

# Commune de Montmorency



## Plan Local d'Urbanisme

### 6 / Bilan de la concertation

Dossier arrêté en Conseil municipal le :

Mise à l'Enquête publique :

Dossier approuvé en Conseil municipal le :



# Sommaire

<b>1</b>	<b>PRINCIPES ET ENJEUX DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>3</b>
1.1.	UNE CONCERTATION QUI S'INSCRIT DANS UN CADRE LEGAL PREDEFINI.....	3
1.2.	LA MISE EN ŒUVRE EFFECTIVE DE LA CONCERTATION .....	3
<b>2</b>	<b>BILAN DE LA CONCERTATION.....</b>	<b>5</b>
2.1.	LE REGISTRE DE LA CONCERTATION.....	5
2.2.	LES REUNIONS PUBLIQUES .....	6
<b>3</b>	<b>LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES.....</b>	<b>7</b>

## 1 PRINCIPES ET ENJEUX DE LA CONCERTATION

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

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

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

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

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

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

### 1.2. La mise en œuvre effective de la concertation

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

#### Cinq réunions publiques

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

#### Une exposition publique

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

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

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

### **La mise à disposition de registres de concertation**

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

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

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

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

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

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

## 2 BILAN DE LA CONCERTATION

### 2.1. Le registre de la concertation

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

Les remarques en lien avec le PLU concernent :

- La proposition de requalifier l'entrée de ville au sud de Montmorency (avenue de la Division Leclerc) notamment par le renforcement de la végétation au détriment de places de stationnement. Cette proposition va dans le sens de la protection du patrimoine végétal de la ville et de l'OAP Sud qui inscrit un retrait végétalisé le long de l'avenue de la Division Leclerc. Pour y parvenir, il est inscrit dans le règlement écrit l'obligation, pour les parcs de stationnement de plus de trois places, d'être intégrés dans la construction.
- La proposition d'inscrire un quota de grands logements dans les constructions de logements collectifs afin d'éviter une densification trop importante de Montmorency. Cette proposition n'a pas été retenue au regard des objectifs de constructions de logements imposés à la Ville.
- La protection d'arbres remarquables potentiellement menacés d'abattage pour la réalisation d'un projet de logements. Ces arbres sont repérés au règlement graphique comme arbres remarquables et sont soumis aux mêmes dispositions que les Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- La proposition de modifier à la baisse les règles d'emprise et de hauteur de l'ensemble des zones du PLU révisé afin de ne pas « désorganiser les grandes ambiances des quartiers ». Cet objectif de maîtrise de l'urbanisation est cependant au cœur du projet de PLU révisé. En effet, la philosophie du projet est de trouver un équilibre entre la préservation du patrimoine et du cadre de vie et le développement urbain raisonnable de la commune pour répondre aux contraintes fixées par la loi en matière de construction de logements. Ainsi, le projet de PLU fait appel à de nombreux outils pour garantir cet équilibre :
  - Le zonage et les règles de construction ont été élaborés selon un principe typomorphologique, s'attachant davantage aux ambiances des quartiers qu'à leur densité (qui était le principe de zonage retenu dans le PLU de 2012), ceci dans un but de préservation du paysage existant.
  - Afin de préserver les éléments patrimoniaux emblématiques et structurants du territoire, le PLU a repéré et élaboré des règles encadrant l'évolution de plus de 500 constructions, d'une soixantaine d'éléments liés au patrimoine urbain (séquences, angles, carrefours), de plus de 100 arbres remarquables et d'une quarantaine de vues remarquables. Un réseau de sentes ainsi que plus de 100 ha d'espaces boisés classés ou d'espaces verts protégés ont également été repérés afin d'en assurer la préservation.
  - Quelques secteurs sont encadrés au sein d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, de Périodes d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et de la zone UB (1,2% du territoire) permettant d'intégrer de manière harmonieuse et contrôlée les nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

Les demandes particulières de projets personnels concernent :

- La possibilité de réaliser une extension d'un pavillon situé dans le quartier des Pampelumes. En zone A (zone agricole), il est possible de réaliser des extensions encadrées de l'habitat existant. L'objectif de la zone étant la protection des espaces agricoles, il est toutefois indesepsable d'encadrer précisément ces possibilités d'extension de l'habitat existant (emprise au sol, hauteurs, ...)
- La possibilité de réaliser l'extension d'un garage existant dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie (4 mètres pour la zone U3). En zone UC, la marge de recul de 4 mètres est conservée afin de préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire, dont le caractère végétal est une dimension essentielle. Les constructions et les extensions de constructions existantes dans la marge de recul sont interdites et la marge de recul doit être végétalisée à hauteur de 50% minimum.
- Le souhait de mofidier le zonage de parcelles en les faisant passer de la zone UC à la zone UA au niveau de la rue de Jaigny. Les objectifs et les caractéristiques de ces deux zones diffèrent. La zone UA met l'accent sur la volonté de permettre le renouvellement du centre ancien caractérisé par des emprises au sol importantes et une minéralité des espaces libres. La zone UC met quant à elle l'accent sur la volonté de préserver les particularités des tissus pavillonnaires caractérisés par des emprises au sol faibles et une part du végétal importante, ce qui correspond au paysage de la rue de Jaigny.

## 2.2. Les réunions publiques

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

### Densification et protections patrimoniales

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

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

### Quartier du Plateau (Nord de Montmorency)

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

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

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

### Entrée de ville au Sud de Montmorency

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

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

### Avenue du Parisis

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

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

## 3 LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

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

# Commune de Montmorency



## Plan Local d'Urbanisme

### 6 / Bilan de la concertation - Annexes

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 :

# Commune de Montmorency



## Plan Local d'Urbanisme

### 6 / Bilan de la concertation

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 :



# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency

--

## Réunion publique

# Déroulé de la réunion publique

---

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

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

---

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

- Il fixe pour les années à venir les **objectifs de développement de la ville** en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacements.
- Il fixe des **règles de construction** applicable dans toute la ville (terrains publics et privés) : il détermine ce qui peut être construit ou modifié et de quelle(s) façon(s) procéder.
- Il doit tenir compte **d'autres documents réglementaires** : il s'inscrit dans un territoire plus large avec des contraintes et des objectifs qu'il faut prendre en considération.

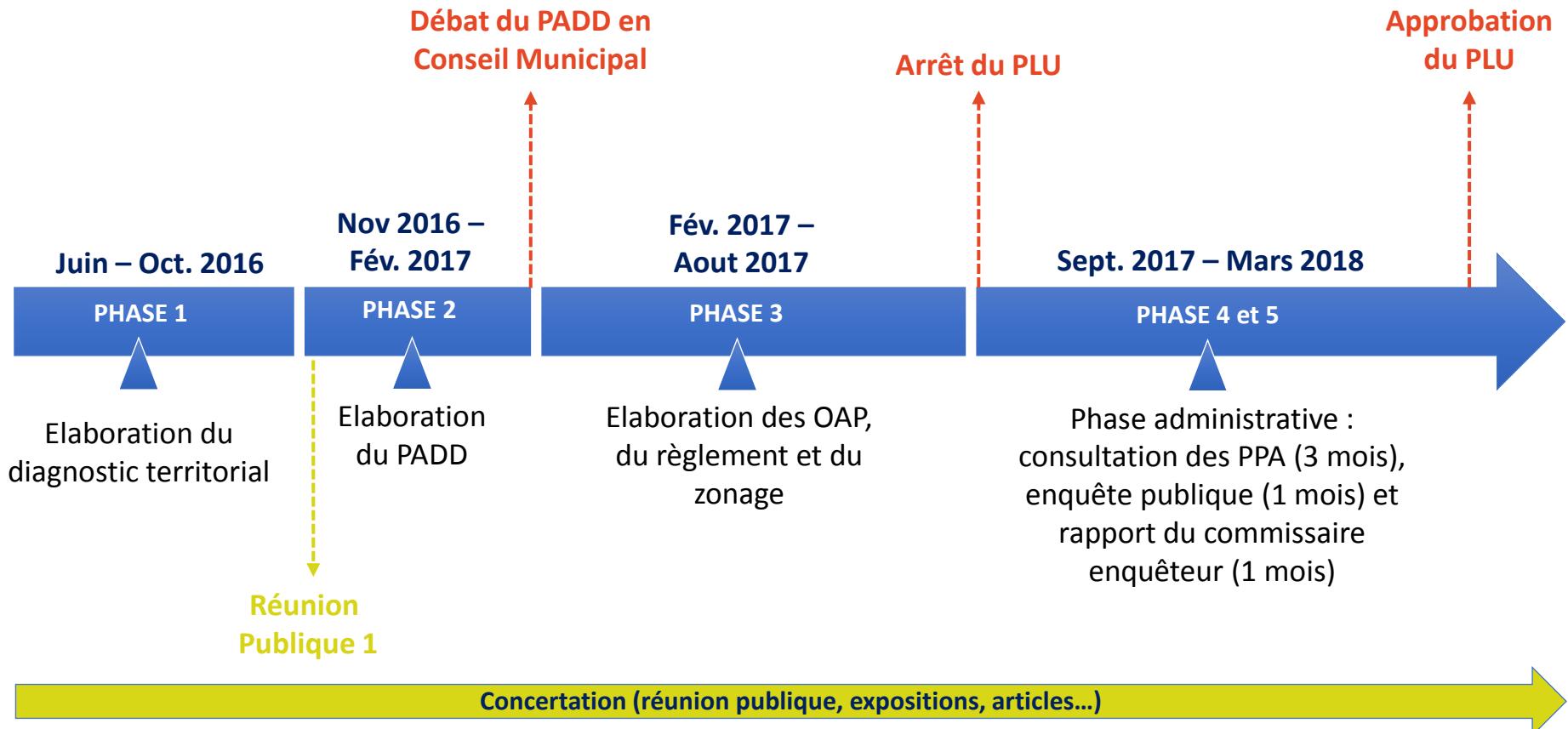
# Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

---

## Le PLU comprend :

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

# Le calendrier de la procédure



- Le **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) actuel** a été approuvé le 19 novembre 2012 et modifié à deux reprises en juin 2013 et en juillet 2016.
- **Trois grands objectifs** ont conduit la commune à mettre en œuvre la révision de son P.L.U. :
  - La nécessité **d'adapter le document actuel au contexte législatif** marqué par des évolutions fréquentes ;
  - La nécessité de **prendre en compte les objectifs des documents régionaux**, élaborés après l'approbation du P.L.U. actuel ;
  - La volonté de **redéfinir un projet de ville conformément aux orientations municipales**.

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

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

# Les objectifs régionaux à prendre en compte

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

- Un document qui a pour objectif de **maîtriser et organiser la croissance urbaine et démographique**, tout en garantissant le **rayonnement international de la région**.
- Les objectifs se traduisent sur le territoire communal par :
  - Des espaces urbanisés à optimiser ;
  - Des quartiers à densifier à proximité des gares ;
  - Un espace boisé et un espace vert et de loisirs à conserver.
- **Objectifs d'évolution fixés par le SDRIF pour la commune de Montmorency :**
  - Permettre l'évolution des tissus urbains vers une densité plus marquée (nombre de logements à construire).
  - Enjeu du PLU : fixer des objectifs répondant aux exigences du SDRIF et qui soient en cohérence avec des perspectives d'évolution raisonnée de la commune.

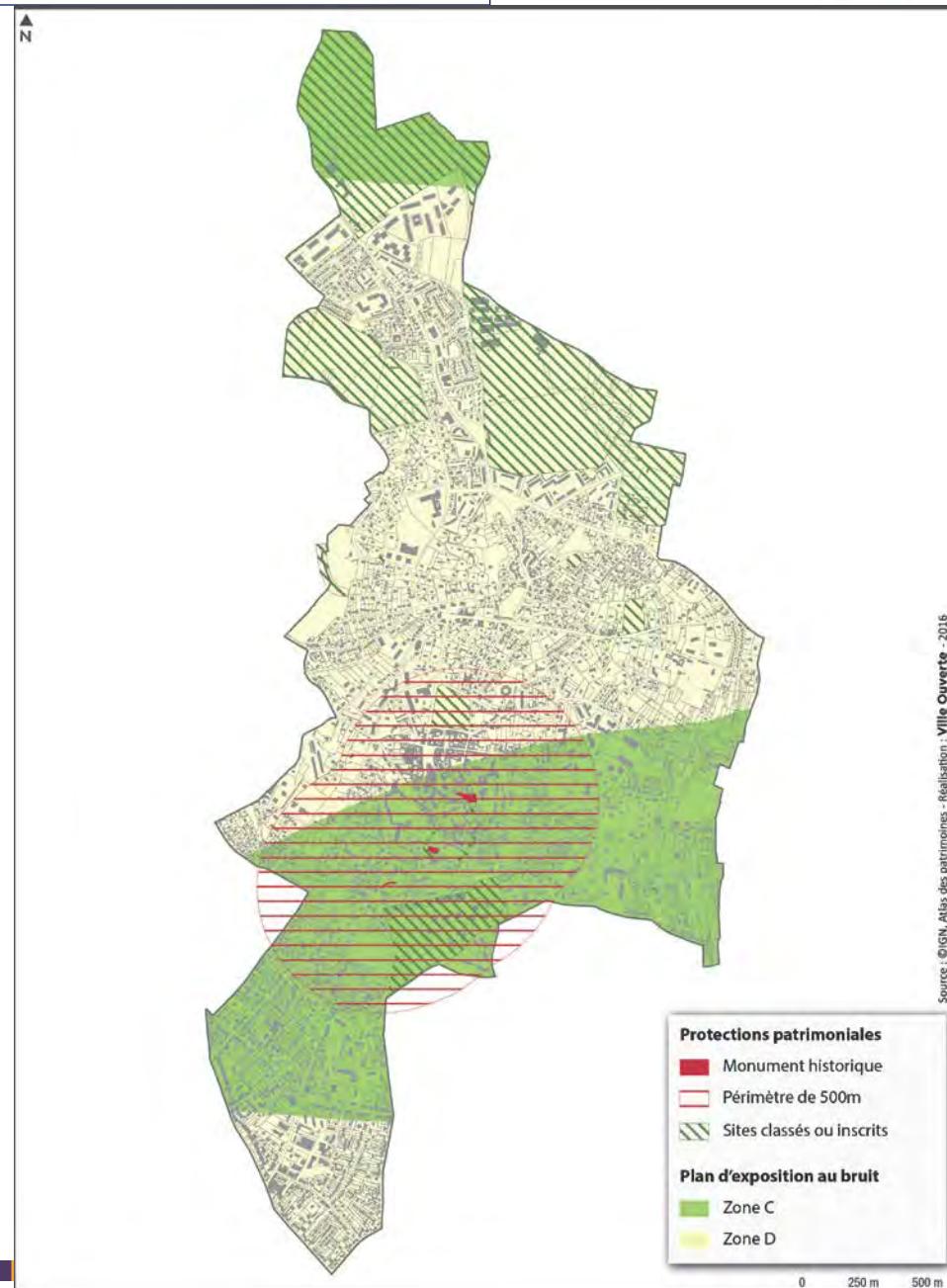


## Les objectifs de logements sociaux :

- La loi fixe désormais le seuil de logements sociaux exigés par commune à 25% du nombre total de logements.
  - Situation de Montmorency au 1er janvier 2015 :
  - Taux de logement locatifs sociaux : 19,38%
  - Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 25% : 510
- Objectifs fixés par l'Etat pour la commune de Montmorency sur la période 2014-2016 :
  - Réaliser au moins 143 logements locatifs sociaux

# Les documents locaux à intégrer au PLU

- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ;
- Les protections patrimoniales et environnementales : Périmètres de protection des Monuments Historiques, Sites classés et inscrits...



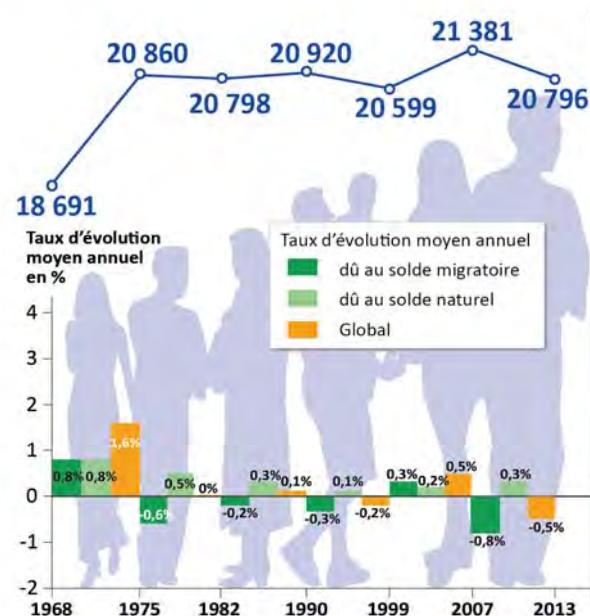
➤ **Redéfinir un projet de ville conforme aux nouvelles orientations municipales** et cohérent en termes de développement urbain et de protection du patrimoine :

- Assurer un équilibre entre la préservation de l'identité locale et le renouvellement urbain
  - Maîtriser le développement de la ville
  - Garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage urbain constitué
  - Permettre un parcours résidentiel diversifié
- Protéger l'identité de la ville et mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel
  - Affirmer le patrimoine naturel et architectural comme marqueur identitaire de la Ville
- Garantir le bon fonctionnement urbain de la commune
  - Assurer le maintien des activités économiques et le dynamisme des commerces
  - Assurer le maintien des équipements et services de proximité
  - Renforcer les liens entre les quartiers et l'accessibilité des centralités

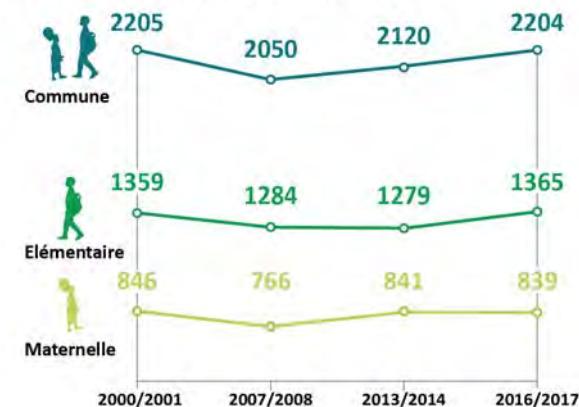


## Un équilibre démographique lié à un effort de construction constant

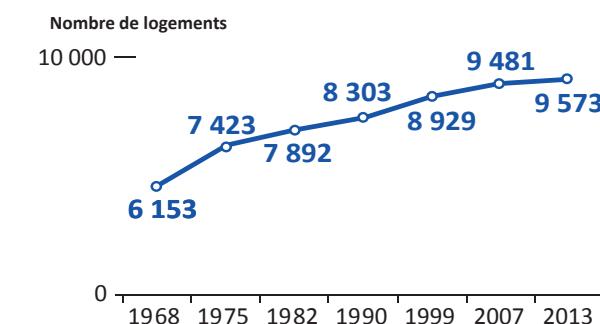
### ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE



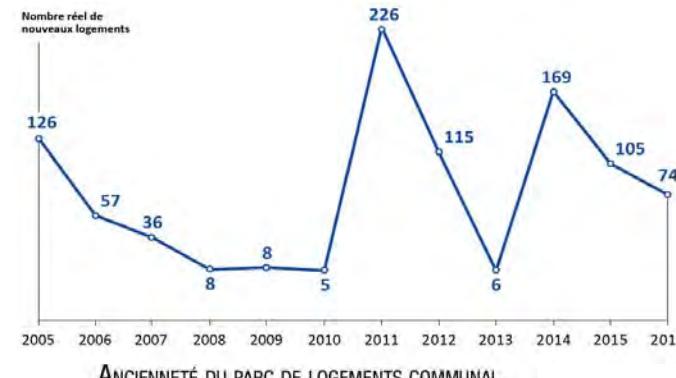
### ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES



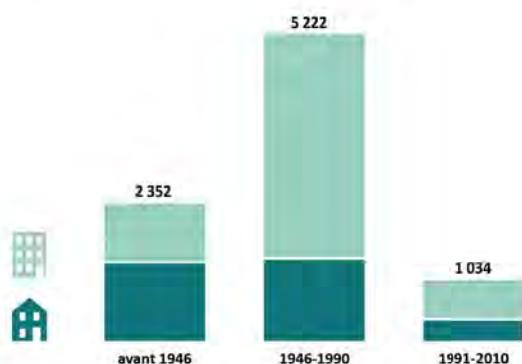
### ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAL



### ÉVOLUTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS DEPUIS 2005 EN NOMBRE DE LOGEMENTS



### ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAL



- En 2013, Montmorency compte 20 796 habitants.

- L'effort de construction de ces dernières années, a favorisé l'arrivée de nouveaux habitants, permettant de maintenir la population et s'est traduit par une hausse des effectifs scolaires.

- Le maintien de l'effort de construction est nécessaire pour stabiliser le solde migratoire et assurer le maintien de la population.



### ENJEUX

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



# Une mutation des ménages créant une nouvelle demande de logements

## Nombre de personnes par ménage



## Ménages selon leur composition

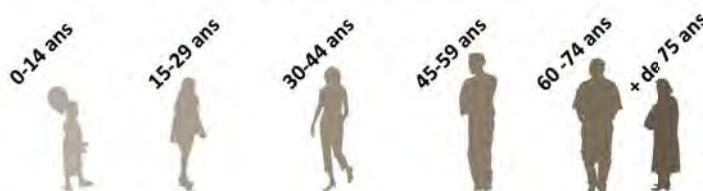
	1999	2013
Ménages d'une personne	29,2%	35%
Ménages sans famille*	1,9%	2,5%
Ménage avec famille(s)**	68,9%	62,5%
<i>dont couple sans enfant</i>	25%	22,3%
<i>dont couple avec enfant(s)</i>	35,3%	28%
<i>dont famille monoparentale</i>	8,7%	11,9%

\* Les ménages sans famille sont composés des personnes vivant dans un ménage de plusieurs personnes mais n'appartenant pas à une famille – par exemple une colocation.

\*\* La famille est définie comme la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes.

Source : données INSEE

## Comparatif des pyramides des âges



## Communauté d'agglomération Plaine Vallée en 2013



## Évolution de la taille des résidences principales entre 1999 et 2013



- Les évolutions récentes révèlent une baisse significative du nombre de personnes par ménage due au desserrement des ménages.

- Un phénomène de vieillissement de la population particulièrement marqué.

- Une offre de logements qui tend à se rééquilibrer.

- Au 1er janvier 2015, Montmorency compte 19,38% de logements sociaux, (contre 17,8% en 2009 et 18,9% en 2013).

## ENJEUX

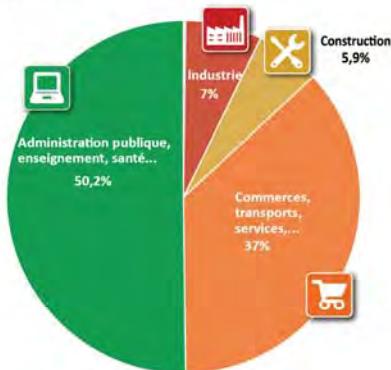
- Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements, pour répondre à ces nouveaux besoins et offrir aux jeunes ménages des possibilités de parcours résidentiel durables.

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

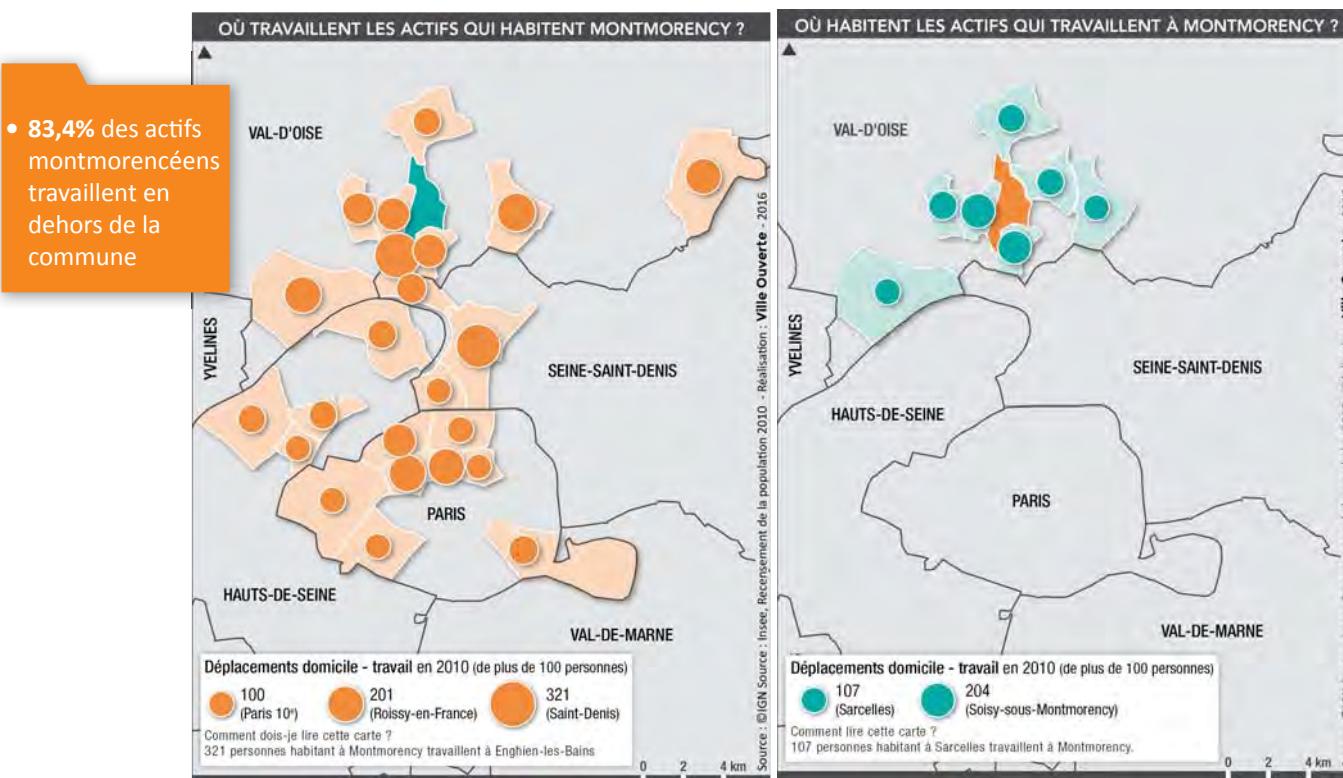


# Une économie locale portée par le tertiaire

EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ À MONTMORENCY



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



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

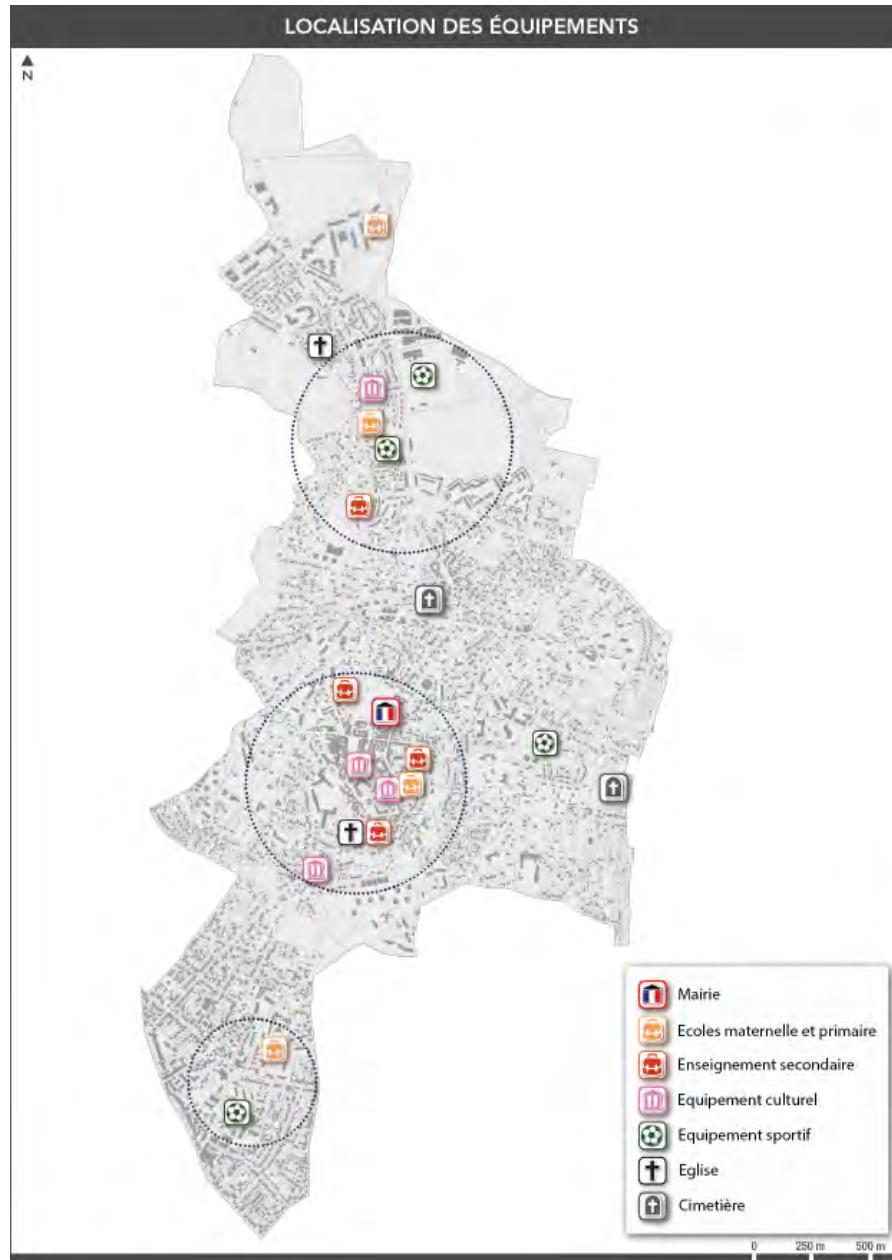
- Avec plus de 80% des actifs montmorencéens qui travaillent en dehors de la commune, le territoire engendre de nombreuses migrations pendulaires, traduisant la vocation résidentielle de la ville et impliquant des problématiques de gestion des flux de circulation.

