



Commune de Montmorency

Plan Local d'Urbanisme

3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



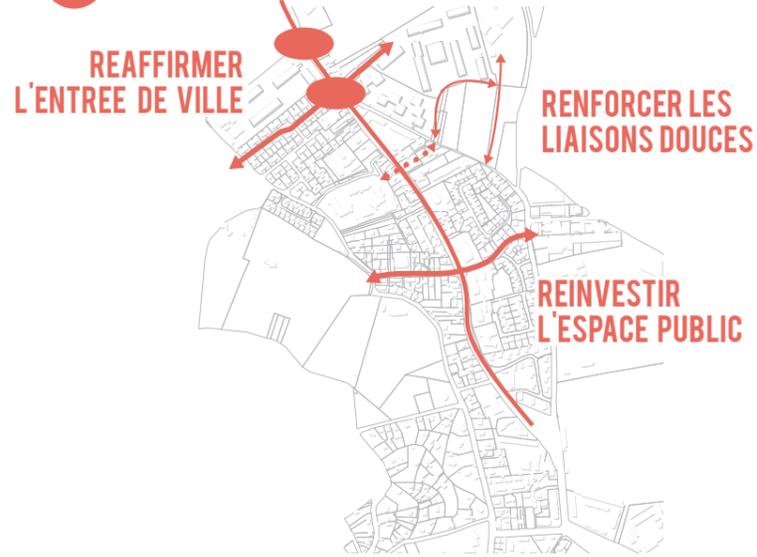
Sommaire

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur Nord - Avenue de Domont	4
Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur Sud - Avenue de la Division Leclerc	6
Orientation d'Aménagement et de Programmation - Thématique Trame Verte et Bleue	8

