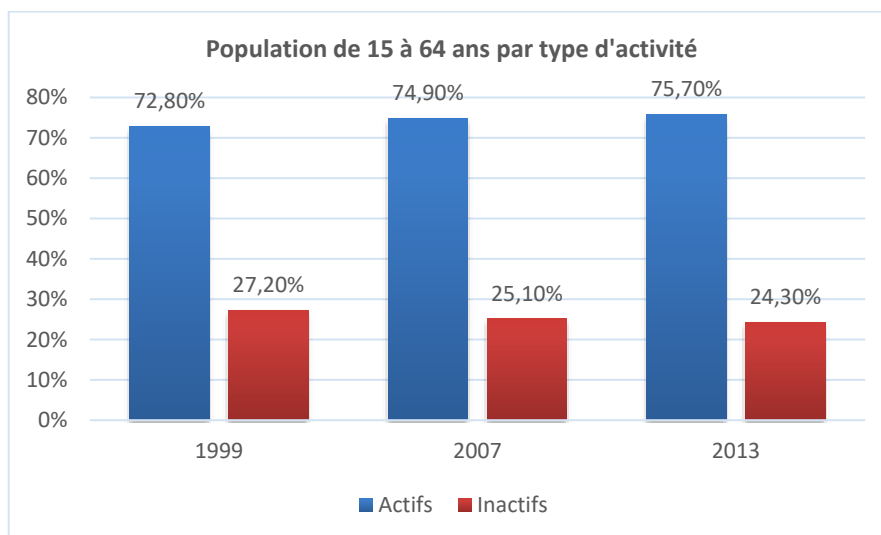


Source : Données INSEE

## 3.2. Les actifs montmorencéens

### 3.2.1. Une augmentation du nombre d'actifs

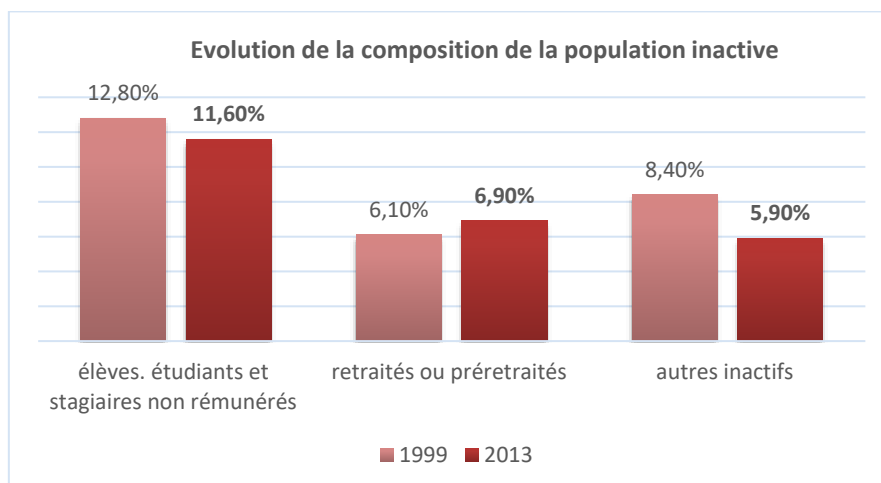
Depuis 1999, le nombre d'actifs montmorencéens est en augmentation, passant de 9 568 à cette date à 9 828 en 2013. La part des actifs parmi la population âgée de 15 à 64 ans passe ainsi de 72,8% en 1999 à 75,7% en 2013.



Source : Données INSEE 2013

Cette baisse de la part des inactifs durant la période 1999-2013 s'explique notamment par une diminution conjointe de la part des étudiants et des autres inactifs, faisant référence aux femmes et hommes au foyer ou personne en incapacité de travailler.

En revanche, pendant cette même période, il peut être observé une légère augmentation de la part des retraités.



Source : Données INSEE 2013



### 3.2.1. Un taux de chômage moyen

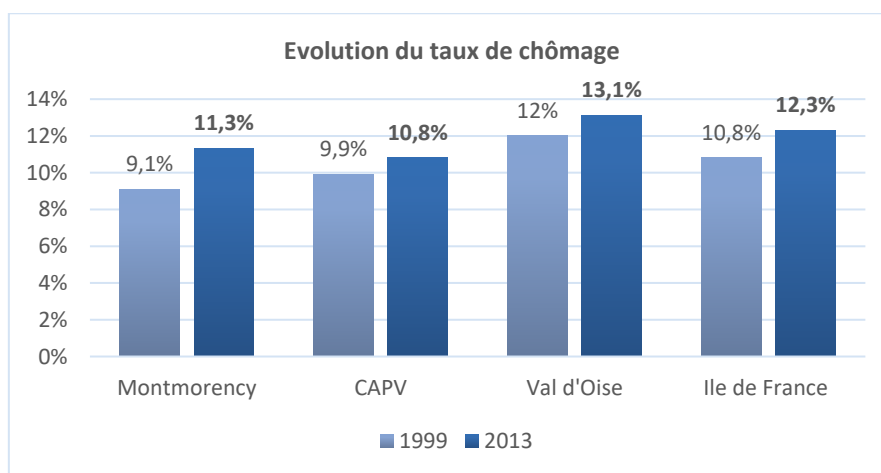
#### *Echelle communale*

En 2013, Montmorency est caractérisée par un taux de chômage des 15-64 ans égal à 11,3%. Ce chiffre correspond à la moyenne de la communauté d'agglomération et reste inférieur au Département (13%) et à la Région (12,3%)

A l'image des autres territoires de référence, entre 1999 et 2013, le taux de chômage de Montmorency a néanmoins augmenté.

|                         | TAUX DE CHOMAGE 2013 (%) |
|-------------------------|--------------------------|
| <b>MONTMORENCY</b>      | 11,3%                    |
| <b>CA PLAINE VALLEE</b> | 10,8%                    |
| <b>VAL D'OISE</b>       | 13,1%                    |
| <b>ÎLE-DE-FRANCE</b>    | 12,3%                    |

*Taux de chômage à différentes échelles. Données : INSEE 2013.*



*Source : Données INSEE*

### 3.2.2. Une forte représentation des professions intellectuelles supérieures et des retraités

Le profil économique des habitants peut être en partie caractérisé par l'étude de l'évolution des catégories socioprofessionnelles (CSP).

En 1999, les CSP dominantes sont celles des retraités (22,2%), des cadres et professions intellectuelles supérieures (15,1%) et des professions intermédiaires (17,4%). Les artisans commerçants et les ouvriers sont en revanche sous représentés (respectivement 3,8% et 6,9%).

Entre 1999 et 2013, la tendance reste la même. Il peut toutefois être relevé une hausse de la part des retraités et des cadres et professions intellectuelles supérieures au détriment et des professions intermédiaires et des autres personnes sans activité professionnelle.

|                                                   | 1999  | 2013  |
|---------------------------------------------------|-------|-------|
| Agriculteurs exploitants                          | 0%    | 0%    |
| Artisans, Commerçants, Chefs entreprise           | 3,8%  | 3,5%  |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 15,1% | 17,9% |
| Professions intermédiaires                        | 16,4% | 15,9% |
| Employés                                          | 14,8% | 14,8% |
| Ouvriers                                          | 6,4%  | 6,3%  |
| Retraités                                         | 22,2% | 26,5% |
| Autres personnes sans activité professionnelle    | 20,8% | 15,1% |

*Evolution de la part des CSP dans la population de Montmorency entre 1999 et 2013 –  
Données INSEE 2013*

La composition socio-professionnelle de la population active de Montmorency est singulière au sein du Département. En effet des disparités peuvent être relevées : les cadres et professions libérales ainsi que les retraités sont nettement mieux représentés et les ouvriers sont près de deux fois moins représentés que sur le département. La part des employés est par ailleurs plus importante à l'échelle du Département que de la ville.

