

Commune de Montmorency



Plan Local d'Urbanisme

2 / Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier arrêté en Conseil
municipal le :

18 décembre 2017

Mise à l'Enquête publique :

du 14 mai au 15 juin 2018

Dossier approuvé en Conseil
municipal le :





Sommaire

INTRODUCTION	4
1.1. LES GRANDS PRINCIPES DU DOCUMENT	4
1.2. ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC ET D'ENJEUX	4
1.3. LES ORIENTATIONS DU PADD	5
1.3.1. Révéler les sensibilités tout en conciliant les contraintes	5
1.3.2. Déclinaison du projet de ville	5
1 PRÉSERVER L'IDENTITÉ MONTMORENCEENNE LIÉE À UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL	6
1.1. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE VÉGÉTAL	6
1.2. CONSERVER LA VARIÉTÉ DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	7
1.3. PRENDRE EN COMPTE LE RELIEF ET PROTÉGER LES VUES EXCEPTIONNELLES	8
2 ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ HÉRITÉE	9
2.1. ORGANISER LE RENOUVELLEMENT COHÉRENT DE LA VILLE SUR ELLE-MÊME	9
2.2. RENFORCER L'UNITÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL	10
2.3. ASSURER UN FONCTIONNEMENT COHÉRENT DE L'OFFRE DE COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS ET DÉFINIR UN CADRE FAVORABLE AU MAINTIEN DE L'EMPLOI	11



INTRODUCTION

1.1. Les grands principes du document

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.

Le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) sont définis par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Le PADD est complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), introduites par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, ainsi que le projet de territoire sur les thématiques de l'aménagement, de l'habitat et des transports et déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dessine les lignes de forces du projet communal à horizon de dix à quinze ans. Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'articule autour de trois enjeux majeurs :

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de la commune ;
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La notion de développement durable est au cœur du P.A.D.D. Ses principes peuvent être ainsi résumés :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;
- l'équité et la cohésion sociale ;
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

La définition de l'I.C.L.E.I. [International Council for Local Environmental Initiatives] (1994) permet de comprendre les objectifs de déclinaison de cette notion dans le cadre de projets communaux :

« Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services. »

1.2. Éléments de diagnostic et d'enjeux

Les annexes comportent une synthèse thématique du diagnostic. Ces fiches bilans reprennent les grands éléments de diagnostic ainsi que les principaux enjeux auxquels doit répondre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

1.3. Les orientations du PADD

1.3.1. Révéler les sensibilités tout en conciliant les contraintes

Le diagnostic de la commune a mis en évidence les caractéristiques majeures du territoire communal, marquées par des contrastes forts et des enjeux parfois contradictoires, au regard notamment du cadre législatif et de sa situation au cœur de l'agglomération francilienne. En effet, la commune doit à la fois veiller à préserver son identité (architecturale, paysagère, urbaine, agreste) tout en offrant plus de logements ; densifier certains secteurs tout en préservant une constellation dense d'espaces verts ; tenir compte de l'identité de la ville sur l'ensemble de son territoire tout en améliorant la qualité urbaine (accessibilité, équipement, commerces), etc.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est cependant pas seulement une somme de contraintes face à une somme de potentiels : il concrétise la volonté politique engagée par la municipalité de construire un projet de ville cohérent, qui soit partagé par l'ensemble de la population.

A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Montmorency souhaite affirmer un projet de ville transversal dans lequel elle affirme ses orientations tout en conciliant de nombreuses contraintes.

1.3.2. Déclinaison du projet de ville

Le projet de PADD définit deux grands axes, qui se déclinent eux-mêmes en grandes orientations :

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

Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

Chacun de ces axes et orientations est décliné en plusieurs objectifs issus des enjeux mis en évidence dans le rapport de présentation et synthétisés en rappels. Ils traduisent des orientations thématiques transversales spatialisées auxquelles s'ajoutent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) particulières aux secteurs à enjeux.

Ces orientations sont déclinées au sein des pages suivantes ainsi que sur la carte jointe en annexe.