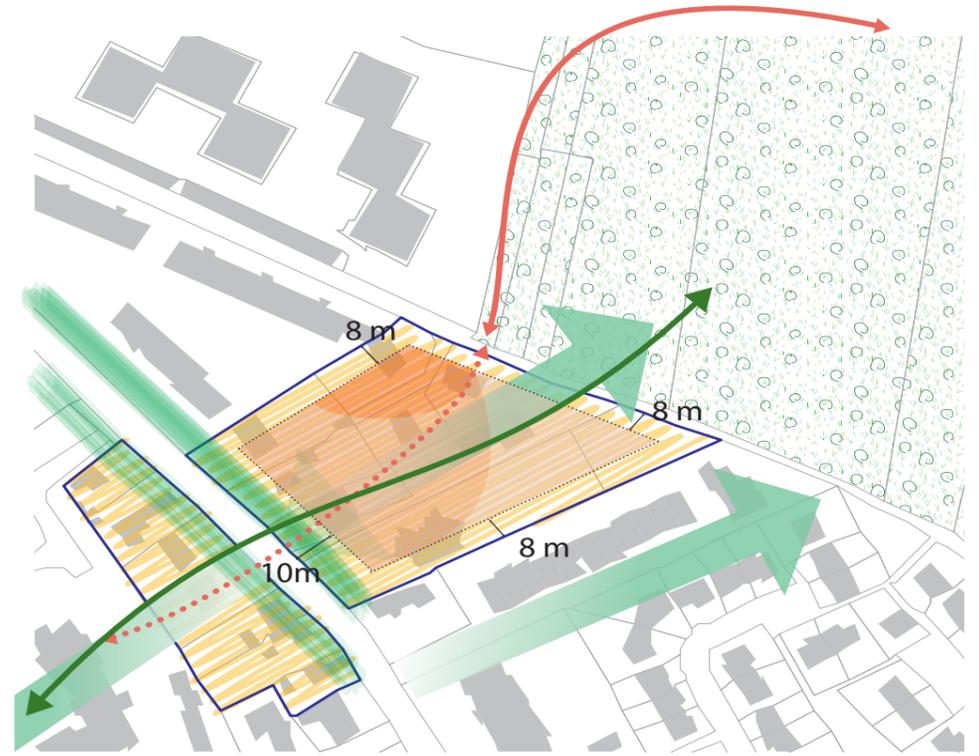
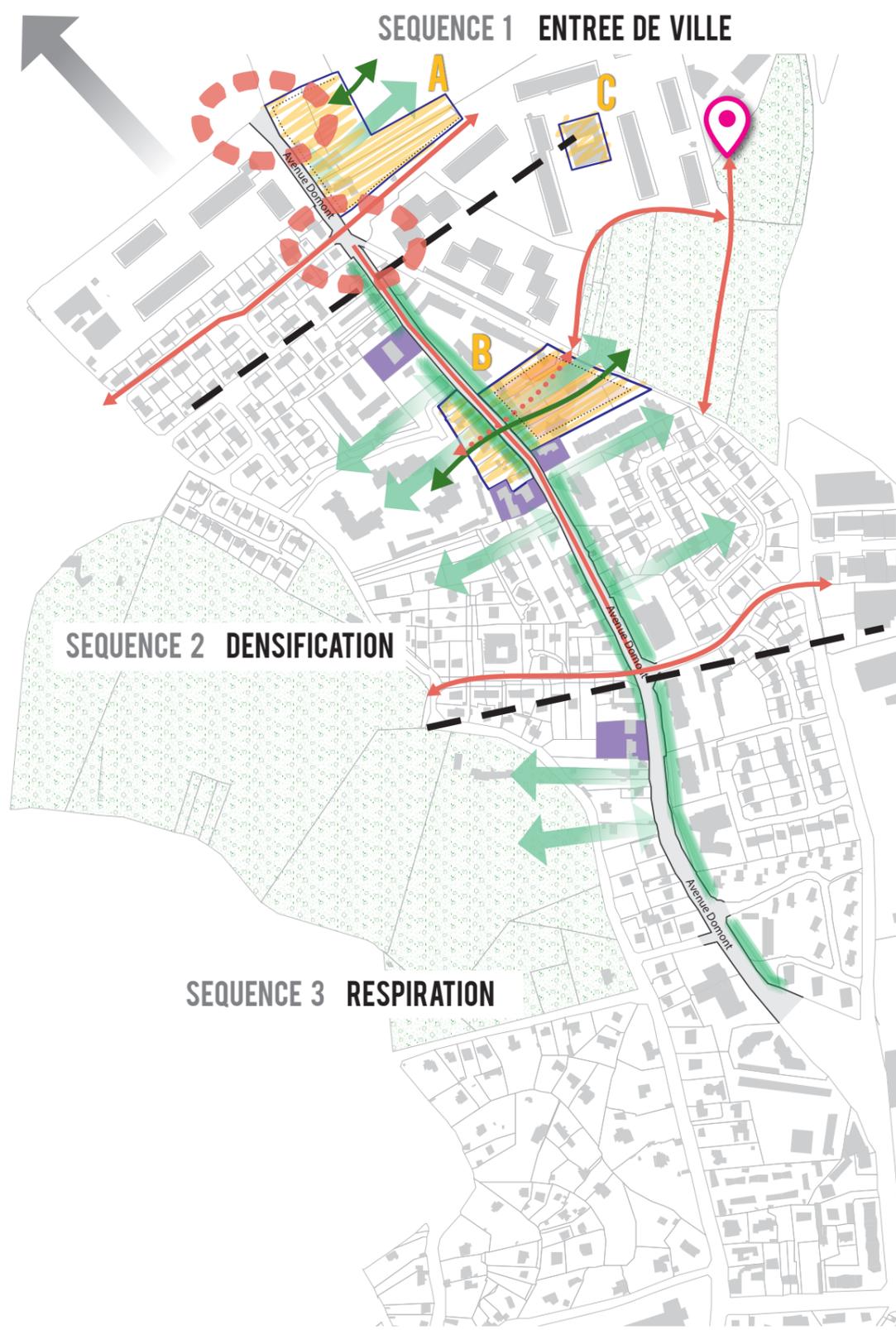
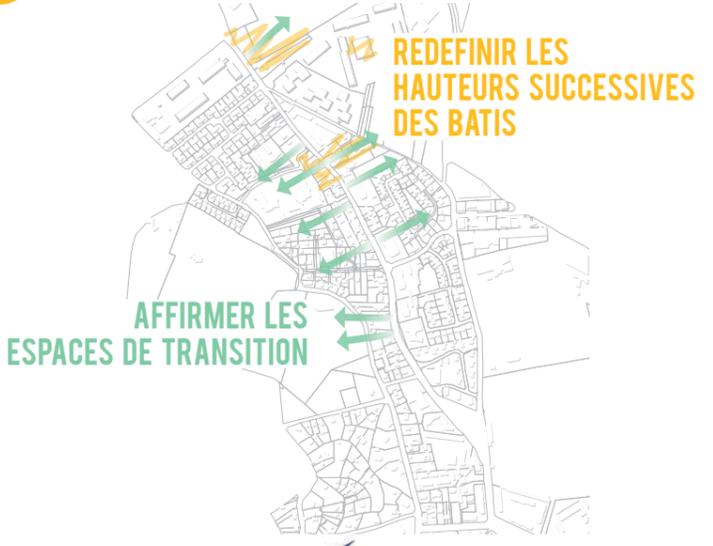
1 LES PROJETS EN COURS



