



# MONTMORENCY DEMAIN



## LES ENJEUX DE LA RÉVISION

Un aménagement de l'espace pensé et cohérent, en lien avec l'économie locale, le logement et les déplacements des habitants

La valorisation du patrimoine architectural et paysager

Des équipements publics adaptés aux besoins des habitants

## DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Une gestion des nuisances et une amélioration du cadre de vie

L'intégration mesurée des constructions futures respectant l'identité de notre ville



Pour plus d'information, consultez et téléchargez les documents relatifs à la révision du PLU sur le site internet de la ville : [www.ville-montmorency.fr](http://www.ville-montmorency.fr) (rubrique cadre de vie / urbanisme / plan local d'urbanisme)

- Formulez vos observations et propositions sur le projet de révision du PLU :
- > Par mail à l'adresse suivante : [plu@ville-montmorency.fr](mailto:plu@ville-montmorency.fr)
  - > Par écrit sur le registre de concertation du public disponible aux services techniques de la ville
  - > Lors des rencontres organisées par la ville



# LA PROCÉDURE

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Montmorency a décidé, par délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2016, de procéder à la révision de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 19 novembre 2012 et modifié à deux reprises depuis (en juin 2013 et en juillet 2016).

Ce P.L.U. a pour objectif d'organiser l'espace communal pour permettre son développement à court et moyen termes dans un projet cohérent et durable, prenant en compte la richesse patrimoniale montmorencéenne et répondant aux enjeux des récentes lois en matière d'urbanisme et d'environnement.

La procédure de révision a débuté en juin 2016 ; le P.L.U. devrait être approuvé au printemps 2018.



## LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU P.L.U.



## QU'EST-CE QUE LE P.L.U. ?

Le P.L.U. permet d'établir les grandes lignes directrices du développement de la commune en matière :

- d'urbanisme et d'aménagement de l'espace ;
- de logements, d'économie, de déplacements ;
- d'équipements adaptés aux besoins et aux attentes des habitants ;
- d'environnement et d'amélioration de la qualité et du cadre de vie ;
- de gestion des nuisances ;
- de valorisation et de préservation du paysage naturel et du patrimoine bâti, etc.

De façon quotidienne, le P.L.U. régleme la façon dont les propriétaires peuvent aménager leurs terrains, la manière dont ils peuvent modifier les bâtiments existants et ce qui est interdit. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux et sert de fondement à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, lotissements, etc.).

De nouveaux objectifs majeurs en matière de développement durable ont été assignés aux P.L.U. à travers la loi portant Engagement National pour l'Environnement, E.N.E., (Loi Grenelle II), adoptée le 12 juillet 2010, puis à travers la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi Alur), adoptée le 24 mars 2014.

## LE CONTENU DU P.L.U.

Le P.L.U. est composé :

- ① **d'un Rapport de Présentation** qui expose le diagnostic et les perspectives d'avenir sur lesquelles les élus se basent pour élaborer le P.L.U. ;
- ② **d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** qui synthétise les "Orientations Générales" de la politique d'urbanisme et d'aménagement, les intentions de la commune pour les années à venir et ses perspectives d'évolution ;
- ③ **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** qui complètent le P.A.D.D. sur certains secteurs pour préciser les intentions d'aménagement ou de réaménagement ;
- ④ **d'un Règlement et d'un Plan de Zonage** qui fixent les conditions de réalisation des constructions dans chaque zone et sur chaque parcelle ;
- ⑤ **d'Annexes** qui rassemblent les autres informations nécessaires aux demandeurs et aux constructeurs.