## ENJEUX

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



## Un bon niveau d'équipements



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

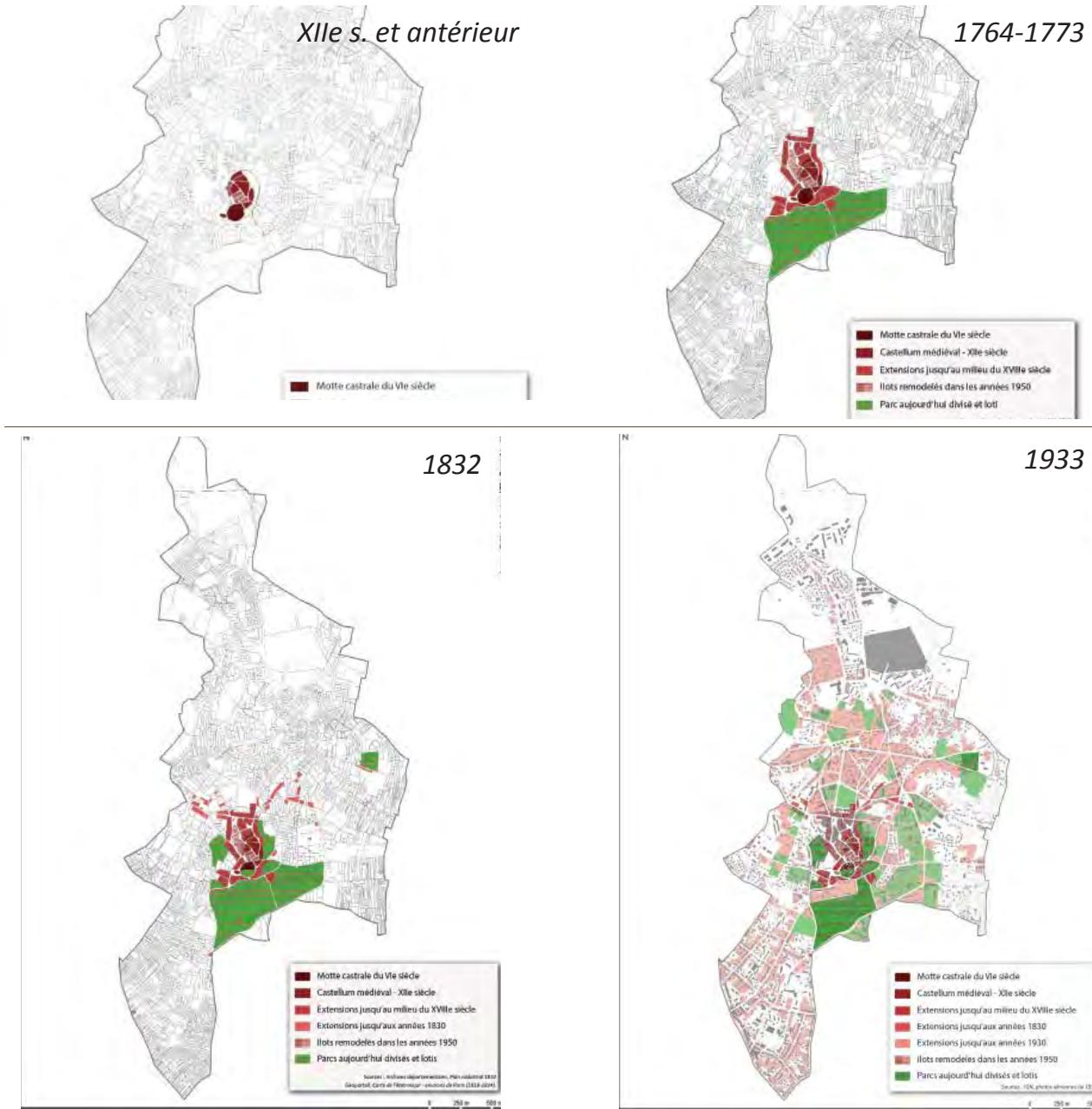


### ENJEUX

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



## Une histoire riche fondée sur les qualités structurelles du territoire



Un développement communal marqué par :

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

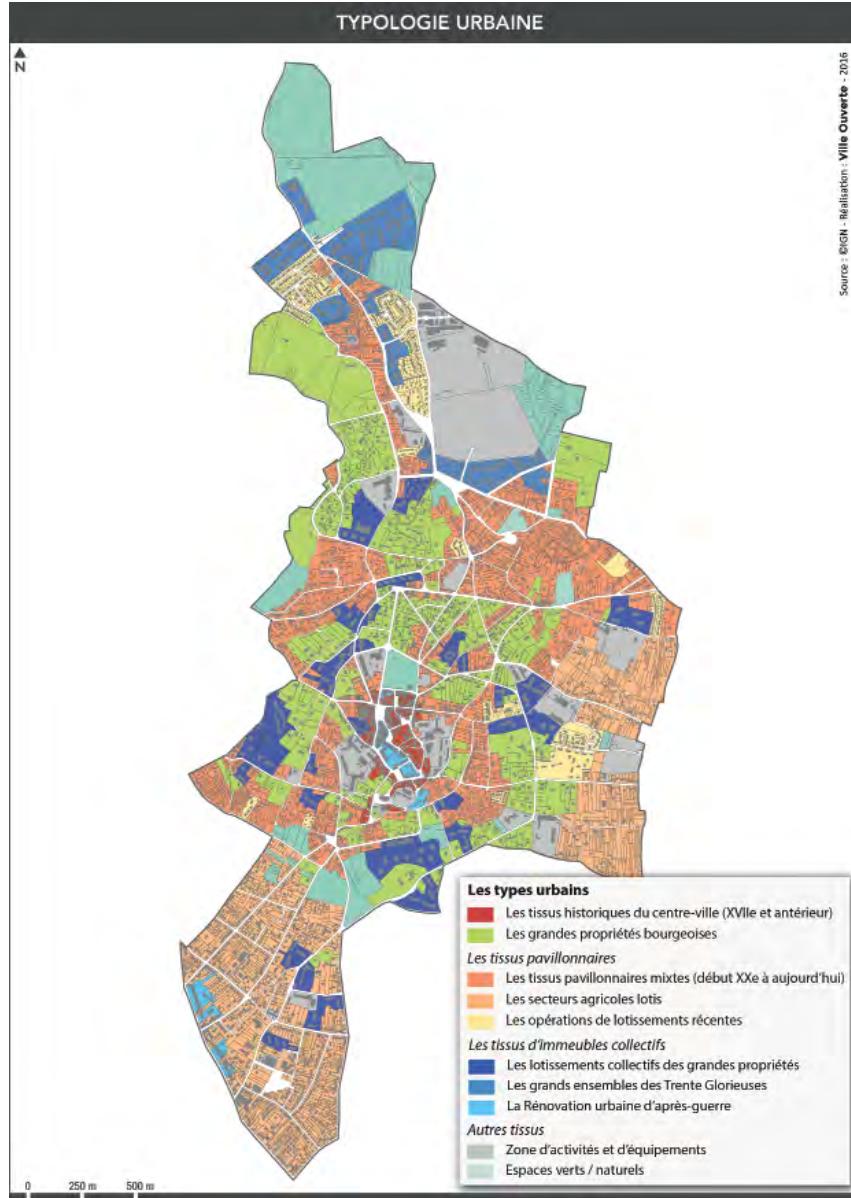


### ENJEUX

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



# Des quartiers aux identités diverses, marqués par l'histoire



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

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



## ENJEUX

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



## Une variété architecturale à protéger et à mettre en valeur

### Le bâti de bourg



### Les immeubles



### Les grandes propriétés



### L'architecture résidentielle



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

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

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

### ENJEUX

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



## Une variété architecturale à protéger et à mettre en valeur

### Les séquences



### Carrefour ou angle structurant



### Eléments singuliers



### Mur ou clôture remarquable



### Petit patrimoine



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

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

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

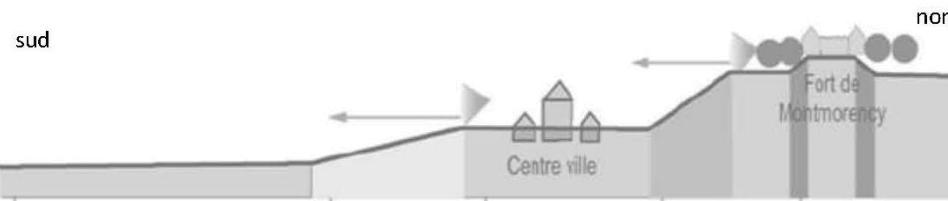


### ENJEUX

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



## Une topographie très animée ...



Coupe schématique  
sce : Coulon 2004



plaine  
alt. 60m



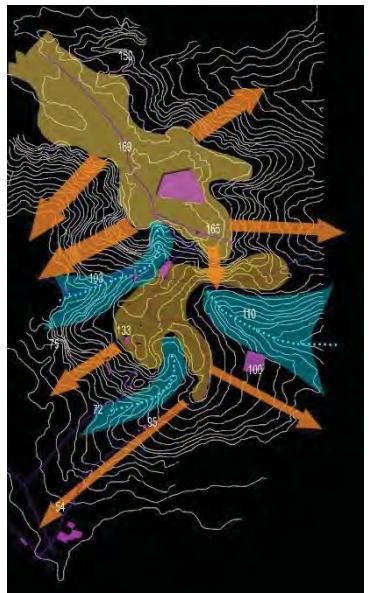
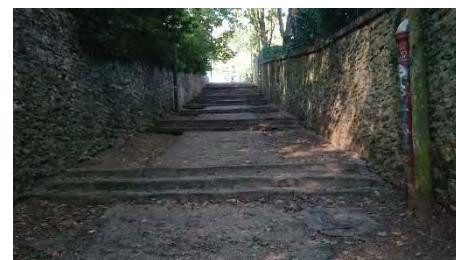
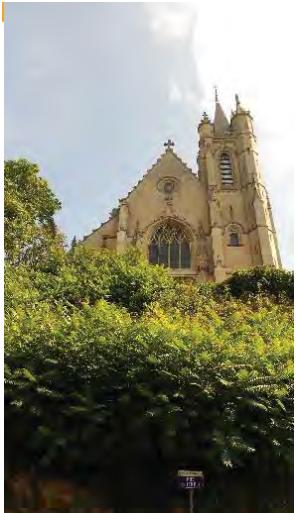
- Un relief fondateur
- Un étagement de pentes et de replats
- Une exposition sud ouvrant des vues lointaines vers la vallée de la Seine et Paris,
- Une forêt aux portes nord de la commune
- Des sources

### ENJEUX

- Tirer parti de la donne naturelle :
  - conserver ou créer des vues depuis/vers la commune
  - renforcer les liens avec la forêt (qualité des lisières, accès, parcours)
- Préserver l'intégration harmonieuse du bâti dans les lignes du relief pour maintenir la lecture des grandes entités topographiques et les vues



## ... offrant des vues spectaculaires



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

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



### ENJEUX

#### Valoriser les reliefs :

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



## Un paysage communal exceptionnel : la végétation arborée



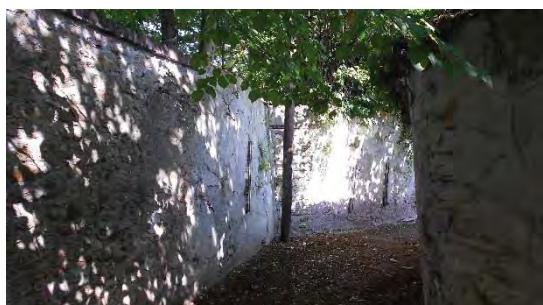
- Les points : arbres signaux, individus ;
- Les lignes : alignements, murs ;
- Les masses : ensembles, nappes ;
- La forêt de Montmorency.

### ENJEUX

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



## Un paysage communal exceptionnel : les sentes



- Un dense réseau de sentes, hérité du passé agricole communal.
- Des ambiances variées (végétales, minérales...).
- Des fonctions et usages variés :
  - alternatives aux itinéraires ordinaires des rues, des raccourcis piétons ou des dessertes routières.
  - transitions fonctionnelles et paysagères entre les quartiers, en créant des interstices où l'on se faufile, des ruptures d'échelle, des vues restreintes...

### ENJEUX

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

## Synthèse des thématiques et temps d'échange

### **Assurer la pérennité de la qualité de vie Montmorencéenne :**

- > Créer une offre de logements qui réponde à la demande et qui permette d'accueillir de nouveaux habitants ;
- > Favoriser le maintien de l'économie locale ;
- > Maintenir le bon niveau d'équipements.

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

- > Des identités de quartier à préserver ;
- > Une variété architecturale à conserver ;
- > Un paysage communal exceptionnel à mettre en valeur.

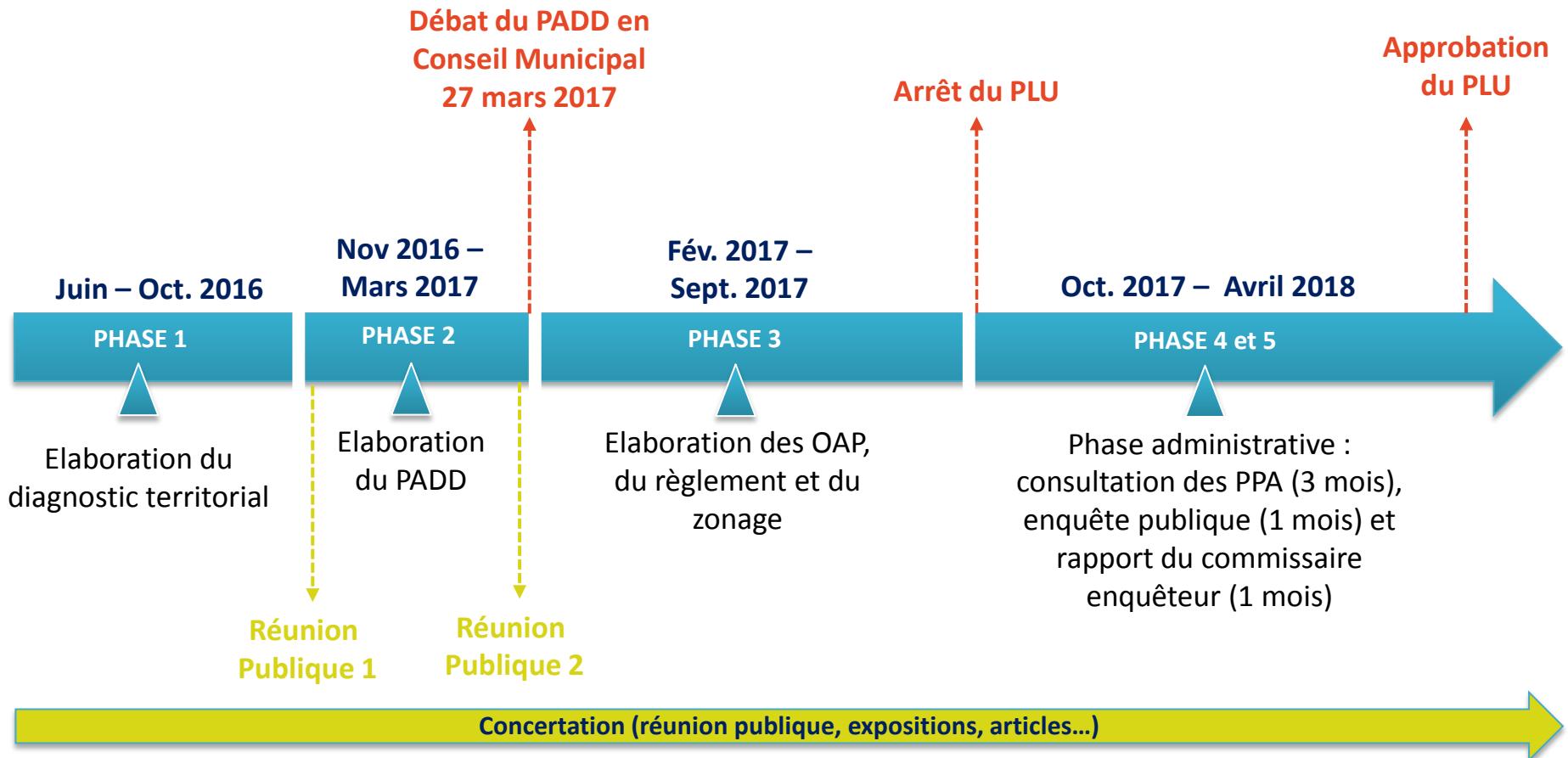


# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency

--

## Réunion publique n°2

# Le calendrier de la procédure



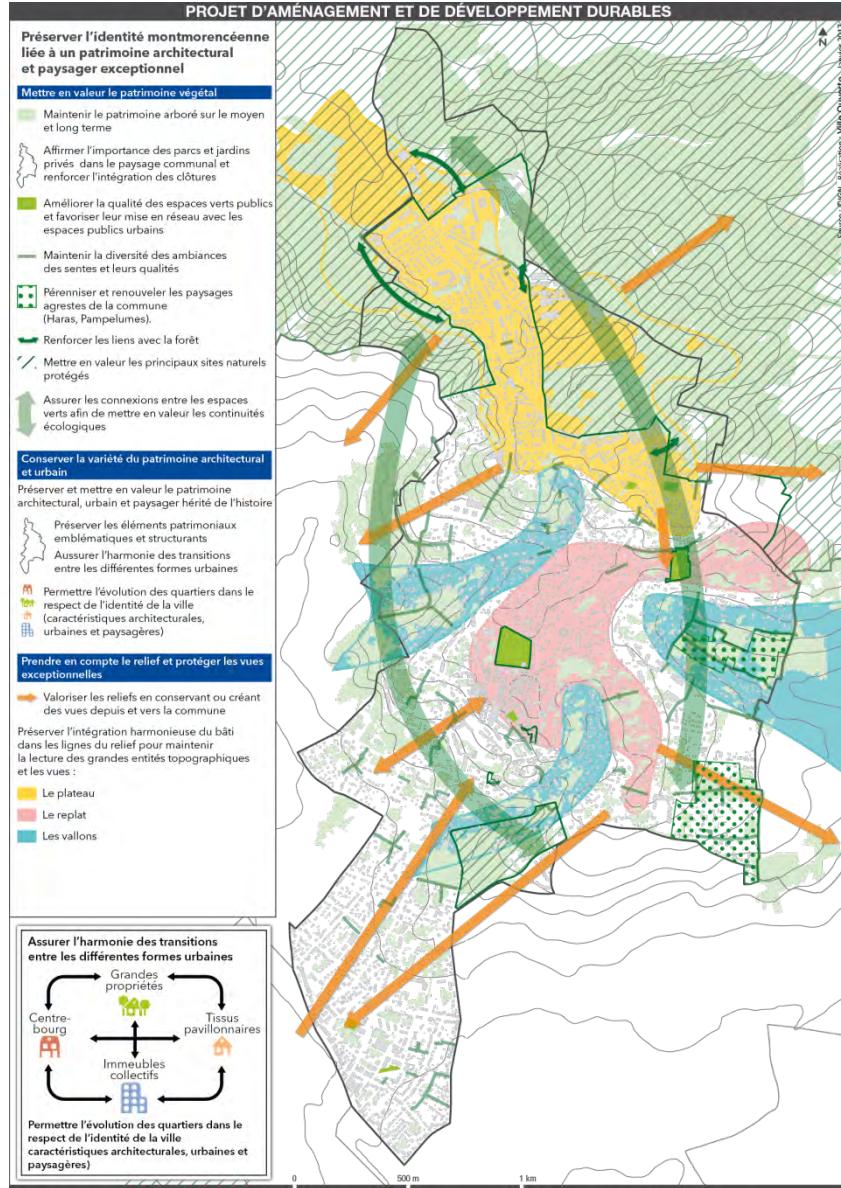
## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

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

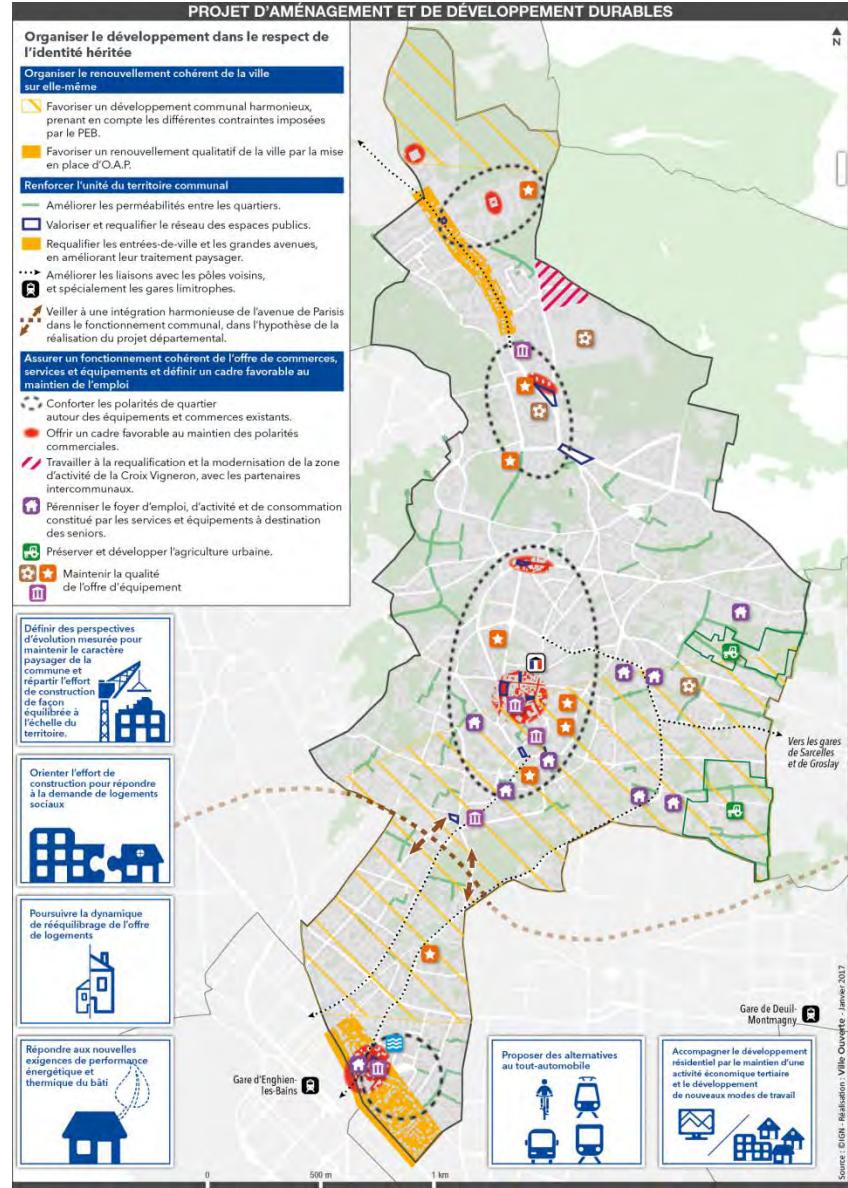
**Les grandes orientations du projet seront débattues en Conseil Municipal, le 27 mars prochain.**

# Orientations du projet de ville

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



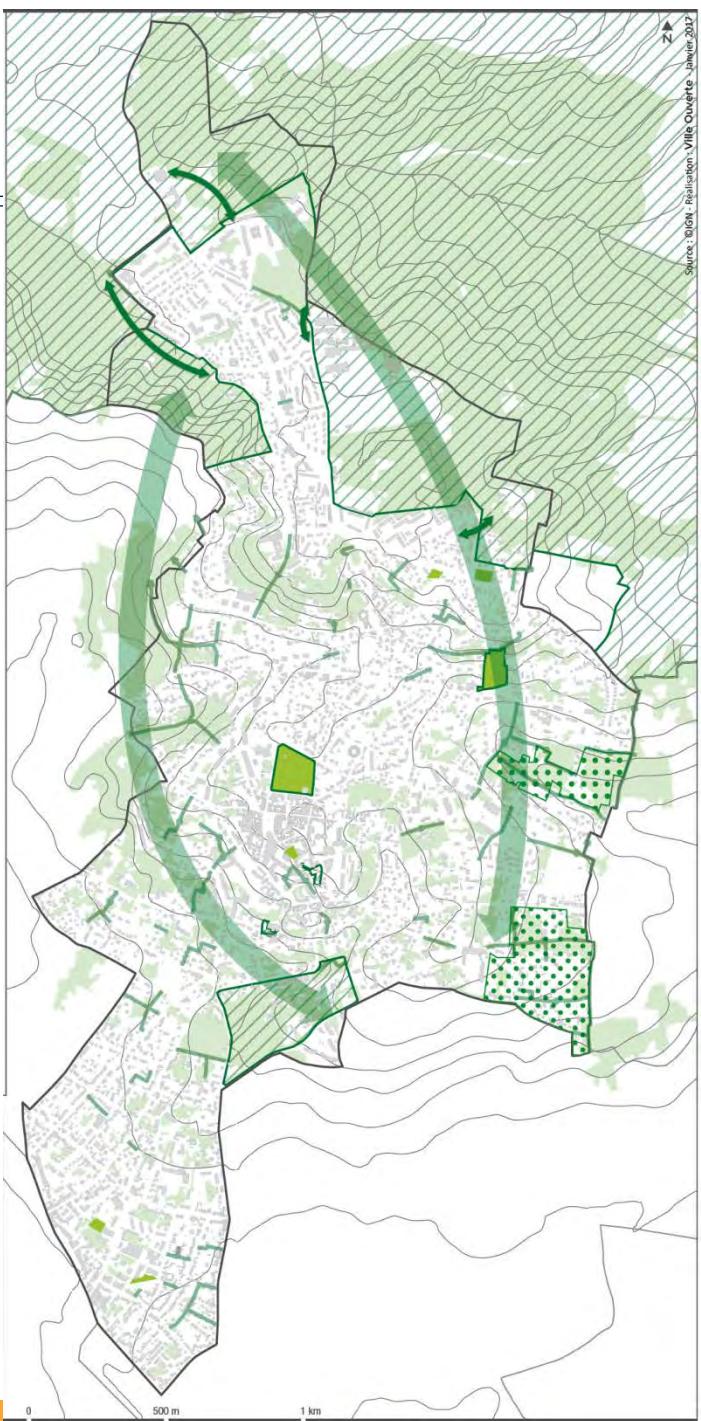
## Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée



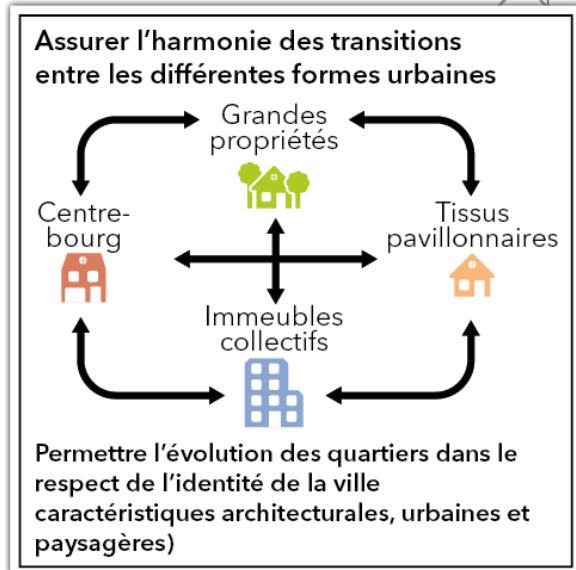
# Axe 1 : Préserver l'identité montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel

## 1) Mettre en valeur le patrimoine végétal

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



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



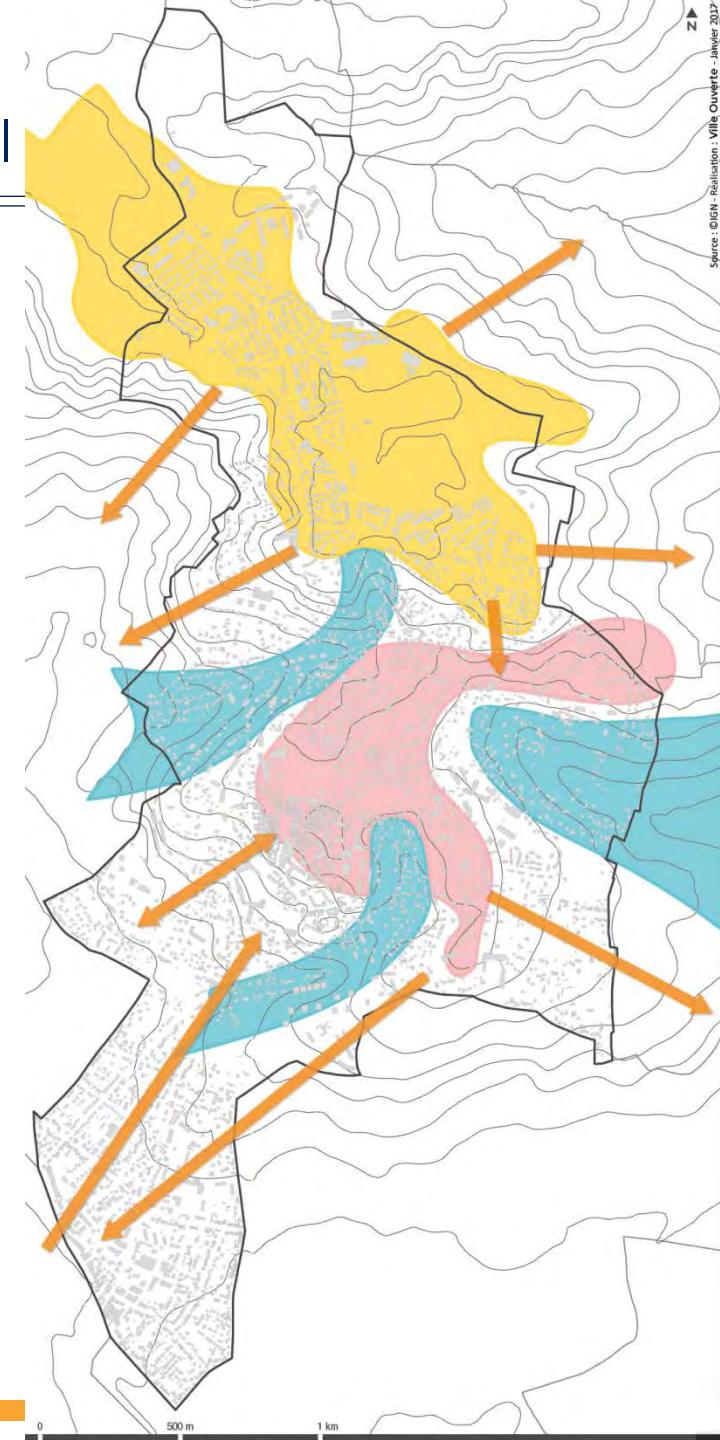
## 2) Conserver la variété du patrimoine architectural et urbain

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

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

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

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



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

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



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



Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements sociaux, dans la perspective des objectifs de production nationaux.



Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements.



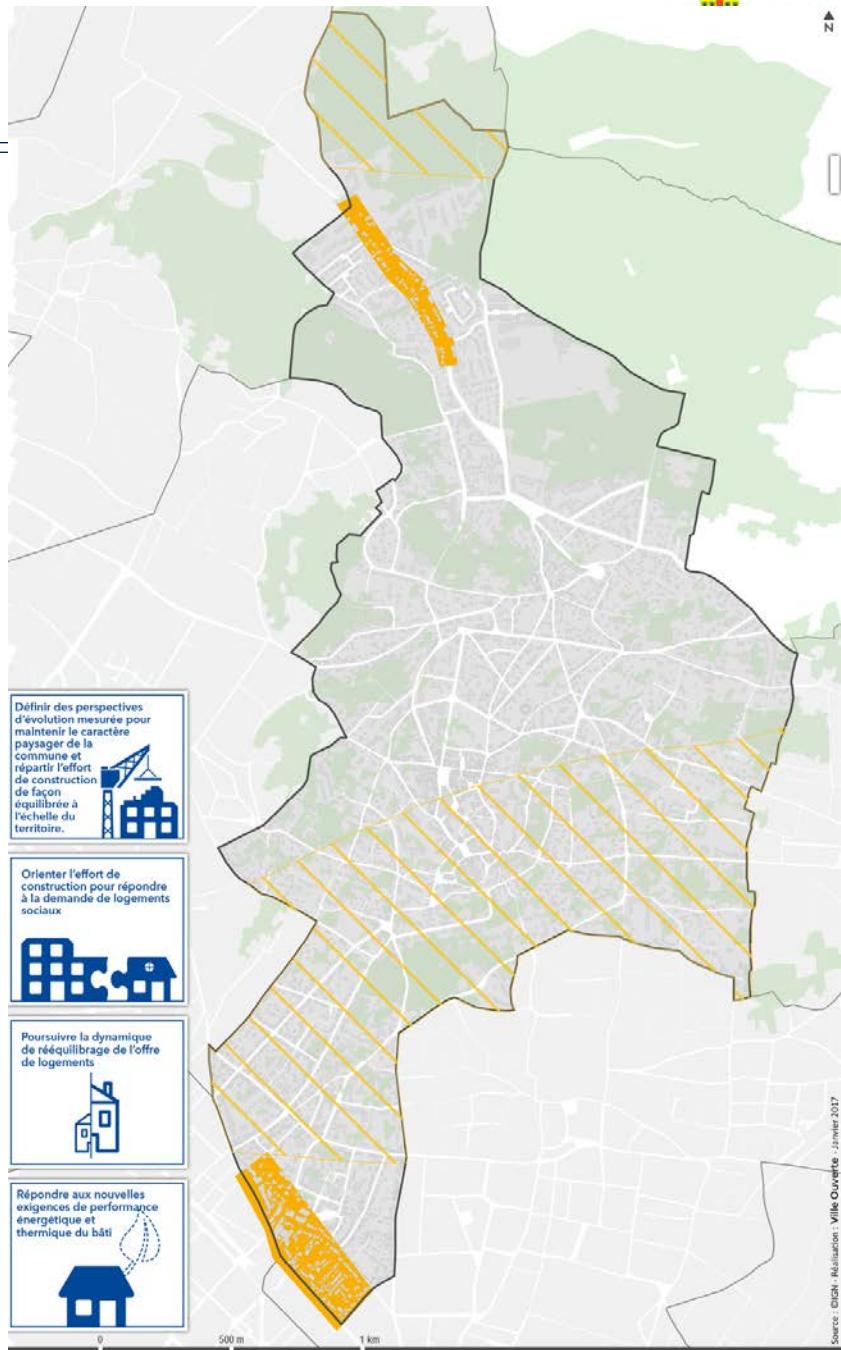
Répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique et thermique du bâti.



Favoriser un développement communal harmonieux, prenant en compte les différentes contraintes imposées par le PEB.



Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'O.A.P.





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

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

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

**85 logements par an pour la période 2008 - 2016**

**60 logements neufs par an entre 2017 et 2025,**

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

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

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

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



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



Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements sociaux, dans la perspective des objectifs de production nationaux.



Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements.



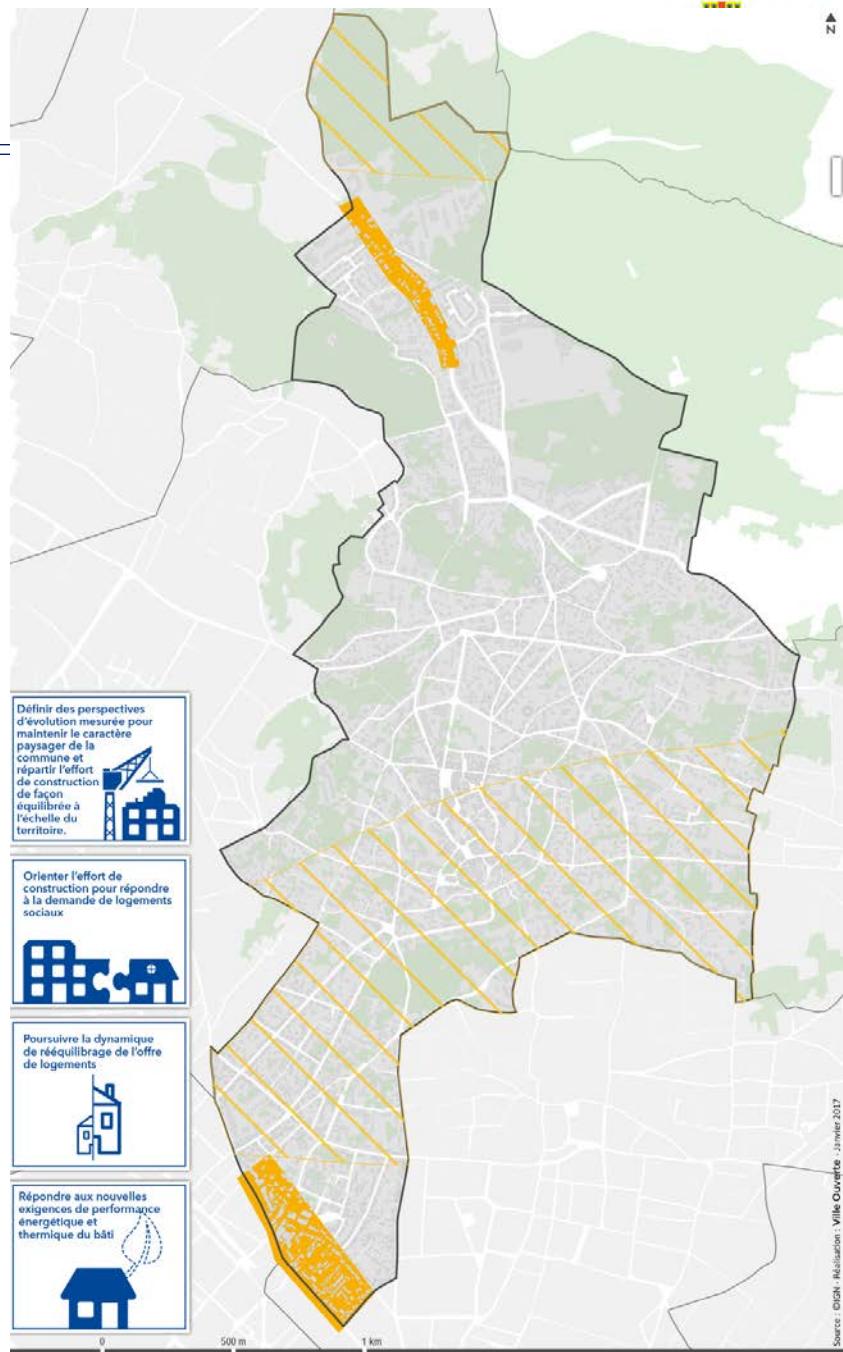
Répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique et thermique du bâti.



Favoriser un développement communal harmonieux, prenant en compte les différentes contraintes imposées par le PEB.