2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS



3 L'ALTERNANCE DE PLEINS & DE VIDES



- Implantation imposée au règlement graphique
- Projets récemment réalisés
- Réaménagement de carrefour
- Réinvestissement de l'emprise publique (aménagement paysager)
- Retrait végétalisé à maintenir ou à créer (insertion paysagère du bâti)
- Secteurs mutables à privilégier
A : Rue Pascal
B : Avenue de Domont
C : Rue Racine
- Espace de respiration
- Equipement structurant
- Cohérence avec le projet urbain d'Andilly
- Liaison douce / cheminement piéton existants
- Liaison douce / cheminement piéton à créer
- Forêt
- Connexion ville-forêt
- Transition entre les formes urbaines (épannelage, traitement visuel)

Principes d'aménagement du secteur A

Inscription du bâti dans son environnement urbain

Le projet s'inscrira dans une redéfinition de l'entrée de ville avec Andilly. Ainsi, les carrefours entre l'avenue de Domont et la rue Beaumarchais puis entre l'avenue de Domont et la rue Pascal seront réaménagés. La requalification des espaces publics permettra d'améliorer le confort d'usage par la création d'un carrefour urbain et de réaffirmer l'entrée de ville.

L'urbanisation du secteur A permettra de structurer l'avenue et l'entrée de ville tout en proposant une densité de construction mettant en valeur les liens avec la forêt.

Principes d'aménagement du secteur B

Phasage de l'opération

L'opération pourra être :

- soit réalisée comme une opération d'ensemble, en respectant les principes d'aménagement définis par la présente OAP. Dans ce cas, l'opération devra comporter un minimum de 30% de logements sociaux, pouvant être répartis à convenance sur le site ;
- soit réalisée en plusieurs phases. Dans ce cas, chacune des opérations devra comporter un minimum de 30% de logements sociaux. La réalisation du cheminement piéton figuré sur le plan de l'OAP devra obligatoirement être réalisé au cours de la première phase. Les phases suivantes devront s'organiser en fonction de ce principe de maillage, tout en respectant les autres principes figurés dans l'OAP.

Quelque soit le principe de réalisation retenu, l'accès à l'opération se fera par l'Avenue de Domont.

Inscription du bâti dans son environnement urbain

L'aménagement du secteur repose sur la volonté de mettre en valeur les connexions avec la forêt. Il s'agit de prendre appui sur les masses boisées du secteur (Forêt, Bois Briffaults) pour proposer un aménagement d'ensemble et une composition urbaine qui favorise l'insertion dans le site. Cette intention trouve une déclinaison à travers les notions de transversalités et de perméabilités permettant un travail sur l'épaisseur de l'avenue et de mettre en valeur les connexions avec la forêt.

Afin de respecter le principe de transversalité, l'aménagement du secteur devra favoriser les circulations est-ouest du quartier. Une liaison piétonne devra être aménagée afin d'une part de permettre un accès à l'école La Fontaine et d'autre part d'améliorer la circulation est-ouest des piétons dans l'épaisseur du quartier.

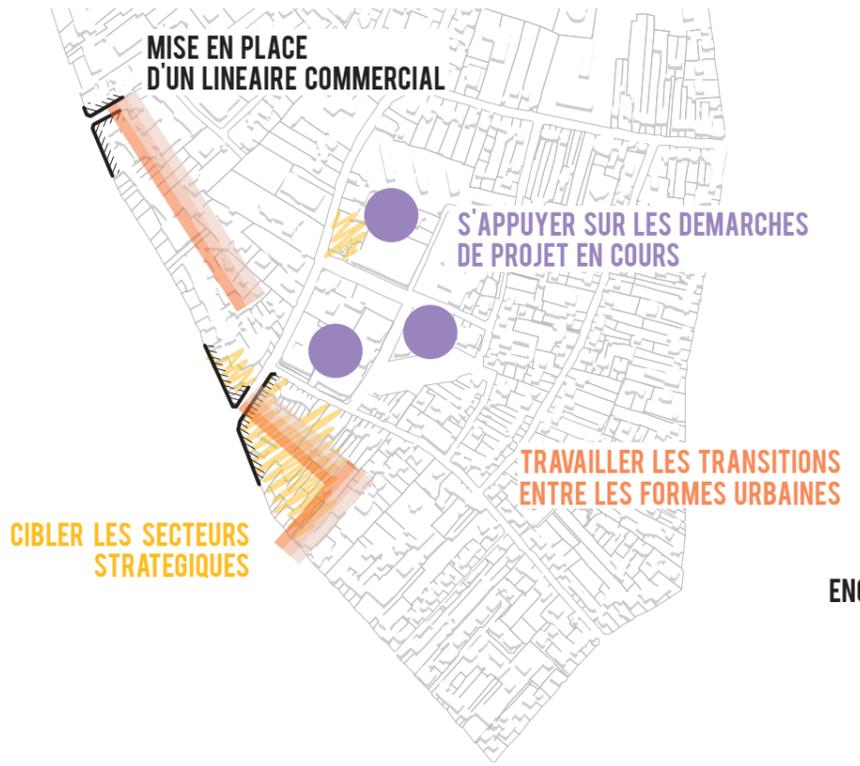
Afin de respecter le principe de perméabilités, l'aménagement du secteur devra favoriser son insertion dans le site par :