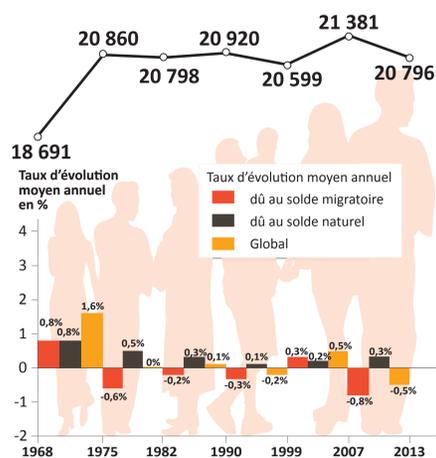


# NOTRE TERRITOIRE

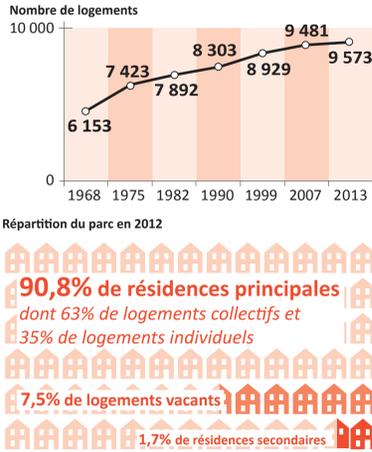
Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement sont les travaux préalables qui alimentent la réflexion et permettent aux élus et au bureau d'études conseil de disposer d'éléments rationnels et d'un socle commun de connaissance du territoire sur lesquels asseoir des choix stratégiques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

## UN ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE LIÉ À UN EFFORT DE CONSTRUCTION RAISONNÉ

Évolution de la population communale



Évolution du parc de logements



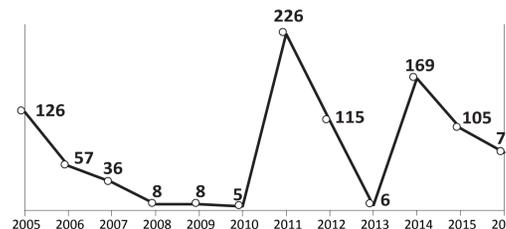
En 2013, Montmorency compte 20 796 habitants. Elle est la troisième ville la plus peuplée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée Forêt de Montmorency.

Depuis 1975, la population communale s'est stabilisée autour de 21 000 habitants. La croissance démographique est aujourd'hui essentiellement portée par le solde naturel.

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

Dans un contexte national de vieillissement de la population et de diminution du nombre de personnes par ménage, le maintien de l'effort de construction est nécessaire pour stabiliser le solde migratoire et assurer le maintien de la population.

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



Évolution des effectifs scolaires



**ENJEUX :**

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

## UNE NOUVELLE DEMANDE DE LOGEMENTS

Les évolutions récentes révèlent une baisse significative du nombre de personnes par ménage due au desserrement des ménages : personnes âgées, familles monoparentales, départs des jeunes actifs du foyer parental...

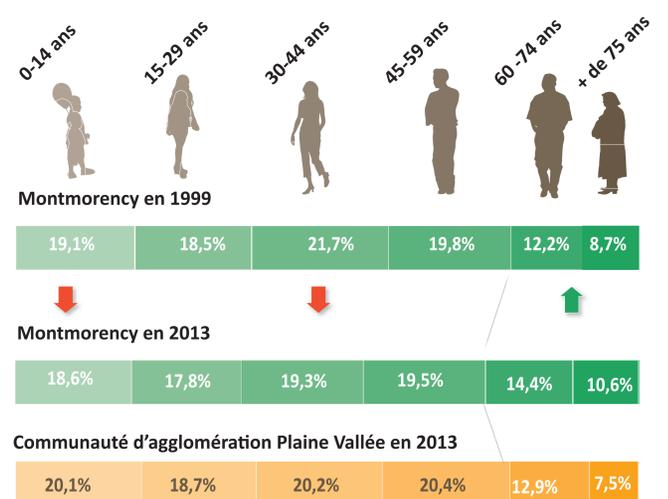
Le phénomène de vieillissement de la population s'explique en partie par la présence de plusieurs structures d'accueil pour personnes âgées sur le territoire. La commune est essentiellement composée de logements de grande taille. Cependant, les constructions des quinze dernières années ont permis de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

Au 1er janvier 2015, Montmorency compte 19,38% de logements locatifs sociaux, soit 1 758 logements locatifs sociaux pour 9 070 résidences principales.