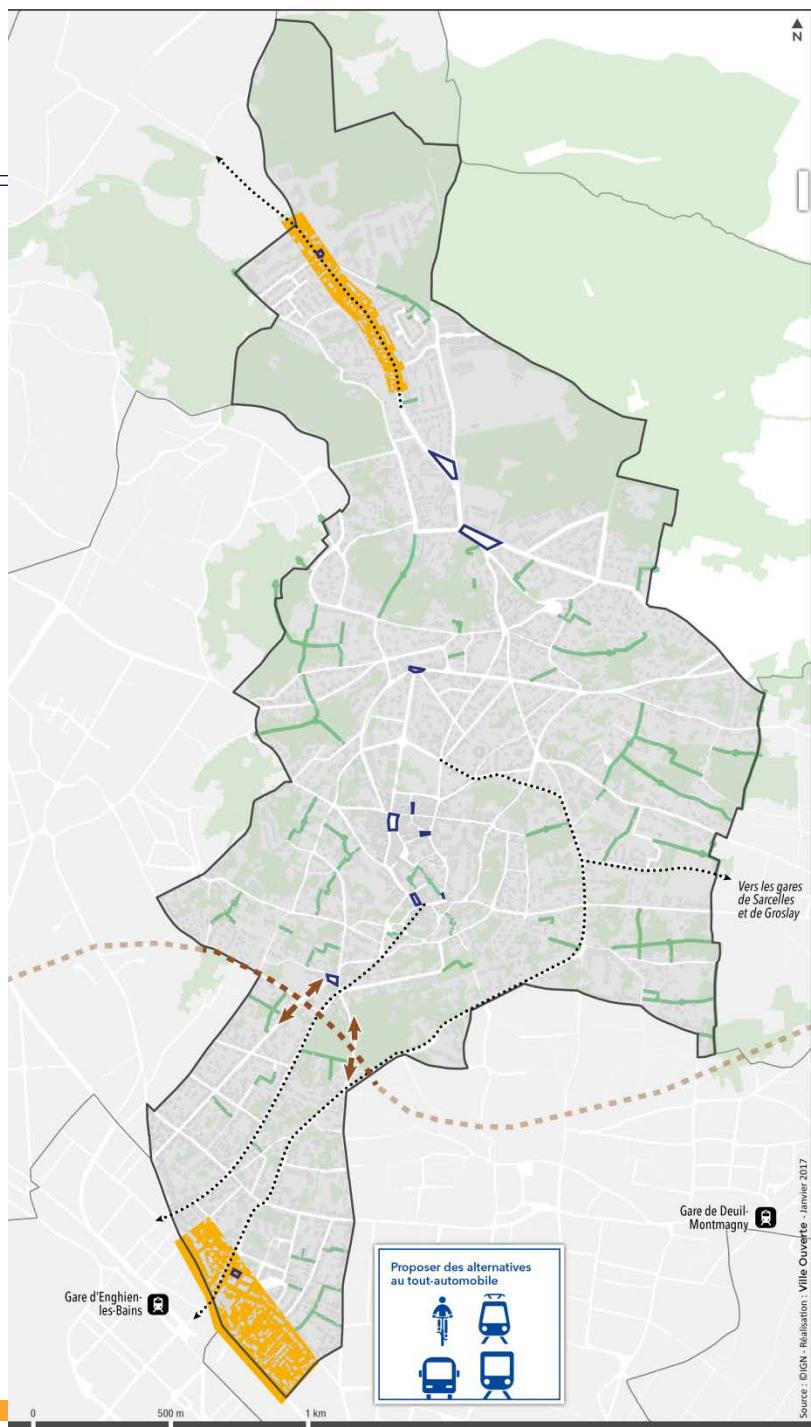
Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'O.A.P.



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

## 2) Renforcer l'unité du territoire communal

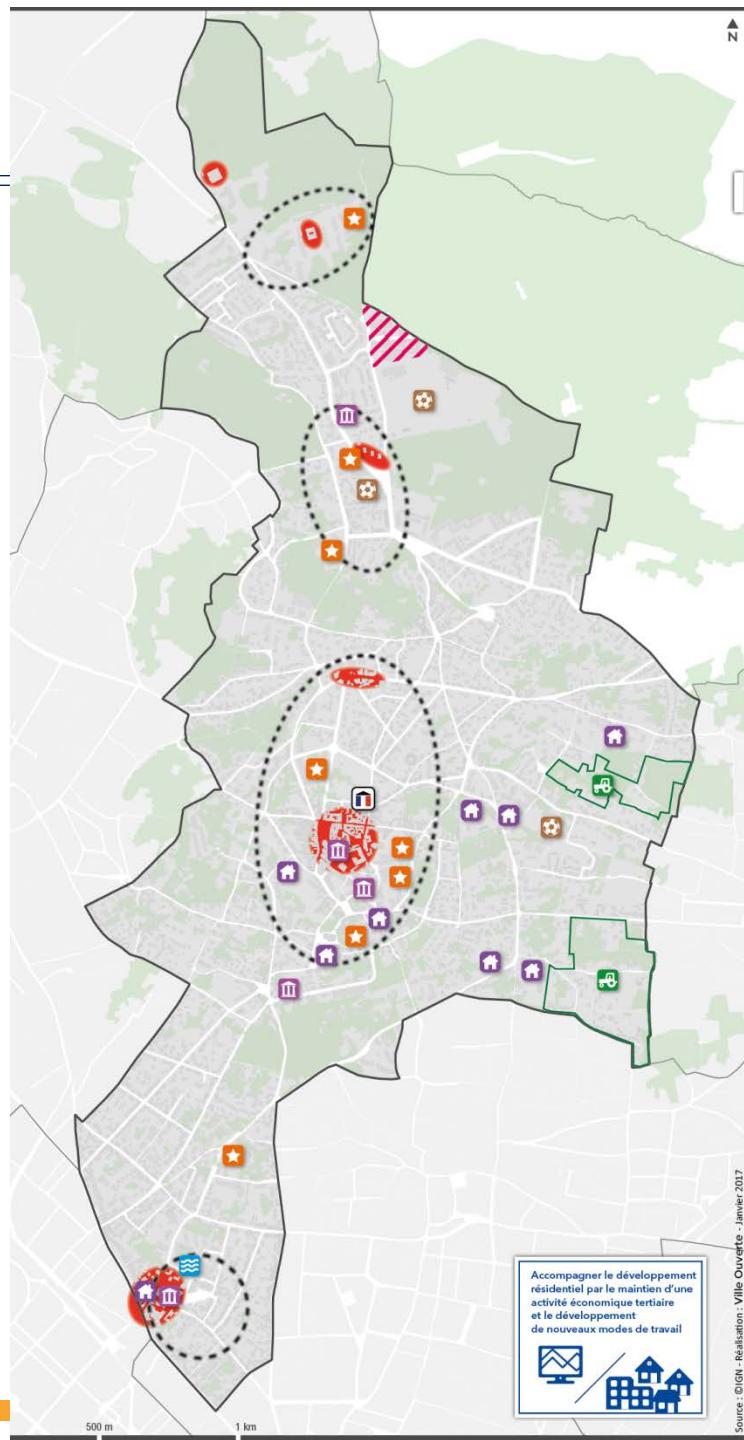
- Améliorer les perméabilités entre les quartiers.
- Valoriser et requalifier le réseau des espaces publics.
- Proposer des alternatives au tout-automobile.
- Requalifier les entrées-de-ville et les grandes avenues, en améliorant leur traitement paysager.
- Améliorer les liaisons avec les pôles voisins,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



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

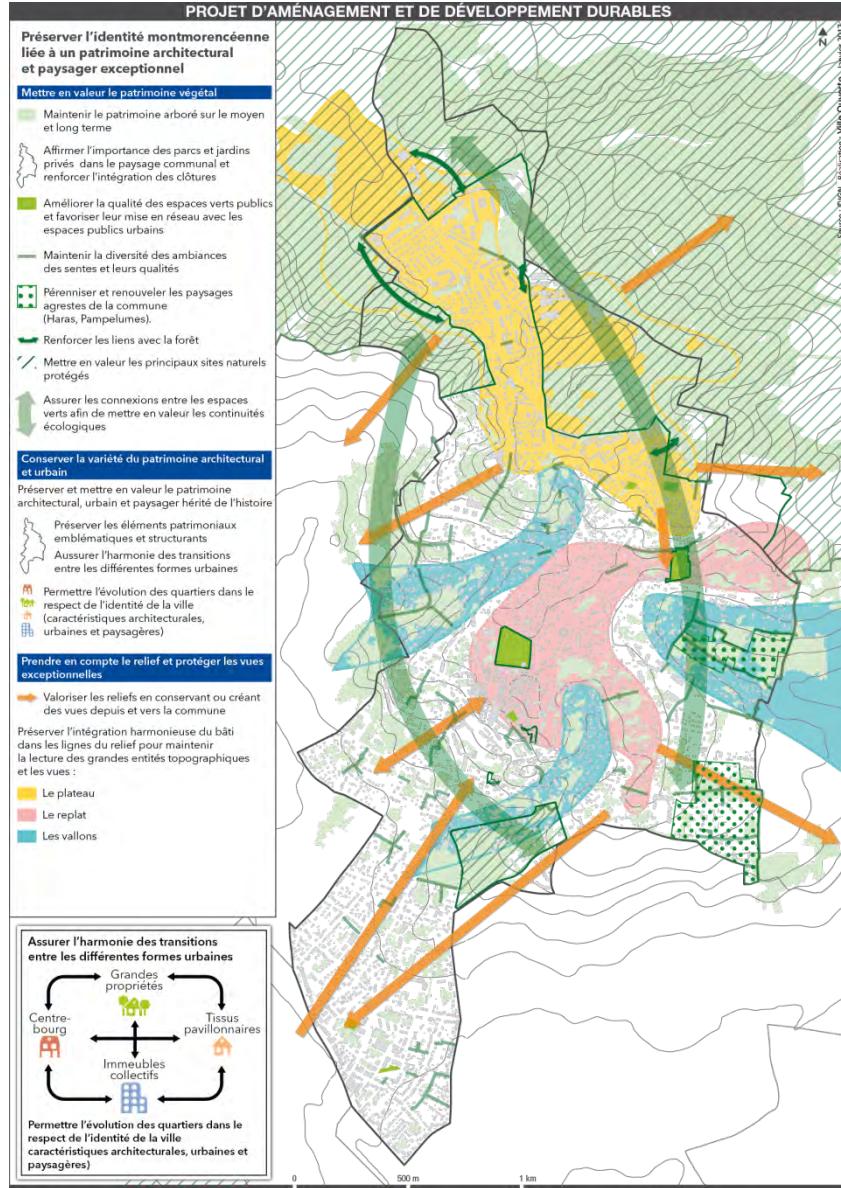
### 3) Assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de commerces, services et équipements et définir un cadre favorable au maintien de l'emploi

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

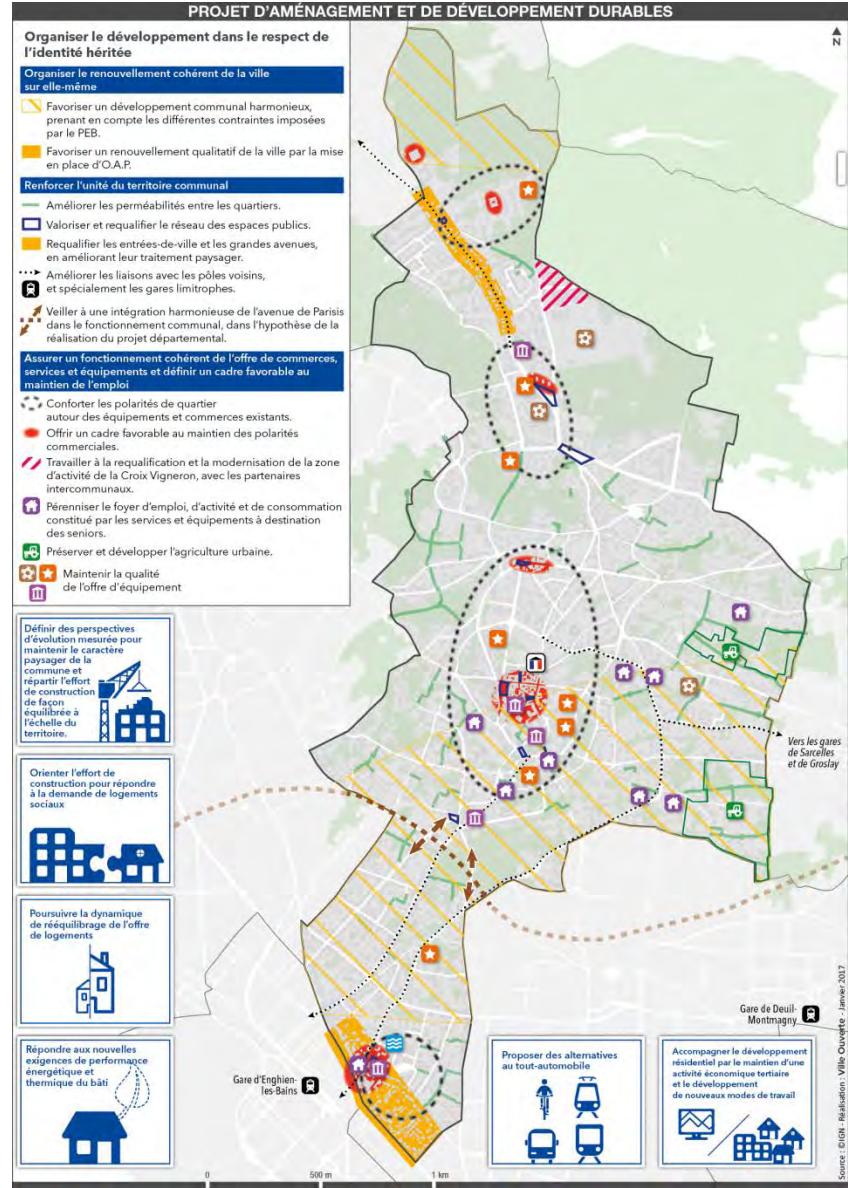


# Orientations du projet de ville

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



## Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée





# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency

..

## Réunion publique n°1 Secteur Sud

# Déroulé de la présentation

---

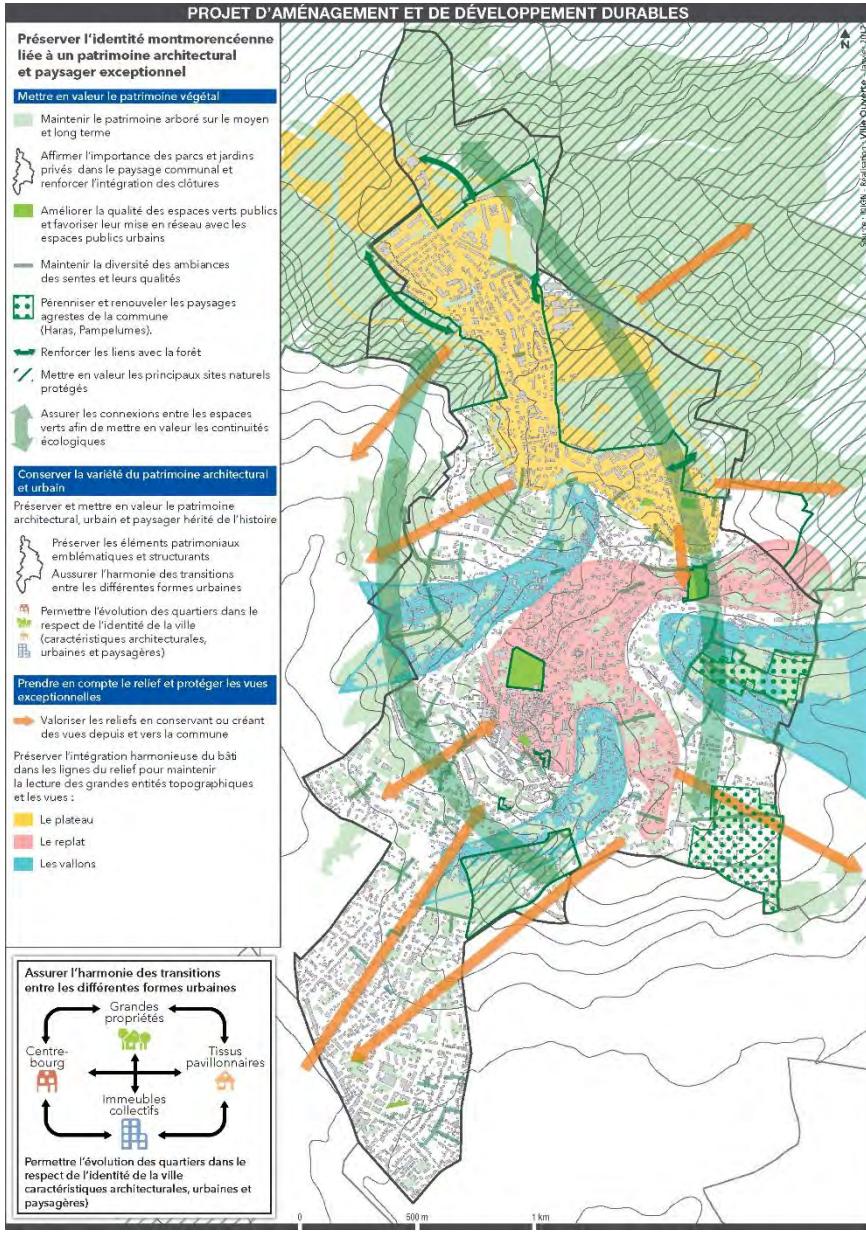
- Rappel : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Quelle organisation des documents réglementaires ?
  -
- Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement
  -
- La protection du patrimoine
  -
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

---



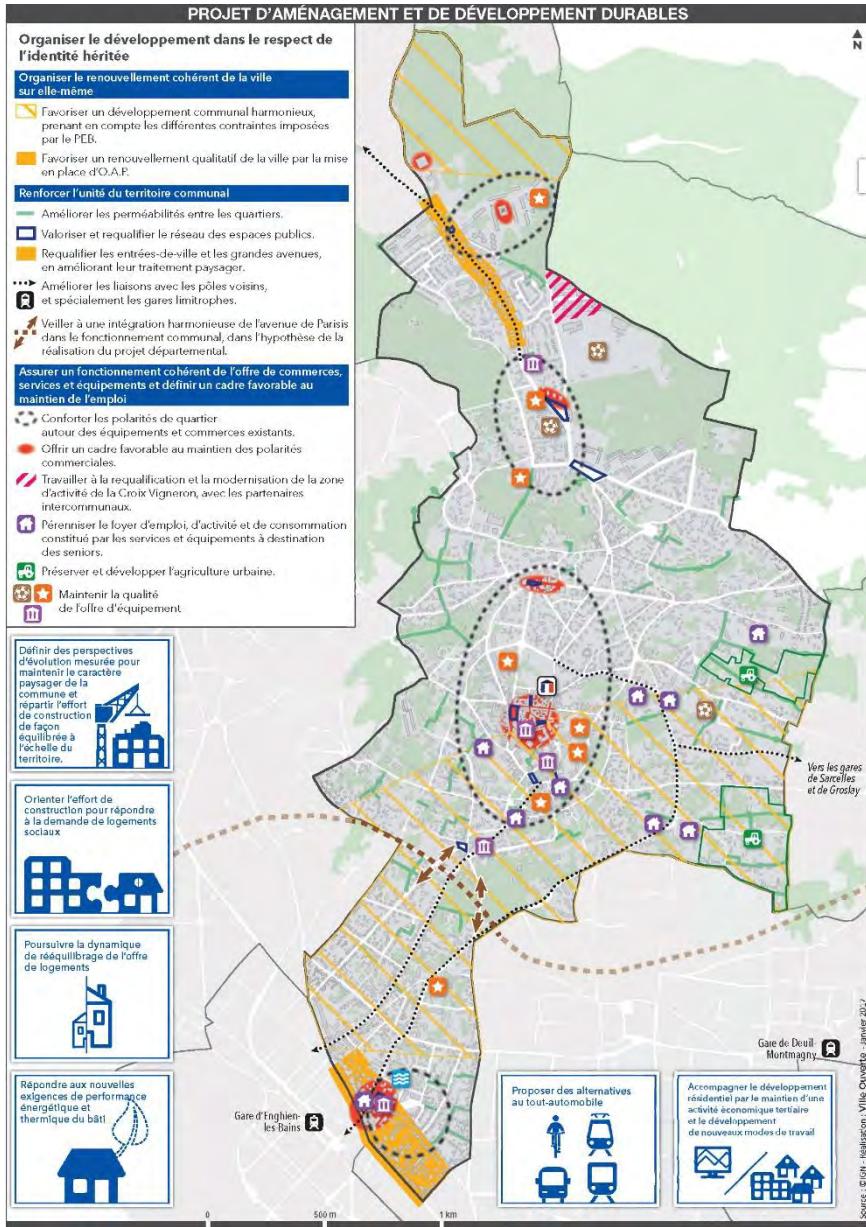
# Rappel du PADD



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

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

# Rappel du PADD



## Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

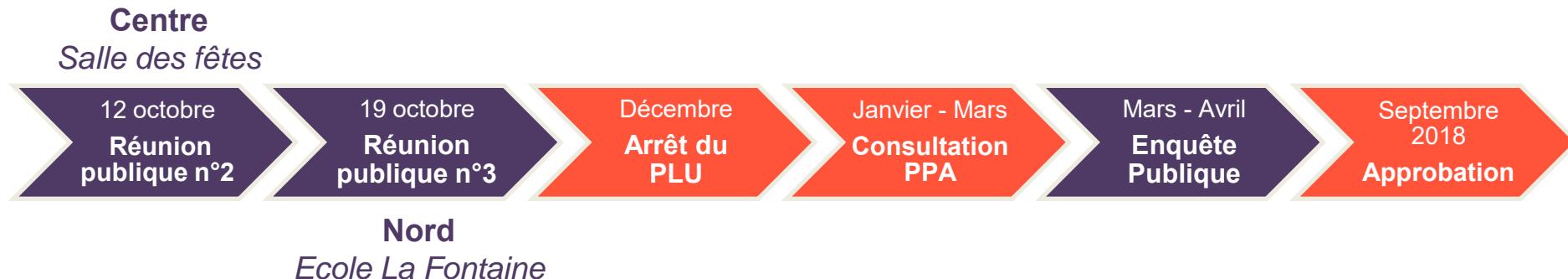
- Organiser le renouvellement cohérent de la ville sur elle-même
- Renforcer l'unité du territoire communal
- Assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de commerces, services et équipements et définir un cadre favorable au maintien de l'emploi.

## Quelle traduction concrète du projet ?

## Quelle traduction concrète du projet ?

### Trois réunions publiques, au plus près des habitants

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



## Quelle organisation des documents réglementaires ?

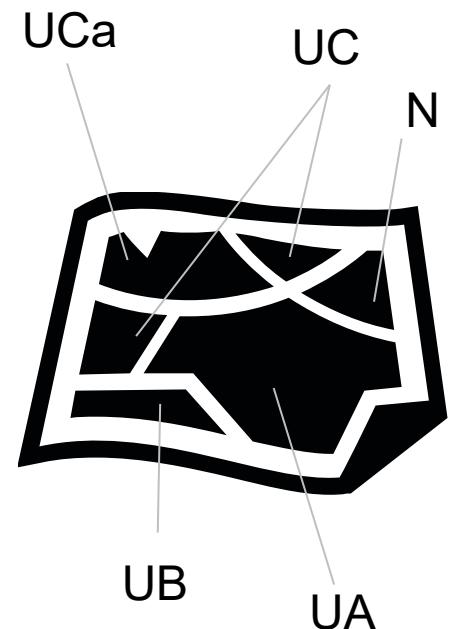
---



## Zonage et règlement

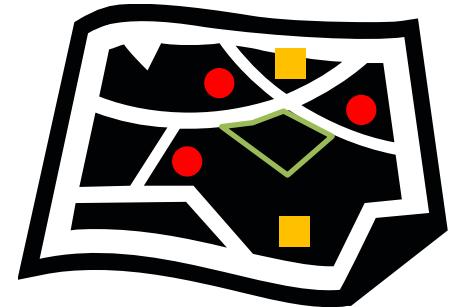
Le zonage et le règlement ont pour objectifs de :

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



## Volet patrimonial

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



## Volet opérationnel

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

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

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



\* Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement

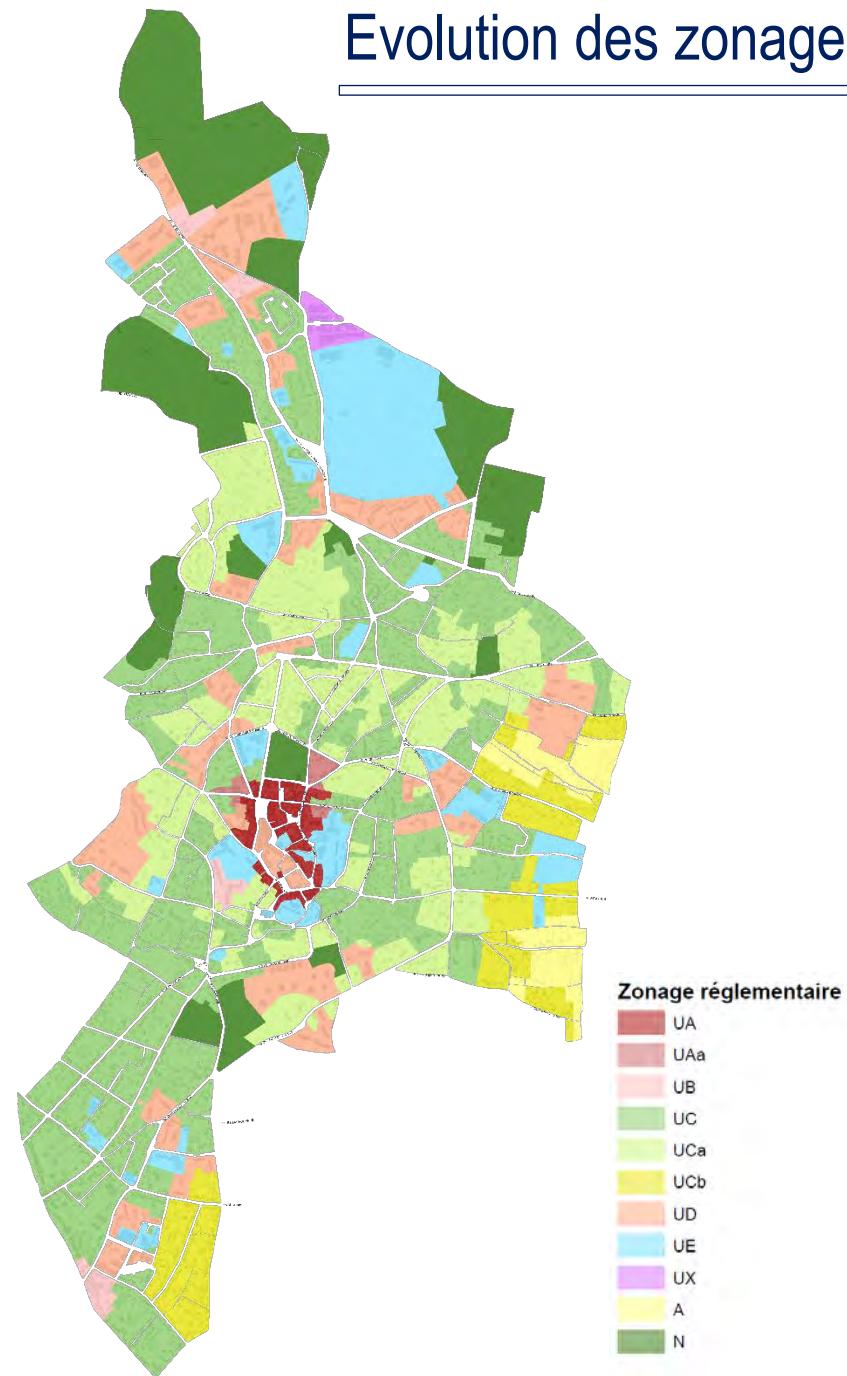
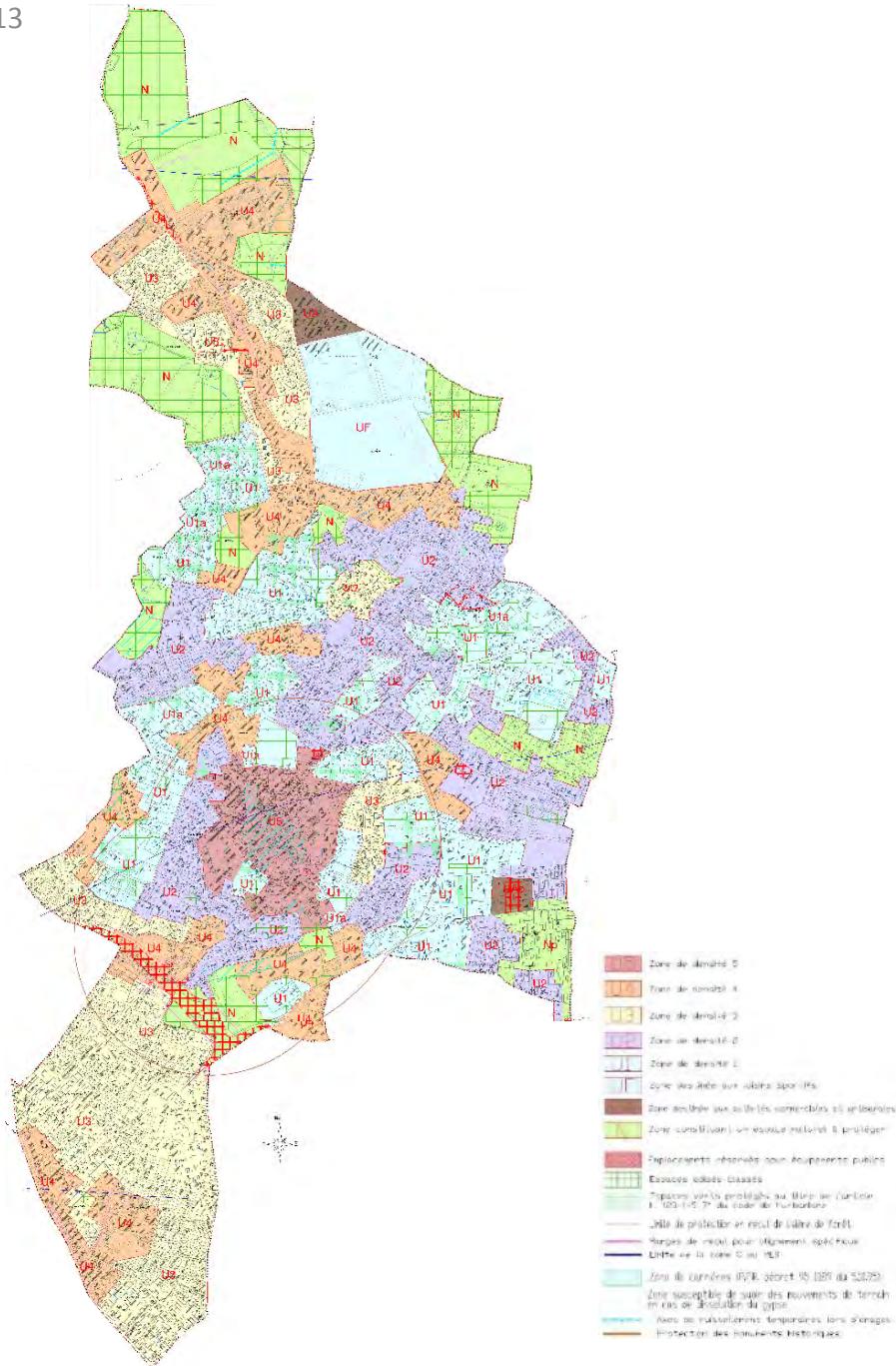
---

## Les choix retenus pour le nouveau zonage

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

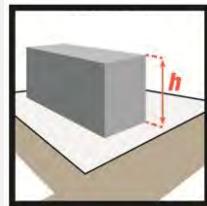
- ✓ Une volonté de **préserver les grandes ambiances des quartiers** et de définir des règles adaptées.
- ✓ Une ambition de **protéger et de mettre en valeur le patrimoine** architectural et paysager.
- ✓ Une volonté de **maitriser les constructions** en ciblant des **secteurs stratégiques**.

## Evolution des zonages



## Les outils pour encadrer la constructibilité

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



### La hauteur des bâtiments

Exprimée en mètres

Exemples :

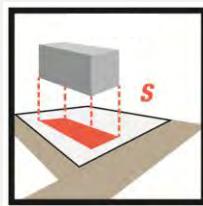
*Hauteur à l'égout*

*Hauteur au faîte*

*Hauteur à l'acrotère*

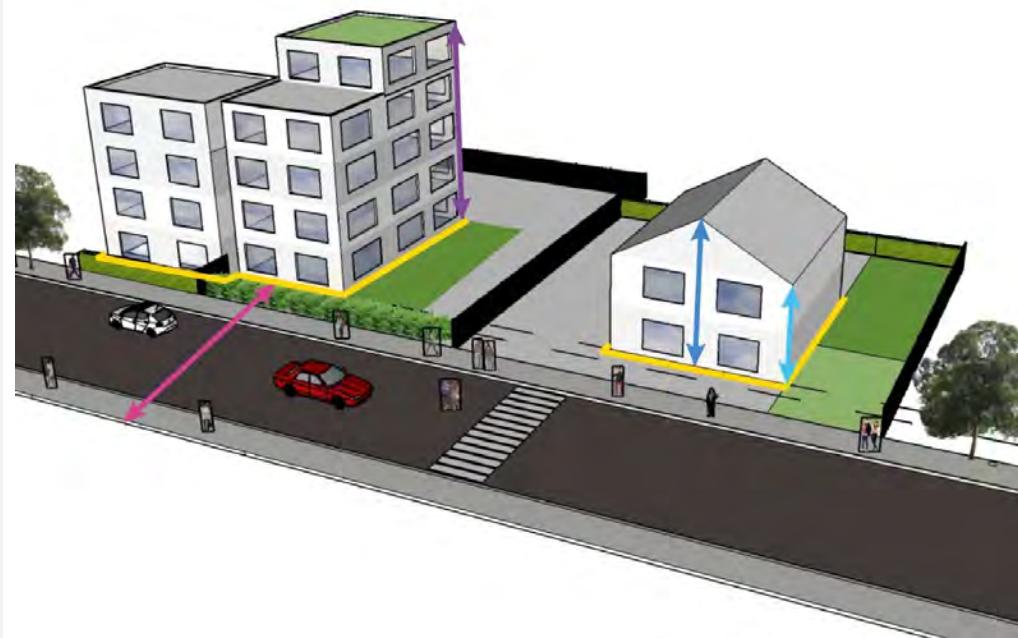


Exprimée par rapport à la largeur de la voie

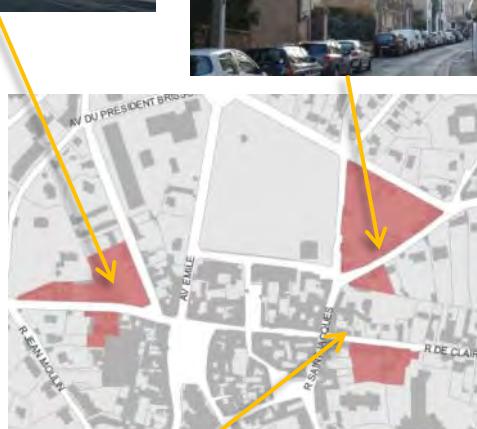
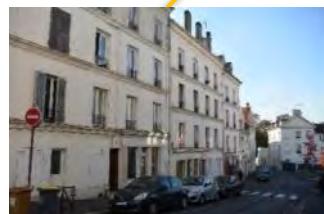


### L'emprise au sol

empreinte du bâtiment sur la parcelle.