- Un positionnement des constructions au sein d'un parc paysager favorisant un rapport plein / vide harmonieux dans une composition paysagère réfléchie ainsi que des percées visuelles vers la forêt
- Des implantations par rapport à l'avenue de Domont variables dans la profondeur des îlots afin de ne pas constituer de front urbain en respectant au minimum un recul de 10m sur la partie est du projet
- Une gradation des hauteurs limitées :
 - Sur la partie est de l'avenue, à R+3+attique ou combles sur la partie nord du secteur, à R+2+ attique ou combles sur la partie sud et ouest du secteur et à R+2 sur la partie est du secteur ;
 - Sur la partie ouest de l'avenue, à R+2
- Des implantations par rapport aux voies et cheminements existantes ou à créer en retrait variable, et/ou présentant au minima une percée visuelle dans le développé de façade afin de ne pas constituer un front urbain continu

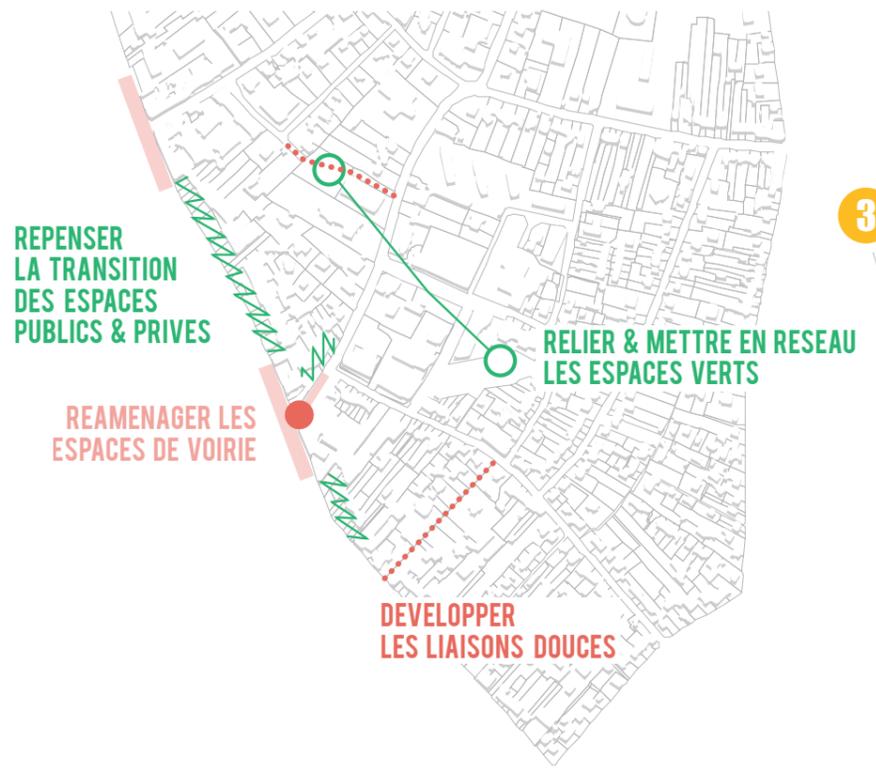
Principe d'aménagement du secteur C

Le projet devra permettre la construction de logements locatifs sociaux et l'installation d'équipements de proximité dans un objectif global de requalification du quartier