Nombre de personnes par ménage



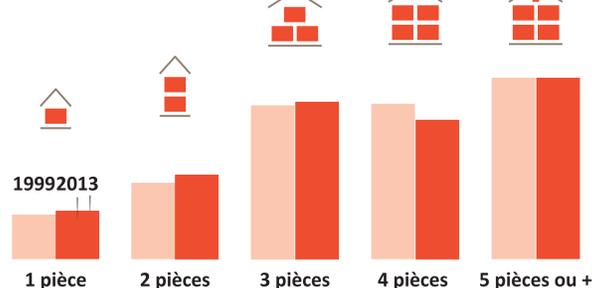
Comparatif des pyramides des âges



**ENJEUX :**

- Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements pour répondre aux nouveaux besoins et pour offrir aux jeunes ménages des possibilités de parcours résidentiel durables.
- Orienter l'effort de construction pour répondre à la demande de logements, dans la perspective des objectifs de production supra-communaux.

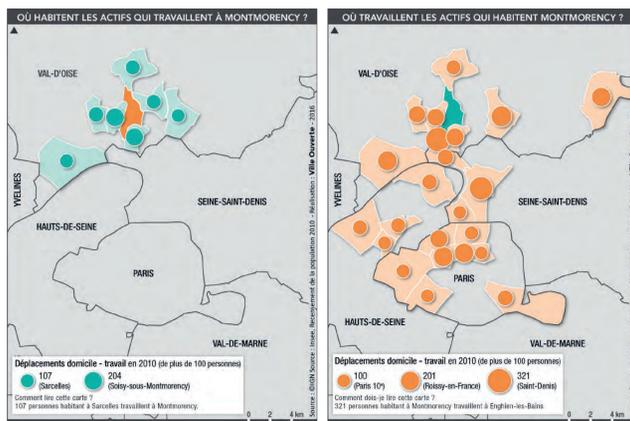
Évolution de la taille des résidences principales entre 1999 et 2013



## UNE ÉCONOMIE PORTÉE PAR LE TERTIAIRE

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

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



**ENJEUX :**

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

## UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

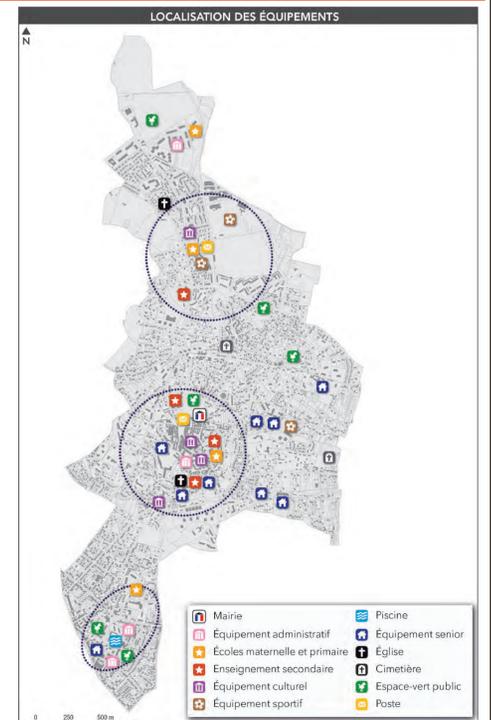
La commune a un bon niveau d'équipements administratifs, culturels et sportifs qui contribue à son rayonnement intercommunal.

Ils sont aujourd'hui répartis en trois principales polarités : leur mise en réseau et leur accessibilité est une condition essentielle pour assurer leur rayonnement global et limiter les flux de déplacement.

L'ancienneté des locaux posent aujourd'hui des questions quant à leur accessibilité pour tous et à leur capacité à répondre aux besoins de fonctionnement actuel.