|                                                   | 1999  | 2013  |
|---------------------------------------------------|-------|-------|
| Agriculteurs exploitants                          | 0,1%  | 0%    |
| Artisans, Commerçants, Chefs entreprise           | 3,1%  | 2,9%  |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 8,6%  | 11%   |
| Professions intermédiaires                        | 16,4% | 17,6% |
| Employés                                          | 20,5% | 19,3% |
| Ouvriers                                          | 13,7% | 11,7% |
| Retraités                                         | 16%   | 19,5% |
| Autres personnes sans activité professionnelle    | 21,7% | 17,9% |

*Evolution de la part des CSP dans la population du Val d'Oise entre 1999 et 2013 –  
Données INSEE 2013*

### 3.2.3. L'importance des migrations pendulaires

#### *D'importantes migrations pendulaires...*

Depuis 1999, la proportion de Montmorencéens travaillant dans la commune est en diminution continue (15,1% en 2013, contre 18,5% en 1999). Ces tendances sont similaires dans le département du Val d'Oise et même dans la région. L'éloignement depuis le lieu de travail vers la périphérie est en effet un constat traditionnel de la région Ile-de-France, lié aux coûts fonciers décroissants de manière presque régulière du centre vers la périphérie, même si cette tendance est aujourd'hui atténuée par un lissage général du coût des logements en seconde couronne de la périphérie.

|                                                    | Montmorency |       | Val d'Oise |       | Ile-de-France |       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------|------------|-------|---------------|-------|
|                                                    | 1999        | 2013  | 1999       | 2013  | 1999          | 2013  |
| Dans la commune de résidence                       | 18,5%       | 16,6% | 18,6%      | 17,9% | 30,5%         | 29,4% |
| Dans une commune autre que la commune de résidence | 81,5%       | 83,4% | 81,4%      | 82,1% | 69,5%         | 70,6% |

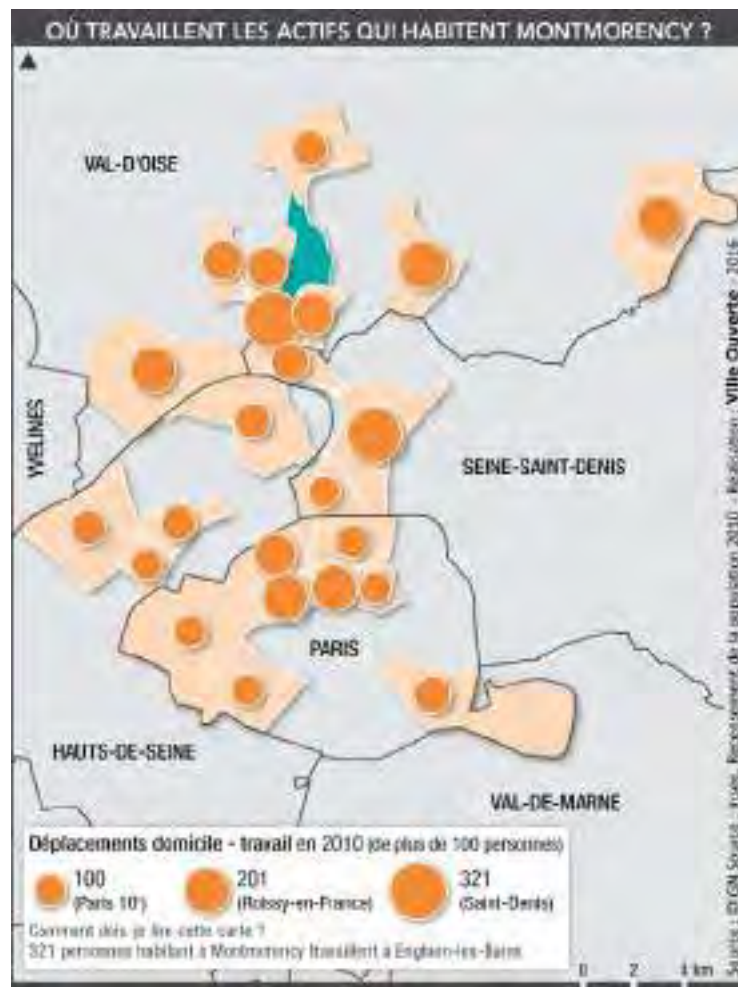
*Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone*

*Données INSEE 2013*

Les lieux de travail des Montmorencéens se situent principalement au sud de la commune, jusqu'à Paris inclus et à l'est vers l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, suivant en cela les axes routiers A1 et A115.

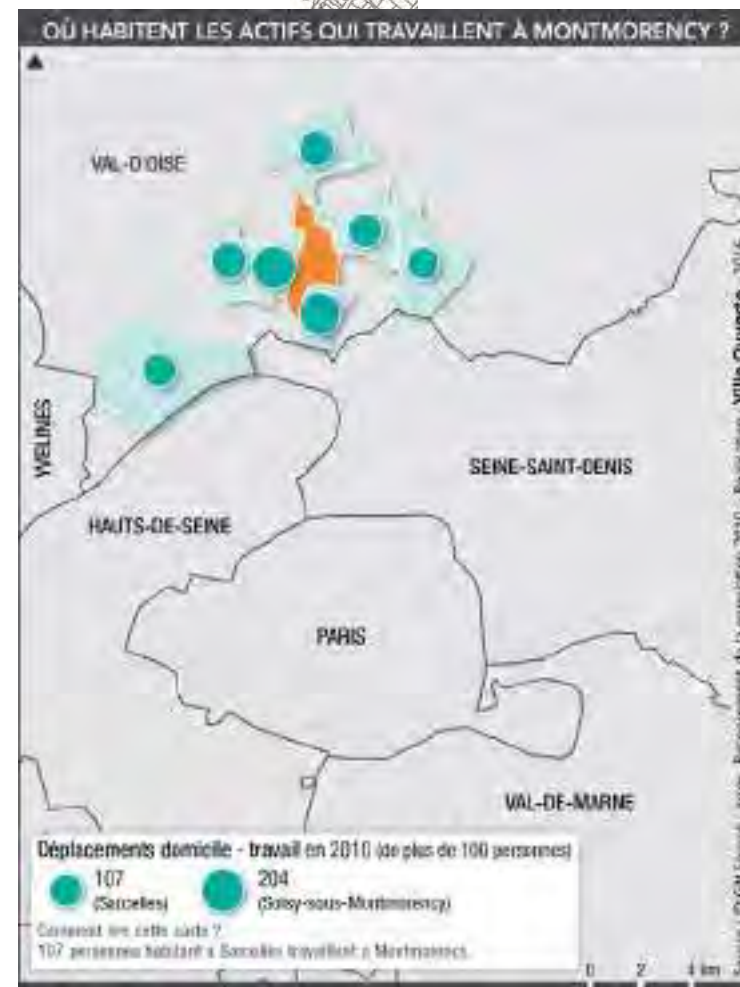
A l'inverse, les actifs non-résidents qui travaillent à Montmorency viennent majoritairement d'autres communes du Val-d'Oise, notamment limitrophes de la commune et principalement de Soisy-sous-Montmorency et Deuil-la-Barre.





Cartographie du lieu de travail des habitants de Montmorency

Réalisation : Ville Ouverte // Données : INSEE



Cartographie lieu de résidence des actifs travaillant à Montmorency

Réalisation : Ville Ouverte // Données : INSEE

*...au profit de la voiture*

Pour se rendre sur leur lieu de travail, les actifs de Montmorency utilisent majoritairement les transports individuels (56,6%), dans des proportions plus importantes qu'à l'échelle du département (54,1%). Ce constat est la conséquence d'une offre de transport en commun relativement faible et du contexte territorial particulier de Montmorency.

|             | Pas de transport | Marche à pied | Deux roues | Voiture camion | Transports en commun |
|-------------|------------------|---------------|------------|----------------|----------------------|
| Montmorency | 3,9%             | 4,6%          | 4,3%       | 56,6%          | 30,5%                |
| Val d'Oise  | 3%               | 5,2%          | 2,9%       | 54,1%          | 34,8%                |

*Modes de transport utilisés pour se rendre sur le lieu de travail*

*Source : Données INSEE 2013*

## CONCLUSION

**La vocation résidentielle de la commune se traduit par de nombreux mouvements pendulaires qui engendrent des problématiques de circulation et de stationnement difficiles à réguler.**

**Cette tendance ne peut que persister, compte tenu du tissu économique communal au développement forcément limité, mais aussi d'un marché de l'emploi particulièrement fort dans des secteurs situés à moins d'une heure de la commune.**

**Outre la gestion de ces problématiques d'usage, la commune doit aujourd'hui trouver des moyens pour favoriser le maintien de l'activité économique locale, garante d'une certaine qualité de vie (proximité des services et des commerces).**

## 4 L'APPAREIL COMMERCIAL : UNE OFFRE LOCALE LIMITEE

### 4.1. Les commerces : des centralités successives issues de l'histoire

Le tissu de commerces alimentaires se structure principalement autour du centre historique : place Roger-Levanneur (place du Marché), rue Carnot et rue Saint-Jacques essentiellement. Une petite surface dans le centre, rue de Pontoise ainsi que des équipements de taille plus importante sur le plateau nord, accompagnés d'un marché et de commerces de proximité, complètent l'équipement commercial.