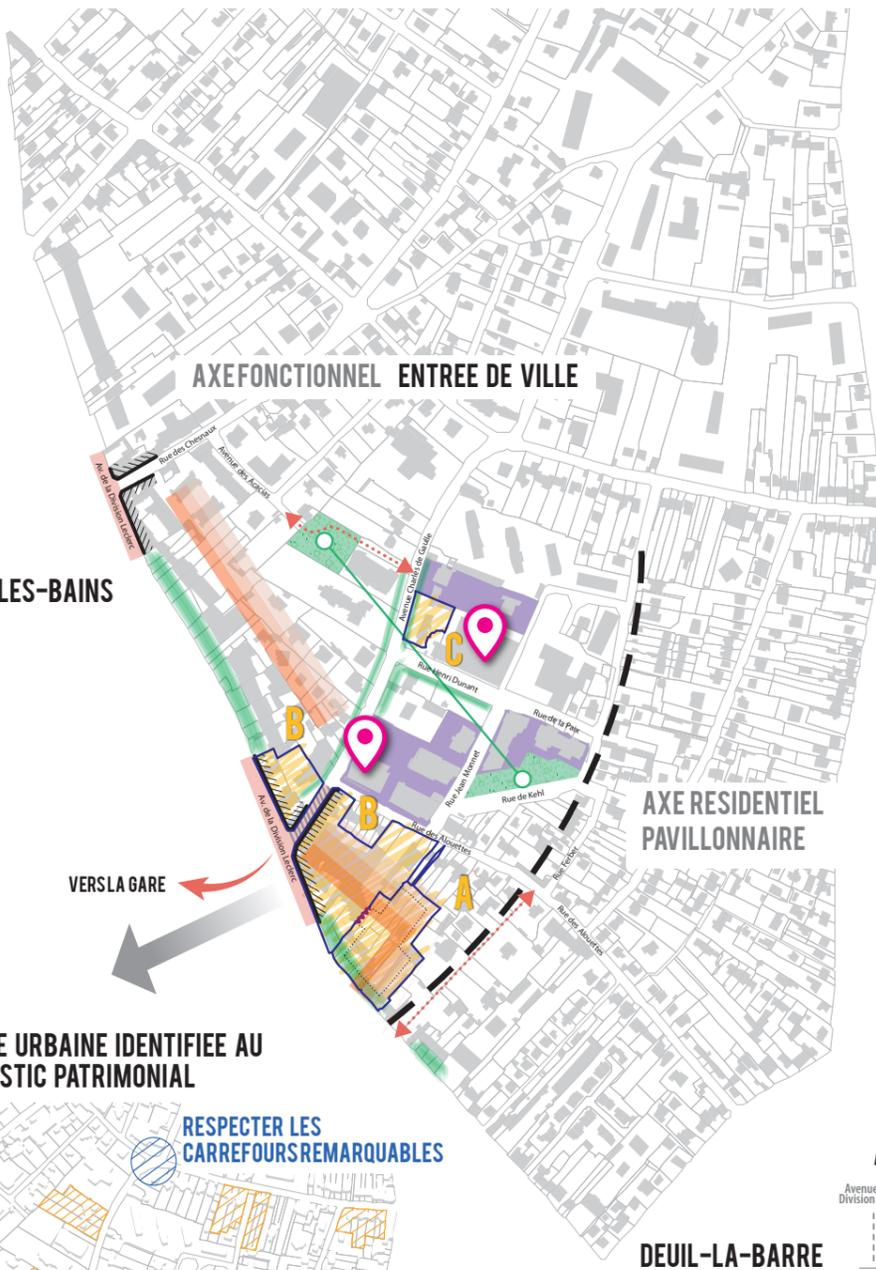
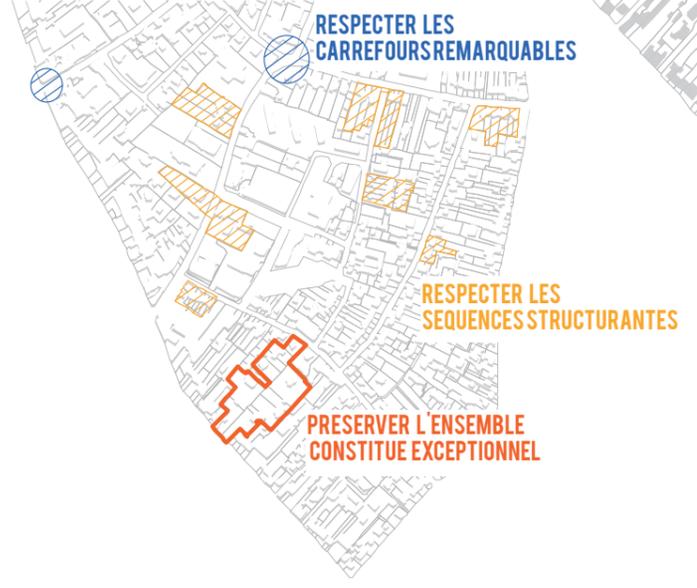
1 LES PROJETS EN COURS & LA MIXITE FONCTIONNELLE