**ENJEUX :**

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





# NOTRE PATRIMOINE

## UNE MOSAÏQUE DE FORMES URBAINES

L'histoire complexe de l'urbanisation de Montmorency a abouti à une mosaïque de tissus, où les différentes formes architecturales et urbaines, de part leur intégration à un site particulier et les transitions qu'elles proposent avec le paysage environnant, se juxtaposent, en affirmant néanmoins une harmonie d'ensemble. Cinq principaux types de tissus urbains s'observent à l'échelle communale.

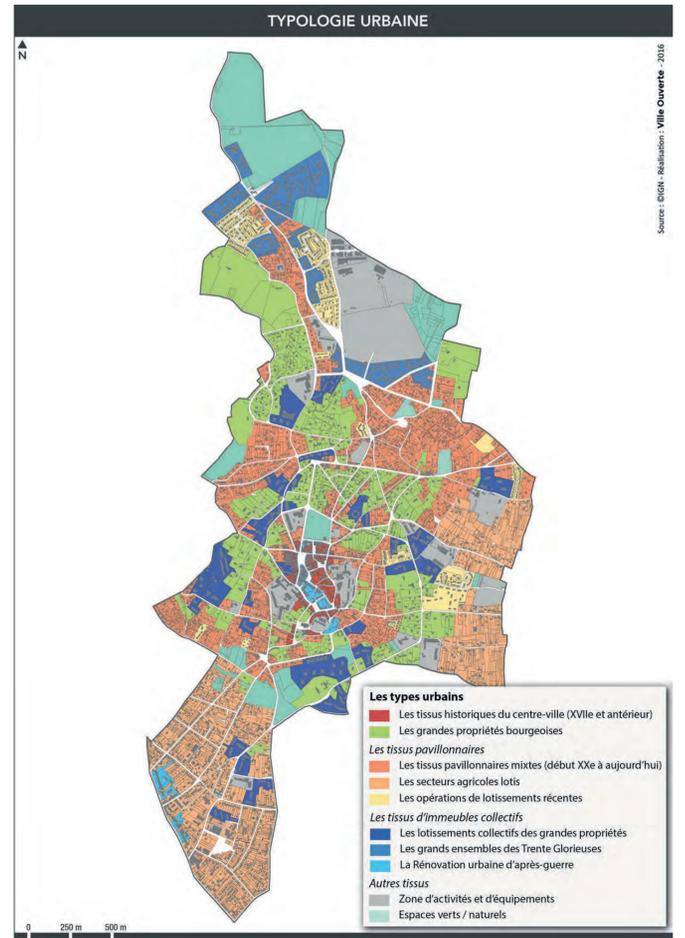
### Les tissus antérieurs au XVIIIe siècle

Concentrés dans le centre-ville, ce sont les tissus les plus anciens, caractérisés par l'irrégularité des voies et des parcelles.



### Le parcellaire large des grandes propriétés du XIXe

Ce tissu témoigne de la vocation de villégiature de Montmorency. Le bâti est mis en scène dans des écrans de verdure clos par de hauts murs, plus ou moins vastes



### Les tissus pavillonnaires qui se déclinent sous trois formes :

**Les secteurs composés au gré des opportunités foncières**, des années 1930 à nos jours : ils présentent une hétérogénéité du découpage parcellaire et des formes architecturales.

**Les secteurs agricoles lotis**, qui ont conservé le parcellaire en lanière et une densité faible.

**Les opérations homogènes récentes**, avec un plan géométrique et une organisation en impasse ou en boucle.



**Les tissus d'immeubles collectifs** issus d'opérations de lotissement résidentiels des grands parcs ou d'espaces boisés, d'opérations de rénovation urbaine d'après-guerre et récentes ou de l'élan de construction des Trentes Glorieuses (présentant souvent une mixité fonctionnelle).

**Les tissus ouverts** : ils regroupent les espaces consacrés aux équipements, aux zones d'activité et aux espaces verts ou naturels.



### ENJEUX :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager hérité de cette histoire.
- Gérer l'évolution des quartiers (préservation, densification, renouvellement) en fonction de leurs caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères ;
- Renforcer l'harmonie des transitions entre les différentes formes urbaines.