# Zonage



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

# Zonage

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



# Zonage

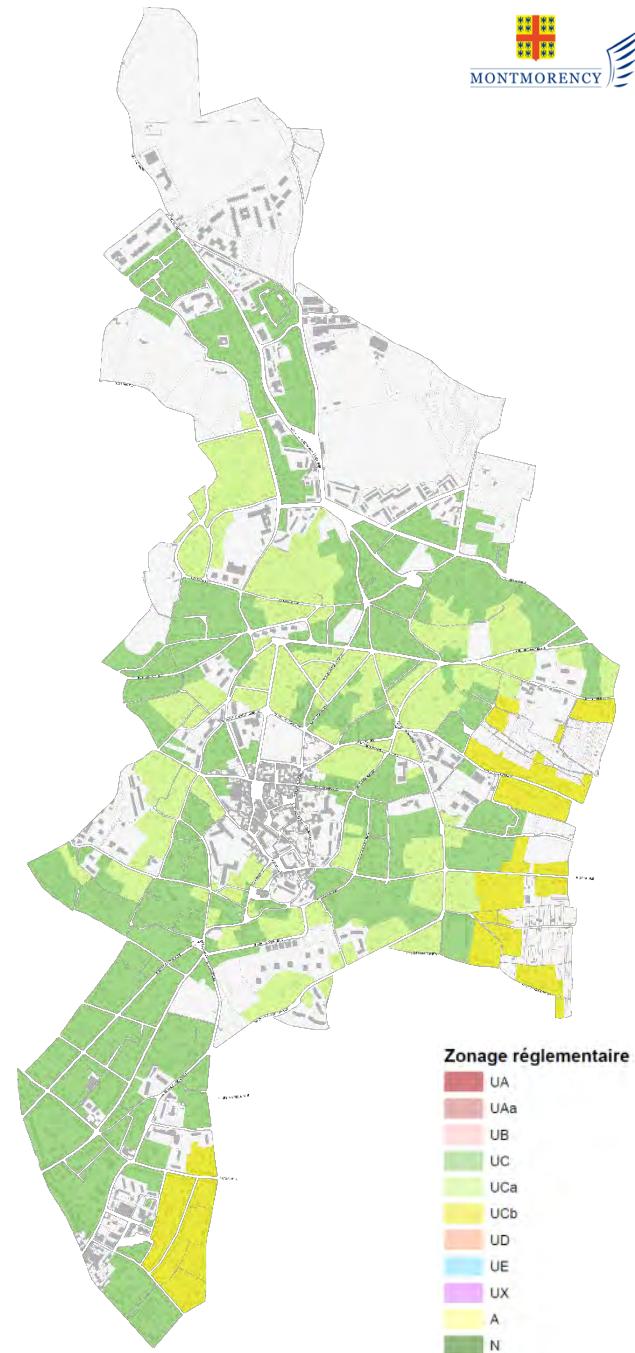
Zone UB	
Type de tissu	Quartiers mixtes à plus forte densité / potentiel stratégique
Intention urbaine	Permettre une évolution du tissu urbain sur des secteurs stratégiques identifiés pour améliorer la structure urbaine et répondre aux objectifs de construction de logements
Surface du territoire	1,2%

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



# Zonage

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



# Zonage



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



# Zonage



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



# Zonage



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



# Zonage

	Zone UC	Zone UCb	Ancienne zone U2	Ancienne zone U3
<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>Espace vert végétalisé</b>	50% <i>dont 80% en pleine terre</i>	50% <i>dont 80% en pleine terre</i>	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 30% du terrain	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
<b>Hauteurs</b>	10,5m faitage 7m acrotère	10,5m faitage 7m acrotère	Gabarit enveloppe : 6m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques	Gabarit enveloppe : 6,5m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques

# Zonage

	Zone UCa	Ancienne zone U1
Emprise au sol	Terrains de moins de 1 000 m <sup>2</sup> : 20% Terrains de plus de 1 000m <sup>2</sup> : 15%	Terrains de moins de 1 000 m <sup>2</sup> : 20% Terrains de plus de 1 000m <sup>2</sup> : 15%
Espace vert végétalisé	50% <small>dont 100% en pleine terre</small>	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	10,5m faitage 7m acrotère	10m faitage 7m acrotère Etages : R+1 + combles

# Zonage

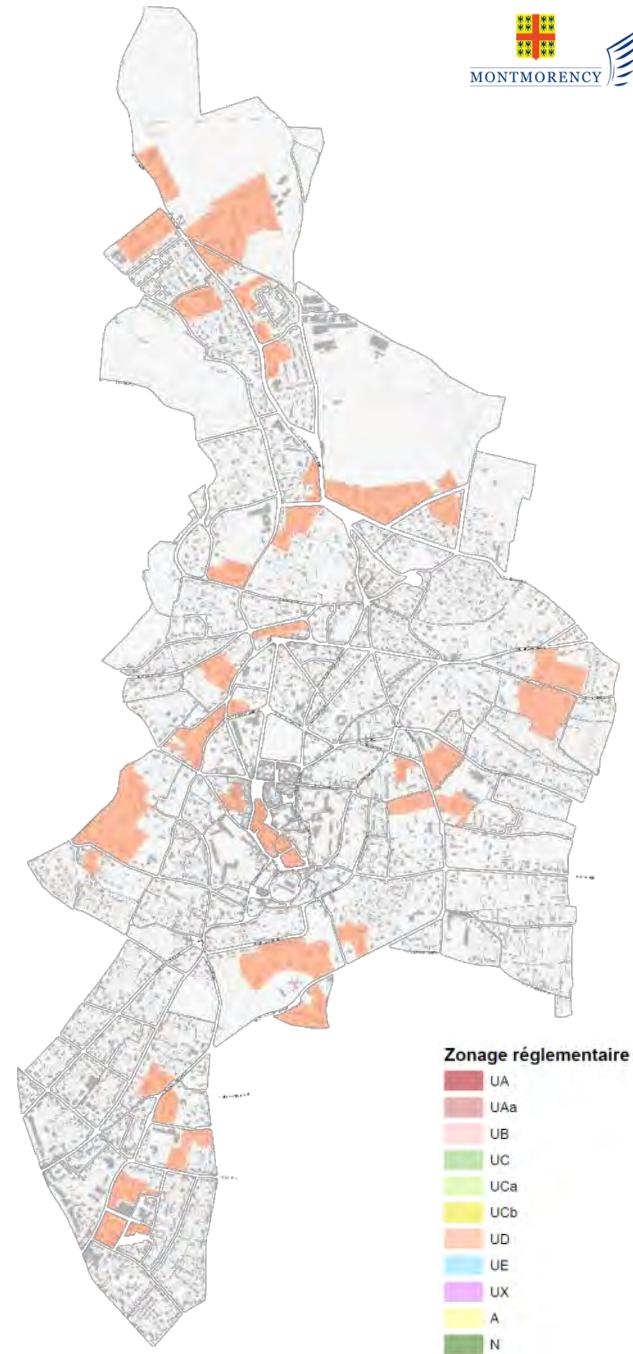


Zone UD	
Type de tissu	Logements collectifs
Intention urbaine	Permettre l'entretien du parc de logements collectifs
Surface du territoire	12,4%

# Zonage

## Zone UD

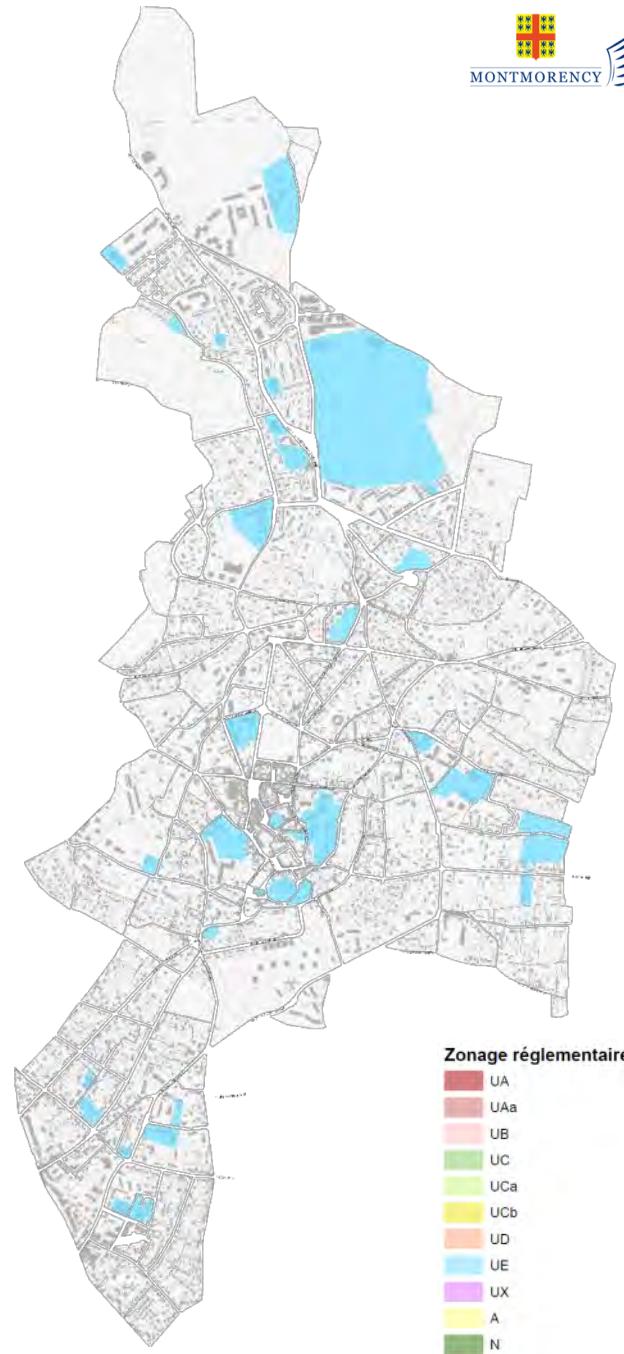
	Zone UD	Ancienne zone U4
Emprise au sol	50%	50%
Espace vert végétalisé	25% <i>dont 80% en pleine terre</i>	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	12m au faitage et à l'acrotère	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale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



# Zonage

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

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



# Zonage

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

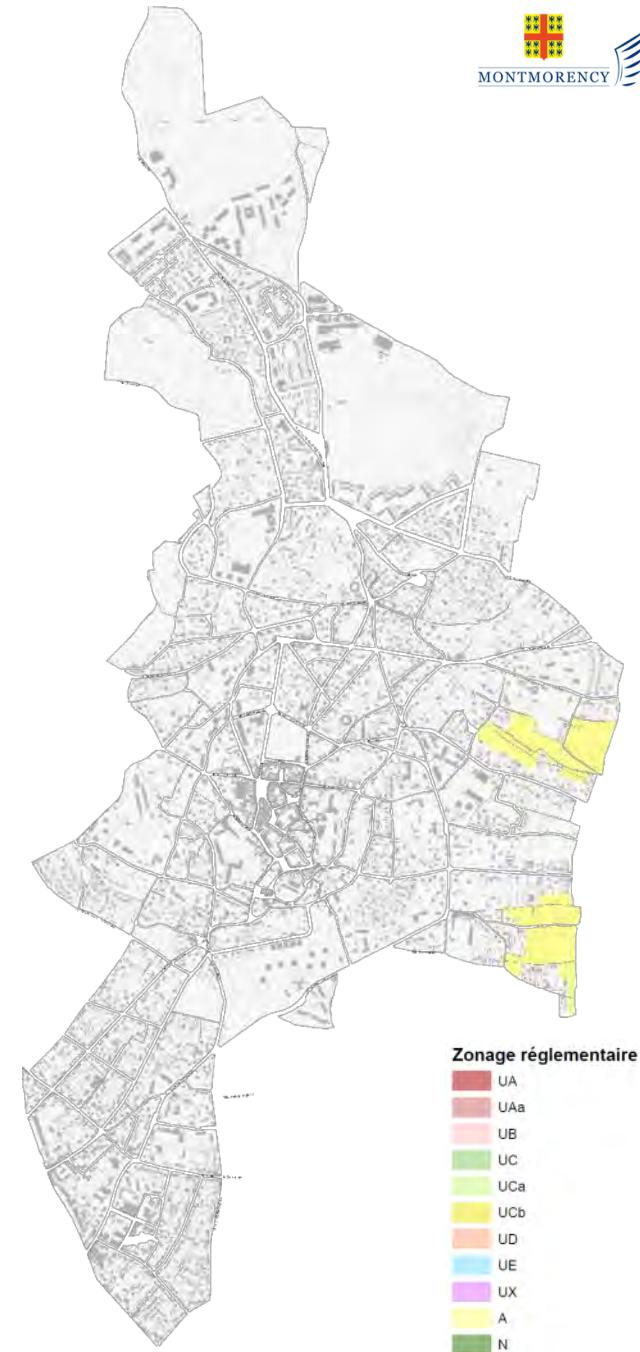
	Zone UX	Ancienne zone UA
Emprise au sol	/	/
Espace vert végétalisé	/	Espaces végétalisés : 30% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 10% du terrain
Hauteurs	9m au faîte	9m au faîte



# Zonage

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

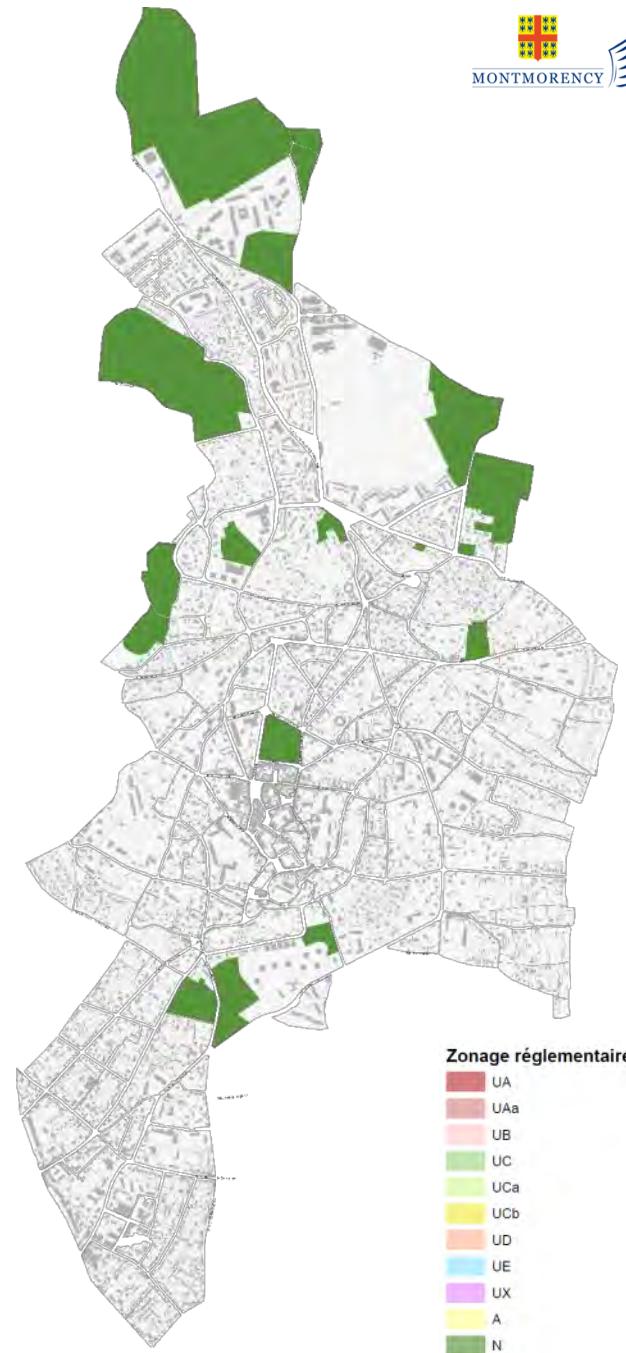
	Zone A	Ancienne zone Np
Emprise au sol	25%	25%
Espace vert végétalisé	60% dont 70% en pleine terre	Espaces végétalisés : 80% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	Habitat : 7m pour extension des constructions existantes  Agricole : 9m au faîte, 1 étage de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



# Zonage

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

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



## Nombre de place de stationnement pour les logements

### Zone UA et UAa

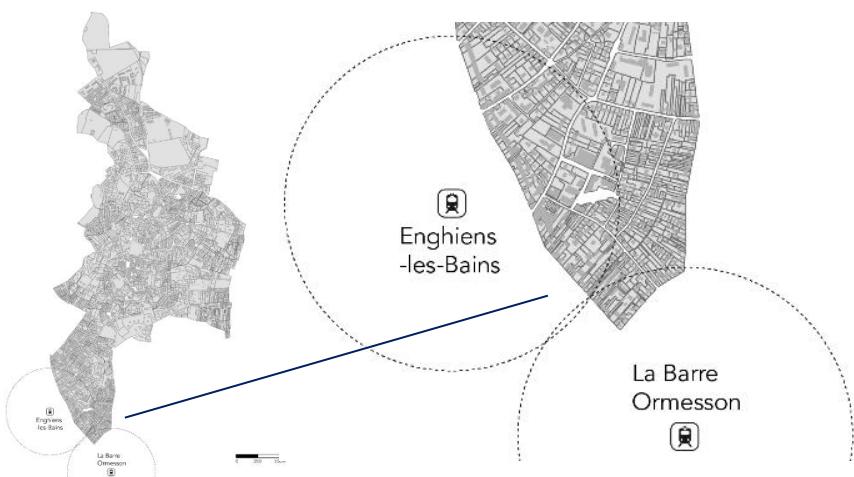
Logement	1
Logement Social	0,5

### Zone UB

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

### Zone UC, UCa, UCb, UD

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



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

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

Le projet de PLU en limite les impacts à Montmorency.

## Nombre d'arbres

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



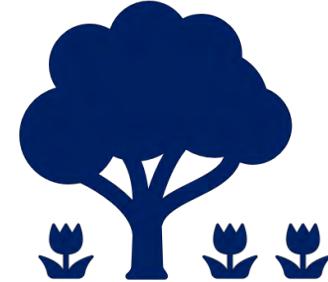
- arbre de petit développement (taille adulte 6 à 10m)
- arbre de moyen développement (taille adulte 10 à 25m)
- arbre de grand développement (taille adulte >25m)

UB, UC, UCa, UCb, UD	U1, U2, U3, U4
Imposer le nombre, la force et la grandeur à la taille de la parcelle suivant les zones	1 arbre de haute tige / 100m <sup>2</sup>

## Espace de pleine terre

Il doit être d'un **seul tenant**.

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



## Marges de recul

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



## Distances de plantation en limite de parcelle

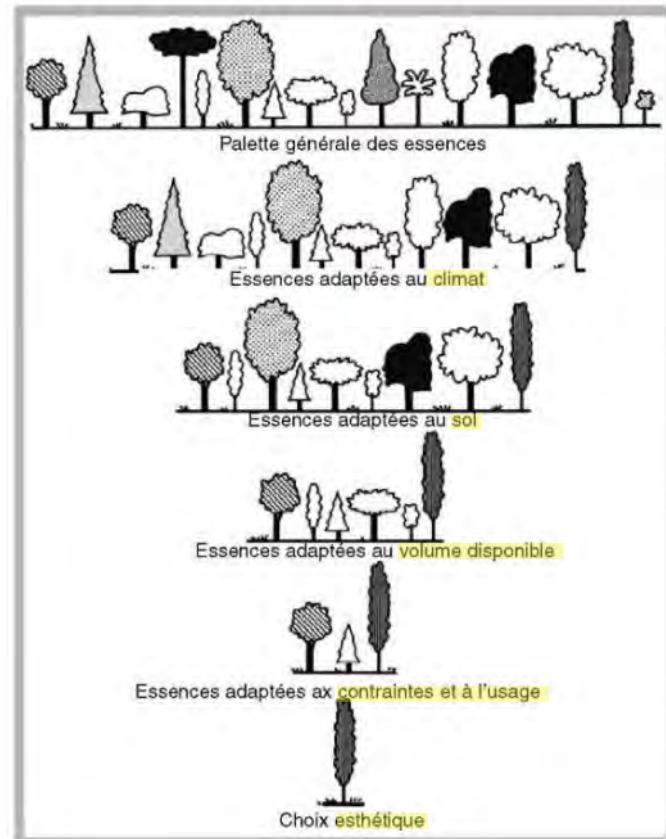
La distance de plantation en limite de parcelle a été ajoutée par rapport au PLU précédent. Elle garantit la **pérennité de l'arbre, limiter la réduction du feuillage et éviter les conflits** avec les voisins



## Palette végétale

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

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



## Les prescriptions patrimoniales

---

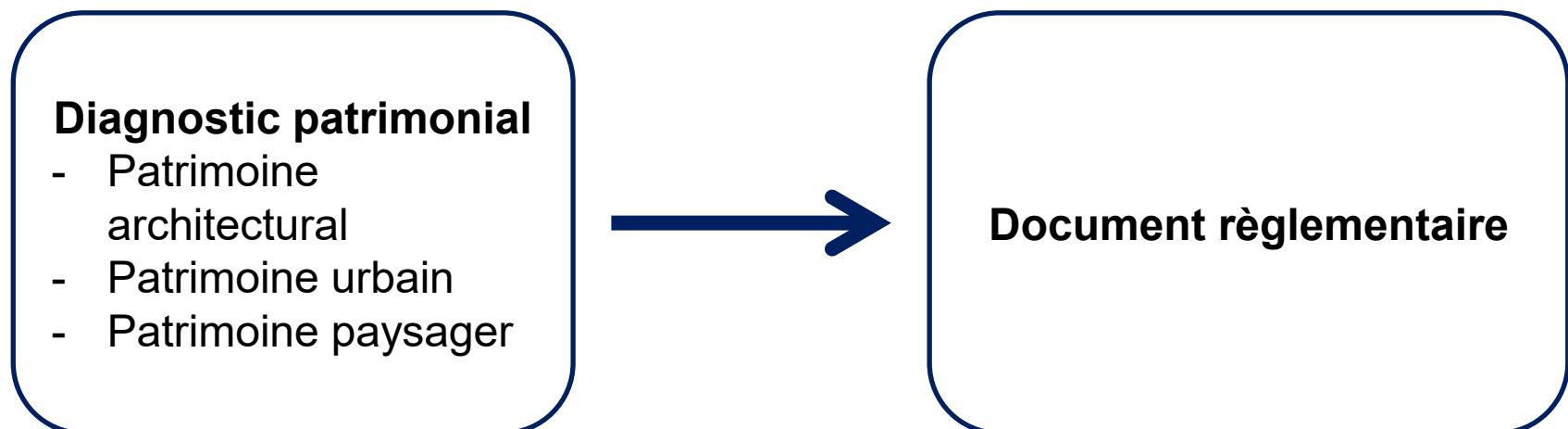


# Les outils prescriptifs patrimoniaux – principes

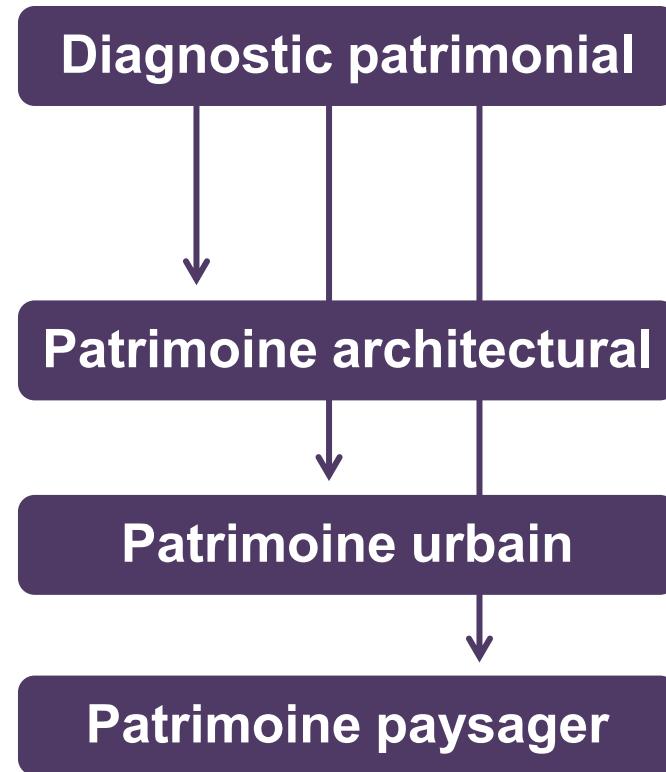
Objectif : mettre en valeur la dimension patrimoniale dans le **corps réglementaire**, en soulignant la transversalité de cette thématique à l'échelle globale du territoire

Exemple de sommaire :

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



## Une triple dimension patrimoniale



## Patrimoine architectural et urbain

**Diagnostic architectural** : 500 éléments repérés

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

✓ **5 types** :

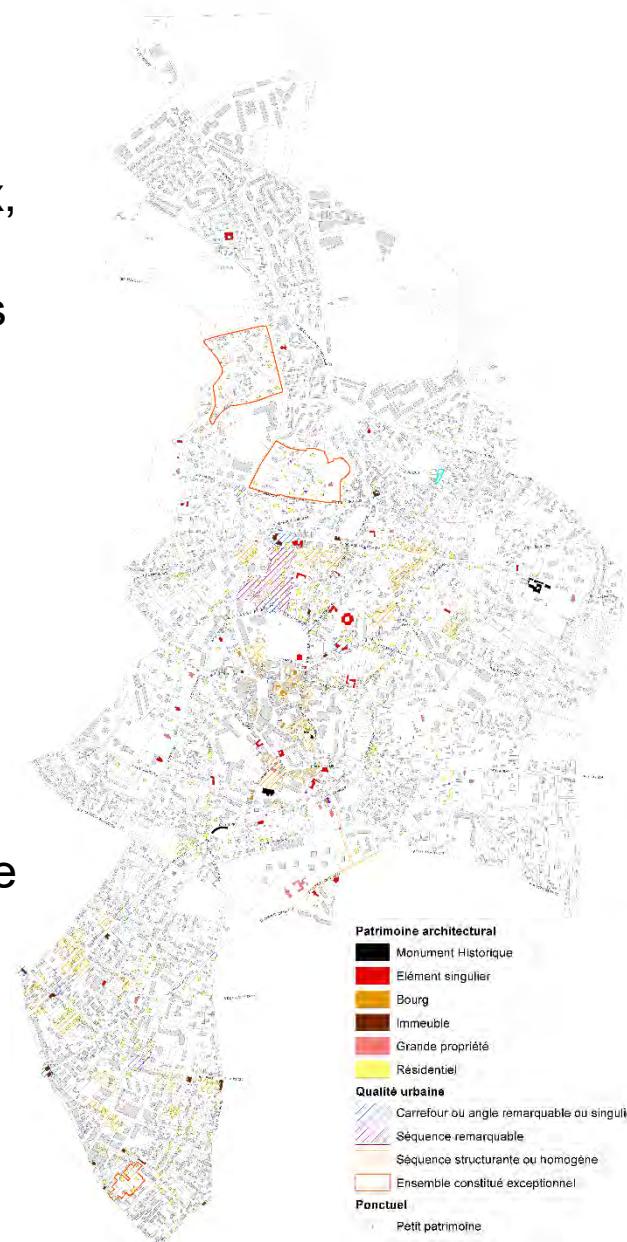
- Eléments singuliers
- Bourg
- Immeuble
- Grande propriété
- Résidentiel

**Diagnostic urbain** : 60 éléments repérés

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

✓ **4 types** :

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



# Patrimoine architectural et urbain

## Prescriptions architecturales

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

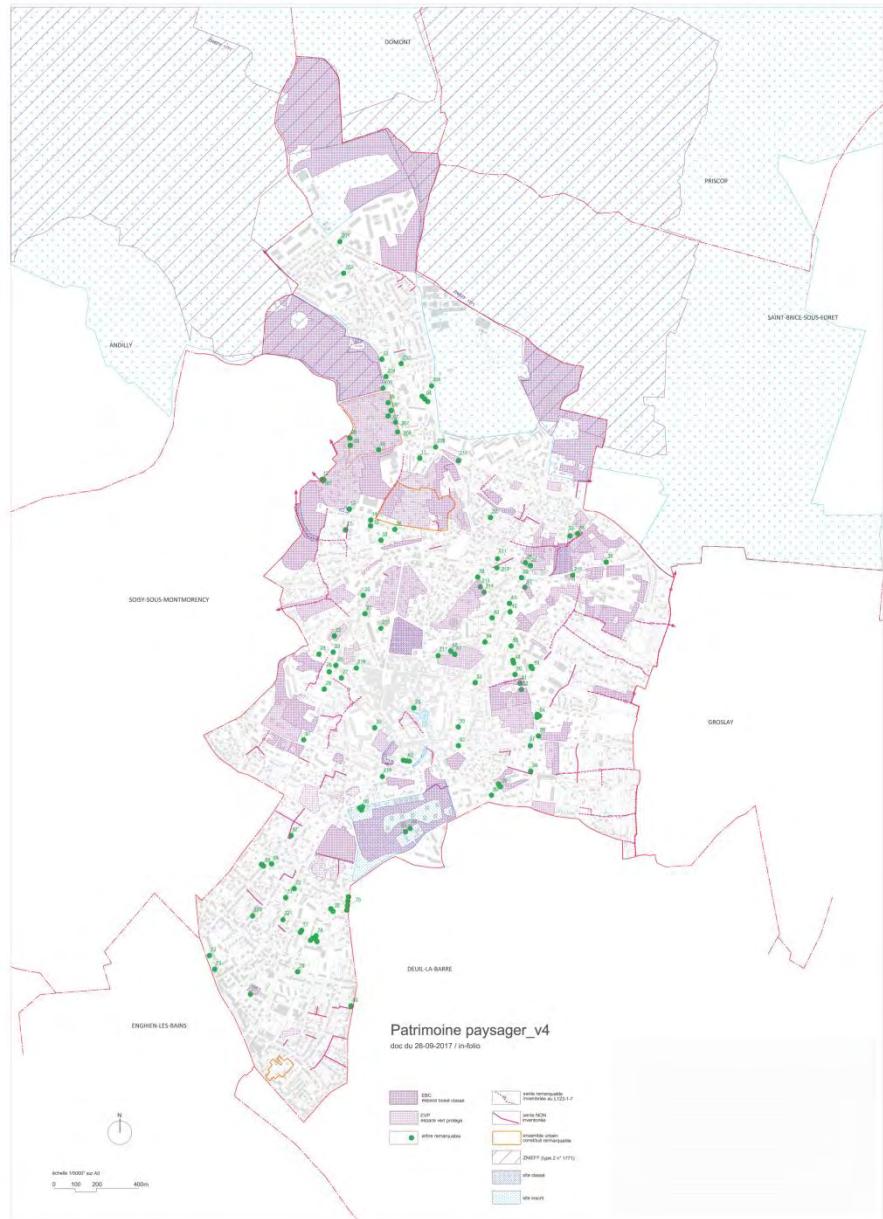
## Prescriptions urbaines

- un corps de règles par grandes typologies

- ➔ Démolitions interdites pour le patrimoine architectural
- ➔ Préservation des volumes, des percements, des clôtures, des éléments architecturaux
- ➔ Evolutions possibles en harmonie avec la construction  
(extensions, nouveaux percements, matériaux des façades et des toitures)