1 PRESERVER L'IDENTITE MONTMORENCEENNE LIEE A UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL

1.1. Mettre en valeur le patrimoine végétal

Rappels : Le territoire de Montmorency se caractérise par la diversité et la qualité de la végétation publique et surtout privée. Ce patrimoine végétal se décline sous différentes formes : éléments ponctuels, masses, alignements (arbres ou haies...) créant un rythme urbain de ponctuations vertes ou de continuités. Ce tissu végétal participe à l'unité et à l'identité communale, à l'échelle locale comme à celle du grand paysage.

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

Maintenir le patrimoine arboré sur le moyen et long terme : le PLU doit définir des perspectives d'évolution mesurée pour maintenir le caractère paysager de la commune et entretenir la qualité et la diversité de son patrimoine végétal, élément essentiel de son identité. Il convient pour cela de **pérenniser les éléments paysagers repérés** (ensemble, groupe, individu isolé...) par une **protection** et une **gestion** anticipant et accompagnant leur évolution.

Une diversité des essences sera assurée par la définition **d'une palette végétale** pour les espaces publics et privés, privilégiant les espèces locales adaptées mais autorisant les espèces d'ornement pour les sites à caractère historique dans un objectif de qualité ; la palette tiendra également compte de la **proportion** à maintenir entre les arbres à feuillage caduque (feuillus) et persistants (conifères). Les espèces invasives avérées seront proscrites.

Affirmer l'importance des parcs et jardins privés dans le paysage communal et renforcer l'intégration des clôtures : à l'échelle des unités foncières, le règlement doit encourager la préservation et le développement des éléments végétaux du tissu urbain (haies, arbres, prairies, pelouses etc.) en mobilisant les outils complémentaires existants (pourcentage de pleine-terre, coefficient de biotope par surface (CBS), adaptation des règles sur les types de clôtures en fonction des secteurs...).

Améliorer la qualité des espaces verts publics et favoriser leur mise en réseau en lien avec les espaces publics urbains : Montmorency compte quelques espaces verts publics qui ponctuent le territoire. Ils constituent des respirations vertes et des espaces récréatifs qualitatifs et participent avec les espaces publics urbains au paysage de la ville. L'enjeu est d'une part de mieux valoriser ces ensembles pour favoriser leur accessibilité et leur visibilité pour tous les Montmorencéens et d'autre part de mettre en place des règles permettant de structurer les espaces publics depuis les espaces privés (clôtures, retraits...).

Maintenir la diversité des ambiances des sentes et leurs qualités : constitutif de l'identité montmorencéenne, le réseau des sentes assure une **continuité urbaine** singulière. A ce titre, il doit être protégé et mis en valeur dans ses composantes paysagère, urbaine et de lien social conformément à leurs usages. Afin de pérenniser un usage au quotidien aisé et agréable, une attention particulière sera portée à la préservation du sol et à la qualité des limites (haies, murs, vues...).

Pérenniser et renouveler les paysages agrestes de la commune (Haras, Pampelumes) : l'histoire de Montmorency est fortement marquée par l'exploitation de vergers et de cultures maraîchères. Les quartiers des Haras et des Pampelumes témoignent encore de ce passé agricole. Dans le contexte très urbanisé de l'Île de France, et plus particulièrement de la plaine de Montmorency, il s'agit aujourd'hui de conserver ouverts et accessibles ces (anciens) terrains agricoles.



Renforcer les liens avec la forêt : l'objectif est de mettre à profit la proximité de la forêt domaniale de Montmorency, poumon vert d'échelle régionale, situé aux franges nord de la commune. Pour cela, les points de contact et accès seront qualifiés et rendus plus lisibles, la structure des lisières sera améliorée (meilleure porosité à l'interface avec les milieux ouverts), les connexions aux itinéraires de promenade forestiers seront renforcées (GRP, PR...). Ce travail de valorisation sera développé en partenariat avec l'ONF.



Mettre en valeur les principaux sites naturels protégés : à l'échelle du grand territoire l'enjeu est de protéger les zones reconnues comme appartenant à des milieux écologiques remarquables (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, sites classés et inscrits, etc.) en créant les conditions d'une fréquentation adaptée et équilibrée du public.