Une moyenne surface commerciale (Intermarché) est implantée à l'extrémité nord de la commune (avenue de Domont) avec de bonnes possibilités de stationnement. De la palette commerciale du quartier «La Fontaine», il ne reste plus aujourd'hui qu'une épicerie-boulangerie. Enfin, dans le bas de Montmorency, quelques commerces alimentaires disséminés viennent compléter le pôle commercial d'Enghien tout proche.

C'est ce pôle avec ceux de Saint-Brice-sous-Forêt, de Soisy-sous-Montmorency qui drainent l'essentiel de l'activité commerciale, sachant que la part de l'emploi des activités liées aux biens de consommation, d'équipements et aux biens intermédiaires est en recul dans toute l'aire de la communauté d'agglomération.

Même si elle reste mesurée, l'offre commerciale traditionnelle de proximité est essentielle pour la qualité de vie ressentie des habitants. Son maintien est précaire et le tissu particulièrement fragile.

**Les marchés :** Montmorency était renommée à l'époque médiévale pour son marché hebdomadaire dans l'ensemble de la région. Se tenant pourtant sur une colline, hors de toute voie de communication d'importance, son marché attire les marchands et populations de toute la contrée. Les bourgeois de Pontoise ou d'Argenteuil s'y rendent chaque mercredi. En effet, malgré son accès difficile, il offre une variété de produits et services exceptionnelle : on y trouve toutes les denrées alimentaires de l'époque – porcs, ovins, bovins ou encore poissons (provenant de la côte normande) – des vêtements, des instruments agricoles, ainsi que de nombreux artisans – tonneliers, maçons, forgerons – qui font de Montmorency une ville prospère.

Le bourg obtient au 13<sup>e</sup> siècle franchise et charte. Ce marché existe toujours sur la place Roger-Levanneur. Il est devenu bihebdomadaire (mercredis et dimanches matins). Il a perdu son rayonnement d'antan. Il draine cependant une clientèle attirée par le caractère pittoresque de cette manifestation.

Les commerces de la place Franklin-Roosevelt (ancienne place de la gare) se maintiennent difficilement. Le site avait détrôné la place du Marché lors de l'ouverture de la ligne de chemin de fer. La place et ses environs immédiats se couvrirent d'hôtels, pensions de famille, restaurants et estaminets. Mais depuis la disparition des ânes de louage, installés eux aussi sur cette place, au début du XX<sup>e</sup> siècle et surtout depuis la fermeture de la ligne en 1954, le quartier s'est considérablement assoupi. L'hôtel de France est le seul survivant de la Belle Époque sur la place. Le secteur de la place Franklin-Roosevelt se spécialise progressivement en accueillant restaurants et bars.



#### 4.2. Le parc d'activités de la Butte aux Pères

La zone d'activités de la Butte-aux-Pères est une zone de trois hectares environ, située sur le plateau des Champeaux. Il accueille des petites et moyennes entreprises. Il constitue le seul secteur à vocation d'activités inscrit.

Cette zone d'activités concentre les principales entreprises de Montmorency dans des domaines liés le plus souvent à des professions techniques à forte qualification (ingénieur, informaticien...).

Quelques entreprises liées aux hautes technologies se sont implantées dont BALT Extrusion, spécialisée dans la fabrication de cathéters et sondes vasculaires. Cet établissement s'est distingué récemment parmi les entreprises françaises les plus dynamiques à l'exportation en réalisant 80 % de son chiffre d'affaire à l'étranger et en devenant leader mondial sur son segment.

| Zone d'activités de la Butte aux Pères |                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Services à la personne                 | Actual Home Service                 |
| Bureau d'études                        | AARTILL (consultants éclairagistes) |
| Conception / Création graphique        | KCC Editions                        |
| Vidéo Reportage Événementiel           | Label Histoire                      |
| Informatique                           | Akadami                             |
| Conseil                                | Passerelle Edition                  |
| Publicité / Editions                   | FAPEC                               |
| Imprimerie                             | Imagetex                            |
| Chauffage Plomberie Couverture         | Blin<br>Camu Frères                 |
| Electricité (installation /dépannage)  | Citéos                              |
| Matériel médical                       | Balt                                |
| Plastiques                             | Les Plastiques Chaudronnées         |
| Mécanique de précision                 | Société Caputto                     |

## 5 UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS DE QUALITE, MAIS A FAIRE EVOLUER

### 5.1. Les équipements administratifs et publics

La commune compte un certain nombre de services publics, de portée locale ou supra-communale, répartis dans les différents quartiers.

|                    |                                                                                                                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haut Montmorency   | Pôle services publics                                                                                                                                               |
| Centre Montmorency | Hôtel de Ville, Trésorerie principale (services fiscaux), Commissariat, Gendarmerie, Office de Tourisme, Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), Police municipale |
| Bas Montmorency    | Tribunal d'Instance et Conseil des Prud'hommes, Pôle emploi                                                                                                         |

Les déménagements du Conseil des Prud'hommes et de la Sous-préfecture ont laissé des bâtiments vacants occupant de vastes terrains au cœur même des tissus, mais qui sont difficiles à revaloriser (situés en zone C du PEB).

### 5.2. Les équipements sanitaires et sociaux

#### 5.2.1. Les structures à caractère médical

La ville possède sur son territoire un hôpital intercommunal. Né en 1998 de la fusion des hôpitaux d'Eaubonne et de Montmorency, cet établissement public de santé devient en 2002, l'Hôpital Simone Veil Eaubonne-Montmorency. Le site de Montmorency accueille : Hôpital de jour Piera Aulagnier (psychiatrie G07), une unité de soins palliatifs, une unité de soins de suite et réadaptation polyvalente, une unité de soins de suite gériatriques, un EPHAD. Depuis le 24 novembre 2014, les services du pôle Femme-Enfant ont été transférés sur le site d'Eaubonne (fermeture d'un bâtiment sur Montmorency, aujourd'hui vacant).

La répartition des structures médicales est aujourd'hui inégale sur le territoire et pose aujourd'hui la question de l'accès aux soins pour tous et sur les moyens pour rendre le territoire attractif pour les médecins.

|                    | Médecins généralistes | Médecins spécialisés | Autres professionnels de la santé |
|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Haut Montmorency   | 3                     | 0                    | 15                                |
| Centre Montmorency | 6                     | 11                   | 20                                |
| Bas Montmorency    | 2                     | 1                    | 21                                |

*Professionnels de la santé recensés sur le territoire communal*

*Source : INSEE 2015, BPE*

#### 5.2.2. Les structures pour personnes âgées

En 2011, Montmorency compte près de 690 places d'hébergement pour personnes âgées, réparties en 9 structures publiques et privées.

|                       | Nombre de places d'hébergement pour personnes âgées |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| Haut Montmorency      | 0                                                   |
| Centre Montmorency    | 597                                                 |
| Bas Montmorency       | 90                                                  |
| Montmorency           | 687                                                 |
| Val d'Oise            | 9 172                                               |
| France Métropolitaine | 660 614                                             |

*Source : INSEE, BPE 2011*

### 5.2.3. Les structures à caractère social

La ville de Montmorency dispose d'un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) situé 17 avenue Charles de Gaulle. Il est chargé d'appliquer la réglementation en vigueur concernant les prestations d'aide sociale visées par le code de l'action sociale et des familles et le règlement départemental d'aide sociale.