# NOTRE PATRIMOINE

## UNE VARIÉTÉ ARCHITECTURALE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR

Les différents types architecturaux du territoire racontent l'histoire et participent à la qualité de vie de Montmorency. Le patrimoine architectural répond à différentes économies et époques qui définissent quatre grands types (présentés ci-dessous). Ils se déclinent sous différentes formes, à travers des écritures stylistiques distinctes, des variations des volumes, des décors, des matériaux, créant ainsi la richesse architecturale de Montmorency. Chaque type s'inscrit d'une manière particulière dans le paysage urbain et forme un tout cohérent avec ses abords : les murs, les clôtures, la végétation...

### L'architecture de bourg



Constitue le bâti le plus ancien de la commune. Il se caractérise par sa mitoyenneté, son implantation à l'alignement de la rue. Il structure fortement le paysage urbain. Les lignes sont simples, les volumes modestes et les décors peu nombreux.

### Les immeubles



Éléments ponctuels, mis en scène dans le paysage urbain. Ces réalisations portées par des initiatives privées et réalisées au moment d'une opportunité foncière, sont fréquemment isolées dans le tissu urbain.

### Les grandes propriétés



Implantées dans de vastes parcs, chaque construction est pensée comme un objet unique et autonome et est accompagnée de dépendances. Le bâti se caractérise par la richesse des matériaux et la complexité de son volume. Les détails et modénatures sont nombreux et très diversifiés.

### L'architecture résidentielle



Le bâti est implanté en léger retrait par rapport à la voie, libérant un jardin d'entrée, délimité par une clôture. Les constructions présentent des volumes plus ou moins importants et complexes. La présence des toitures est très affirmée. Les déclinaisons de styles et de décors vont du plus riche au plus modeste.

### Séquences structurantes, carrefour ou angle remarquables, éléments singuliers...

Outre les qualités architecturales propres au bâti lui-même, l'intérêt patrimonial des constructions prend son sens par l'inscription urbaine du bâti dans le paysage de la rue (situation en angle) et par rapport aux autres éléments patrimoniaux (inscription dans une séquence ou au contraire isolement renforçant sa singularité).



### Le petit patrimoine

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



**ENJEUX :**

- Préserver le patrimoine bâti de la commune : la diversité de ses déclinaisons, ...
- Favoriser une intégration harmonieuse et qualitative des constructions futures ;
- Protéger et renforcer les qualités d'intégration du patrimoine architectural (séquences, angles...) ;
- Conserver et mettre en valeur le petit patrimoine.





# NOTRE ENVIRONNEMENT

## UN PAYSAGE COMMUNAL EXCEPTIONNEL

Le paysage montmorencéen s'est constitué au fil du temps, conjointement au développement urbain. L'héritage paysager de cette riche histoire est aujourd'hui principalement constitué par un velum arboré qui perdure et agit comme facteur d'unité et de cohésion paysagères (forêt, bois, parcs, jardins, rues et places, arbres isolés) et quelques terres cultivées encore préservées mais qui sont aujourd'hui soumises à une forte pression de l'urbanisation (vergers, jardins, potagers du vallon des Haras et du quartier des Pampelumes).

### La végétation arborée

#### Les masses : ensembles, nappes

Les masses végétales et boisées des parcs publics ou privés (Dino, Morat, Folie, Mont Griffard, Briffaults, Carrières, Serve, Châtaigneraie) possèdent une véritable intériorité. Le sentiment de nature domine et contraste avec l'ambiance urbaine, tous deux se valorisant mutuellement.



#### Les points : arbres signaux, individus

Un grand nombre d'arbres remarquables, situés dans des propriétés privées et des parcs publics, balise l'espace et constitue autant de points de repères. Ces arbres racontent l'histoire du territoire communal.