2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET LEUR MISE EN LIEN

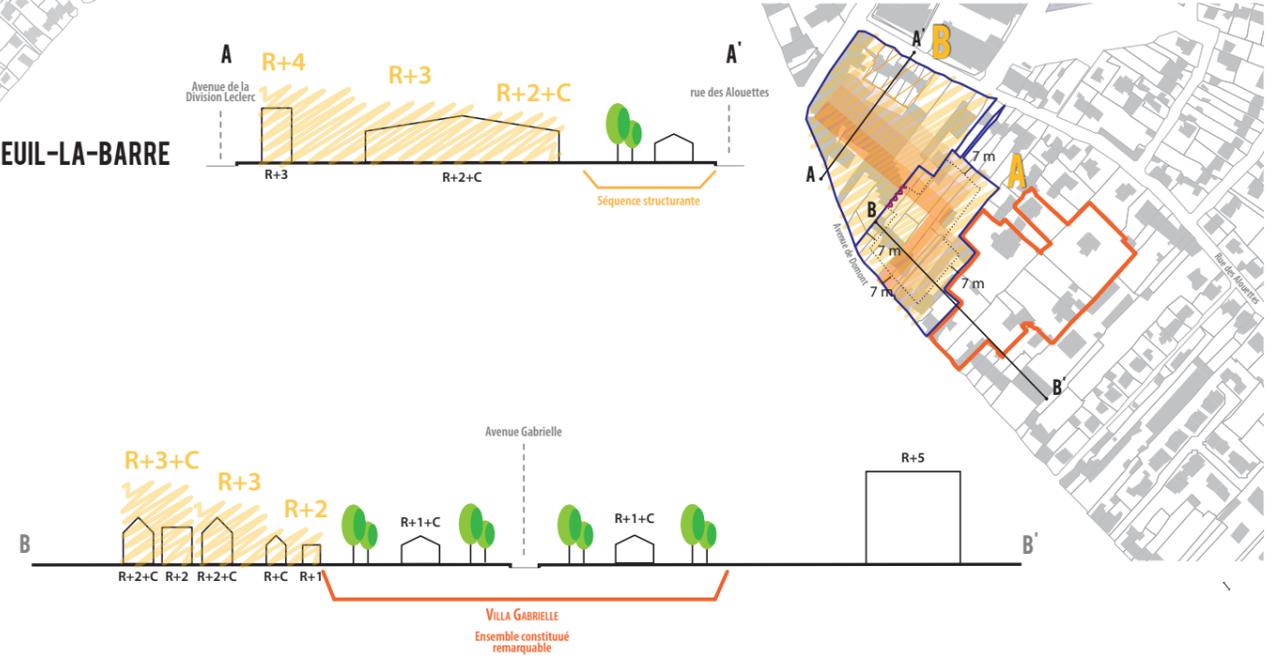


3 QUALITE URBAINE IDENTIFIEE AU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL



- Projets récemment réalisés
- Secteurs mutables à privilégier
- Linéaire commercial à conforter ou à créer en RdC
- Aménagement de voirie spécifique
- Réaménagement de l'espace public
- Liaison douce / cheminement piéton à créer ou à maintenir
- Transition entre les formes urbaines (épannelage, traitement visuel)
- Mise en réseau des espaces verts
- Espaces verts
- Retrait végétalisé à maintenir ou à créer (insertion paysagère du bâti)
- Equipement structurant
- Cohérence avec le projet urbain d'Enghien-les-Bains
- Implantation imposée au règlement graphique
- Accolement au pignon aveugle existant (R+6)

COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES



Principes d'aménagement du secteur A

Phasage de l'opération

L'opération devra être réalisée comme une opération d'ensemble, en respectant les principes d'aménagement définis par la présente OAP.

Inscription du bâti dans son environnement urbain

L'organisation des densités sur la parcelle devra privilégier les transitions douces entre les futures constructions et les constructions limitrophes existantes, ainsi qu'avec les ensembles patrimoniaux repérés. Ainsi :

- les densités les plus importantes (hauteurs et emprises au sol) se concentreront le long de l'avenue de la Division Leclerc, et pourront se prolonger vers l'extrémité Nord-Ouest du secteur de projet.
- au contraire, les densités les moins importantes devront se concentrer au niveau des limites séparatives Nord-Est et Sud-Est.

Ce principe de gradation des hauteurs est représenté sur les deux coupes A-A' et B-B' qui accompagnent le plan de l'OAP. En matière de hauteurs, le principe d'une transition douce entre le site du projet et les espaces environnants, en particulier en direction des espaces pavillonnaires, est une condition essentielle de la réalisation du projet.

En bordure ouest du site A, se trouve un pignon d'une hauteur de R+6 et implanté à l'alignement. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, une future construction pourra venir s'accoler au pignon existant (R+6) en s'alignant sur la hauteur du bâti déjà existant. La largeur de la nouvelle construction ne pourra pas dépasser celle du pignon. La gradation des hauteurs vers les espaces environnants devra être respectée.

Pour assurer l'insertion paysagère du bâti, un retrait végétalisé devra être maintenu ou créé le long de la Division Leclerc. Un alignement spécifique de 7 mètres depuis l'avenue de la Division Leclerc est figuré au règlement graphique.

Principes d'aménagement du secteur B

Inscription du bâti dans son environnement urbain

L'organisation des densités sur le secteur B devra privilégier les transitions douces entre les futures constructions et les constructions limitrophes existantes ainsi qu'avec les ensembles patrimoniaux repérés. Ainsi les densités plus importantes (hauteurs et emprise au sol) se concentreront le long de l'avenue de la Division Leclerc.

Pour assurer l'insertion paysagère du bâti, un retrait végétalisé devra être maintenu ou créé au sud du secteur B, le long de l'avenue de la Division Leclerc, ainsi que sur une partie de l'avenue Charles de Gaulle.