Le Conseil départemental du Val-d'Oise met à disposition de la population du territoire de la Vallée de Montmorency (9 communes) certains services de soutien regroupés au sein de l'Unité d'Intervention Sociale et Médico-Social (aide à l'enfance, contre la vulnérabilité, à l'insertion, au logement). Cet équipement est situé sur la Place Mendès France dans le sud de la ville.

## 5.3. Les équipements scolaires

### 5.3.1. Petite enfance

La commune compte des structures d'accueil pour la petite enfance.

- Les Elfes (12 rue des Sablons - Bas Montmorency) : crèche collective municipale de 30 berceaux.
- La Nouvelle Etoile des Enfants de France (10 avenue Victor-Hugo - Centre Montmorency) : crèche collective associative de 50 berceaux.
- « La Santé c'est le bonheur » (5, villa de la Croix-Blanche - Bas Montmorency) Enghien-les-Bains : crèche collective associative intercommunale de 21 berceaux, réservée aux enfants de Montmorency.
- Halte-garderie municipale (21ter rue de Jaigny- Centre Montmorency) "Les Farfadets" pour 20 enfants.
- Relais assistantes maternelle (9 rue Corneille, Maison de l'Emile – Haut Montmorency).

### 5.3.2. Ecoles maternelles et élémentaires

La ville compte 5 groupes scolaires :

- Pasteur : une école maternelle, une école élémentaire (place Claude Lalet) et un centre de loisirs.
- Ferdinand-Buisson (29 avenue de la 1ere Armée Française) : une école maternelle (chemin des Hauts Briffauts), une école élémentaire (25 avenue de la 1ere Armée Française) et un centre de loisirs.
- Jules-Ferry : une école maternelle (rue Louis-Blanc), une école élémentaire (101, avenue Charles-de-Gaulle) et un centre de loisirs.
- Les Sablons : une école maternelle (rue des Sablons).
- La Fontaine : une école maternelle, une école élémentaire (rue Corneille) et un centre de loisirs.

Ces établissements accueillent au total environ 900 enfants en maternelle et 1400 enfants en primaire. Ils sont pourvus de locaux destinés à un service périscolaire de 7h à 8h30 et de 16h30 à 19h pour les enfants de 3 à 6 ans qui fréquentent les écoles maternelles, ainsi que pour les enfants de 6 à 11 ans et de locaux de restauration.

Les mercredis et pendant les vacances scolaires les enfants sont accueillis dans les centres de loisirs La Fontaine, Ferry/Sablons/Pasteur et Buisson. Certains centres permettent également d'accueillir les enfants de 6 à 11 ans les mercredis et durant les vacances scolaires.



|                                    | MATERNELLES           |                   |                           | ELEMENTAIRES          |                   |                           | GROUPE SCOLAIRE       |                           |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                                    | Nombre d'élèves total | Nombre de classes | Effectif moyen par classe | Nombre d'élèves total | Nombre de classes | Effectif moyen par classe | Nombre d'élèves total | Effectif moyen par classe |
| JULES FERRY LES LOGES              | 145                   | 5                 | 29,00                     |                       |                   |                           |                       |                           |
| JULES FERRY PRIMAIRE / LES SABLONS | 81                    | 3                 | 27,00                     | 348                   | 12                | 29,00                     | 429                   | 28,60                     |
| PASTEUR 2                          | 312                   | 12                | 26,00                     | 51                    | 2                 | 25,50                     | 363                   | 25,93                     |
| PASTEUR 1                          |                       |                   |                           | 485                   | 18                | 26,94                     |                       |                           |
| GROUPE FERDINAND BUISSON           | 158                   | 6 + 1 CLIS TED    | 26,33                     | 278                   | 11                | 25,27                     | 436                   | 25,65                     |
| GROUPE LA FONTAINE                 | 143                   | 5                 | 28,60                     | 203                   | 8 + 1 CLIS        | 25,38                     | 346                   | 26,62                     |
| TOTAL GLOBAL                       | 839                   | 32                | 26,22                     | 1365                  |                   |                           |                       |                           |

Source : Données communales, Effectifs pour l'année 2016-2017

Synthèse du potentiel disponible dans les établissements actuels :

- Le groupe Ferdinand Buisson dispose de salles transformables en salles de classe (bien qu'elles aient aujourd'hui d'autres usages (cours de langues étrangères, les ateliers périscolaires, le Rased...)).
- Le groupe scolaire Jules Ferry/Les Sablons fait l'objet d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment, qui permettra d'accueillir les élèves de maternelle, un accueil centre de loisirs et un espace restauration ; et libèrera ainsi 3 à 5 nouvelles classes de primaire.

**Les équipements scolaires répondent globalement à la demande actuelle bien qu'en limite de capacité dans le sud de la ville. Le potentiel d'augmentation des effectifs globaux est inégal selon les établissements (nombre moyen d'élèves par classe, potentiel de création de nouvelles classes).**

### 5.3.3. L'enseignement secondaire et supérieur

#### Collèges

- Pierre-de-Ronsard (4, chemin du Mont-Griffard) : section d'enseignement général et professionnel adapté (SEGPA). Il compte environ 500 élèves<sup>1</sup>.
- Charles-Le-Brun (3, rue le Laboureur) : section d'enseignement général. Il a fait l'objet d'une extension par le département. Il compte environ 500 élèves<sup>1</sup>.

#### Lycées

- Jean-Jacques Rousseau (20, rue de Jaigny) : lycée d'enseignement général avec une section de préparation au BTS. Il accueille environ 1100 élèves<sup>1</sup>. Il bénéficie d'une zone d'influence élargie.
- Turgot (3, place au Pain) : lycée professionnel spécialités commerce et vente. Il totalise un effectif d'environ 400 élèves<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Données Académie de Versailles, 2015-2016



## 5.4. Les équipements de loisirs, culturels et sportifs

### 5.4.1. Les équipements culturels

Les équipements destinés à la vie culturelle et socio-culturelle implantés dans la commune répondent à la plupart des besoins en matière de spectacles et de vie associative. La ville dispose :

- d'une bibliothèque municipale Aimé-Césaire (8, rue du Marché) qui met à la disposition du public 35 000 volumes dont plus de 10 000 pour la section jeunesse. Des expositions y sont régulièrement organisées.
- d'un conservatoire de musique, de danse et d'art dramatique situé dans l'orangerie du domaine de Charles-Le- Brun (23, rue du Temple),
- d'une salle de cinéma, l'Eden (5bis, rue de Pontoise),
- d'une maison des loisirs et de la culture (MLC 6, avenue de Domont), qui propose de nombreux cours, langues, arts plastiques, etc., et organise des expositions,
- d'une salle des fêtes (3 avenue Foch),
- du musée J.J. Rousseau (5 rue J.J. Rousseau) et de la bibliothèque d'études rousseauistes (maison des Commères, 4 rue du Mont-Louis),
- d'une salle multiactivités, Lucie Aubrac (Place du Château Gaillard).
- d'une salle de quartier rue Beaumarchais
- d'un Point Information Jeunesse (21 bis, rue de Jaigny)

### 5.4.2. Les équipements sportifs

Les installations sportives de Montmorency, utilisées par les établissements scolaires et les membres des 27 associations sportives, occupent une vingtaine d'hectare au total.

Le Centre nautique intercommunal (Andilly, Deuil, Enghien, Groslay, Margency, Montmagny, Montmorency) (1-5, rue Henri-Dunant) comporte 700 m<sup>2</sup> de plan d'eau répartis sur 2 bassins (25 x 15 m ; 15 x 15 m) et d'un espace de remise en forme.

Le Parc des Sports de la Butte-aux-Pères (chemin de la Butte-aux-Pères), créé en 1977, comporte :

- les stades : 2 terrains stabilisés, 2 terrains en herbe, 1 terrain d'entraînement, 1 terrain d'honneur avec une tribune de 360 places.
- un complexe omnisports : gymnase, salle de tennis de table, salle de gymnastique.
- un complexe multi activités : Dojo, salle de danse, salle Italo-Bertelli (Boulodrome de boule lyonnaise, équipement d'intérêt régional).
- 2 stands de tir : à l'arc et aux armes rayées.
- un skate-park
- Le stade du Fort est spécialisé dans le rugby (8 avenue de la 1ère Armée-Française).