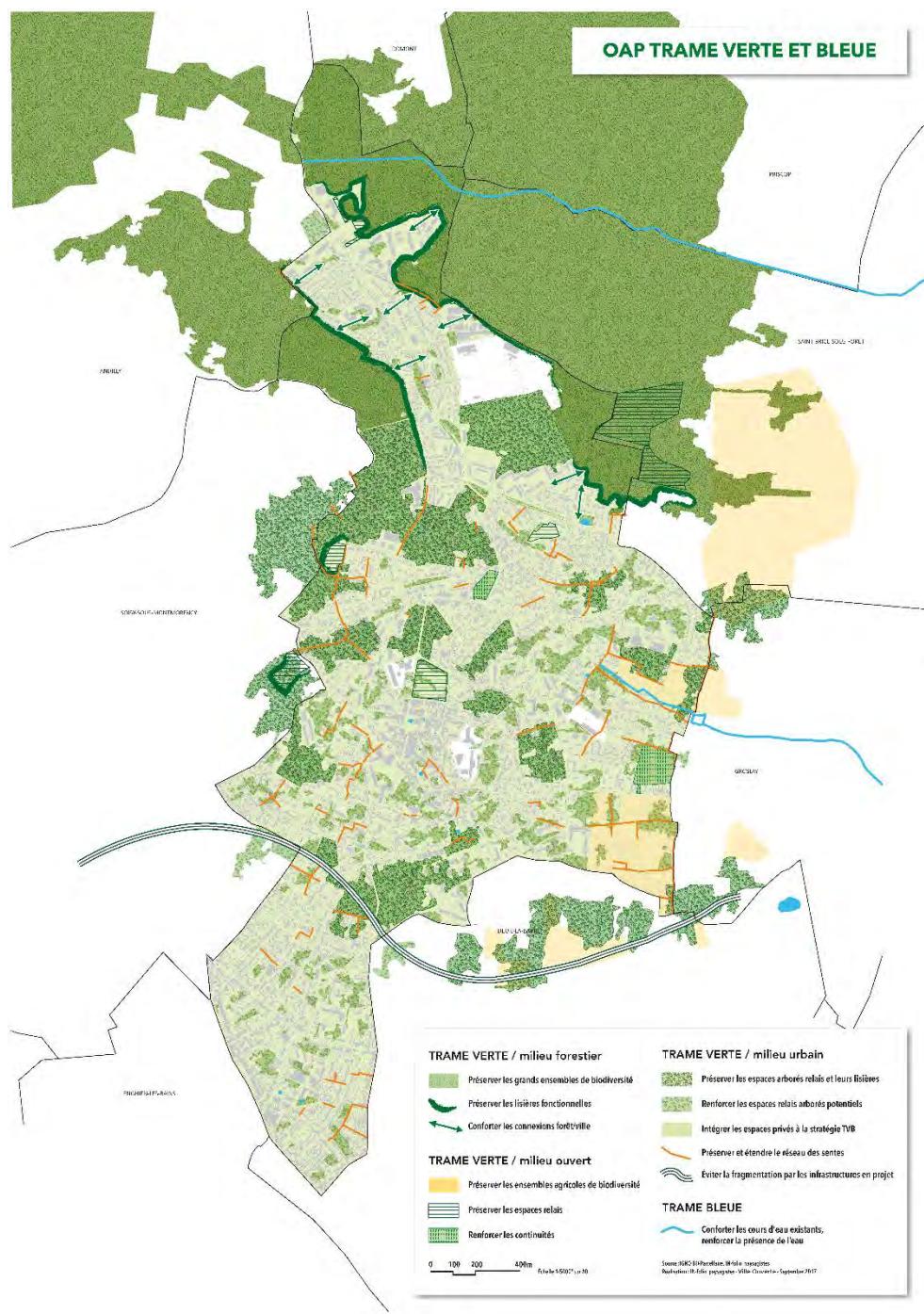
## Patrimoine paysager

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



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

---



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

# Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Nord

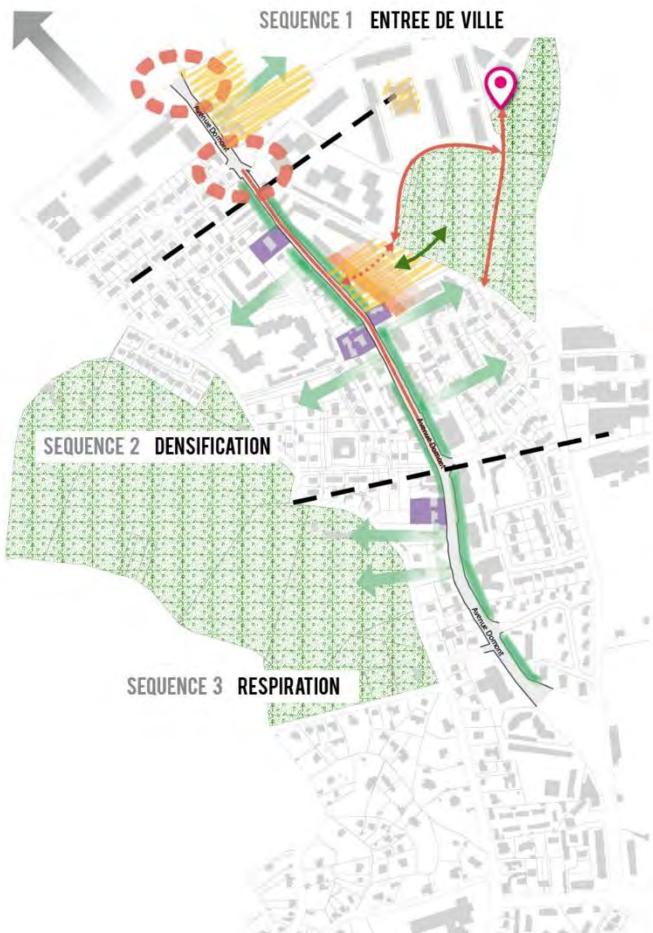
## 1 LES PROJETS EN COURS



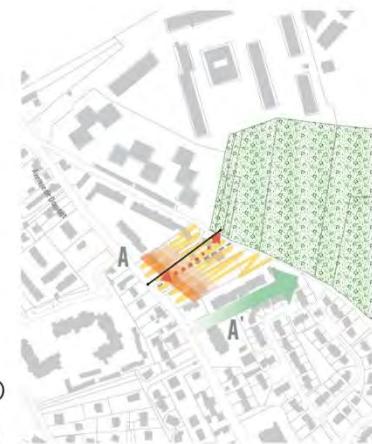
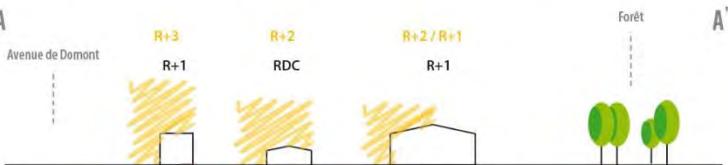
## 2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS



## 3 L'ALTERNANCE DE PLEINS & DE VIDES



## COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES



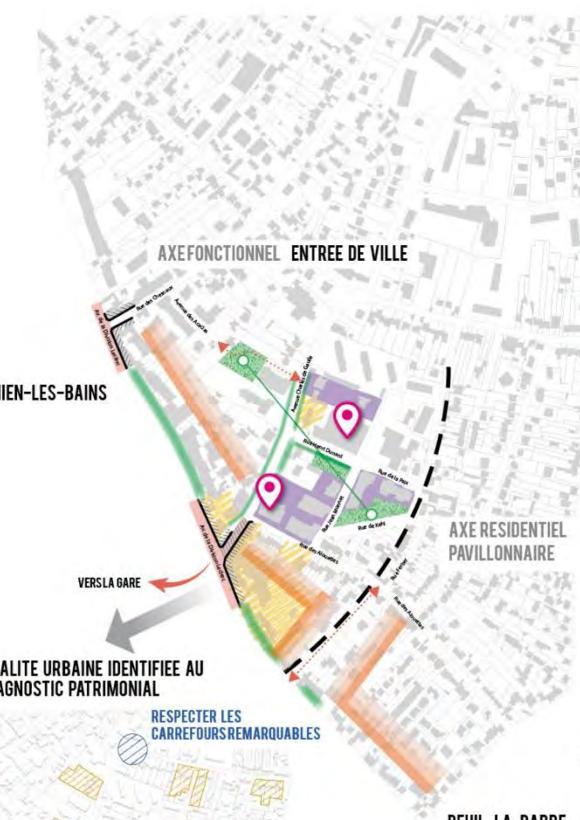
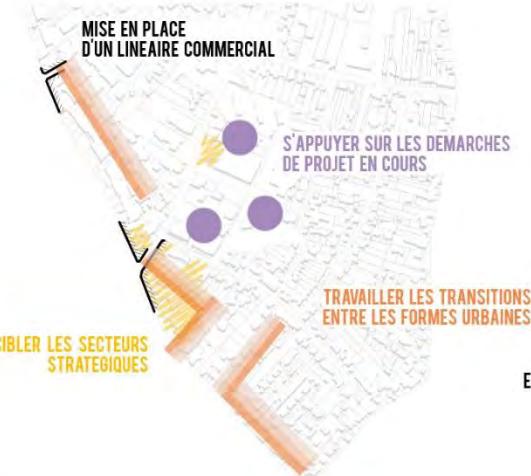
- Projets récemment réalisés
- Réaménagement de carrefour
- Réinvestissement de l'entreprise publique (aménagement paysager)
- Secteur mutable à privilégier
- ← Espace de respiration
- Equipement structurant
- ↔ Cohérence avec le projet urbain d'Andilly
- ↔ Liaison douce / cheminement piéton existants
- ↔ Liaison douce / cheminement piéton à créer
- Transition entre les formes urbaines (épannelage, traitement visuel)
- Forêt
- ↔ Traiter l'interface avec la forêt

### Proposition d'utils réglementaires

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

# Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Sud

## 1 LES PROJETS EN COURS & LA MIXITE FONCTIONNELLE



- 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)
- Équipement structurant
- Cohérence avec le projet urbain d'Enghien-les-Bains

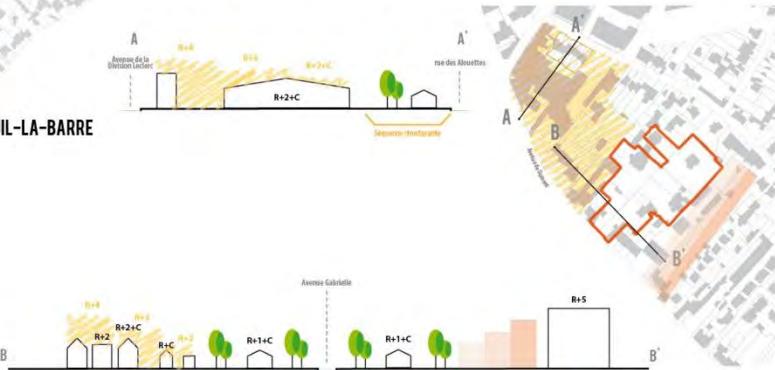
## Proposition d'outils réglementaires

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

## 2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET LEUR MISE EN LIEN



## COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES



# Périmètres d'attente

**Lycée J.J.  
Rousseau**

**Mairie**



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





# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency

..

## Réunion publique n°2 Secteur Centre

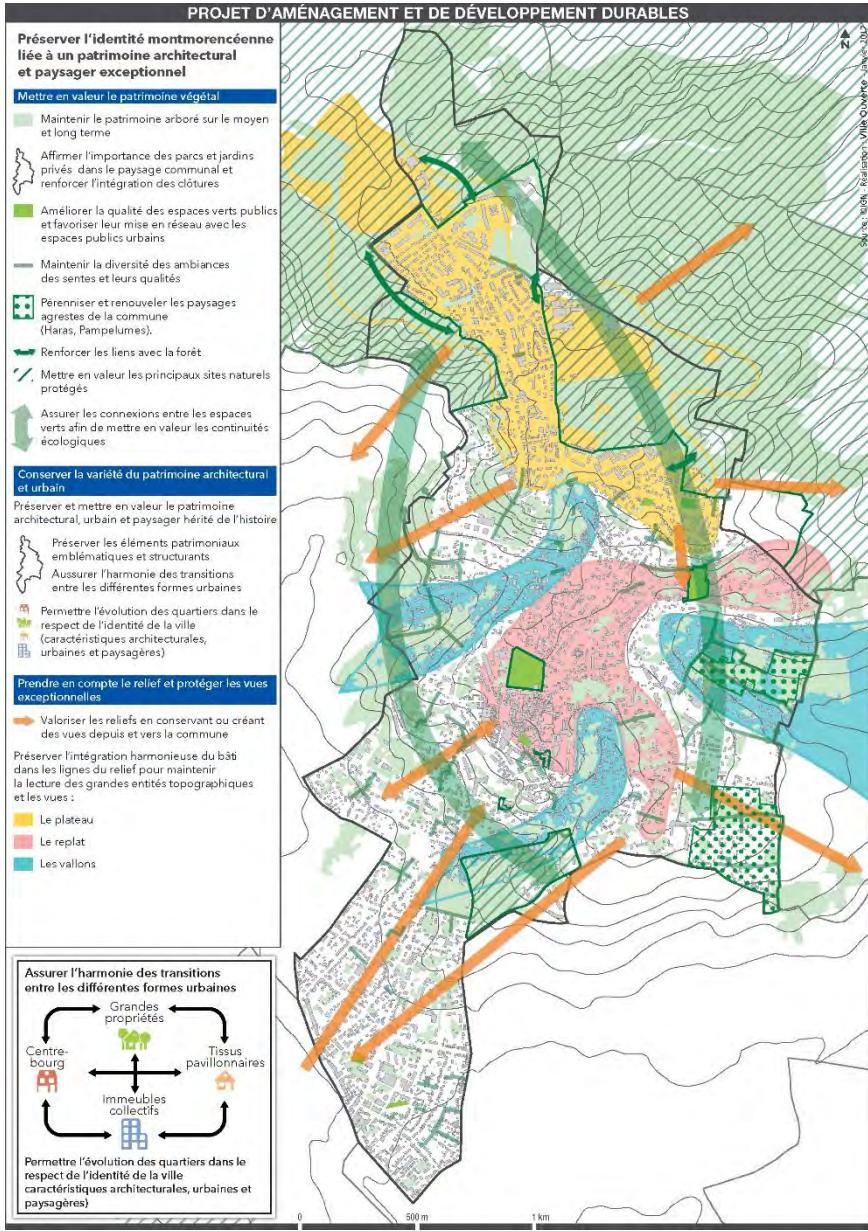
- Rappel : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Quelle organisation des documents réglementaires ?
  - Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement
  - La protection du patrimoine
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

---



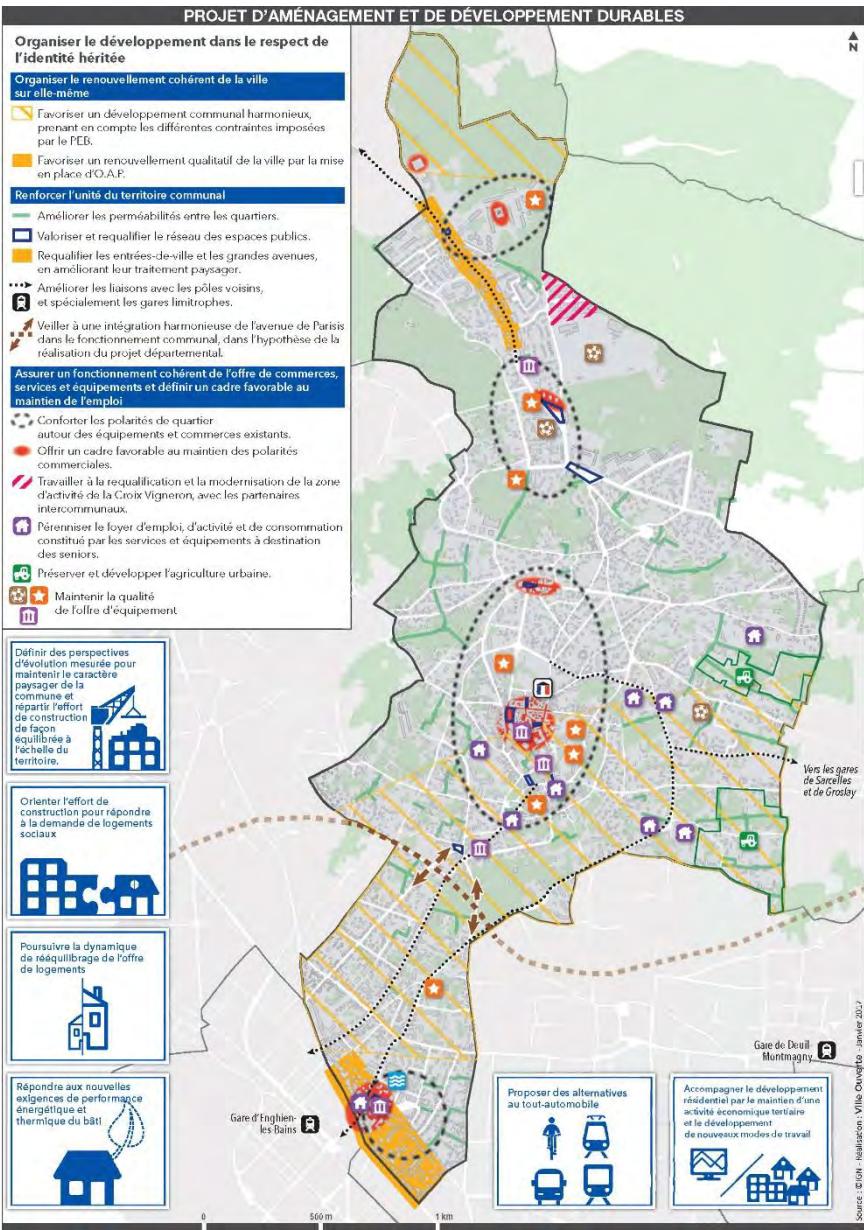
# Rappel du PADD



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

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

# Rappel du PADD



## Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

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

## Quelle traduction concrète du projet ?

### Trois réunions publiques, au plus près des habitants

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

**Sud**  
*Ecole Ferry*

26 septembre  
Réunion  
publique n°1

19 octobre  
Réunion  
publique n°3

Décembre  
Arrêt du  
PLU

Janvier - Mars  
Consultation  
PPA

Mars - Avril  
Enquête  
Publique

Septembre  
2018  
Approbation

**Nord**  
*Ecole La Fontaine*

## Quelle organisation des documents réglementaires ?

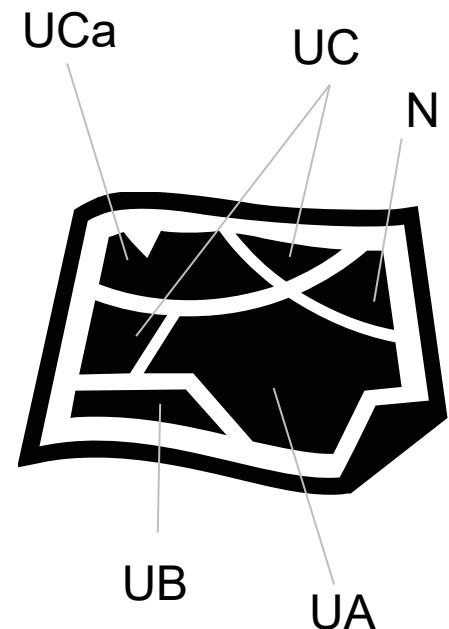
---



## Zonage et règlement

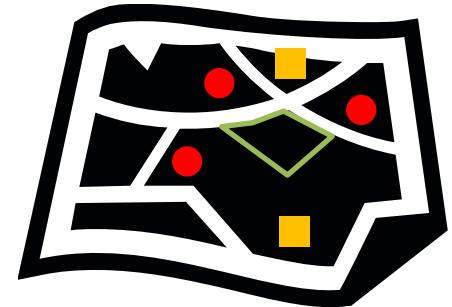
Le zonage et le règlement ont pour objectifs de :

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



## Volet patrimonial

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

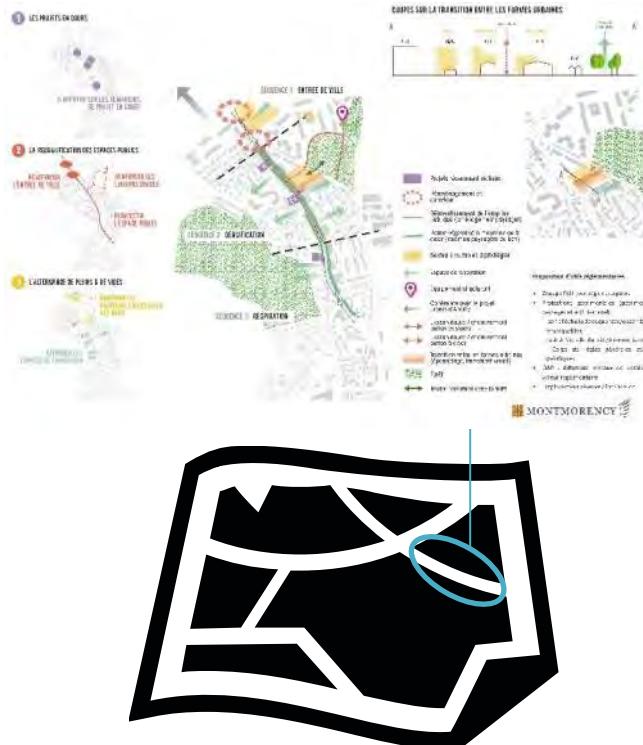


## Volet opérationnel

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

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

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



\* Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement

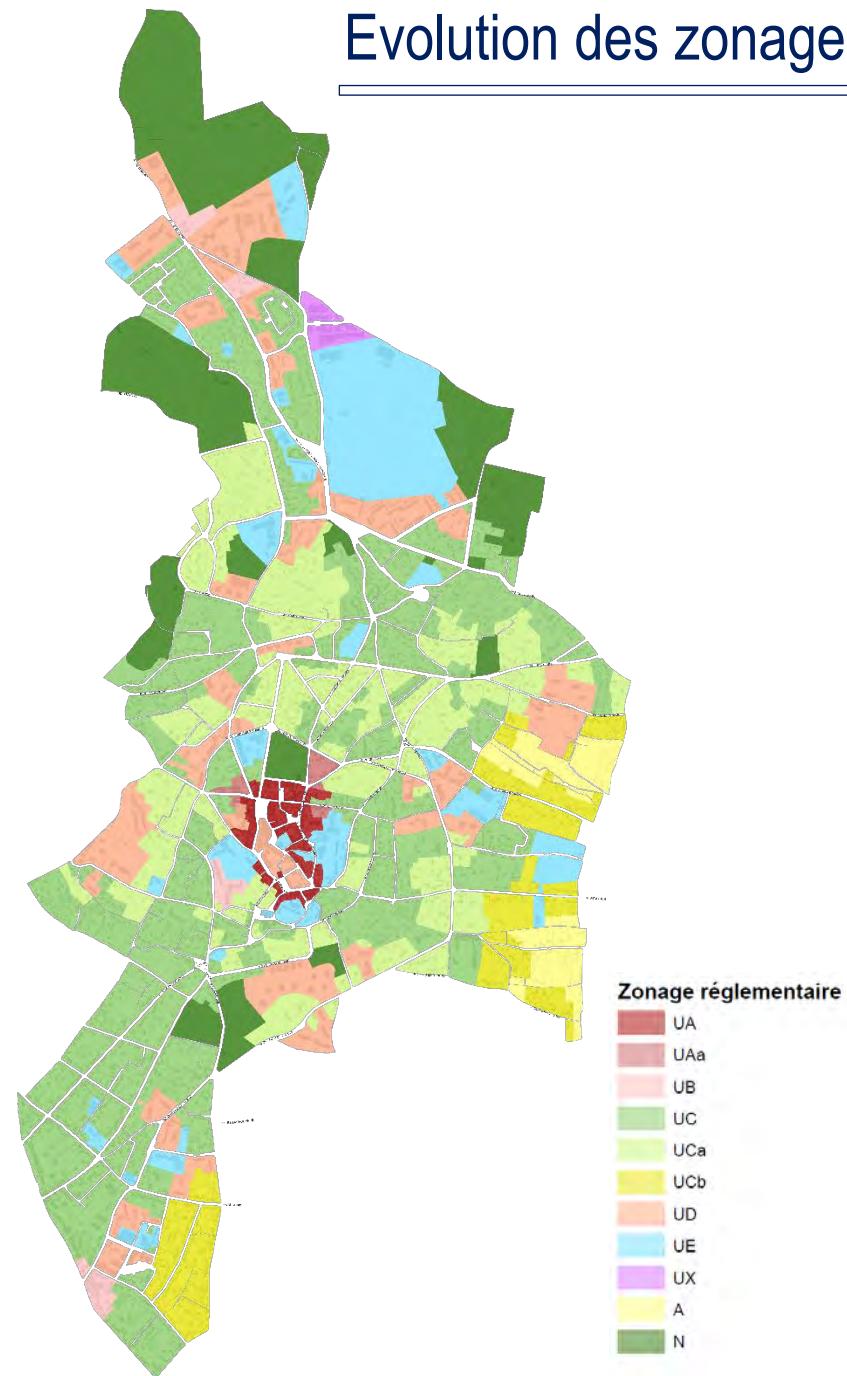
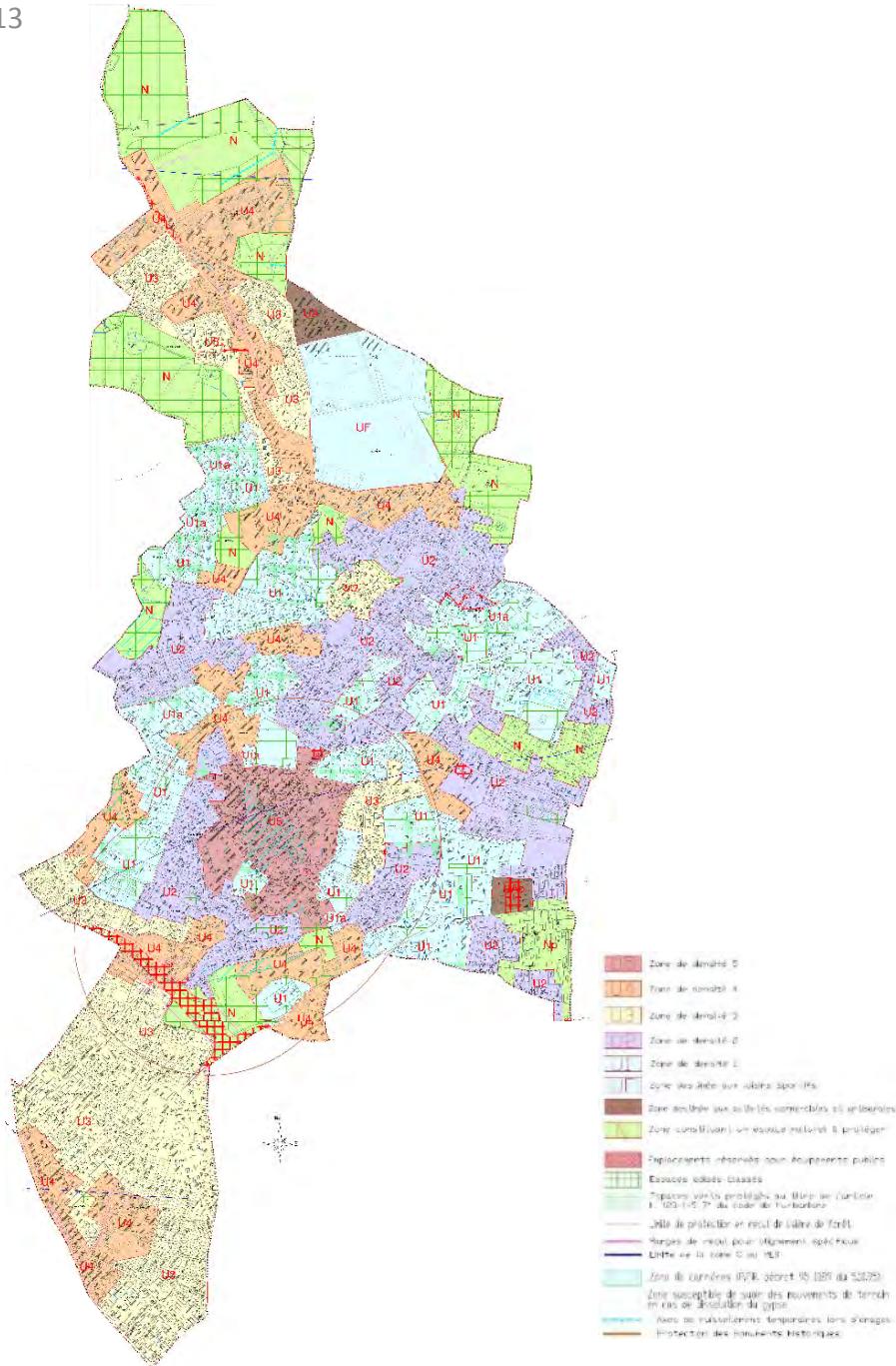
---

## Les choix retenus pour le nouveau zonage

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

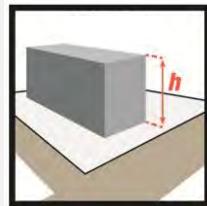
- ✓ Une volonté de **préserver les grandes ambiances des quartiers** et de définir des règles adaptées
- ✓ Une ambition de **protéger et de mettre en valeur le patrimoine** architectural et paysager
- ✓ Une volonté de **maitriser les constructions** en ciblant des **secteurs stratégiques**

## Evolution des zonages



## Les outils pour encadrer la constructibilité

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



### La hauteur des bâtiments

Exprimée en mètres

Exemples :

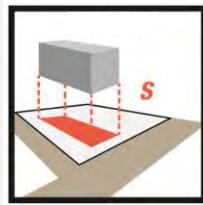
*Hauteur à l'égout*

*Hauteur au faîte*

*Hauteur à l'acrotère*

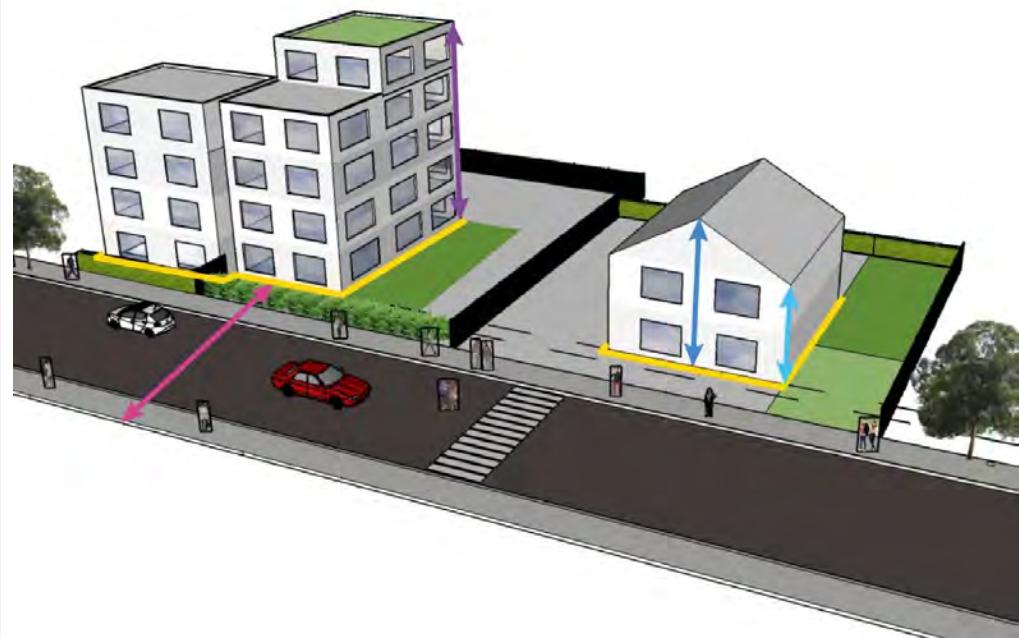


Exprimée par rapport à la largeur de la voie



### L'emprise au sol

empreinte du bâtiment sur la parcelle.



# Zonage



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

# Zonage

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



# Zonage

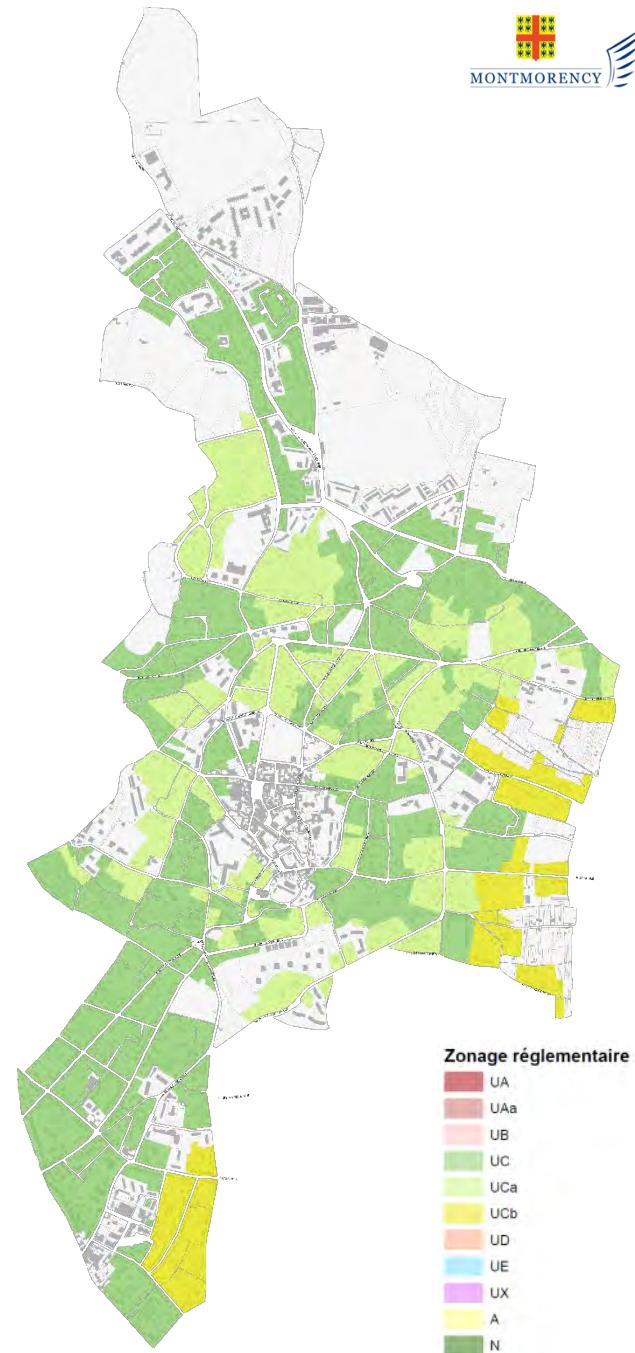
Zone UB	
Type de tissu	Quartiers mixtes à plus forte densité / potentiel stratégique
Intention urbaine	Permettre une évolution du tissu urbain sur des secteurs stratégiques identifiés pour améliorer la structure urbaine et répondre aux objectifs de construction de logements
Surface du territoire	1,2%

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



# Zonage

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



# Zonage



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



# Zonage



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



# Zonage



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



# Zonage

	Zone UC	Zone UCb	Ancienne zone U2	Ancienne zone U3
<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>Espace vert végétalisé</b>	50% <i>dont 80% en pleine terre</i>	50% <i>dont 80% en pleine terre</i>	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 30% du terrain	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
<b>Hauteurs</b>	10,5m faitage 7m acrotère	10,5m faitage 7m acrotère	Gabarit enveloppe : 6m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques	Gabarit enveloppe : 6,5m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques

# Zonage

	Zone UCa	Ancienne zone U1
Emprise au sol	Terrains de moins de 1 000 m <sup>2</sup> : 20% Terrains de plus de 1 000m <sup>2</sup> : 15%	Terrains de moins de 1 000 m <sup>2</sup> : 20% Terrains de plus de 1 000m <sup>2</sup> : 15%
Espace vert végétalisé	50% <small>dont 100% en pleine terre</small>	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	10,5m faitage 7m acrotère	10m faitage 7m acrotère Etages : R+1 + combles