#### La forêt de Montmorency

Aux portes de la ville, la forêt de Montmorency constitue un massif exceptionnel par sa qualité et sa superficie et offre de nombreux points d'animation et sentiers de grande randonnée.

Bien que peu présente sur le territoire, elle constitue un atout important dans le contexte urbain d'aujourd'hui. Des formes de transition entre le massif et la ville sont à renforcer ou à trouver (points d'accès, mise en valeur des lisières...).

#### Les lignes : alignements, mails

Un ensemble de mails et alignements structure les espaces publics et certains grands axes (Place Lebrun, Place de l'Auditoire, avenues Domont et Clémenceau). Ils renforcent les perspectives visuelles.



#### Les sentes

Le territoire communal est maillé d'un dense réseau de sentes, hérité de son passé agricole. Elles offrent des ambiances variées (végétales, minérales...).

Elles constituent des alternatives aux itinéraires ordinaires des rues, des raccourcis piétons ou des dessertes routières.

Elles favorisent les transitions fonctionnelles et paysagères entre les quartiers, en créant des interstices où l'on se faufile, des ruptures d'échelle, des vues restreintes...



#### ENJEUX :

- Valoriser la diversité des espaces paysagers (naturels, ornementaux, agricoles) constitutifs de l'identité montmorencéenne ;
- Définir des perspectives d'évolution mesurée pour maintenir le caractère verdoyant de la commune ;
- 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 ;
- Maintenir les sentes libre d'accès et une qualité des traitements de sols.



# LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supracommunale. Il doit être compatible avec les documents supra-communaux (TOL, SDRIF...).

Il dessine les lignes de forces du projet communal à horizon de dix à quinze ans. Il contient un certain nombre de thématiques obligatoires.

Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme. Il n'est pas opposable mais conditionne le règlement et zonage.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de Montmorency se divise en deux grands axes, déclinés en orientations.

## AXE 1 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ MONTMORENCÉENNE LIÉE À UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL

### Mettre en valeur le patrimoine végétal

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

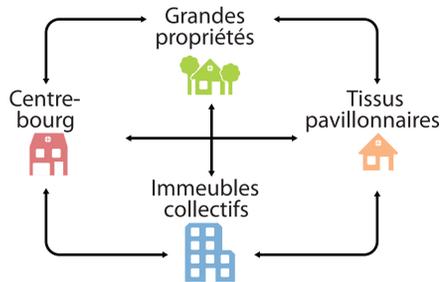
- Maintenir le patrimoine arboré sur le moyen et long terme
- Affirmer l'importance des parcs et jardins privés dans le paysage communal et renforcer l'intégration des clôtures
- Améliorer la qualité des espaces verts publics et favoriser leur mise en réseau avec les espaces publics urbains
- Maintenir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

### Conserver la variété du patrimoine architectural et urbain

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

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager hérité de l'histoire : préserver les éléments patrimoniaux emblématiques et structurants