Assurer les connexions entre les espaces verts afin de mettre en valeur les continuités écologiques : il convient de conserver ou de créer des espaces de lien et de transition pour la biodiversité : ces « corridors de biodiversité » composent le réseau supracommunal défini par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ils se déclinent à l'échelle locale sous les différentes formes évoquées dans les points précédents (arbres, masses végétales, jardins...) auxquelles s'ajoutent les milieux prairiaux et aquatiques (mare, rus...). Afin de les renforcer, plusieurs orientations peuvent être mises en place :

- étendre les continuités végétales de la trame verte le long des axes urbains structurants (prolongement des alignements arbustifs, des enherbements des bas côtés...);
- aménager et entretenir les espaces dans une logique de gestion différenciée et plus largement, écologique (zéro phyto, tontes et tailles réduites etc.), de manière à favoriser le développement d'une plus grande biodiversité en ville. Un équilibre sera recherché dans la gestion des espaces publics entre les usages, le paysage, le caractère historique et patrimonial, les potentiels biologiques et les contraintes techniques.

1.2. Conserver la variété du patrimoine architectural et urbain

Rappels : La riche histoire de Montmorency a légué à la ville un patrimoine architectural et urbain varié et d'ampleur inégale. Outre ses trois monuments historiques, la ville a conservé des témoignages de son passé médiéval et de l'époque où elle était ville de villégiature. Ce patrimoine architectural se décline à différentes échelles (du monument au petit patrimoine comme un mur ou un portail) et participe avec plus ou moins d'importance à la structuration du paysage urbain.



Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager hérité de l'histoire : le projet communal cherche à protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain et les témoignages vernaculaires de la construction du socle historique de la ville. Le patrimoine ainsi désigné concerne tout autant les manifestations architecturales que les espaces publics ou l'organisation urbaine.

Préserver les éléments patrimoniaux emblématiques et structurants : Le patrimoine architectural communal, qui participe à l'identité des différents quartiers et structure l'espace public, sera protégé (repérage au titre de l'article L151-19 des éléments les plus emblématiques) en proposant des règles adaptées permettant également son évolution (extensions, rénovation thermique, intégration de solutions durables...).



Assurer l'harmonie des transitions entre les différentes formes urbaines : une attention sera portée aux continuités urbaines et paysagères entre les quartiers (continuité des clôtures, du traitement de la végétation) et le zonage veillera à favoriser les transitions architecturales entre les différentes formes

urbaines des quartiers (dispositions réglementaires adaptant l'épannelage des hauteurs, l'emprise au sol, le pourcentage minimum d'espaces verts et les retraits par rapport aux limites parcellaires...).

Permettre l'évolution des quartiers dans le respect de l'identité de la ville (caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères) : l'enjeu est d'offrir des possibilités d'évolution cohérentes avec les spécificités morphologiques des quartiers, leurs qualités patrimoniales et les exigences supra-communales. Cet enjeu est garant de l'identité des quartiers et contribuera à harmoniser les transitions entre les différentes formes urbaines.



Pour les secteurs résidentiels, le projet visera un équilibre entre densification du bâti (extension, intégration de formes d'habitat individuel dense, division parcellaire), préservation des espaces végétalisés (cœurs d'îlot, ...) et conservation du bâti patrimonial existant. Les exigences varieront selon les secteurs. L'attention se portera notamment sur les possibilités de division de parcelles et d'extension des constructions existantes et sur les conditions favorisant l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Les degrés d'exigence varieront et seront précisément territorialisés dans le zonage.



Pour les ensembles collectifs, l'objectif réside davantage dans l'aménagement et la valorisation des espaces publics extérieurs (maintien des espaces verts, traitement des revêtements, qualité du mobilier urbain...) et le traitement architectural des immeubles (isolation thermique par l'extérieur...).