# Zonage

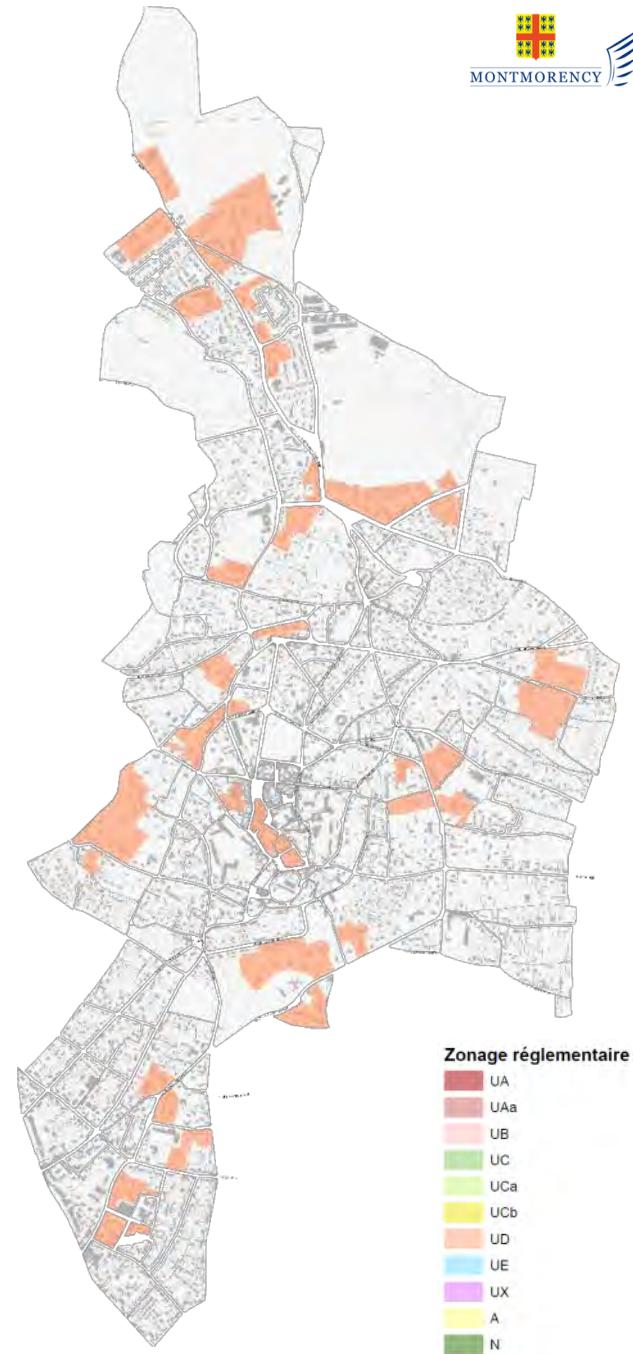


Zone UD	
Type de tissu	Logements collectifs
Intention urbaine	Permettre l'entretien du parc de logements collectifs
Surface du territoire	12,4%

# Zonage

## Zone UD

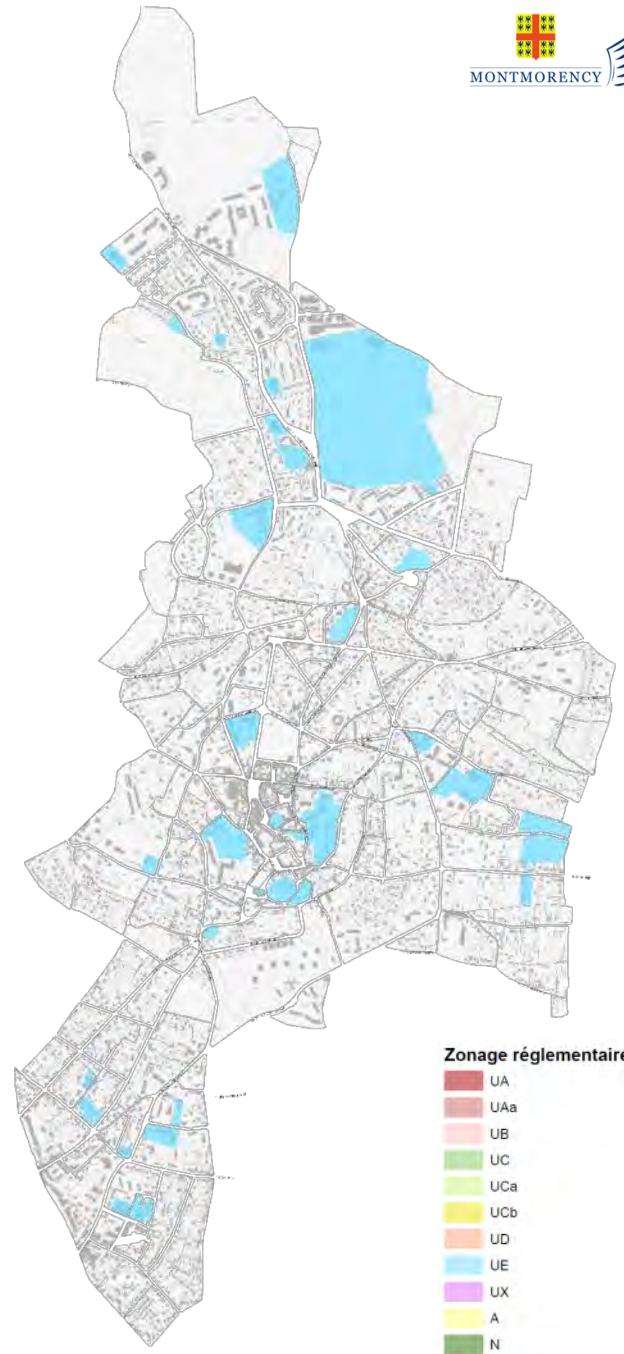
	Zone UD	Ancienne zone U4
Emprise au sol	50%	50%
Espace vert végétalisé	25% <i>dont 80% en pleine terre</i>	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	12m au faitage et à l'acrotère	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale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



# Zonage

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

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



# Zonage

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

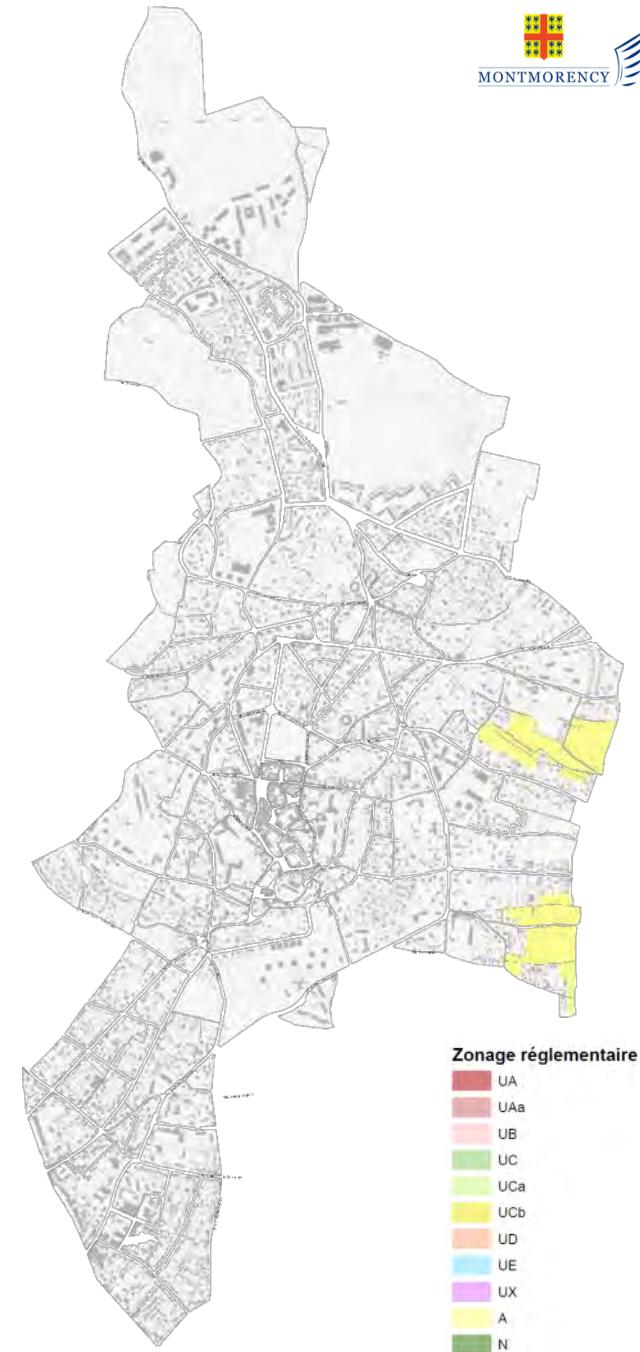
	Zone UX	Ancienne zone UA
Emprise au sol	/	/
Espace vert végétalisé	/	Espaces végétalisés : 30% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 10% du terrain
Hauteurs	9m au faîte	9m au faîte



# Zonage

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

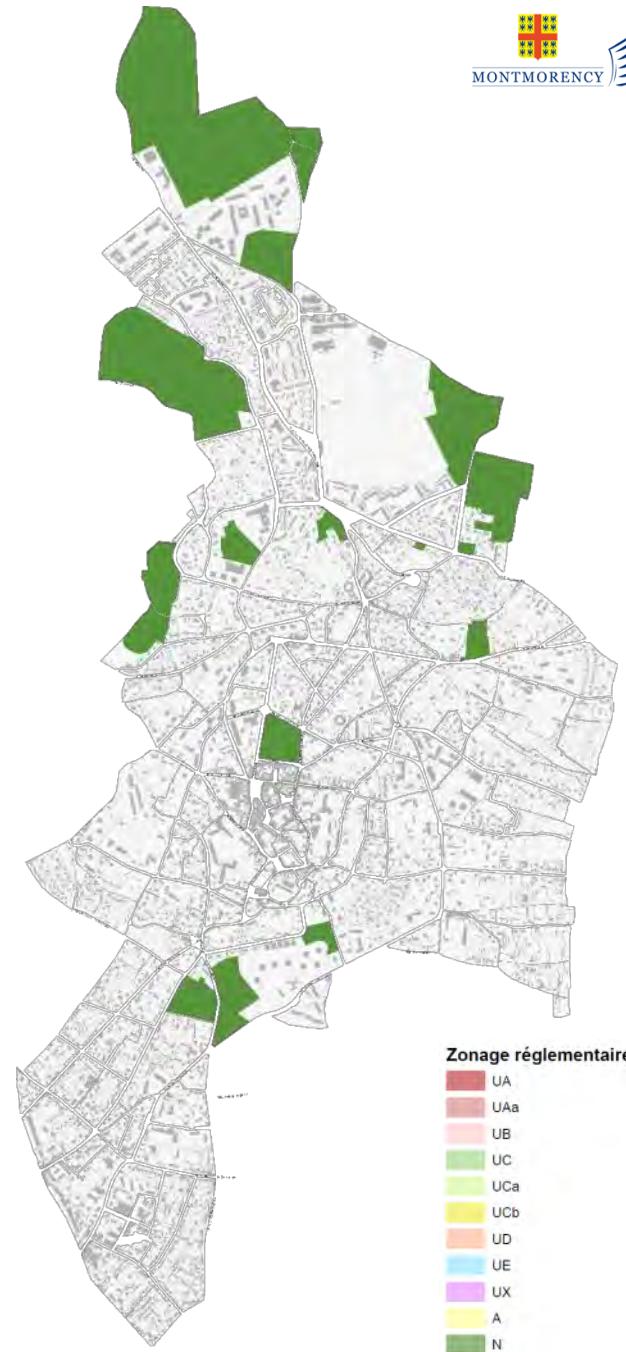
	Zone A	Ancienne zone Np
Emprise au sol	25%	25%
Espace vert végétalisé	60% dont 70% en pleine terre	Espaces végétalisés : 80% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	Habitat : 7m pour extension des constructions existantes  Agricole : 9m au faîte, 1 étage de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



# Zonage

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

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



## Nombre de place de stationnement pour les logements

### Zone UA et UAa

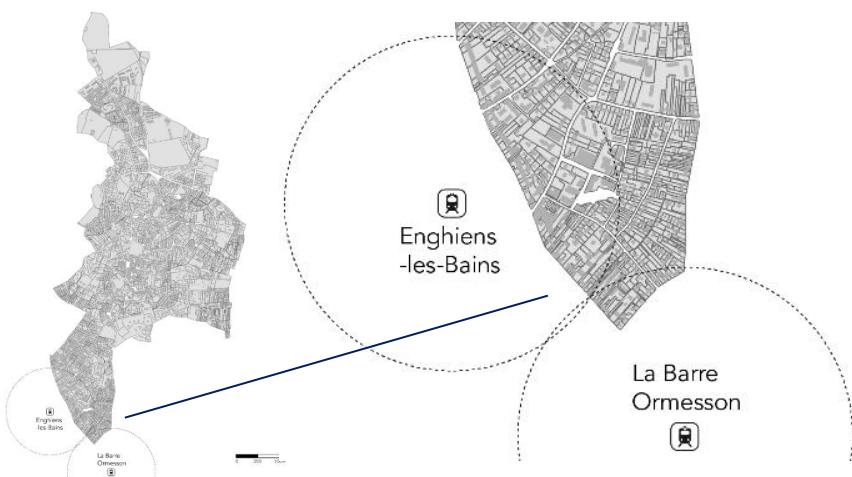
Logement	1
Logement Social	0,5

### Zone UB

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

### Zone UC, UCa, UCb, UD

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



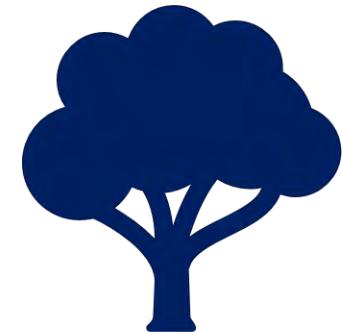
Le stationnement résidentiel est défini dans le PLU suivant les zones du règlement, le type de logement construit, et sa distance à une gare de transports en commun.

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

Le projet de PLU en limite les impacts à Montmorency.

## Nombre d'arbres

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



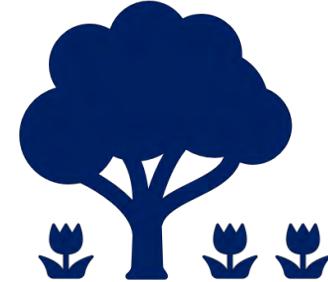
- arbre de petit développement (taille adulte 6 à 10m)
- arbre de moyen développement (taille adulte 10 à 25m)
- arbre de grand développement (taille adulte >25m)

UB, UC, UCa, UCb, UD	U1, U2, U3, U4
Imposer le nombre, la force et la grandeur à la taille de la parcelle suivant les zones	1 arbre de haute tige / 100m <sup>2</sup>

## Espace de pleine terre

Il doit être d'un **seul tenant**.

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



## Marges de recul

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



## Distances de plantation en limite de parcelle

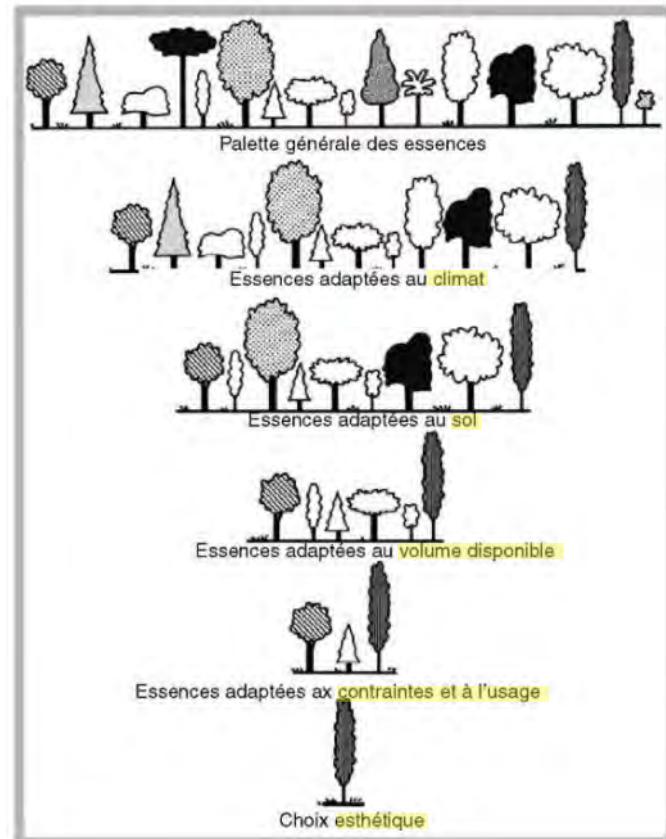
La distance de plantation en limite de parcelle a été ajoutée par rapport au PLU précédent. Elle garantit la **pérennité de l'arbre, limiter la réduction du feuillage et éviter les conflits** avec les voisins



## Palette végétale

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

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



## Les prescriptions patrimoniales

---

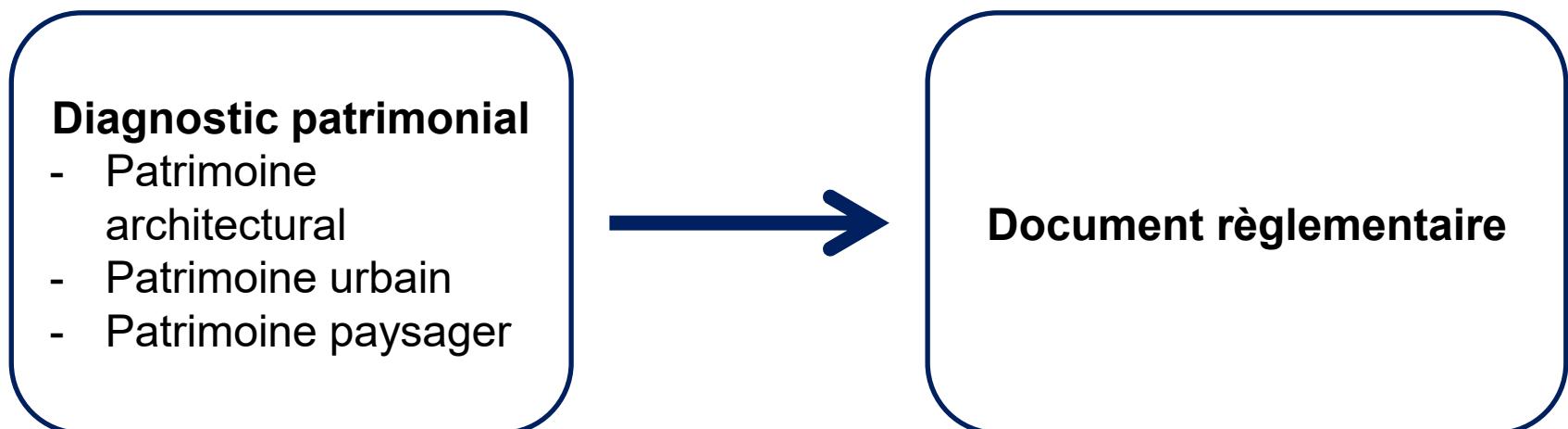


# Les outils prescriptifs patrimoniaux – principes

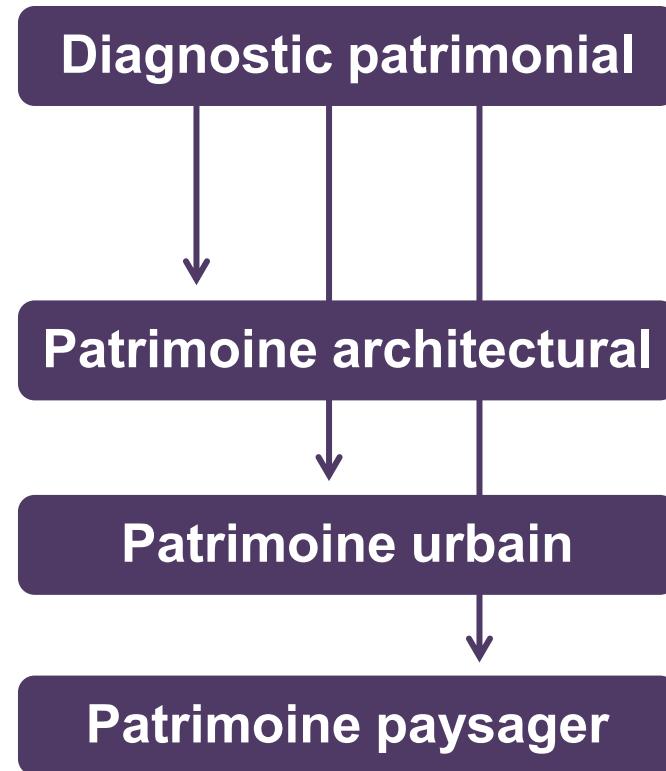
Objectif : mettre en valeur la dimension patrimoniale dans le **corps réglementaire**, en soulignant la transversalité de cette thématique à l'échelle globale du territoire

Exemple de sommaire :

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



## Une triple dimension patrimoniale



## Patrimoine architectural et urbain

**Diagnostic architectural** : 500 éléments repérés

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

✓ **5 types** :

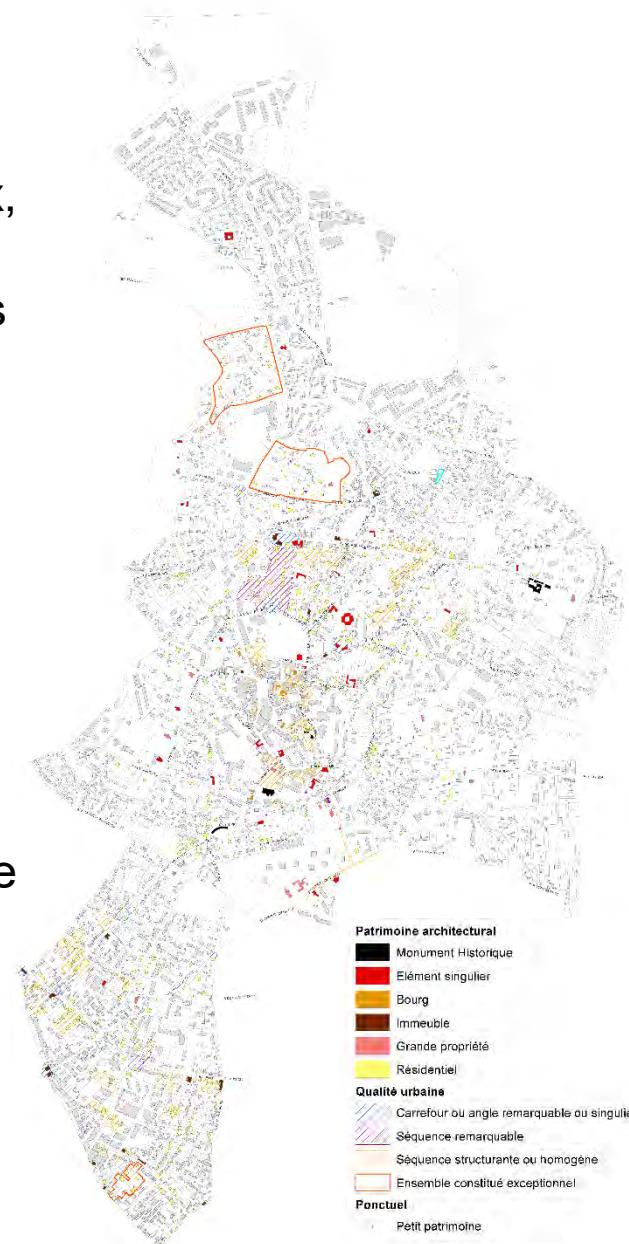
- Eléments singuliers
- Bourg
- Immeuble
- Grande propriété
- Résidentiel

**Diagnostic urbain** : 60 éléments repérés

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

✓ **4 types** :

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



# Patrimoine architectural et urbain

## Prescriptions architecturales

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

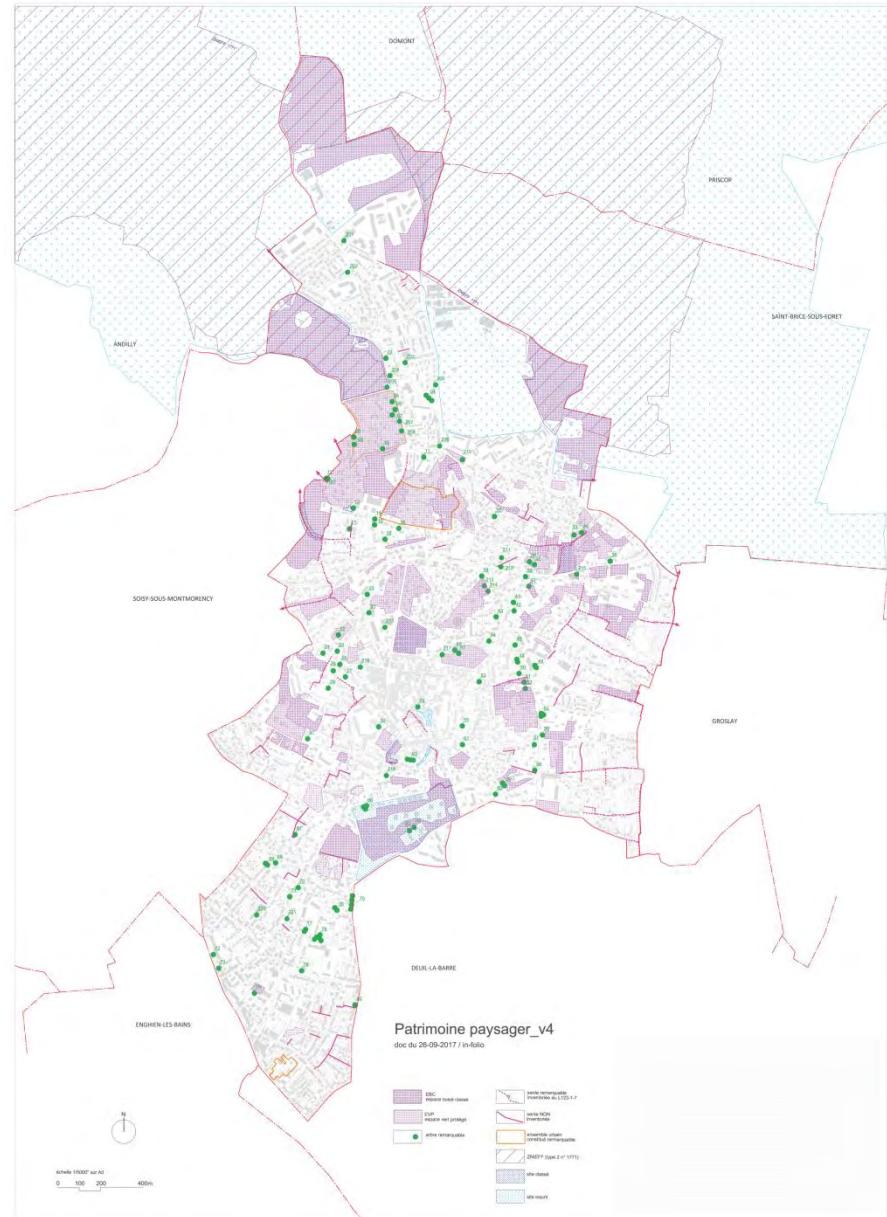
## Prescriptions urbaines

- un corps de règles par grandes typologies

- ➔ Démolitions interdites pour le patrimoine architectural
- ➔ Préservation des volumes, des percements, des clôtures, des éléments architecturaux
- ➔ Evolutions possibles en harmonie avec la construction  
(extensions, nouveaux percements, matériaux des façades et des toitures)

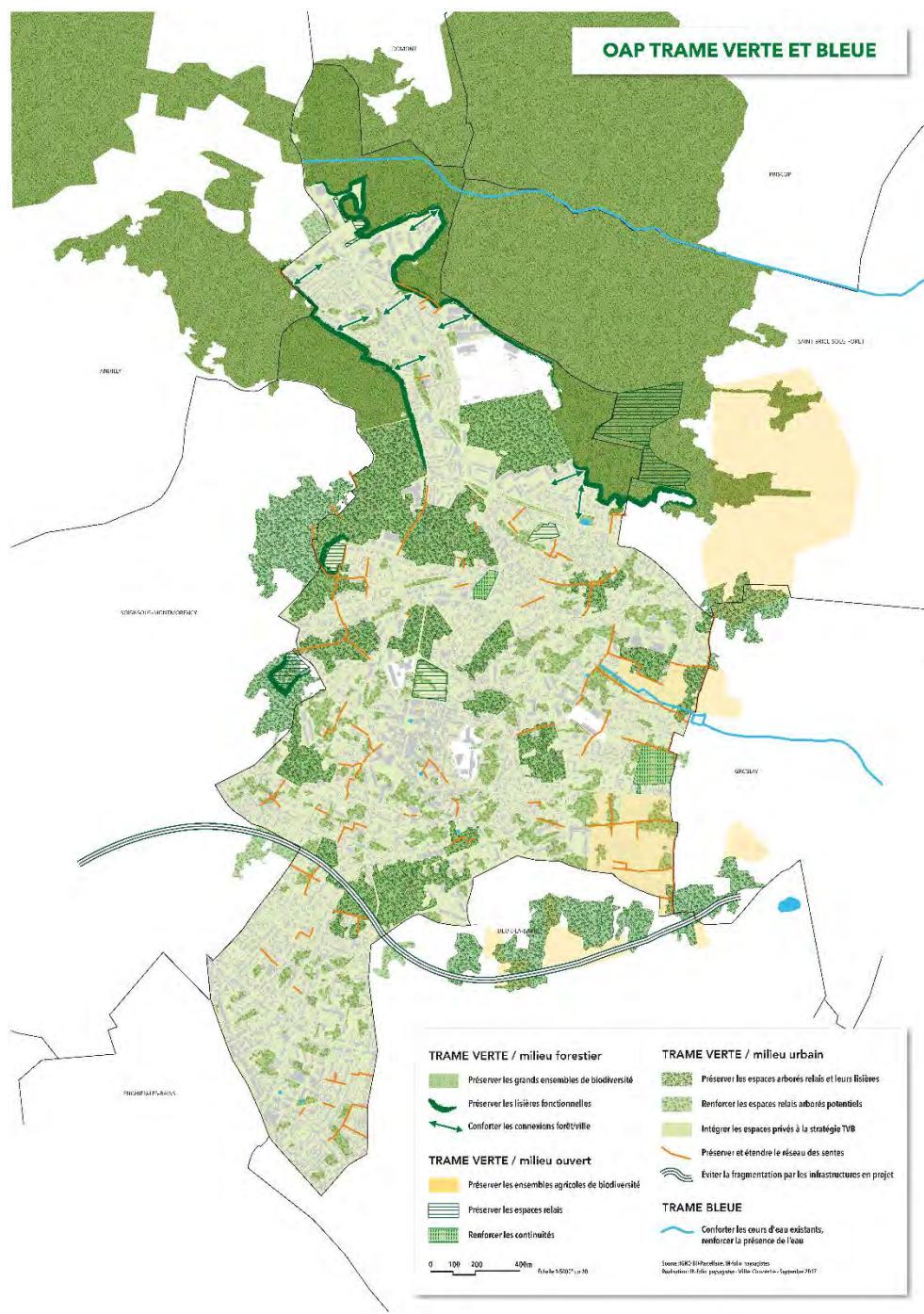
## Patrimoine paysager

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



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

---



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

# Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Nord

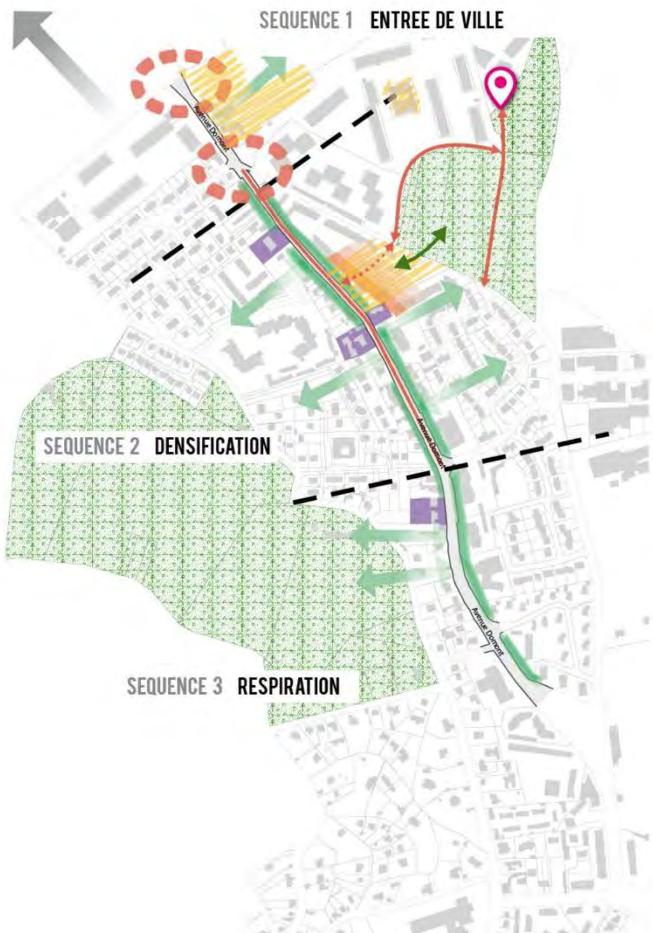
## 1 LES PROJETS EN COURS



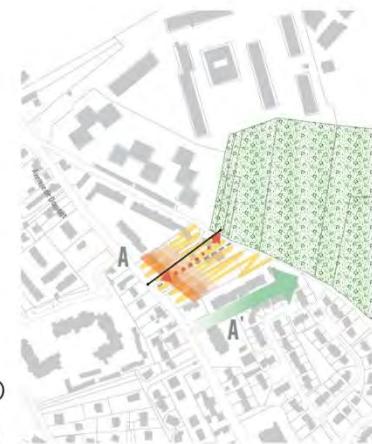
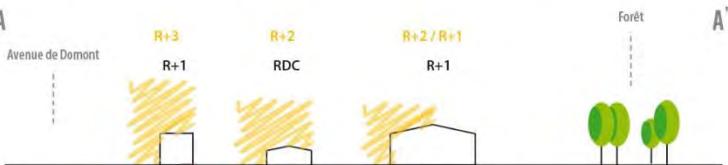
## 2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS



## 3 L'ALTERNANCE DE PLEINS & DE VIDES



## COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES



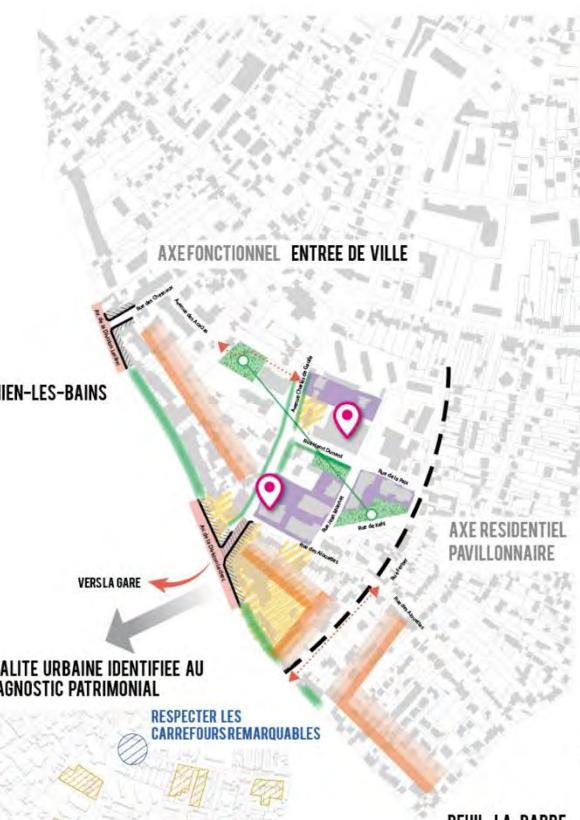
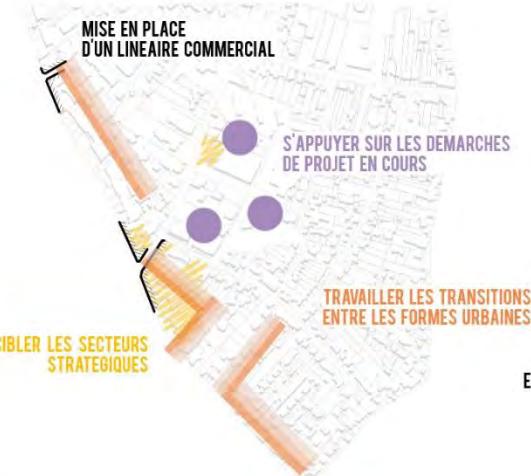
- Projets récemment réalisés
- Réaménagement de carrefour
- Réinvestissement de l'entreprise publique (aménagement paysager)
- Secteur mutable à privilégier
- ← Espace de respiration
- Equipement structurant
- ↔ Cohérence avec le projet urbain d'Andilly
- ↔ Liaison douce / cheminement piéton existants
- ↔ Liaison douce / cheminement piéton à créer
- Transition entre les formes urbaines (épannelage, traitement visuel)
- Forêt
- ↔ Traiter l'interface avec la forêt

### Proposition d'utils réglementaires

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

# Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Sud

## 1 LES PROJETS EN COURS & LA MIXITE FONCTIONNELLE



- 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)
- Équipement structurant
- ↔ Cohérence avec le projet urbain d'Enghien-les-Bains

## 2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET LEUR MISE EN LIEN



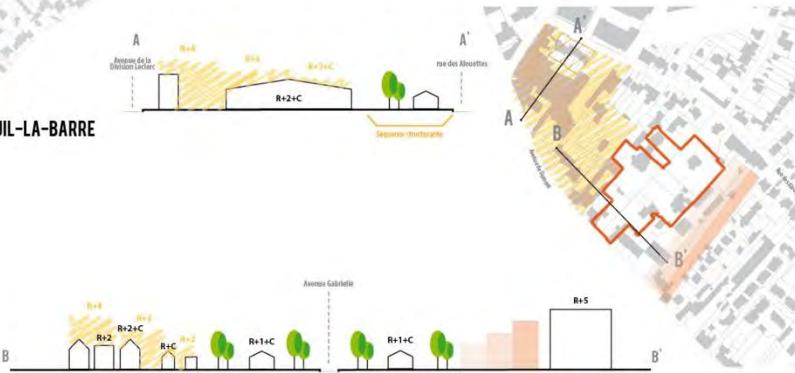
- ### 3 QUALITE URBaine IDENTIFIEE AU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL
- Projets récemment réalisés
  - Secteurs mutables à privilégier
  - Linéaire commercial à conforter ou à créer en RdC
  - Aménagement de voirie spécifique
  - Réaménagement de l'espace public
  - ➡ Liaison douce / cheminement piéton à créer 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)
  - Équipement structurant
  - ↔ Cohérence avec le projet urbain d'Enghien-les-Bains

- 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)
- Équipement structurant
- ↔ Cohérence avec le projet urbain d'Enghien-les-Bains

## Proposition d'outils réglementaires

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

## COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES



# Périmètres d'attente

**Lycée J.J.  
Rousseau**

**Mairie**



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





# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency

..