Le complexe sportif des Gallerands (rue des Gallerands) comporte :

- un gymnase
- un pas de tir à l'arc
- 8 courts de tennis dont 3 couverts

- un plateau d'évolution : basket-ball - handball - football

Le gymnase Ferdinand-Buisson (25 avenue de la 1ère Armée-Française) est plus spécialisé dans les arts martiaux et la gymnastique.

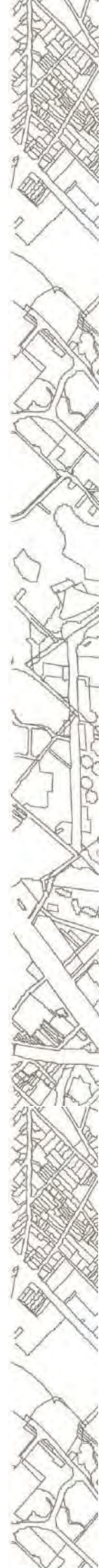
- Le plateau d'évolution Jean XXIII (chemin des Bois-Briffaults) : tennis, football.

Un certain nombre des équipements sportifs sont par ailleurs intégrés aux établissements scolaires.

La carte page suivante fait apparaître la répartition des équipements en trois principales polarités à l'échelle du territoire :

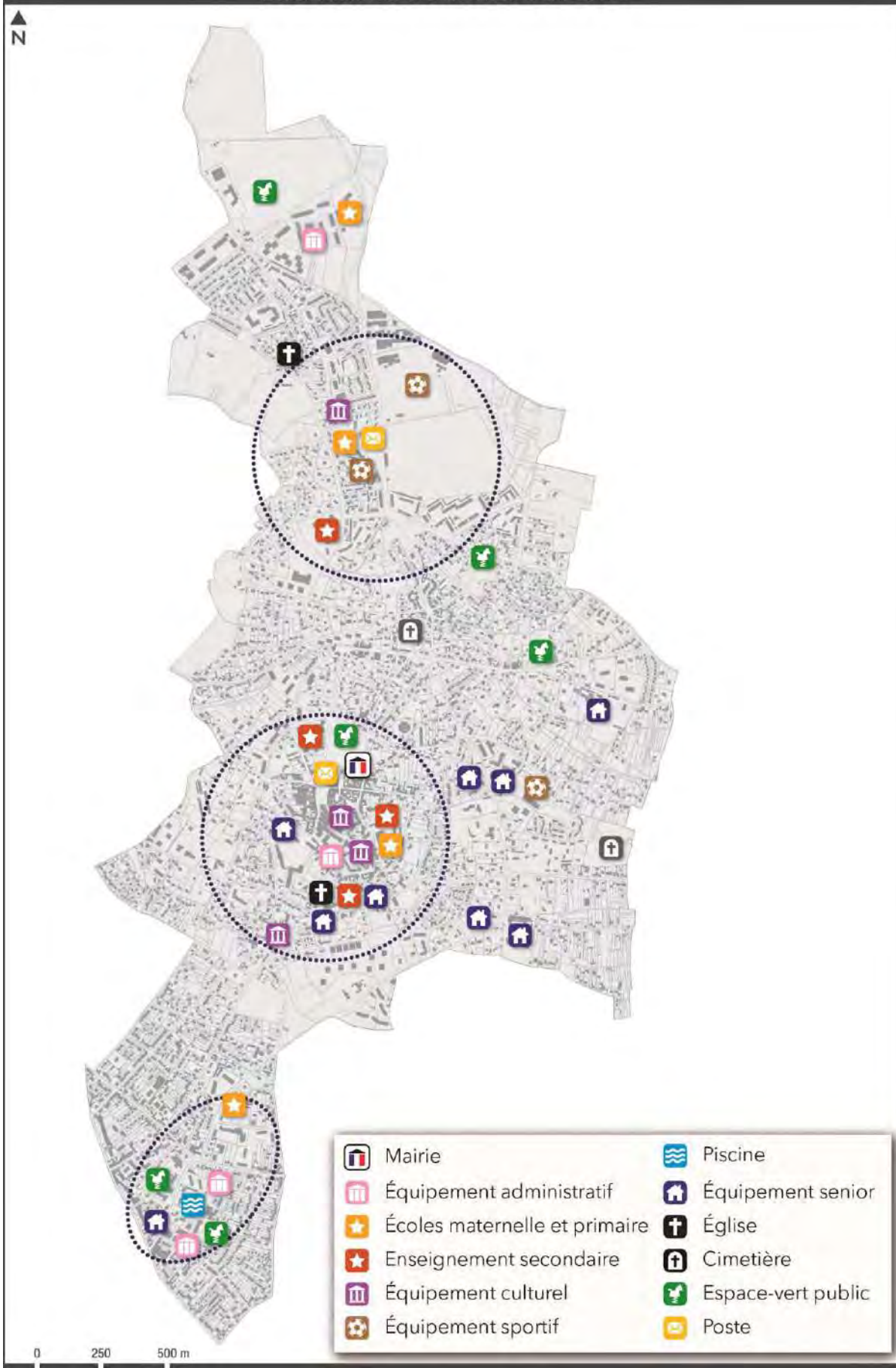
- Le quartier des Champeaux dominé par les équipements sportifs,
- Le centre ancien qui rassemble l'essentiel des commerces et les équipements publics majeurs (mairie, lycée ...),
- Le Bas-Montmorency où se concentrent des équipements administratifs (Pôle Emploi, sécurité sociale, tribunal ...).

Leur mise en réseau et leur accessibilité est une condition essentielle pour assurer leur rayonnement global et limiter les flux de déplacement.





## LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS



## **CONCLUSION**

La commune a un bon niveau d'équipements administratifs, culturels et sportifs qui contribue à son rayonnement intercommunal.

Si le niveau d'équipements est globalement satisfaisant, la répartition par type d'activité sur un territoire tout en longueur peut être pénalisant et multiplier les déplacements sur un réseau viaire déjà saturé.

L'ancienneté des locaux pose aujourd'hui des questions quant à leur accessibilité pour tous et à leur capacité à répondre aux besoins de fonctionnement actuel. La commune s'est récemment engagée dans des investissements conséquents pour enrichir et moderniser son offre d'équipements (3M € pour la mise en œuvre 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.





## 6 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : UNE OFFRE EN DEVELOPPEMENT

### 6.1. Un maillage routier soumis à un fort trafic de transit

La ville est desservie à partir de l'autoroute A15 à l'ouest (depuis Cergy Pontoise et depuis Paris), en empruntant la D170 (BIP devenu Avenue du Parisis) ainsi que depuis la RD 301 à l'est (depuis Paris et depuis Roissy). Cependant ces accès sont le plus souvent difficiles et nécessitent un temps de parcours qui peut devenir, à certaines heures, important, pour accéder aux principaux pôles économiques.



#### 6.1.1. Les principaux axes traversant la commune

Quatre voies de transit traversent la commune.

- La RD 928 relie Saint-Denis à Hérouville, sur le plateau du Vexin français. Elle suit une direction nord-ouest et traverse successivement Villeteuse et Deuil-la-Barre avant de former la limite communale entre Montmorency et Enghien-les-Bains au sud, puis traverse Soisy-sous-Montmorency, Euabonne et plusieurs autres communes de la vallée de Montmorency avant de traverser l'Oise entre Méry-sur-Oise et Auvers-sur-Oise, en parallèle au tracé de la A 115. C'est une voirie particulièrement fréquentée, qui dépasse le seuil de saturation sur sa partie nord. C'est l'axe traditionnel de la vallée, desserte naturelle et historique des territoires qui la composent.
- La RD 144 relie Montmorency à Saint-Leu-la-Forêt. Elle prolonge la RD 311 depuis le quartier du Haut Pommeret (rue Lucien-Perquel). Elle contourne le centre-ville par l'est (avenue Charles de Gaulle) avant de prendre une direction plein ouest au nord du centre-ville (rue de Margency) et de se poursuivre à travers le nord de la vallée de Montmorency. La partie ouest dépasse le seuil de gêne.