1.3. Prendre en compte le relief et protéger les vues exceptionnelles

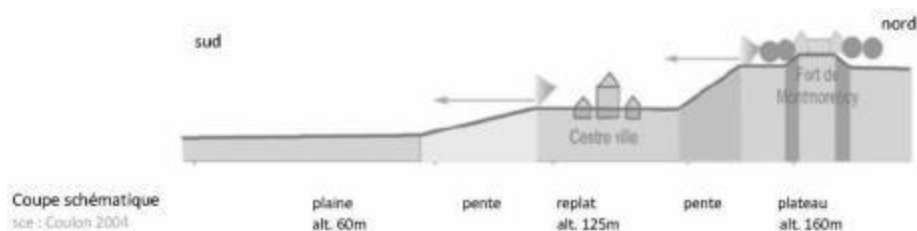
Rappels : Le territoire communal se caractérise par son relief marqué qui ouvre des vues exceptionnelles sur le grand paysage. Les grandes entités ainsi constituées ont fortement orienté le développement du territoire communal (activités, urbanisation...) et sont une composante essentielle de l'identité montmorencéenne et de la qualité paysagère du territoire communal qu'il est essentiel de conserver.



Valoriser les reliefs en conservant ou créant des vues depuis et vers la commune : l'enjeu est de préserver et de mettre en valeur la variété des points de vue perceptibles sur le territoire communal (belvédères, perspectives dans les pentes des rues, des sentes...). La réalisation d'aménagements (positions de belvédères) et la conservation des dispositifs qui les expriment (escaliers, rampes, murs) sont autant de moyens à mobiliser pour leur mise en valeur.

Préserver l'intégration harmonieuse du bâti dans les lignes du relief pour maintenir la lecture des grandes entités topographiques et les vues : la prise en compte des caractéristiques paysagères à travers le projet communal se fera par la définition de règles de constructibilité (règles de hauteur, emprises inconstructibles...) et du traitement de la végétation, permettant d'intégrer au mieux le bâti dans les variations du relief et de ne pas créer d'écrans architecturaux ou végétaux interrompant les perspectives visuelles repérées.

-  Le plateau
-  Le replat
-  Les vallons



2 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE HERITEE

2.1. Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même

Rappels : L'évolution démographique récente de Montmorency est marquée par une certaine stabilité de sa population (autour de 21 000 habitants), liée à un solde naturel faible (tendance nationale) et à un solde migratoire resté globalement négatif. Un effort de construction constant a été nécessaire pour assurer le maintien démographique et doit être poursuivi pour répondre aux nouveaux besoins des habitants et favoriser l'installation d'une nouvelle population.

Les documents de planification supra-communaux exigent une densification du territoire communal et un taux de 25% de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025. Or le territoire communal se caractérise par des contraintes naturelles, fonctionnelles (circulations...), sanitaires (PEB) et patrimoniales nombreuses, qui restreignent les possibilités de foncier disponible.



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 : les besoins en logements identifiés et les exigences supra-communales engagent la commune dans un effort de construction important pour une commune déjà urbanisée, fondé sur les potentialités identifiées dans le tissu existant et leur possibilité opérationnelle. Il faudra notamment assurer une territorialisation de l'effort de construction, en fonction de l'identité et de la densité actuelle des quartiers, de leurs qualités urbaines et paysagères propres. Il s'agira également de tenir compte de la mixité des formes et des fonctions, ainsi que de la capacité d'accueil des équipements publics et de l'accessibilité aux transports en commun.

A l'horizon 2025, la commune devrait compter entre 22 500 et 23 000 habitants (entre environ 1 800 et 2 000 habitants supplémentaires). Pour cela, le rythme de construction sera fixé à environ 85 logements par an jusqu'en 2017 et environ 60 logements neufs par an entre 2017 et 2025, permettant à la fois de compenser le renouvellement du tissu urbain (logements détruits chaque année par l'évolution naturelle du tissu urbain) et d'accroître le parc de logements. En 2025, ce dernier comptera ainsi 9 800 logements environ, soit environ 1 200 logements supplémentaires.

Le territoire communal est aujourd'hui entièrement urbanisé. La ville compte une part importante d'espaces végétalisés, publics et privés. Ces espaces naturels font aujourd'hui l'objet de différents degrés de protection (classement en zone N, protection au titre des Espaces Boisés Classés ou d'Espace Paysager Protégé). Compte-tenu du choix affirmé de préserver la richesse et la diversité de ce patrimoine naturel et paysager, le PLU n'induera pas de consommation d'espaces naturels et agricoles. Le développement de la commune se fera par des opérations de requalification de la trame urbaine existante.



Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements sociaux, dans la perspective des objectifs nationaux : la commune s'engage dans le maintien d'une politique de mixité sociale en cohérence avec les objectifs fixés aux échelles supra-communales. Pour cela, un taux de logements locatifs sociaux adapté pourra être exigé dans les opérations de logements : la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) permettra de préciser ce taux selon les secteurs de projet.



Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements : l'objectif est d'assurer l'adéquation entre l'offre et la demande, pour répondre aux nouveaux besoins des ménages, fluidifier les rotations et offrir aux jeunes ménages des possibilités de parcours résidentiel durables.



Répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique et thermique du bâti : Des prescriptions favorisant la réduction de la consommation énergétique et les qualités thermiques des constructions (existantes ou neuves) pourraient être mises en place dans le règlement du PLU. L'emploi de matériaux recyclables et des énergies renouvelables serait favorisé lors des rénovations et des nouvelles opérations. Des mesures incitatives pourraient être mises en place.

Accompagner le développement des énergies renouvelables à l'échelle du territoire : Par l'ouverture des possibilités d'installation des dispositifs d'EnR individuels (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, pompes à chaleur...), dans le respect de l'architecture des constructions.



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. Une partie importante du territoire communal est couverte par la zone C du PEB, dans laquelle les possibilités d'augmentation du nombre d'habitants et de logements sont limitées. Les aménagements et projets urbains devront encadrer les possibilités de densification des secteurs concernés.



Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'O.A.P. : La ville de Montmorency étant déjà entièrement urbanisée, il s'agira de proposer une évolution du territoire via la transformation des tissus existants, dans le respect de son identité. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront de valoriser des édifices architecturaux de qualité ou relevant de typologies appartenant à l'identité de la ville (représentativité ou singularité des volumes, des matériaux, etc.), favorisant ainsi l'intégration de ces projets au contexte urbain local. Elles favoriseront également l'assimilation de ces futurs îlots et de leurs habitants au projet de ville global, en mettant en valeur les espaces publics, les liens et circulations et les continuités paysagères avec les tissus limitrophes.

2.2. Renforcer l'unité du territoire communal

Rappels : Le relief marqué du territoire et les difficultés de circulation (liées à l'étroitesse du réseau viaire historique et aux nombreuses migrations pendulaires) compliquent les liaisons entre les quartiers : les liaisons douces sont difficiles à mettre en place, les quartiers se tournent vers des gares différentes et sont inégalement reliés aux réseaux supra-communaux. L'importance d'une répartition des commerces et des équipements d'une part et la recherche d'une amélioration des liaisons entre les quartiers d'autre part, sont des conditions nécessaires au bon fonctionnement communal.



Améliorer les perméabilités entre les quartiers : le réseau de sentes dont bénéficie Montmorency, constitue un maillage de qualité assurant les liaisons internes et entre les quartiers. Certains manques et dysfonctionnements s'observent dans la cohérence globale du réseau. L'objectif recherché est de renforcer la mise en réseau des sentes (notamment au niveau des secteurs d'OAP) et de sensibiliser riverains et acteurs privés pour qu'elles soient bien entretenues et maintenues en libre accès (limiter les tentatives de privatisation : portillons, obstacles, clôtures...).



Valoriser et requalifier le réseau des espaces publics : Montmorency bénéficie d'un certain nombre de places, placettes ou larges carrefours, qui participent à la cohérence des polarités de son territoire. Ces espaces sont aujourd'hui inégalement mis en valeur et ne permettent pas toujours des usages apaisés pour tous. Leur réaménagement et leur requalification renforceraient leur pouvoir fédérateur, participeraient à l'amélioration de la qualité urbaine de la ville et bénéficieraient aux commerces et équipements de proximité (mieux lisibles et plus accessibles). La transformation de la place Levanneur initie cette dynamique.



Proposer des alternatives au tout-automobile dans le souci de réduire les déplacements individuels, de limiter les points de saturation et de faciliter les liaisons infra-communales et avec les pôles voisins :

- en renforçant l'offre de transports en commun : la réflexion portera sur l'évolution des fréquences et des parcours des lignes de bus...
- en encourageant le développement des aménagements favorisant la mixité des usages (voies partagées, bandes cyclables, zones de rencontre...);

- en optimisant et réorganisant les espaces de stationnement ;
- en favorisant la mutualisation des transports individuels par le développement du co-voiturage.