L'entrée de ville sera mise en valeur par :

- un réaménagement des espaces publics et un aménagement de voirie spécifique à l'entrée de l'avenue Charles de Gaulle pour améliorer le confort d'usage ;
- des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée à conforter ou à créer.

Le réaménagement de l'entrée de ville se fera en cohérence avec le projet urbain d'Enghien-les-Bains / Deuil-la-Barre.

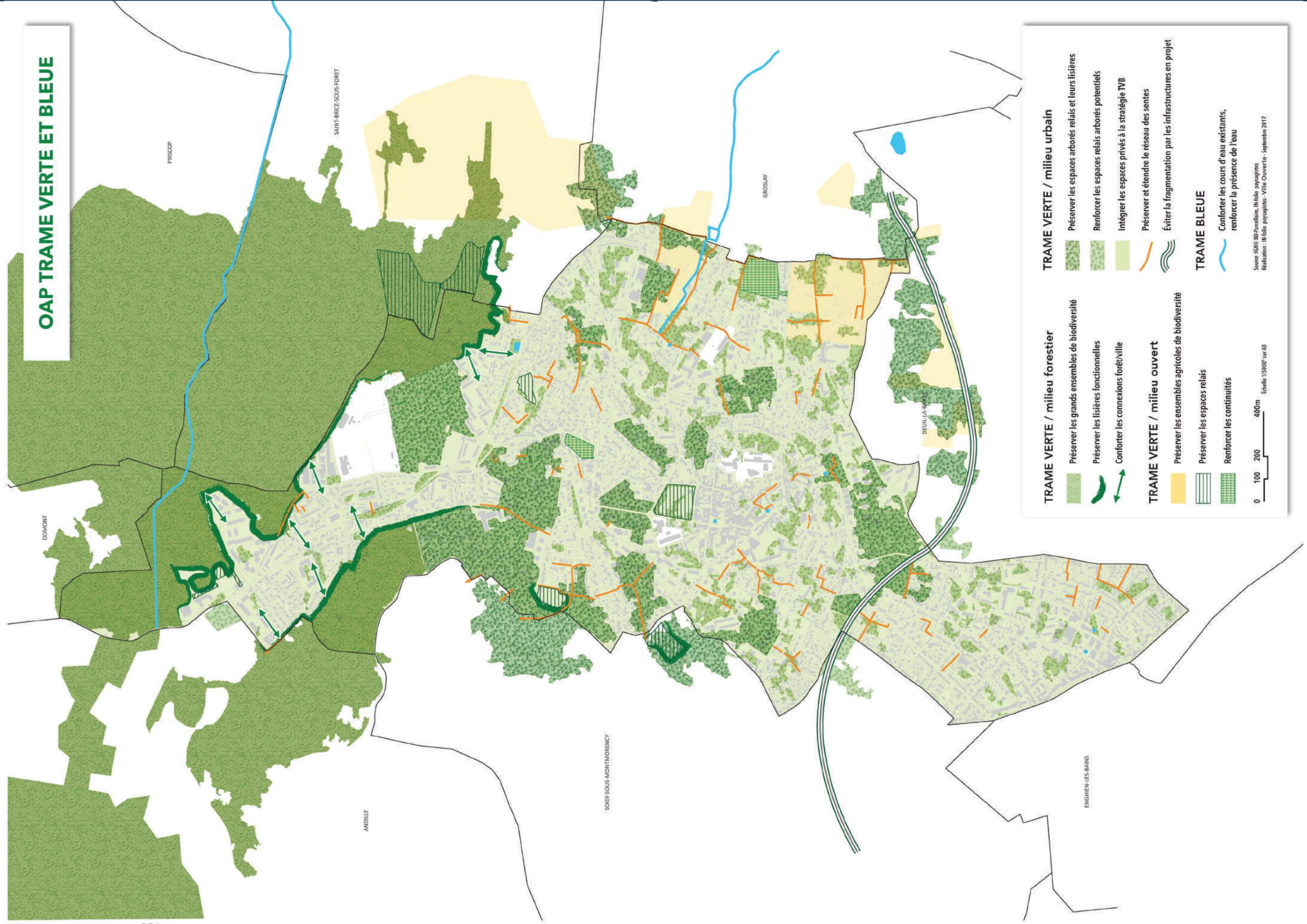
Principes d'aménagement du secteur C

Le projet devra rechercher une cohérence de volume, de gabarit d'échelle, avec les constructions avoisinantes de la rue, afin de faciliter son intégration dans le tissu existant. Le projet devra s'intégrer d'une part, au sein d'un front urbain constitué de maisons individuelles de caractère et d'une opération neuve à l'architecture contemporaine, et d'autre part, en face de résidences implantées dans un parc paysager.