Une partie de son parcours nord-sud est saturée avant d'être beaucoup plus praticable au sud du centre-ville. Il semble donc que les difficultés de circulation sur ce tronçon soient essentiellement dues à un trafic local.

- La RD 124 relie Montmorency à Ezanville où elle rejoint la RD 11 et la RD 301. Elle traverse le quartier des Champeaux puis Domont.
- La RD 125 (route de St-Brice) relie Montmorency à Garges-lès-Gonesse. Elle traverse Saint-Brice-sous-Forêt et Sarcelles. Elle constitue un axe à grande circulation saturé, reliant la commune avec la RD 301 via St Brice à l'est et avec Soisy-sous-Montmorency et l'autoroute A15 en direction de St Leu-la-Forêt à l'ouest (axe Roissy - Vallée de Montmorency). De ce fait, le carrefour (carrefour Clemenceau - Gallieni - Théophile-Vacher) entre l'avenue Georges-Clemenceau / rue de Margency (RD 144) et l'axe nord-sud est souvent bloqué.
- La RD 311 permet d'accéder aux communes de Deuil-la-Barre et Montmagny et traverse la pointe sud de Montmorency par l'avenue Charles-de-Gaulle jusqu'à Enghien-les-Bains.

Par ailleurs, depuis 2002, 4250 m de voirie ont été classés en voie d'intérêt communautaire par la CAVAM. Les rues concernées sont les suivantes :

- Rue de la Croix Vigneron (ZA de la Croix Vigneron),
- Chemin de la Butte aux pères,
- Rue des Loges
- Rue du Temple
- Rue Emile
- Rue de Groslay
- Rue Saint Denis
- Rue Maurice Berteaux
- Bd de Champeaux
- Bd des Briffaults (entre rue Féron et bd des Champeaux)
- Rue Féron
- Chemin vieux d'Andilly (entre rue Féron et bd d'Andilly)

### **6.1.2. Le réseau viaire secondaire**

La commune dispose d'un réseau de voies de desserte de 80 km de long souvent étroites, notamment dans le centre où les rues anciennes ne sont pas toujours adaptées à la circulation automobile. Citons à titre d'exemple :

- Rue de l'Abreuvoir, voie étroite qui relie la place Charles-Le-Brun à la ruelle des Basserons,
- Ruelle des Basserons, qui s'insère dans l'axe "rue de la Caille-rue de Valmy" et qui présente un rétrécissement ne permettant pas d'assurer de continuité sur cet axe,
- Carrefour rue Basserons - rue Jean-Moulin,
- Chemin de la Fisée,
- Ruelle des Hauts Chesneaux,
- Rue Paul-Messein,
- Rue Notre-Dame,
- Rue de la Charrette,
- Carrefour des Chesneaux / rue de la République.



## 6.2. Trafic routier

### 6.2.1. Un territoire émetteur

Afin de mieux connaître les comportements de mobilité des habitants du Val d'Oise, une enquête appelée « Enquête Globale Transport » a été réalisée entre 2009 et 2011, pilotée par le STIF, en partenariat avec la DRIEA, dans le cadre de l'Observatoire de la mobilité en Ile-de-France (Omnil). Cette enquête, dont l'objectif est de révéler la mobilité des Franciliens dans le département du Val d'Oise, s'est appuyée sur un zonage constitué de 13 secteurs infra-départementaux, dont la taille des échantillons a été calibrée de manière à pouvoir calculer des indicateurs de mobilité globaux significatifs pour chacun de ces secteurs. Montmorency a ainsi été associée aux communes de Groussay, Soisy-sous-Montmorency, Andilly, Margency, Montignion, Eaubonne et Ermont. L'enquête met en évidence plusieurs tendances sur la mobilité des habitants de ce secteur :

- 428 000 déplacements sont émis ou reçus chaque jour dans ce secteur et une moyenne de 3,90 déplacements est comptabilisée par jour et par personne ; la mobilité y est donc supérieure à la moyenne départementale (3,70) et régionale (3,87).
- Le recours à la voiture est le mode de déplacement le plus souvent utilisé (dans 51,5% des déplacements) viennent ensuite les modes actifs (35,3%) et les transports collectifs (12,4%).
- Le secteur est identifié comme un « territoire émetteur » dans lequel 17% des déplacements émis ou reçus sont en lien avec un autre secteur du Val d'Oise, 32% sont en lien avec un autre département et 42% des déplacements sont internes au secteur.
- Le motif le plus fréquent des déplacements est associé au travail ou aux études, néanmoins entre 2001 et 2010 les déplacements pour motifs obligés ont diminué au profit des déplacements pour les loisirs/achats.

### 6.2.2. De nombreux flux à l'échelle de la ville

Les valeurs ci-dessous en UVP/jour (Unité de Véhicule Particulier) sont valables pour des sections en rase campagne, hors carrefour et pour des régions relativement plates. Source COHEN S., Ingénierie du trafic routier, Paris : Presses de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées. 246 p.

| Type de voie | Seuil de gêne | Seuil de saturation |
|--------------|---------------|---------------------|
| 2 voies      | 8 500         | 15 000              |
| 3 voies      | 12 000        | 20 000              |
| 2 x 2 voies  | 25 000        | 45 000              |
| 2 x 3 voies  | 40 000        | 65 000              |

Les difficultés de circulation sont le fait du trafic local diffus combiné à un trafic de transit dense essentiellement par la RD 125 (avenue Georges Clémenceau). Le trafic local est le fruit de la morphologie urbaine de Montmorency et de la mauvaise desserte en transports en commun d'une grande partie du territoire communal et d'une partie importante de la vallée de Montmorency. Le centre-ville historique est particulièrement affecté, compte tenu d'un réseau de voies étroites et pouvant présenter des pentes importantes, alors que le nord et le sud disposent de voies de circulation légèrement moins encombrées. Le nord parce que l'axe principal attire moins le trafic de transit et le sud parce que le réseau viaire dense et les transports en commun plus proches procurent des alternatives.

Les données de circulation fournies par le Conseil départemental du Val d'Oise font état en 2015 :

- 19 200 véhicules par jour sur la RD 125 (avenue Georges Clémenceau)
- 15 500 véhicules par jour sur la section nord de RD 928 (avenue de la Division Leclerc) et 13 050 véhicules par jour sur sa section sud.
- 10 000 véhicules par jour sur la section est de RD 144 (rue de Margency), 12 200 véhicules par jour sur sa section sud (avenue Charles de Gaulle).
- 11 450 véhicules par jour sur la section nord de RD 124 (avenue de Domont).
- 12 050 véhicules par jour sur RD 144E (boulevard de Montmorency).
- 11 000 véhicules par jour sur la RD 311 (avenue Charles de Gaulle).

### 6.3. Réseau de transport en commun

#### 6.3.1. Transports par bus

Ce sont des compagnies privées (transports du Val-d'Oise) qui assurent la desserte de la ville, avec un nombre de lignes et des fréquences de passage limités.

5 lignes traversent le territoire communal :

- la ligne 12 : Montmorency LA Chênée - Ermont Eaubonne gare SNCF
- la ligne 13 : Enghien gare SNCF – Ecoen Maillol
- la ligne 15 : Montmorency la Chênée – Gare Epinay Villetaneuse
- La ligne 38.02 : Montmorency – Attainville (ramassage scolaire)
- la ligne 95.02 : qui dessert l'aéroport de Roissy (Montmorency, Groslay, St Brice, Sarcelles, Garges, Arnouville, Le Thillay, Roissy).

De tous les bus qui traversent la commune de Montmorency, seule la ligne 95-02 de la compagnie CIF propose une destination éloignée vers un pôle économique important, l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, mais avec des fréquences assez faibles aux heures de pointe.

Les autres lignes de la compagnie TVO sont destinées à la desserte locale mais surtout à relier les gares les plus proches dont principalement celle d'Enghien-les-Bains. Les itinéraires permettent aux Montmorencéens de rallier aussi la gare de Groslay, la gare de Domont, la gare d'Ermont-Eaubonne.