Requalifier les entrées-de-ville et les grandes avenues, en améliorant leur traitement paysager par :

- la requalification de l'espace public, en poursuivant les actions visant à atténuer la perception routière de ces axes et à leur donner un caractère plus qualitatif (réflexions sur les gabarits des voies, les échelles bâti/végétal, les plantations d'accompagnement, le mobilier urbain) ;
- l'amélioration des conditions de circulation sur les trottoirs et de points de traversée sécurisés, pour tous les publics (piétons, Personnes à Mobilité Réduite, poussettes, etc.) ;
- l'optimisation et la réorganisation des espaces de stationnement ;
- la réalisation de projets architecturaux qualitatifs pouvant devenir de nouveaux repères urbains et améliorer la lisibilité des entrées de ville.



Améliorer les liaisons avec les pôles voisins, et spécialement les gares limitrophes : les quartiers de Montmorency sont aujourd'hui inégalement reliés aux gares et pôles d'emploi voisins. L'objectif est de travailler en collaboration avec les différents partenaires et autorités organisatrices des transports, pour améliorer les réseaux de bus intercommunaux et l'offre de stationnement à proximité des gares.



Veiller à une intégration harmonieuse de l'avenue du Parisis dans le fonctionnement communal dans l'hypothèse de la réalisation du projet départemental : il est important de réfléchir à une intégration la plus respectueuse possible de cet éventuel axe dans le tissu existant. Des études, effectuées à l'échelle supracommunale, seront réalisées pour limiter les impacts et aménager les usages de la façon la plus cohérente possible.

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

Rappels : Marquée par une dichotomie entre l'offre d'emploi locale et le profil de formation de ses habitants, Montmorency affirme une vocation résidentielle forte (83,4% des actifs montmorencéens travaillent en dehors du territoire communal). Son économie est essentiellement tertiaire et commerciale (50,2% des emplois dans l'administration publique, l'enseignement et la santé et 37% pour les commerces, transports et services). Le maintien du bon niveau d'équipements de la commune et la pérennisation des emplois locaux et des commerces sont garants de la qualité de vie montmorencéenne. Leur préservation est essentielle pour assurer un dynamisme urbain et économique et préserver une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle globale.



Conforter les polarités de quartier autour des équipements et commerces existants : chaque quartier est structuré par une petite polarité centrale, accueillant généralement des commerces et un ou plusieurs équipements. Il est essentiel de renforcer ces polarités afin de maintenir des lieux de sociabilité aux cœurs des quartiers.



Offrir un cadre favorable au maintien des polarités commerciales : il s'agira de veiller à maintenir la diversité du tissu artisanal et commercial de proximité notamment :

- En identifiant et en mettant en valeur les zones favorables au maintien et au développement du commerce de proximité ;
- En améliorant la visibilité et l'accessibilité des commerces et en améliorant les possibilités de stationnement.

Ces actions permettront notamment d'améliorer la cohérence des polarités commerciales de la commune.



Accompagner le développement résidentiel par le maintien d'une activité économique tertiaire et le développement de nouveaux modes de travail : il s'agit de consolider l'activité économique locale qui constitue un des facteurs d'attractivité du territoire communal et qui contribue au maintien socio-économique local. Pour cela, 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 l'installation de nouvelles entreprises et activités de service ainsi que le **développement d'espaces de travail mutualisés** (co-working etc) ;



L'économie montmorencéenne se caractérise par une part importante des **services et équipements à destination des seniors** : ce secteur constitue un foyer d'emploi et d'activité important sur la commune et contribue au dynamisme des commerces et services de la commune. Sa pérennisation doit être encouragée ;

- En s'appuyant sur le **développement des équipements numériques**, essentiels pour l'activité des TPE, diffuses sur le territoire.