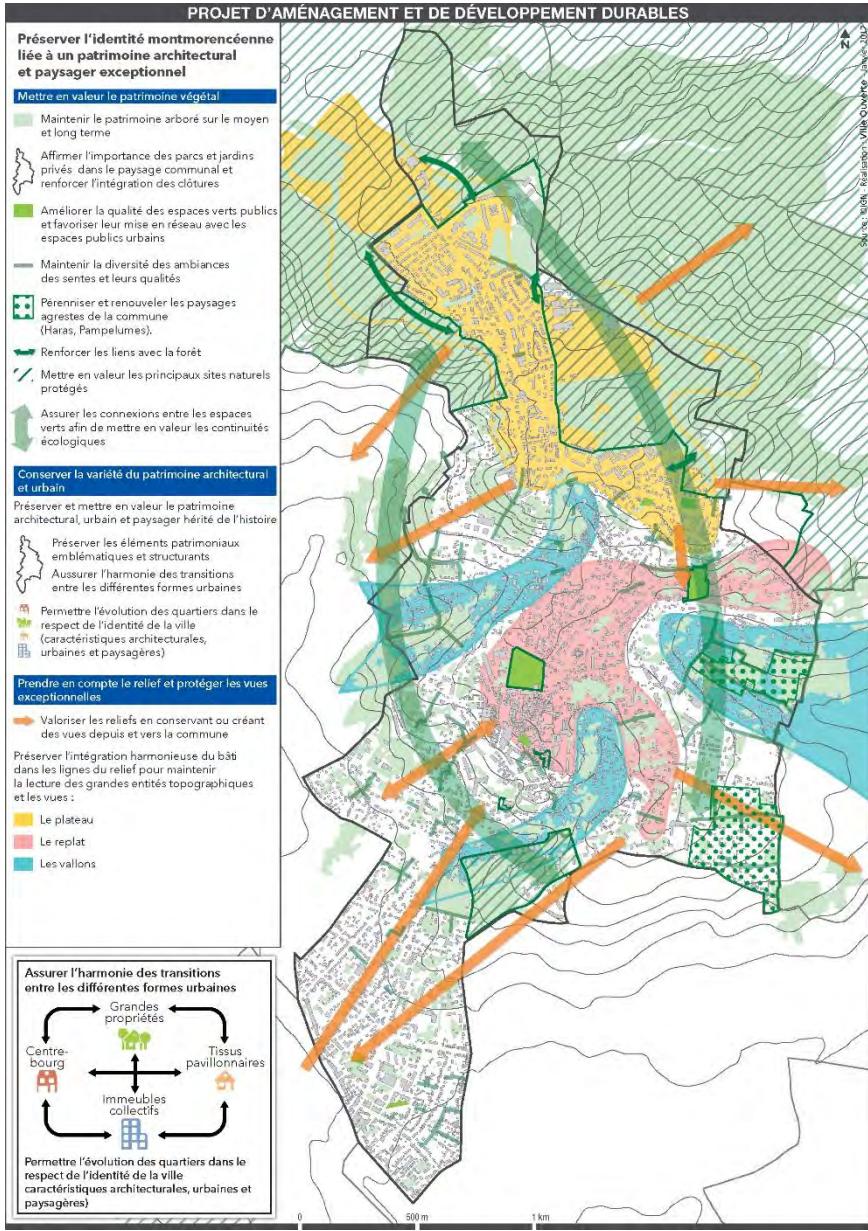
## Réunion publique n°3 Secteur Nord

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

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

---

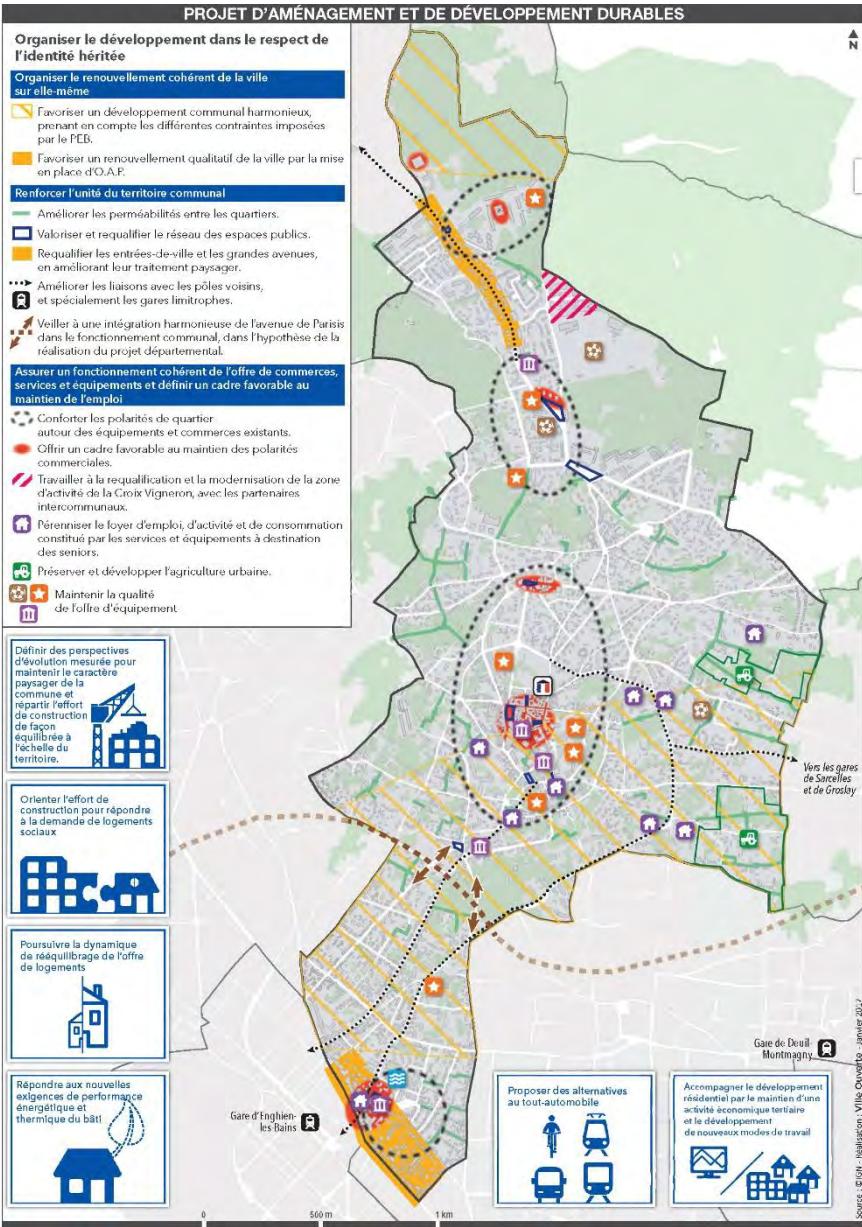
# Rappel du PADD



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

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

# Rappel du PADD



## Organiser le développement dans le respect de l'identité héritée

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

## Quelle traduction concrète du projet ?

### Trois réunions publiques, au plus près des habitants

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

**Sud**  
*Ecole Ferry*

26 septembre  
Réunion  
publique n°1

12 octobre  
Réunion  
publique n°2

Décembre  
Arrêt du  
PLU

Janvier - Mars  
Consultation  
PPA

Mars - Avril  
Enquête  
Publique

Septembre  
2018  
Approbation

**Centre**  
*Salle des fêtes*

## Quelle organisation des documents réglementaires ?

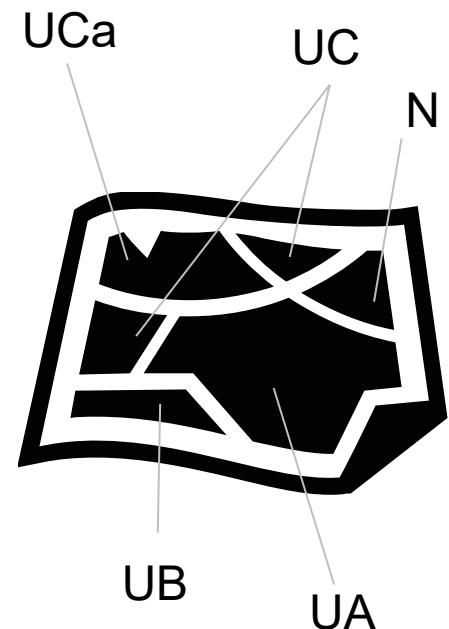
---



## Zonage et règlement

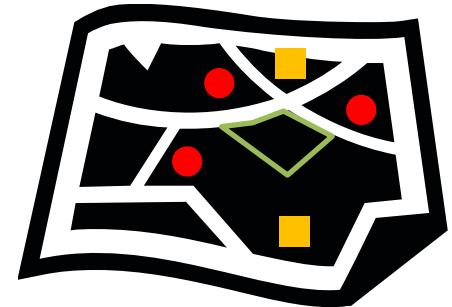
Le zonage et le règlement ont pour objectifs de :

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



## Volet patrimonial

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



## Volet opérationnel

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

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

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



\* Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Le cœur du volet réglementaire : le zonage et le règlement

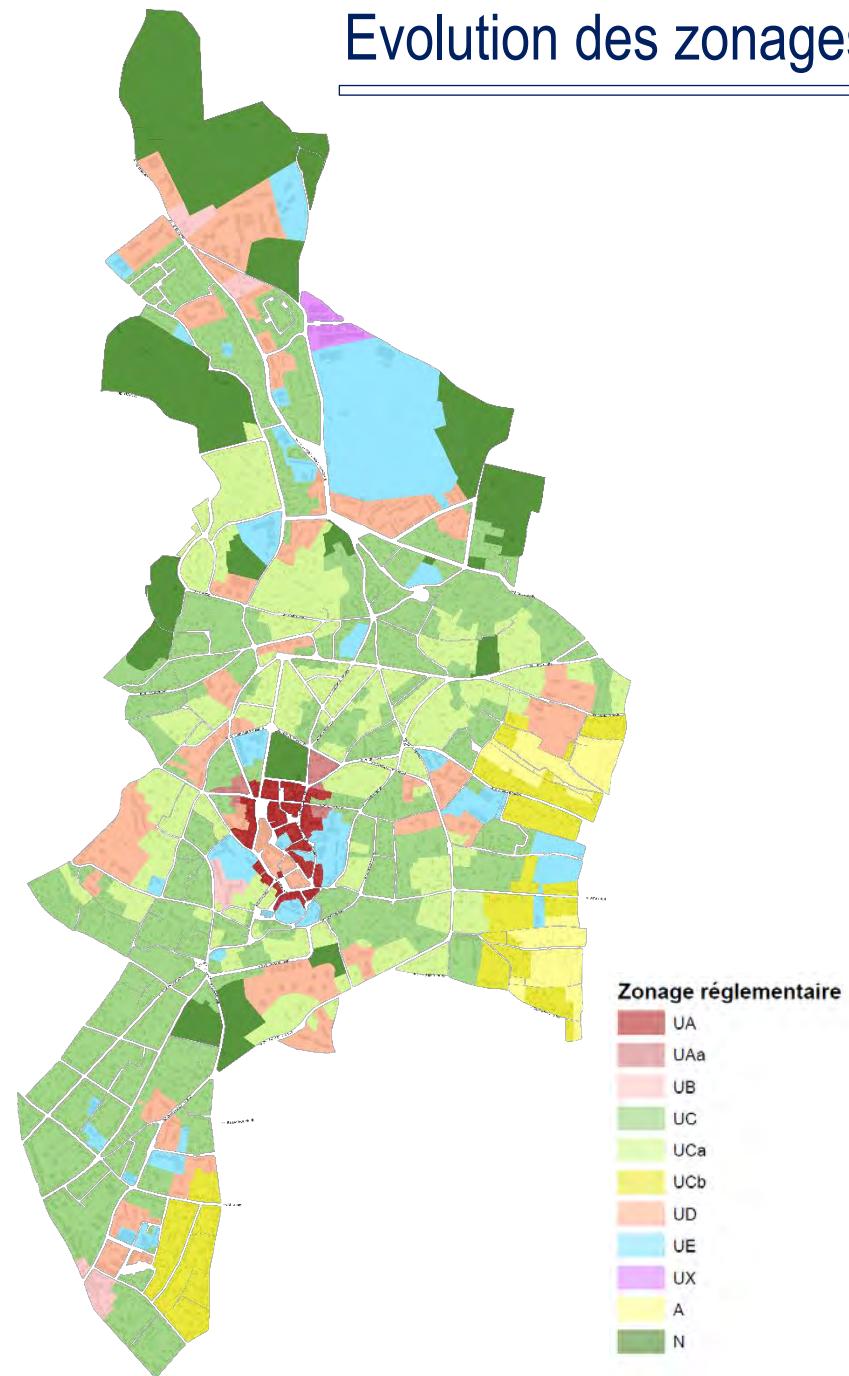
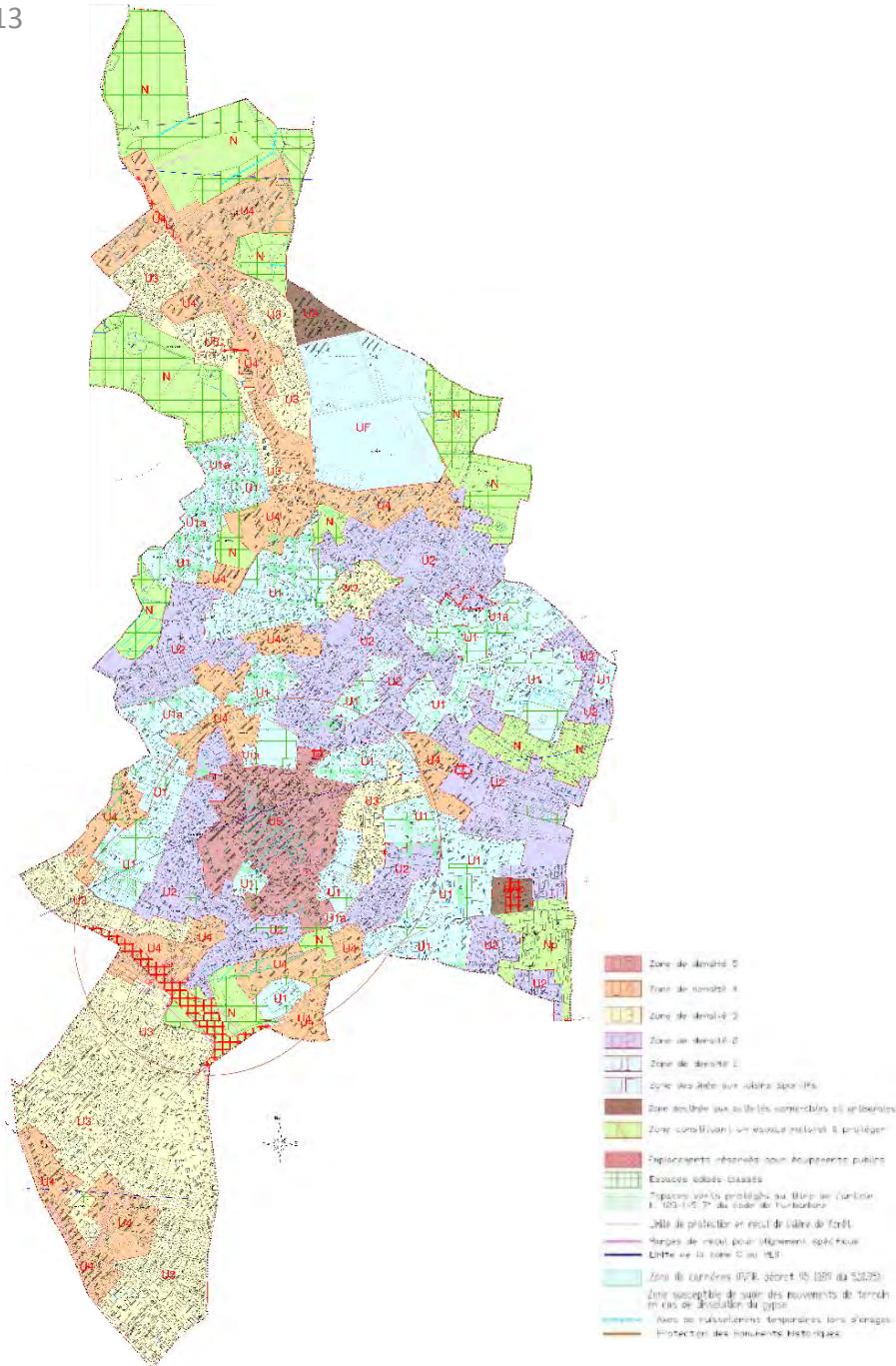
---

## Les choix retenus pour le nouveau zonage

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

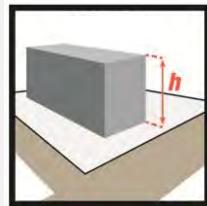
- ✓ Une volonté de **préserver les grandes ambiances des quartiers** et de définir des règles adaptées
- ✓ Une ambition de **protéger et de mettre en valeur le patrimoine** architectural et paysager
- ✓ Une volonté de **maitriser les constructions** en ciblant des **secteurs stratégiques**

## Evolution des zonages



## Les outils pour encadrer la constructibilité

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



### La hauteur des bâtiments

Exprimée en mètres

Exemples :

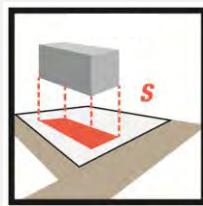
*Hauteur à l'égout*

*Hauteur au faîte*

*Hauteur à l'acrotère*

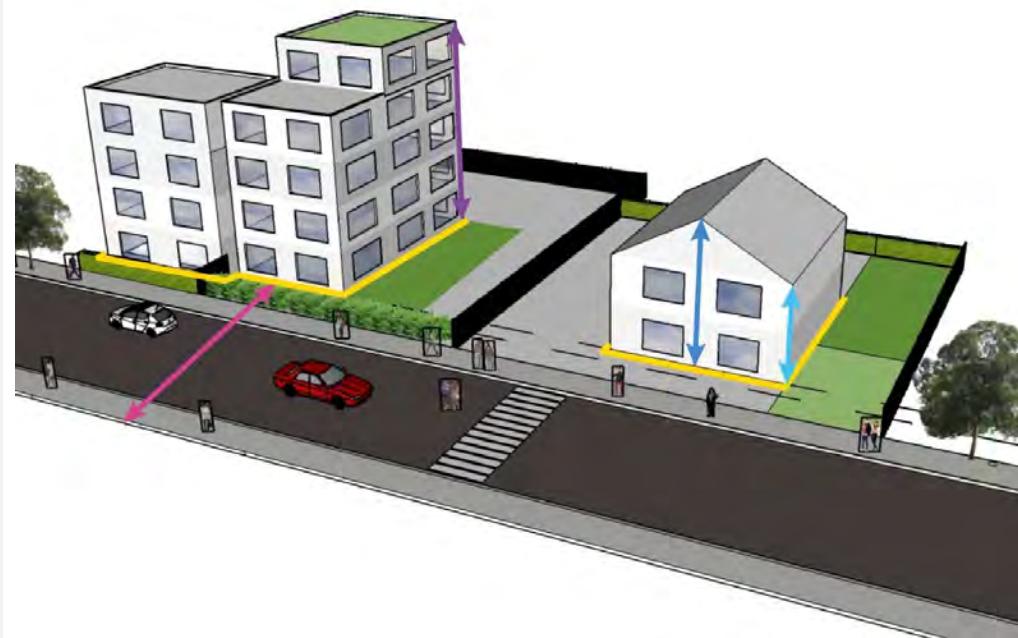


Exprimée par rapport à la largeur de la voie



### L'emprise au sol

empreinte du bâtiment sur la parcelle.



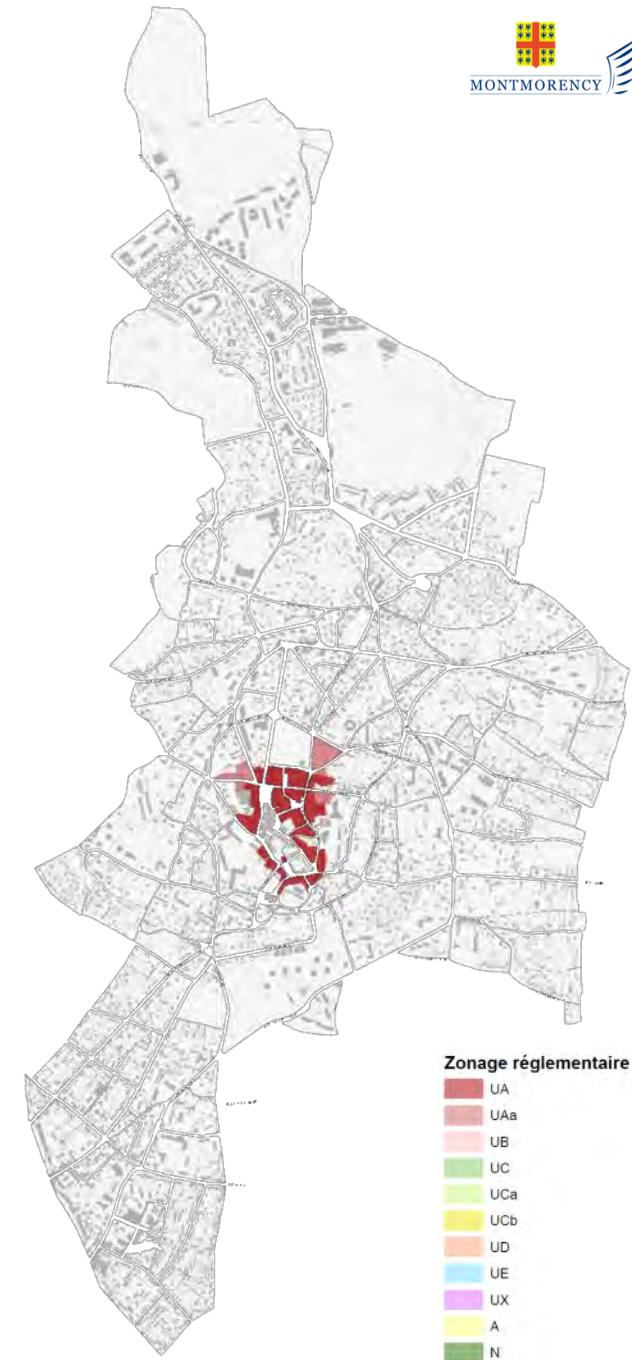
# Zonage



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

# Zonage

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



# Zonage

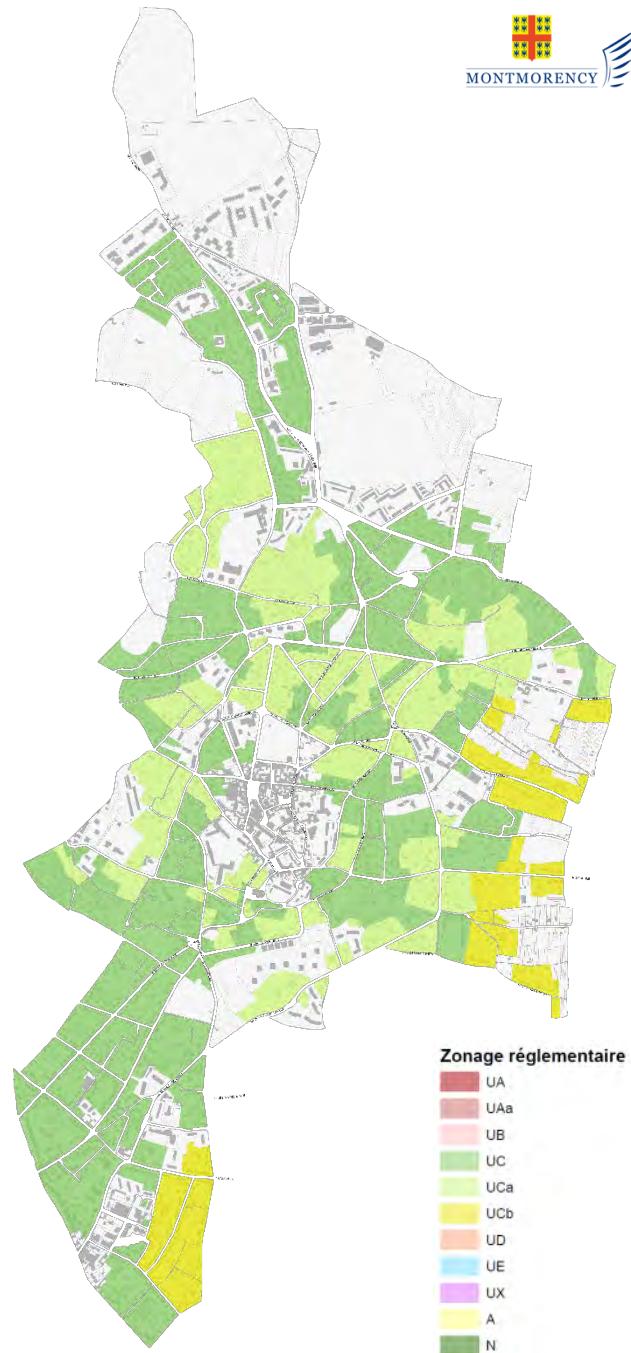
Zone UB	
Type de tissu	Quartiers mixtes à plus forte densité / potentiel stratégique
Intention urbaine	Permettre une évolution du tissu urbain sur des secteurs stratégiques identifiés pour améliorer la structure urbaine et répondre aux objectifs de construction de logements
Surface du territoire	1,2%

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



# Zonage

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



# Zonage



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



# Zonage



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



# Zonage



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



# Zonage

	Zone UC	Zone UCb	Ancienne zone U2	Ancienne zone U3
<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>Espace vert végétalisé</b>	50% <i>dont 80% en pleine terre</i>	50% <i>dont 80% en pleine terre</i>	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 30% du terrain	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
<b>Hauteurs</b>	10,5m faitage 7m acrotère	10,5m faitage 7m acrotère	Gabarit enveloppe : 6m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques	Gabarit enveloppe : 6,5m verticale ; 4,5m horizontale Rue : arc de cercle de 4,5m Etages : R+2 + combles ou attiques

# Zonage

	Zone UCa	Ancienne zone U1
Emprise au sol	Terrains de moins de 1 000 m <sup>2</sup> : 20% Terrains de plus de 1 000m <sup>2</sup> : 15%	Terrains de moins de 1 000 m <sup>2</sup> : 20% Terrains de plus de 1 000m <sup>2</sup> : 15%
Espace vert végétalisé	50% <small>dont 100% en pleine terre</small>	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	10,5m faitage 7m acrotère	10m faitage 7m acrotère Etages : R+1 + combles

# Zonage

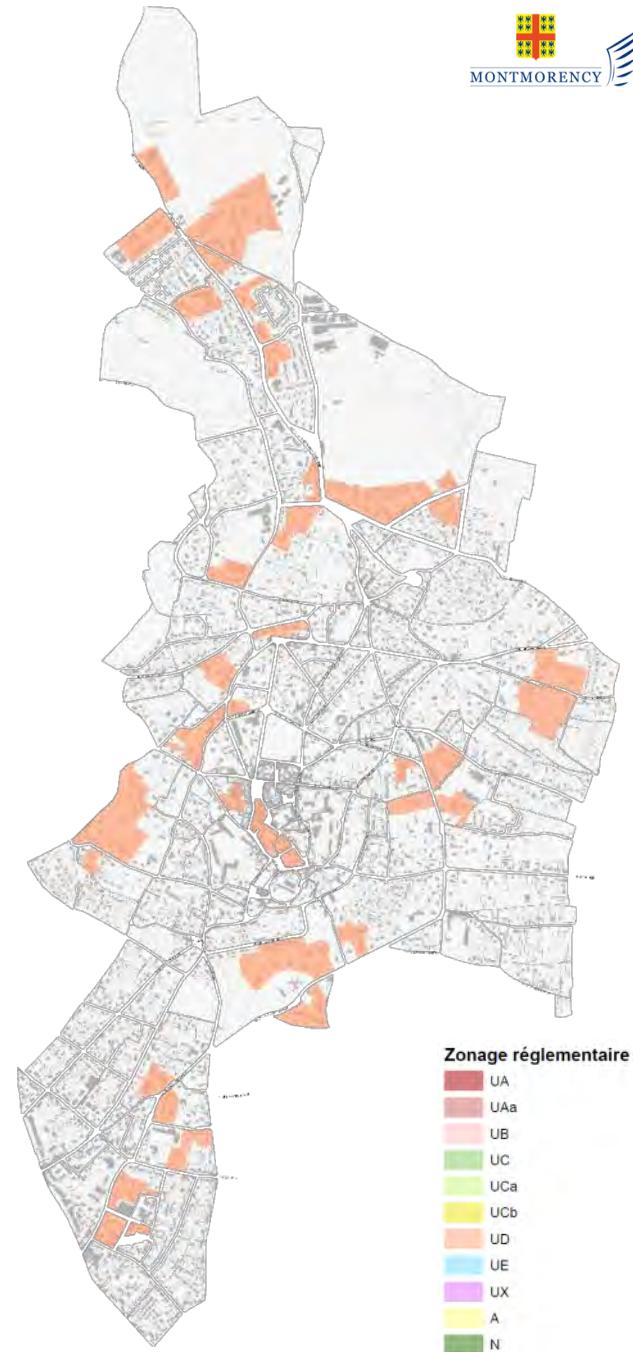


Zone UD	
Type de tissu	Logements collectifs
Intention urbaine	Permettre l'entretien du parc de logements collectifs
Surface du territoire	12,4%

# Zonage

## Zone UD

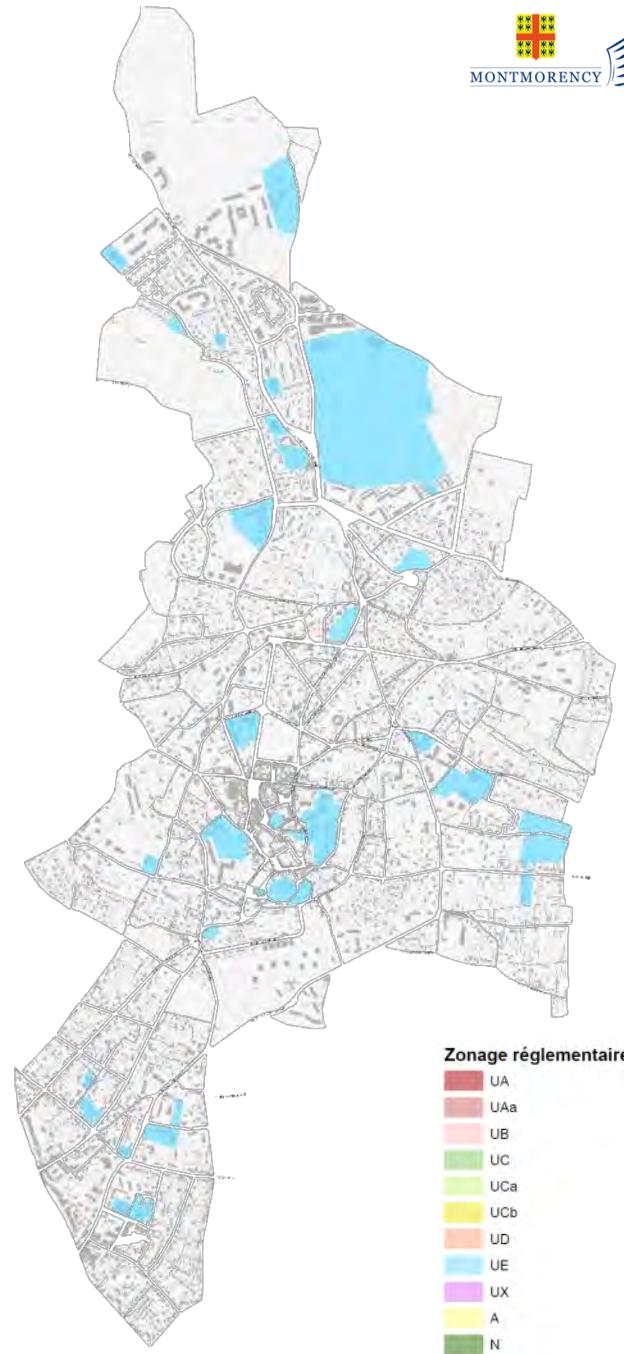
	Zone UD	Ancienne zone U4
Emprise au sol	50%	50%
Espace vert végétalisé	25% <i>dont 80% en pleine terre</i>	Espaces végétalisés : 50% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 20% du terrain
Hauteurs	12m au faitage et à l'acrotère	Gabarit enveloppe : 11m verticale ; 4,5m horizontale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