Elles proposent des fréquences assez bonnes aux heures de pointe. Le passage sur une partie du parcours des lignes 13 et 15 (depuis le rond-point de la Chênée jusqu'à la place de-Lattre-de Tassigny) permet une augmentation sensible de la fréquence tout le long de l'avenue de la 1ère Armée française.





### 6.3.2. Transports ferroviaires

Le bas de Montmorency, limitrophe d'Enghien-les-Bains, ne se situe qu'à quelques minutes à pied de la gare principale de cette ville. Mais le reste de Montmorency est éloigné de toute infrastructure ferroviaire. Historiquement, située sur une butte assez escarpée, la commune a été tout naturellement évitée par les lignes de chemin de fer à la fin du 19<sup>e</sup> siècle, bien qu'elle soit devenue un lieu de villégiature apprécié des riches propriétaires de villas qui s'y étaient construites. La commune n'a donc jamais été traversée par aucune ligne de chemin de fer mais seulement reliée par une ligne en impasse, le Refoulons, en activité jusqu'en 1954.

#### *Le Refoulons : petite histoire*

Connue au 19<sup>e</sup> siècle pour ses difficultés d'accès, Montmorency a été reliée à la gare d'Enghien-les-Bains par la ligne de chemin de fer de trois kilomètres du Refoulons, de 1866 à 1954. L'initiative revient à Emilien Rey de Foresta et ceci avec la volonté de désenclaver la commune.

La ligne était exploitée par une société privée, la compagnie EM (Enghien-Montmorency) et ne fut jamais, malgré les demandes, financée par des fonds publics. L'indépendance de la ligne, dont la compagnie était si fière, deviendra le handicap majeur et finalement la principale cause de sa disparition. Si la compagnie est excédentaire jusqu'en 1936, l'entreprise accuse un sérieux déficit. L'entretien de la voie et du matériel devient de plus en plus restreint, les incidents sur la ligne de plus en plus nombreux. La compagnie est mise sous séquestre en 1940, mesure reconduite en 1945.

En 1947, l'évocation du déclassement pur et simple de la ligne soulève une vague de protestation de la part des usagers et des communes traversées. Néanmoins, la fréquentation de la ligne ne cesse de diminuer. Aucune solution n'est trouvée afin de compenser les importants déficits de la compagnie (refus catégorique de la SNCF, de l'Etat ou des collectivités locales) et, comme pour de nombreuses lignes secondaires à cette époque de généralisation de la voiture, la décision est finalement prise de supprimer la ligne. Le trafic ferroviaire est suspendu le 30 juin 1954 et remplacé par un service d'autobus.

Salué au départ comme un exploit, le profil de la ligne devient un lourd handicap, demandant des machines lourdes et gourmandes en charbon et limitant les capacités (nombre de voitures remorquées). La mansuétude de la compagnie sur les abonnements et a contrario, les tarifs élevés des billets à l'unité, les incidents incessants dus au manque d'entretien, contribueront à la désaffection du petit train. Ironie de l'histoire, cinquante ans plus tard, avec l'évolution des modes de transport et les problèmes environnementaux causés par l'automobile, le « Tortillard de Montmorency » reste dans les esprits et regretté par bon nombre d'anciens habitants. Nul doute qu'avec un peu d'imagination et l'application de mesures instituées sur d'autres lignes, le Refoulons vivrait encore...

#### *Le Refoulons : caractéristiques techniques et trafic*

La ligne à voie unique d'environ 3 km était une des plus pentues de France sans crémaillère (rampe maximale de 46,3%). Elle comportait trois gares et une halte avant de s'embrancher sur la ligne Paris-Nord- Pontoise à la gare d'Enghien-les-Bains.

Par sécurité, le train était composé de voitures poussées à la montée par une locomotive à vapeur dans le cas où les freins des voitures ou l'arrimage venait à lâcher. Il fut surnommé pour cela le « Refoulons » car les wagons étaient refoulés.

Le trafic voyageurs constitua l'essentiel de l'activité de la ligne, destinée avant tout à desservir Montmorency pour son activité principale de l'époque : la villégiature. La ligne avait une fréquence importante, puisqu'elle assurait trente-six navettes en 1914 (de 5 h 30 à 1 h du matin), nombre abaissé à vingt pendant la Première



A vertical strip on the left side of the page contains a historical map of the Montmorency and Soisy area, showing the railway line and surrounding urban layout.

Guerre mondiale, puis porté à trente (de 1936 à la Seconde Guerre mondiale). Le trajet était assuré en huit à neuf minutes.

Avant 1914, quelques trains directs assuraient le service de la gare du Nord à Montmorency, sans arrêt à Enghien-les-Bains. La traction des trains fut toujours assurée par des locomotives à vapeur de la Compagnie du Nord. Ce sont les dernières voitures dites «Bidel» qui assurèrent le service jusqu'à la fermeture de la ligne.

Le record absolu de fréquentation s'établit juste après la Première Guerre mondiale en 1919 : 405 536 voyageurs (dernier chiffre fiable connu).

- La gare terminale de Montmorency fournit l'essentiel du nombre de voyageurs : 230 000 en 1866, 228 519 en 1867, 285 181 en 1888 et 333 279 en 1919 ;
- la station de Soisy (ouverte en 1871) comptabilise 18 890 voyageurs en 1878 (7,31 % du trafic) et 38 677 en 1919 (9,53 % au maximum de fréquentation de la ligne) ;
- la halte de la Pointe-Raquet (ouverte en 1895) dans le quartier est de Soisy limitrophe d'Enghien ne représente qu'une part assez marginale du trafic voyageurs : de 3 680 en 1896 (1,32 % du total) à 33 580 en 1919 (8,28 %).

Le trafic marchandise ne constitue qu'une activité d'appoint, en diminution constante durant les 88 années d'existence de la ligne. La desserte la plus importante est assurée par le seul embranchement particulier existant sur la ligne, pour relier la carrière des Basserons (ou du « Trou-au-Loup ») à la limite de Montmorency et Soisy. Le tonnage transporté varie autour d'environ 20 000 tonnes/an. La plâtrière cesse ses activités dans les années 1930.

Cette ligne donne un essor important à la ville, y attirant de nouveaux habitants et amplifiant le mouvement touristique de Paris vers Montmorency.

Elle est également à l'origine de plusieurs lotissements dont les promoteurs vantent les qualités "situé à seulement 25 minutes de Paris". Au nord de la gare, dans le secteur du Mont-Griffard, est créée la rue Marchand qui rejoint le chemin des Champeaux. Le boulevard de l'Orangerie réalisé en 1884 sur une partie de l'ancien parc du château de Le Brun annonce la réalisation d'un futur lotissement.

### 6.3.3. Le projet du Boulevard intercommunal du Parisis

L'avenue du Parisis (ex Boulevard intercommunal du Parisis) est un projet routier qui concerne directement le territoire de Montmorency.

#### *De l'ARISO à l'avenue du Parisis : petit historique*

Ce projet routier de 21 kilomètres de long a connu divers avatars depuis son origine. Le tracé de la « route interurbaine de Seine-et-Oise » dite « ARISO » fut décidé en 1939. Inscrit au schéma directeur de la région Île de France (SDRIF) et devenu partie intégrante du projet A 87 en 1976 (seconde rocade autoroutière de Paris à 15 kilomètres environ de la capitale), le tracé fut alors prévu pour une autoroute à deux fois quatre voies. En 1980, rien n'était encore mis en chantier vu la révision à la baisse de nombreux projets routiers de cette époque.

Néanmoins le tracé fut reconfirmé cette année-là, l'axe devenait une voie de desserte locale de la Vallée de Montmorency et rebaptisé « Boulevard intercommunal du Parisis ».