Préserver et développer l'agriculture urbaine : définir un cadre favorable à la pérennisation des exploitations du quartier des Haras et à la valorisation des friches du quartier des Pampelumes par le développement de nouvelles formes d'exploitation. Des réflexions engagées en partenariat avec des associations et avec les habitants et propriétaires de ces quartiers permettront de définir un projet innovant et d'élargir leurs fonctions à travers de nouveaux modes d'exploitation : initiatives locales collaboratives d'agriculture urbaine et sciences participatives, action de l'Agence des Espaces Verts (AEV) pour le maintien d'îlots agricoles.



Maintenir la qualité de l'offre d'équipement : une haute qualité de services, destinés à l'ensemble des catégories de population de la ville, sera maintenue et adaptée en fonction des évolutions de la population :

- Il sera nécessaire de garantir au travers de l'aménagement du territoire **un accès aux soins** pour l'ensemble de la population. Il s'agira notamment de favoriser l'installation de nouveaux professionnels libéraux, dans une logique d'équilibre de leur répartition territoriale.



- Les équipements, notamment scolaires, seront adaptés afin de répondre à l'augmentation du nombre d'enfants scolarisés. Plusieurs opérations de restructuration et de modernisation des équipements actuels ont déjà été engagés pour anticiper ces besoins futurs.



Le tissu d'équipements sportifs et culturels reconnu pour sa qualité sera maintenu et renforcé si nécessaire (agrandissement, rénovation, ...).

Une attention particulière veillera à respecter une répartition équilibrée des équipements de quartier (sportifs, culturels, sociaux, petite enfance) et à permettre une accessibilité facilitée pour tous (sécurité des accès, stationnement, visibilité, mise aux normes...).

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

Mettre en valeur le patrimoine végétal

- Maintenir le patrimoine arboré sur le moyen et long terme
- Affirmer l'importance des parcs et jardins privés dans le paysage communal et renforcer l'intégration des clôtures
- Améliorer la qualité des espaces verts publics et favoriser leur mise en réseau avec les espaces publics urbains
- Maintenir la diversité des ambiances des sentes et leurs qualités
- Pérenniser et renouveler les paysages agrestes de la commune (Haras, Pampelumes).
- Renforcer les liens avec la forêt
- Mettre en valeur les principaux sites naturels protégés
- Assurer les connexions entre les espaces verts afin de mettre en valeur les continuités écologiques

Conserver la variété du patrimoine architectural et urbain

Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager hérité de l'histoire

- Préserver les éléments patrimoniaux emblématiques et structurants
- Aussurer l'harmonie des transitions entre les différentes formes urbaines
- Permettre l'évolution des quartiers dans le respect de l'identité de la ville (caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères)

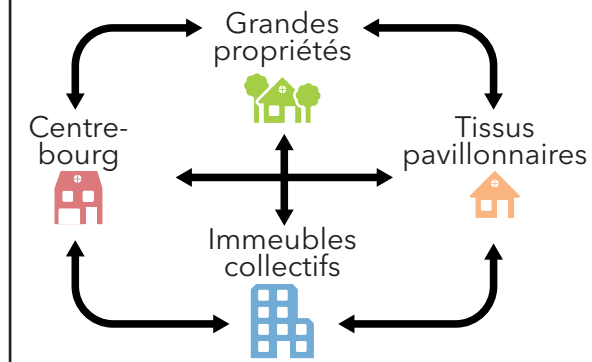
Prendre en compte le relief et protéger les vues exceptionnelles

- Valoriser les reliefs en conservant ou créant des vues depuis et vers la commune