# Zonage

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

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



# Zonage

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

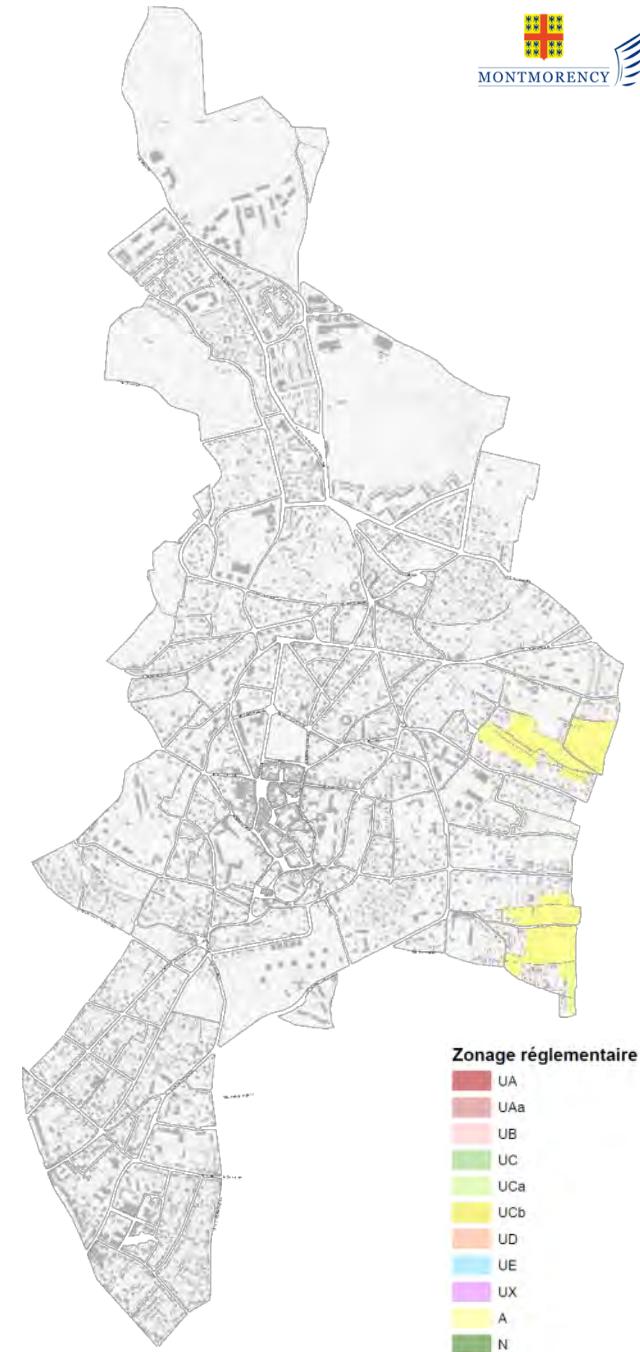
	Zone UX	Ancienne zone UA
Emprise au sol	/	/
Espace vert végétalisé	/	Espaces végétalisés : 30% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 10% du terrain
Hauteurs	9m au faîte	9m au faîte



# Zonage

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

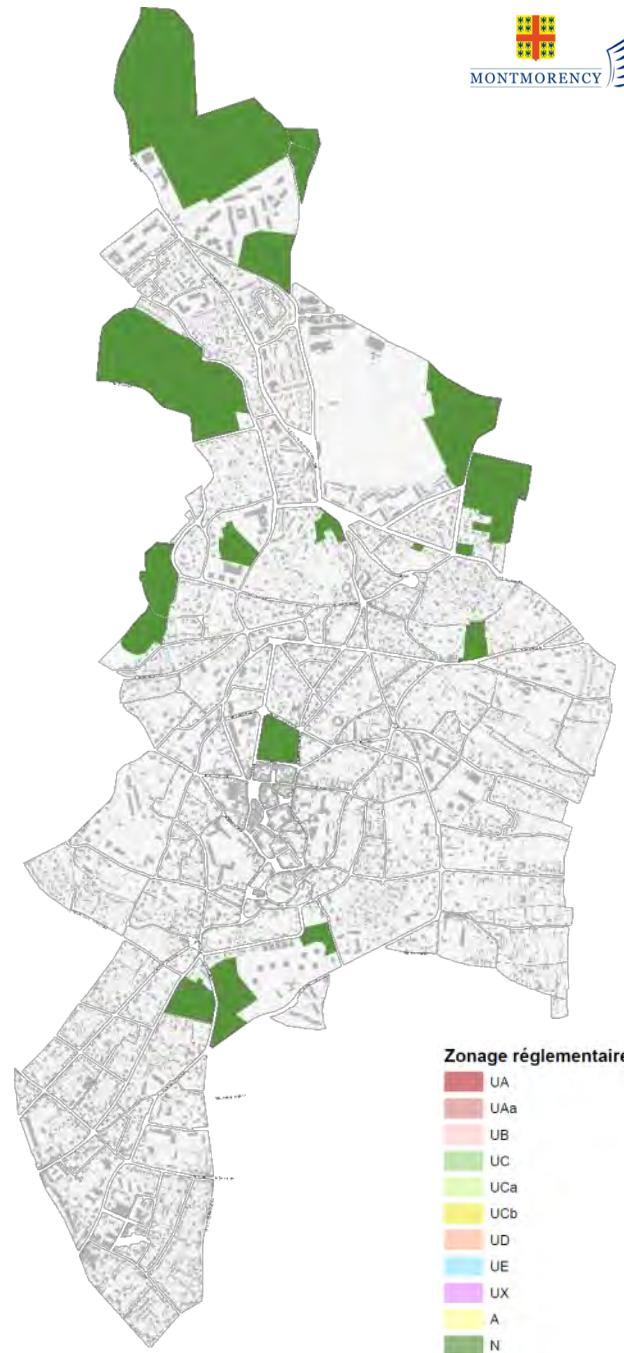
	Zone A	Ancienne zone Np
Emprise au sol	25%	25%
Espace vert végétalisé	60% dont 70% en pleine terre	Espaces végétalisés : 80% de l'espace libre de construction Espaces de pleine terre : 40% du terrain
Hauteurs	Habitat : 7m pour extension des constructions existantes  Agricole : 9m au faîte, 1 étage de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



# Zonage

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

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



## Nombre de place de stationnement pour les logements

### Zone UA et UAa

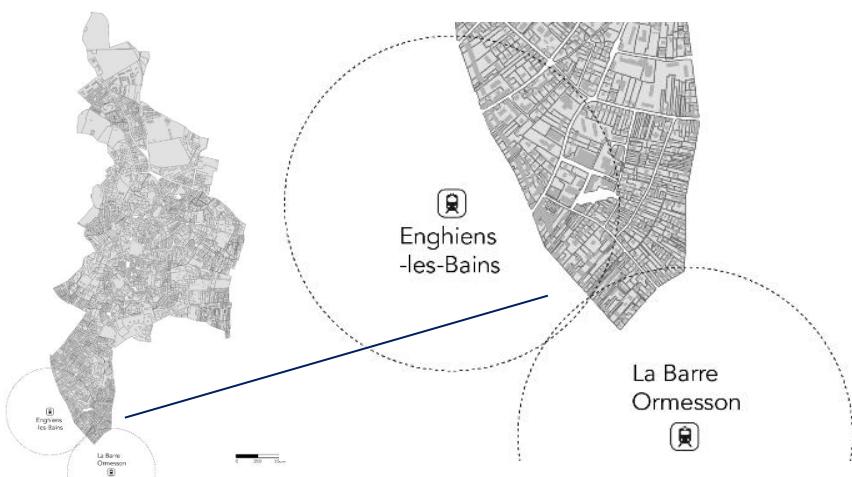
Logement	1
Logement Social	0,5

### Zone UB

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

### Zone UC, UCa, UCb, UD

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



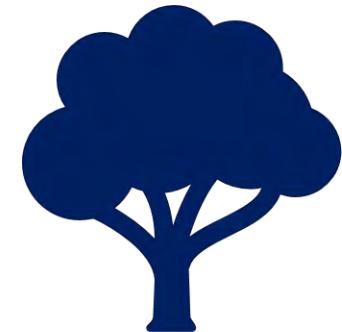
Le stationnement résidentiel est défini dans le PLU suivant les zones du règlement, le type de logement construit, et sa distance à une gare de transports en commun.

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

Le projet de PLU en limite les impacts à Montmorency.

## Nombre d'arbres

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



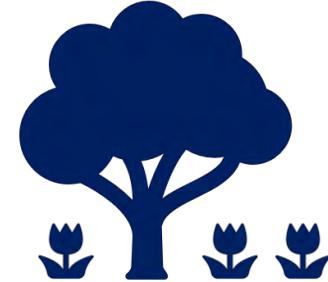
- arbre de petit développement (taille adulte 6 à 10m)
- arbre de moyen développement (taille adulte 10 à 25m)
- arbre de grand développement (taille adulte >25m)

UB, UC, UCa, UCb, UD	U1, U2, U3, U4
Imposer le nombre, la force et la grandeur à la taille de la parcelle suivant les zones	1 arbre de haute tige / 100m <sup>2</sup>

## Espace de pleine terre

Il doit être d'un **seul tenant**.

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



## Marges de recul

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



## Distances de plantation en limite de parcelle

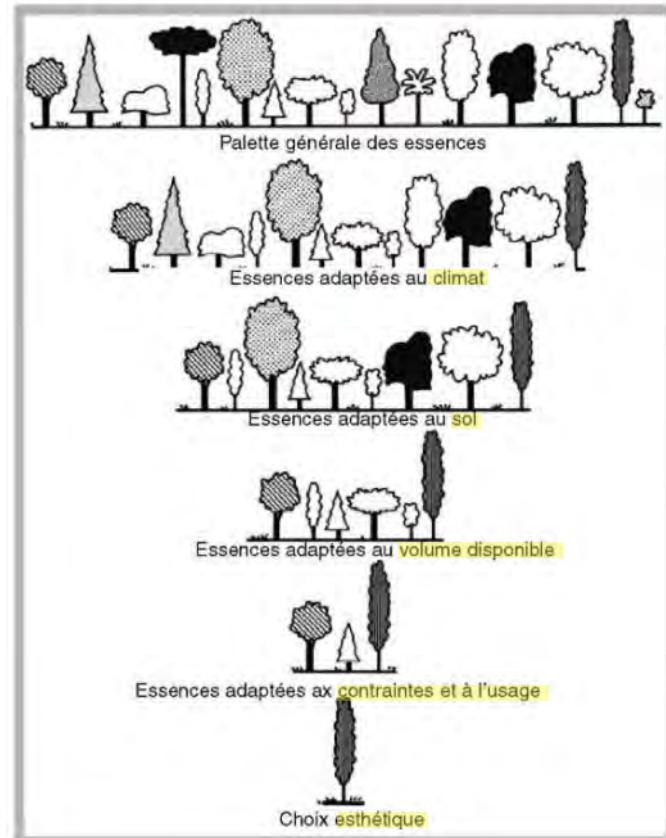
La distance de plantation en limite de parcelle a été ajoutée par rapport au PLU précédent. Elle garantit la **pérennité de l'arbre, limiter la réduction du feuillage et éviter les conflits** avec les voisins



## Palette végétale

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

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



## Les prescriptions patrimoniales

---

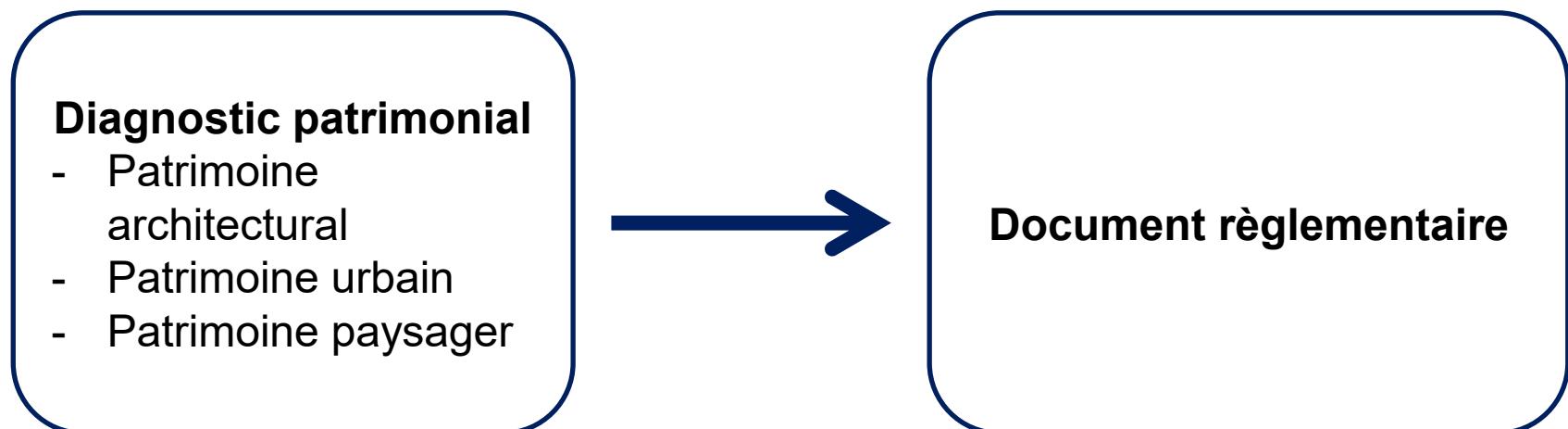


# Les outils prescriptifs patrimoniaux – principes

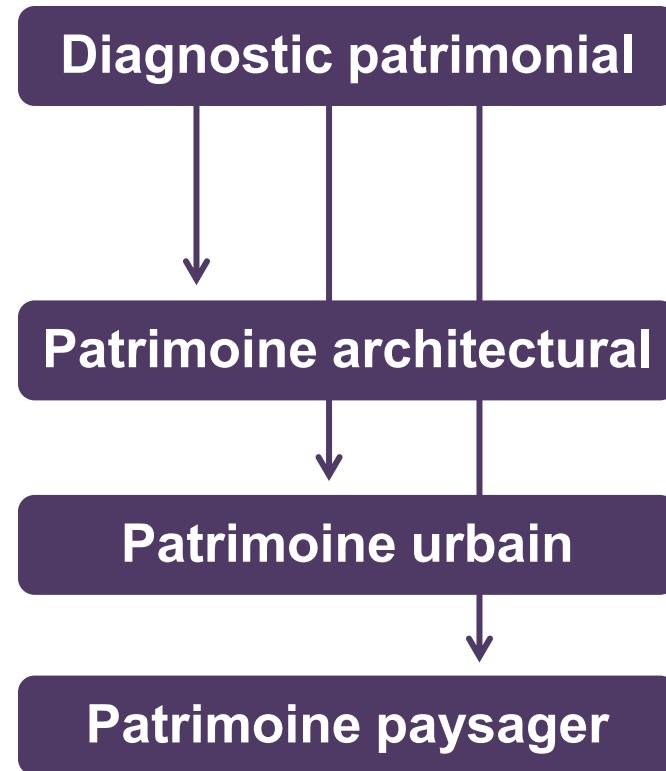
Objectif : mettre en valeur la dimension patrimoniale dans le **corps réglementaire**, en soulignant la transversalité de cette thématique à l'échelle globale du territoire

Exemple de sommaire :

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



## Une triple dimension patrimoniale



## Patrimoine architectural et urbain

**Diagnostic architectural** : 500 éléments repérés

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

✓ **5 types** :

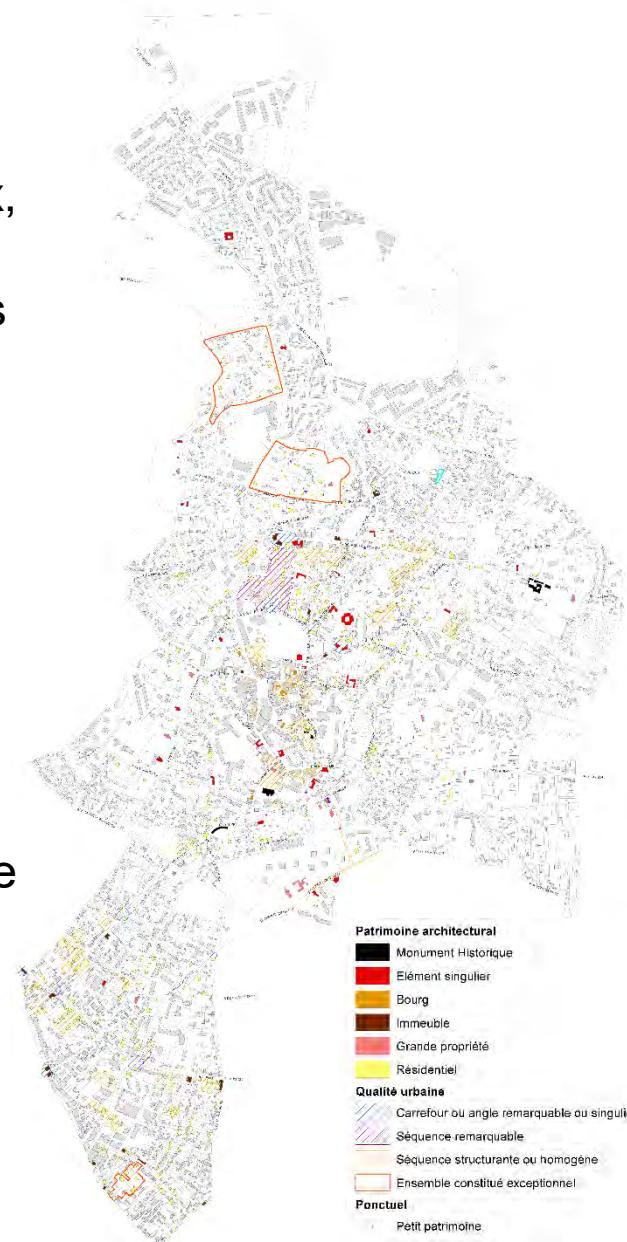
- Eléments singuliers
- Bourg
- Immeuble
- Grande propriété
- Résidentiel

**Diagnostic urbain** : 60 éléments repérés

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

✓ **4 types** :

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



# Patrimoine architectural et urbain

## Prescriptions architecturales

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

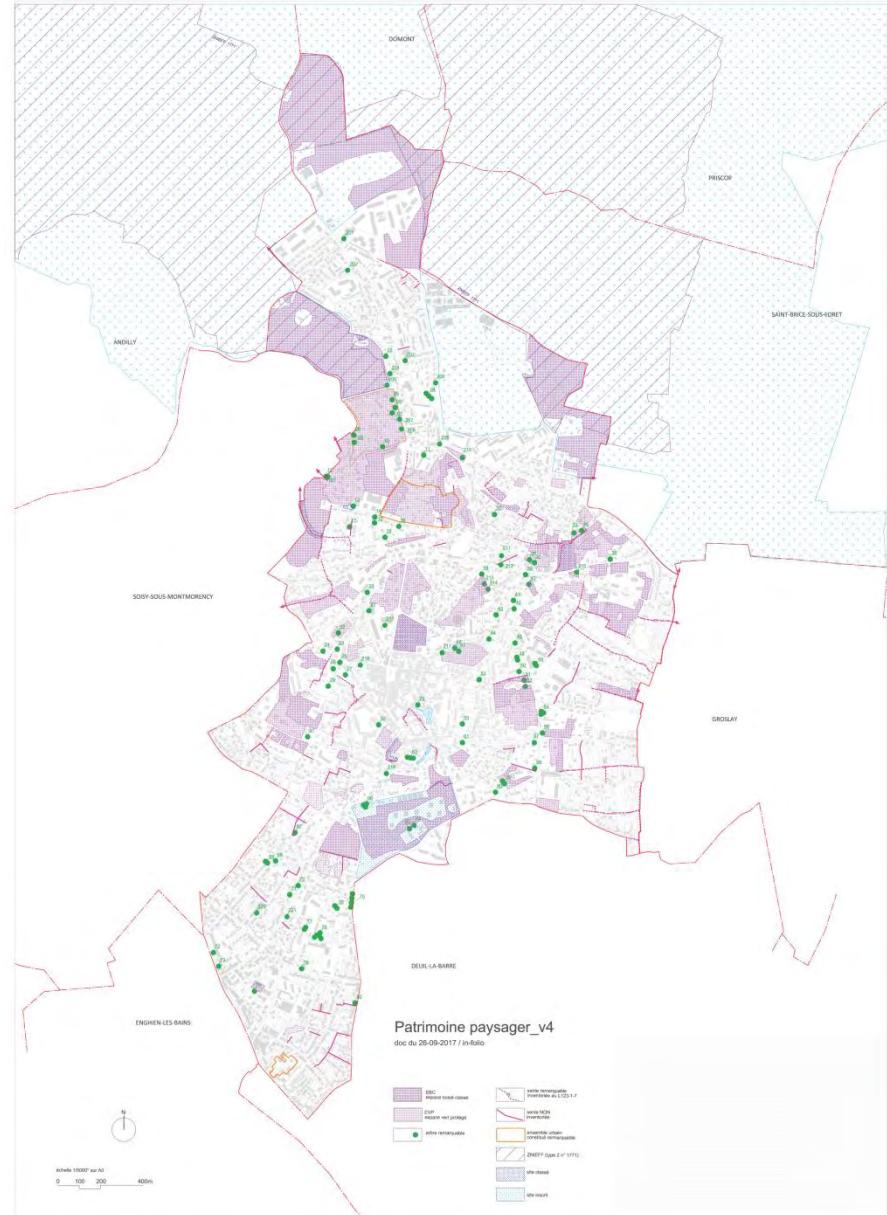
## Prescriptions urbaines

- un corps de règles par grandes typologies

- ➔ Démolitions interdites pour le patrimoine architectural
- ➔ Préservation des volumes, des percements, des clôtures, des éléments architecturaux
- ➔ Evolutions possibles en harmonie avec la construction  
(extensions, nouveaux percements, matériaux des façades et des toitures)

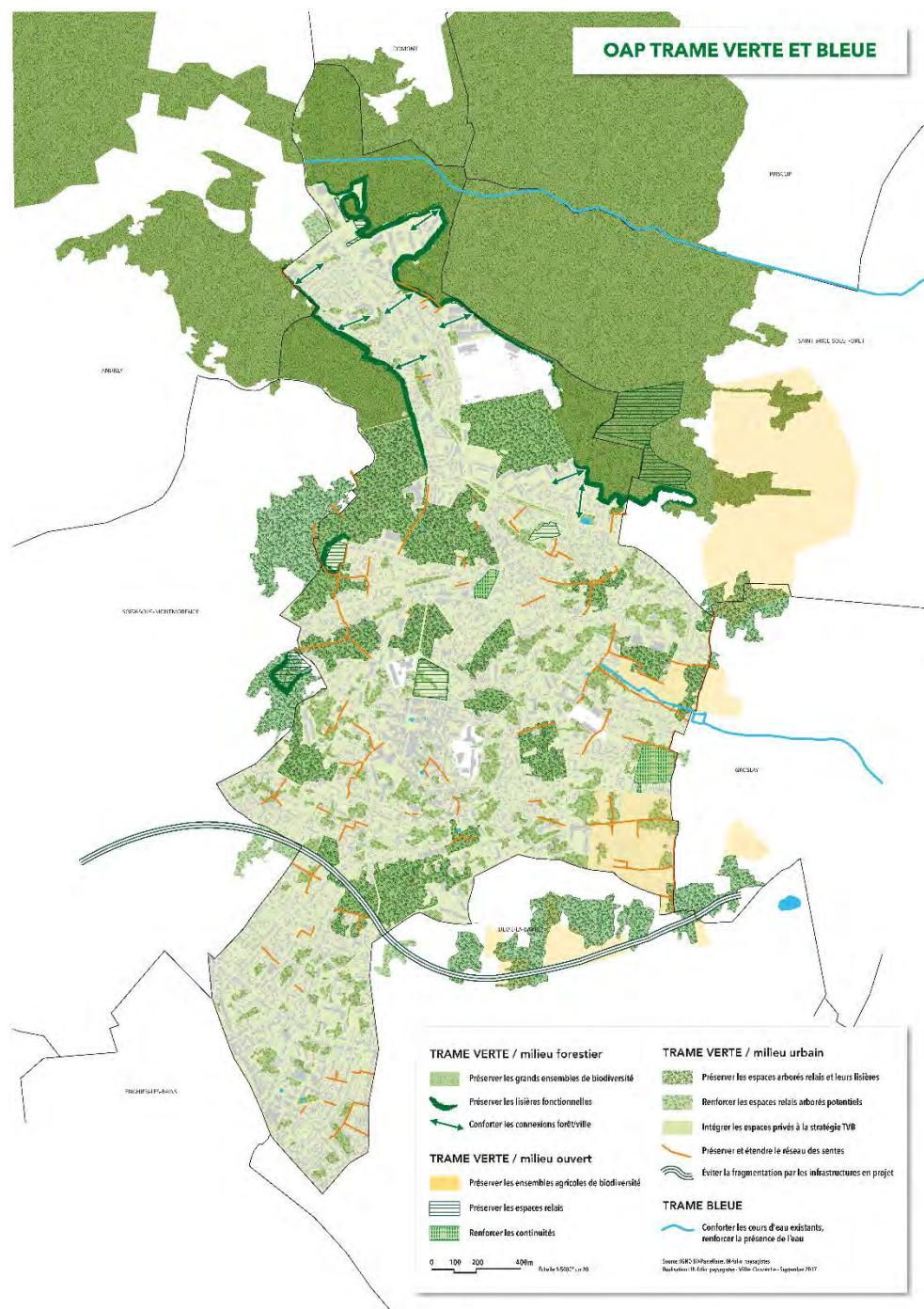
## Patrimoine paysager

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



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

---



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

# Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Nord

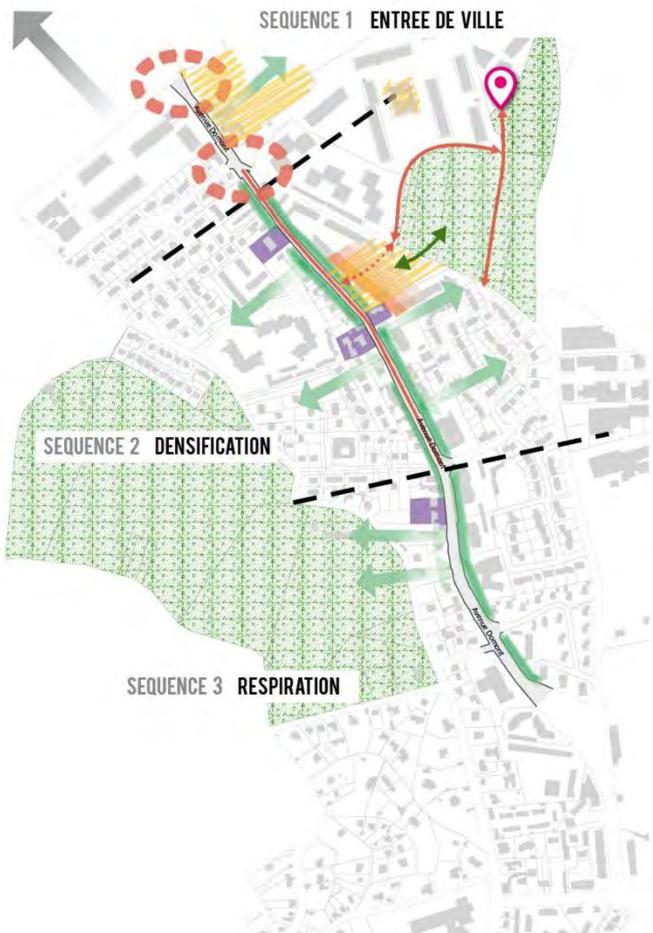
## 1 LES PROJETS EN COURS



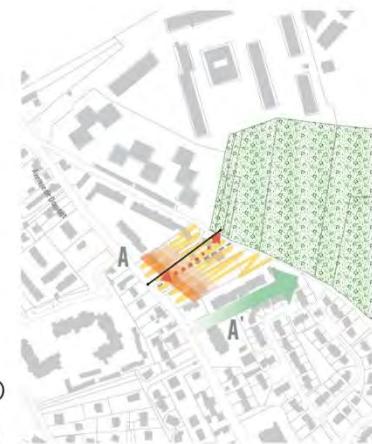
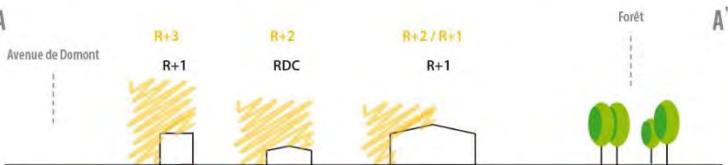
## 2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS



## 3 L'ALTERNANCE DE PLEINS & DE VIDES



## COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES



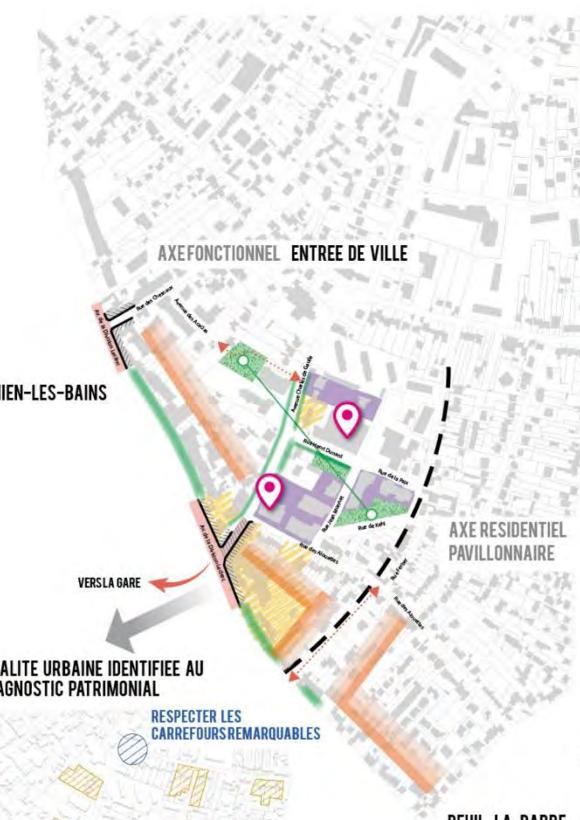
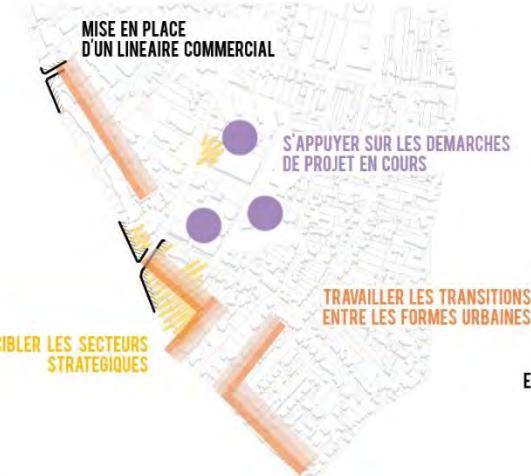
- Projets récemment réalisés
- Réaménagement de carrefour
- Réinvestissement de l'emprise publique (aménagement paysager)
- Secteur mutable à privilégier
- ← Espace de respiration
- Equipement structurant
- ↔ Cohérence avec le projet urbain d'Andilly
- ↔ Liaison douce / cheminement piéton existants
- ↔ Liaison douce / cheminement piéton à créer
- Transition entre les formes urbaines (épannelage, traitement visuel)
- Forêt
- ↔ Traiter l'interface avec la forêt

### Proposition d'utils réglementaires

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

# Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Sud

## 1 LES PROJETS EN COURS & LA MIXITE FONCTIONNELLE



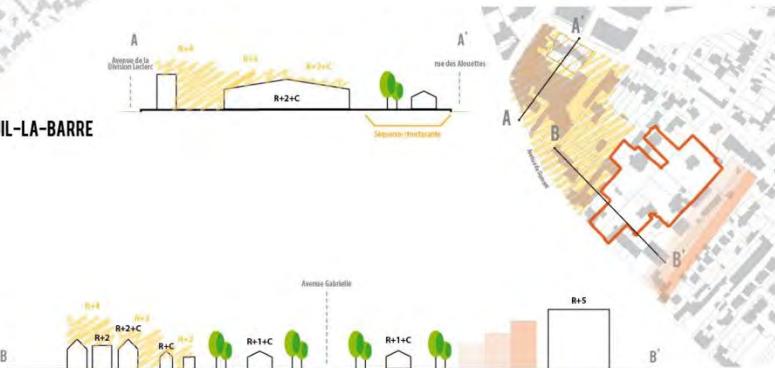
- Projets récemment réalisés
- Secteurs mutables à privilégier
- Linéaire commercial à conforter ou à créer en RdC
- Aménagement de voirie spécifique
- Réaménagement de l'espace public
- Liaison douce / cheminement piéton à créer ou à maintenir
- Transition entre les formes urbaines (épannelage, traitement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

## 2 LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET LEUR MISE EN LIEN



- ### 3 QUALITE URBaine IDENTIFIEE AU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL
- RESPECTER LES CARREFOURS REMARQUABLES
  - RESPECTER LES SEQUENCES STRUCTURANTES
  - PRESERVER L'ENSEMBLE CONSTITUE EXCEPTIONNEL

## COUPES SUR LA TRANSITION ENTRE LES FORMES URBAINES



# Périmètres d'attente

**Lycée J.J.  
Rousseau**

**Mairie**



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