Enfin mise en chantier en 1992, une courte section est de cette rocade de 2,5 kilomètres dite « BIP Est », fut mis en service en 1995 entre Gonesse et l'A1 (autoroute du Nord). Une section ouest de 3,4 kilomètres, « dite BIP Ouest », fut quant à elle mise en chantier en 1994, une première étape ouverte à la circulation en mars



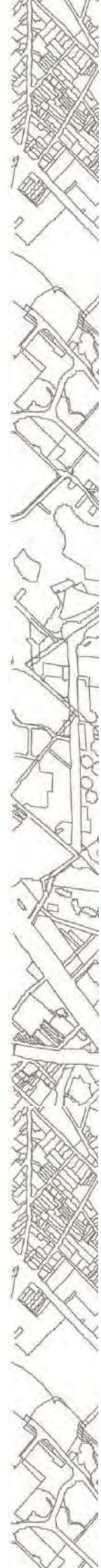
1999 (entre l'A15 et la rue d'Ermont à Saint-Gratien et la seconde en mars 2003, entre l'autoroute A15 et Soisy-sous-Montmorency (RD109). Ces deux tronçons sont au gabarit deux fois deux voies, élargissables à deux fois trois voies et construits aux caractéristiques d'une voie rapide (aucun croisement à niveau, deux chaussées séparées, bandes d'arrêt d'urgence, vitesse limitée à 90 km/heure).

En 2010, il restait quinze kilomètres à aménager afin de relier Gonesse à Soisy-sous-Montmorency et assurer une continuité à l'itinéraire. La loi de décentralisation du 13 août 2004 ayant transféré la compétence d'une partie du réseau routier national au département, l'achèvement de cet axe relève du conseil général du Val-d'Oise et non plus de l'Etat.

Selon le projet présenté en 2007, le tronçon central serait édifié aux caractéristiques d'un boulevard urbain : vocation multimodale, profils en travers compris entre trente et quarante mètres, vitesse limitée à 70km/heure, croisements à niveau (giratoires) et accessibles aux bus et aux cyclistes. De ce fait, le projet est qualifié l'avenue du Parisis.

La traversée de Montmorency, à proximité de deux monuments historiques, serait effectuée par une tranchée couverte de 290 mètres, les trémies d'accès étant recouvertes d'une « casquette », dalle de béton recouvrant partiellement les voies de circulation. La section Garges-lès- Gonesse/RD 370 serait quant à elle aux caractéristiques de voie express.

Traversant une zone très urbanisée, le tronçon central fait en effet l'objet des plus vives oppositions depuis plusieurs décennies. Tracé à une époque où les communes traversées n'étaient que de petites villes encore rurales, elles sont devenues depuis des villes très denses de l'agglomération parisienne, rendant très difficile l'insertion harmonieuse d'un itinéraire routier de cette nature. Une forte inquiétude a par ailleurs été émise par la ville d'Enghien-les-Bains, le tracé retenu en déblai pouvant affecter l'apport en eaux minérales de la station thermale. Le SDRIF DE 2008 prévoit néanmoins la réalisation du tronçon central de l'Avenue du Parisis (entre la RD 370 et la RD 109), considéré comme un élément du réseau des voies structurantes à caractère départemental.





## 6.4. Les circulations douces

### *Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France*

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France le 19 juin 2014.

Il se fixe l'objectif « d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement ». Afin de parvenir à cet équilibre, le PDUIF identifie 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles. Son plan d'action porte sur la période 2010-2020.

Pour pouvoir respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre, le PDUIF vise à réduire de manière significative l'usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds et, par conséquent, à accroître l'usage des transports en commun et des modes actifs que sont la marche et le vélo. Concernant le transport des marchandises il préconise l'usage de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.

Conséquence de cet objectif global, à l'horizon 2020 et dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7%, les objectifs à atteindre sont les suivants :

- une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Le PDUIF comprend à la fois des mesures incitatives et prescriptives devant être prise en compte dans les PLU. Ces mesures concernent notamment l'encadrement des normes de stationnement imposées dans les PLU et la réalisation d'aménagements encourageant une mobilité durable par une meilleure prise en compte de la thématique des déplacements.

### *Les sentes*

Le territoire communal de Montmorency possède la particularité peu courante en milieu urbain de conserver un réseau dense de sentes et de chemins piétonniers entretenus et balisés par les services municipaux.

Une ambiance rurale se dégage de certains de ces chemins. Certains offrent des circuits de randonnées pédestres et relient les quartiers. On distinguera plus particulièrement, le chemin du Refoulons, la sente des Quatre-Sous, le chemin des Haras et la rue des Granges ainsi que certaines sentes comprises entre la rue des Carrières, la rue de Valmy et la rue du Try.

Les voies vélo sont peu nombreuses. Les variations du relief, importantes sur la commune, ainsi que le manque de liaisons entre les tronçons, limitent leur utilisation.

## 6.5. Inventaire des capacités de stationnement

### Les parkings publics et privés

3 parkings gratuits ont été créés dans le centre-ville de Montmorency comptabilisant ainsi plus de 350 places :

- Parking du Marché : 230 places sur 3 niveaux (gratuit)
- Parking du Docteur Demirleau : 30 places
- Parking Théophile Vacher : 106 places

Un parking souterrain a également été réalisé Place Mendès France. Il comprend 123 places payantes dont 17 réservées à la Cité judiciaire.

### Le stationnement sur voirie

Le stationnement sur voirie est règlementé par un système de zones :

- 2 zones réglementées gratuites avec disque de stationnement :
  - zone « bleue » du centre-ville (+ rue Ferber au Sud) pour une durée maximum de 1h30,
  - zone « orange », au Sud de la commune, pour une durée maximum de 6h.
- 2 zones payantes dans le Bas-Montmorency :
  - une zone « verte », pour une durée de 4h maximum.
  - une zone « jaune », pour une durée de 4h maximum.

La carte page suivante recense les linéaires unilatéraux ou bilatéraux de stationnement le long des rues, qu'ils soient matérialisés par des emplacements marqués au sol ou non (usages quotidiens des riverains autorisés sous réserve de ne pas entraver à la libre-circulation des autres véhicules).

#### *Une zone bleue gratuite*

Cette zone se trouve dans le centre de Montmorency. Un disque est obligatoire pour un stationnement d'une durée de 1h30, du lundi au samedi de 9h à 12h30 et de 14h30 à 19h, le dimanche de 9h à 12h30. La zone bleue est suspendue pendant le mois d'août.

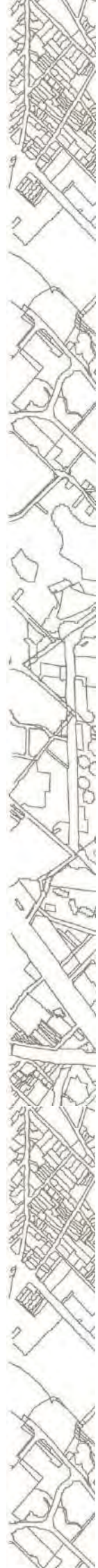
#### *Une zone payante dans le sud de la ville*

Une zone payante de 9h à 18h avec des tarifs préférentiels pour les résidents et les actifs de la zone (sauf le long de l'avenue de la Division Leclerc).

Les riverains peuvent par ailleurs stationner leur véhicule sur la chaussée, devant leur « bateau » (entrée de leur résidence).

### Le stationnement des véhicules électriques

Aucune station autolib n'est recensée sur le territoire communal.







## CONCLUSIONS ET ENJEUX

Les déplacements internes au territoire sont difficiles et pas toujours confortables. Le relief mais aussi les caractéristiques du réseau en sont la cause.

La relative faiblesse des transports en commun rend l'usage de la voiture presque indispensable pour la majorité des habitants aussi bien pour les déplacements locaux que pour les déplacements vers l'extérieur de la commune.

Ce constat pouvant aussi être fait pour la majorité des communes de la vallée et ce malgré certaines améliorations récentes, le trafic de transit intercommunal reste important et nuisant.

L'usage de la voiture nécessite du stationnement mais celui-ci peut aussi être difficile en particulier dans le sud de la ville. C'est pourtant un élément de confort quotidien et une garantie de pérennité pour le commerce.

Les circulations alternatives pourraient bénéficier d'un réseau intéressant, permettant entre autre de réaliser des accès vers la forêt agréable. Ce réseau est aujourd'hui incomplet et nécessiterait d'être complété, amélioré et balisé afin d'en faire une véritable alternative aux déplacements voiture.