Afin de faciliter son intégration dans l'environnement et plus globalement dans l'entrée de ville, le projet devra veiller au traitement de l'angle constitué par l'avenue Charles de Gaulle et la rue Henri Dunant

OAP THÉMATIQUE - TRAME VERTE ET BLEUE

OAP TRAME VERTE ET BLEUE



TRAME VERTE / milieu forestier

- Préserver les grands ensembles de biodiversité
- Préserver les lisières fonctionnelles
- Conforter les connexions forêt/ville

TRAME VERTE / milieu ouvert

- Préserver les ensembles agricoles de biodiversité
- Préserver les espaces relais
- Renforcer les continuités

TRAME VERTE / milieu urbain

- Préserver les espaces arborés relais et leurs lisières
- Renforcer les espaces relais arborés potentiels
- Intégrer les espaces privés à la stratégie TVB
- Préserver et étendre le réseau des sentes
- Éviter la fragmentation par les infrastructures en projet

TRAME BLEUE

- Conforter les cours d'eau existants, renforcer la présence de l'eau

Source : IGE/BDP/Parcellaire, M-folio paysagistes
Réalisation : M-folio paysagistes - Ville Ouverte - Septembre 2017

0 100 200 400m
Echelle 1/5000^e sur A0

Objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue

Cette OAP thématique doit permettre une mise en valeur effective de la trame verte et bleue de Montmorency, et de son territoire d'inscription. Pour ce faire, les éléments prescriptions débordent des limites communales, étant entendu que les effets de ces prescriptions ne s'appliquent que sur le territoire communal de Montmorency (champ d'application du PLU de la commune).

L'objectif est de parvenir à un maintien ou, le cas échéant, une amélioration des fonctionnalités écologiques à grande échelle. Pour ce faire, l'OAP identifie trois types de trame verte, et une trame bleue.

Trame verte / Milieu forestier

Cette déclinaison de la trame verte vise à préserver les principaux espaces et réservoirs de biodiversité du territoire : la forêt de Montmorency et les principaux espaces naturels / boisés qui lui sont connectés.

Cette notion de connexion est prise en compte par l'identification de la lisière de la forêt, qui constitue un espace de travail privilégié de l'interface ville/forêt, et qui fait également l'objet d'une mise en valeur prescriptive (essences végétales imposées). Le milieu forestier n'est pas appréhendé uniquement en termes de biodiversité : les accès à la forêt et l'appropriation du site sont traités par la volonté de maintenir des accès au site, en cohérence avec les OAP Aménagement.

Cette trame forestière vise donc à affirmer le caractère exceptionnel de la forêt et de ses abords, en définissant des orientations de préservation fortes, complétées par les prescriptions réglementaires du zonage et du règlement.

Trame verte / Milieu urbain

Cette trame permet de travailler les fonctionnalités écologiques au cœur des espaces urbains. Elle s'appuie sur :

- les espaces arborés relais en ville et leurs lisières, qui correspondent aux grands espaces boisés ou fortement végétalisés qui maillent l'ensemble du territoire pour former un réseau cohérent.
- les espaces relais arborés potentiels : des espaces dont le traitement paysager et écologique doit être maintenus et renforcés pour leur permettre de jouer pleinement leur rôle de relais des continuités écologiques
- les espaces privés : jardins et cœurs d'îlots, qui contribuent également, par la maîtrise des densités, à la qualité paysagère et écologique de Montmorency.

En lien avec la trame forestière, cette trame en milieu urbain constitue la colonne vertébrale de la trame verte, déjà en place, qui reprend les deux corridors écologiques identifiés au PADD du PLU.

Par ailleurs, l'objectif est de maintenir et de renforcer la fonctionnalité de ces corridors écologiques. Pour ce faire, l'OAP identifie le tracé de l'éventuelle future Avenue du Parisis comme un espace devant être traité pour éviter de constituer une coupure urbaine et écologique, ainsi que l'ensemble des venelles, qui par leur traitement paysager et végétal, contribuent aux continuités écologiques.

Trame verte / Milieu ouvert

Les espaces ouverts sont également constitutifs des continuités écologiques, et notamment :

- les espaces agricoles des Haras et des Pampelumes, dont la valorisation agricole doit aller vers une affirmation de la biodiversité du site, tout en veillant à permettre la perméabilité de ces espaces à la petite faune ;
- certains espaces relais majeurs (grands parcs, etc.) non boisés (sur certaines parties), qu'il est indispensable de maintenir ;
- certains espaces dont le traitement actuel pourrait être amélioré pour leur permettre de jouer leur rôle d'espaces relais de la biodiversité (ex. : cimetière).

Trame bleue

La trame bleue est très peu présente à Montmorency. L'OAP identifie toutefois les deux cours d'eau qui passent sur ou à proximité du territoire, pour affirmer la nécessité de leur mise en valeur (qualité des eaux, aménagement des abords).