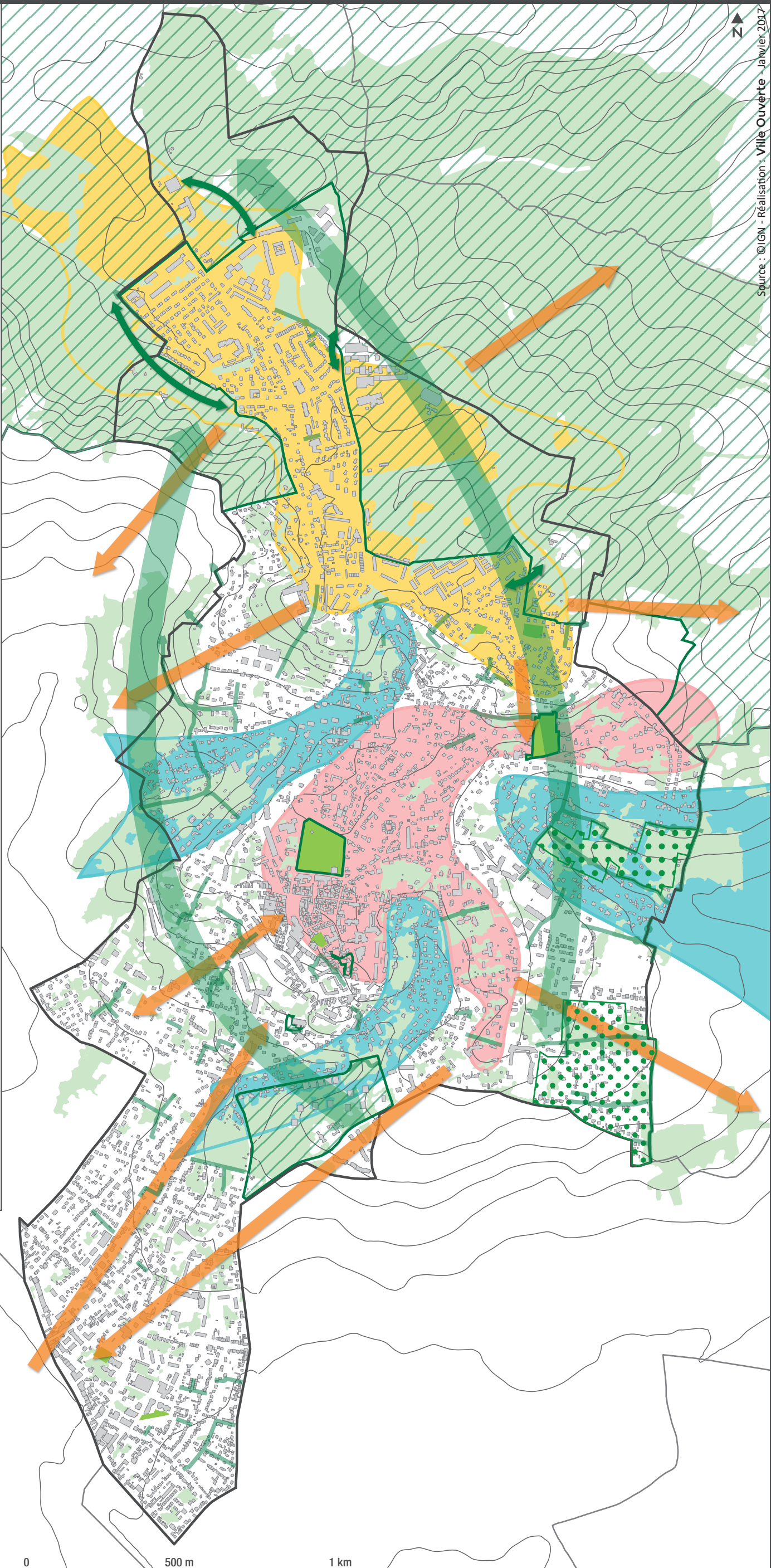
Préserver l'intégration harmonieuse du bâti dans les lignes du relief pour maintenir la lecture des grandes entités topographiques et les vues :

- Le plateau
- Le replat
- Les vallons

**Assurer l'harmonie des transitions
entre les différentes formes urbaines**



Permettre l'évolution des quartiers dans le respect de l'identité de la ville (caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères)



Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même

-  Favoriser un développement communal harmonieux, prenant en compte les différentes contraintes imposées par le PEB.
-  Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'O.A.P.

Renforcer l'unité du territoire communal

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

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

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

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

Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements sociaux

Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements

Répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique et thermique du bâti

Proposer des alternatives au tout-automobile

Accompagner le développement résidentiel par le maintien d'une activité économique tertiaire et le développement de nouveaux modes de travail

Vers les gares de Sarcelles et de Groslay

Gare de Deuil-Montmagny

Gare d'Enghien-les-Bains