Assurer l'harmonie des transitions entre les différentes formes urbaines

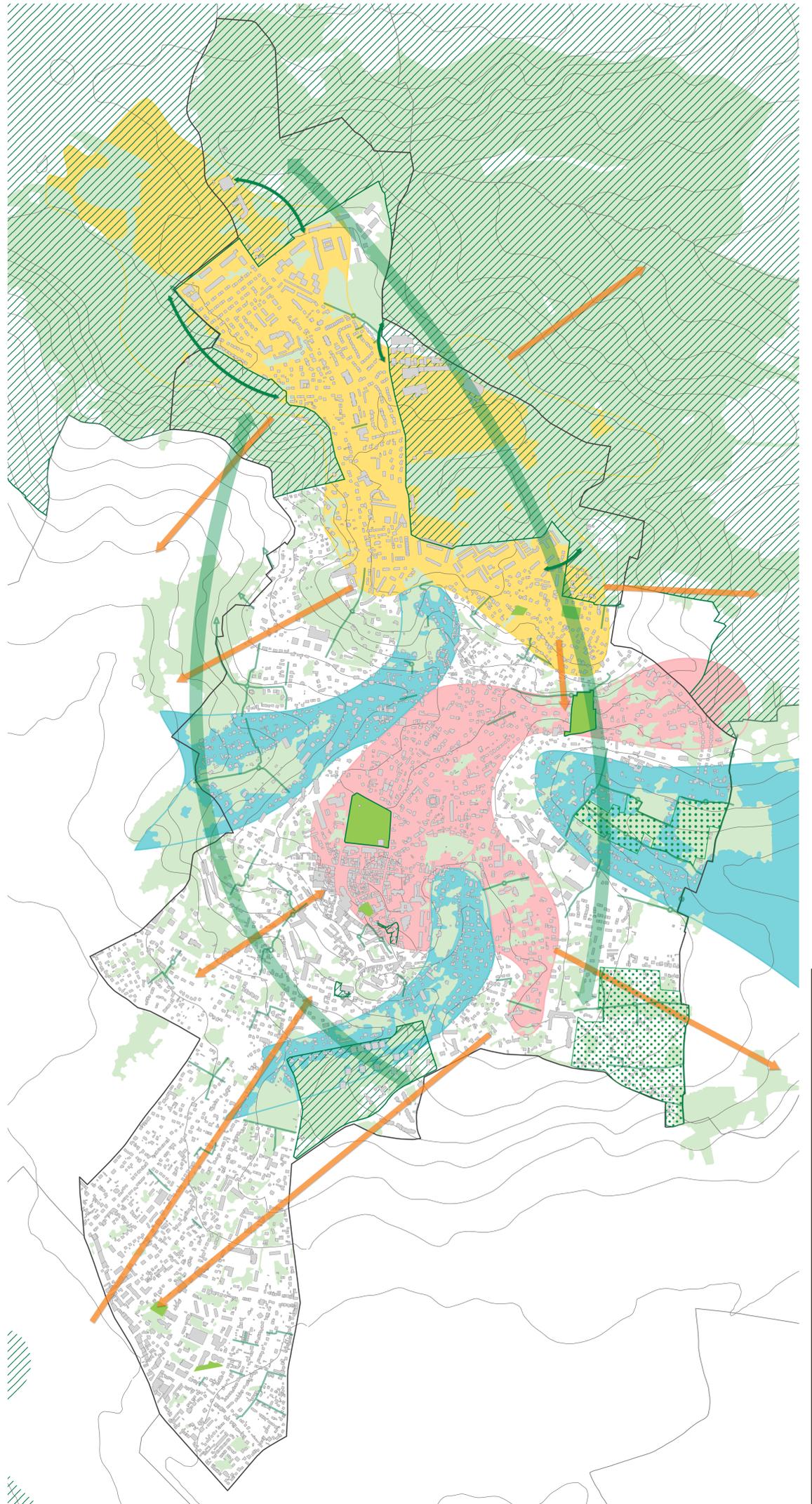


Permettre l'évolution des quartiers dans le respect de l'identité de la ville (caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères)

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

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

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



# LE PADD

## AXE 2 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ HÉRITÉE

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

L'évolution démographique récente de Montmorency est marquée par une certaine stabilité de sa population (autour de 21 000 habitants), liée à un solde naturel faible (tendance nationale) et à un solde migratoire légèrement négatif. Un effort de construction est nécessaire pour assurer le maintien démographique et répondre aux nouveaux besoins des habitants et favoriser l'installation de jeunes ménages.

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

Il faudra notamment :

- assurer une territorialisation de l'effort de construction, en fonction de l'identité et de la densité actuelle des quartiers, de leurs qualités urbaines et paysagères propres
- tenir compte de la mixité des formes et des fonctions, ainsi que de la capacité d'accueil des équipements publics et de l'accessibilité aux transports en commun.

→ pour atteindre un objectif de 23 000 habitants en 2025.

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



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



Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre de logements



Répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique et thermique du bâti



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

### Renforcer l'unité du territoire communal

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

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

Proposer des alternatives au tout-automobile

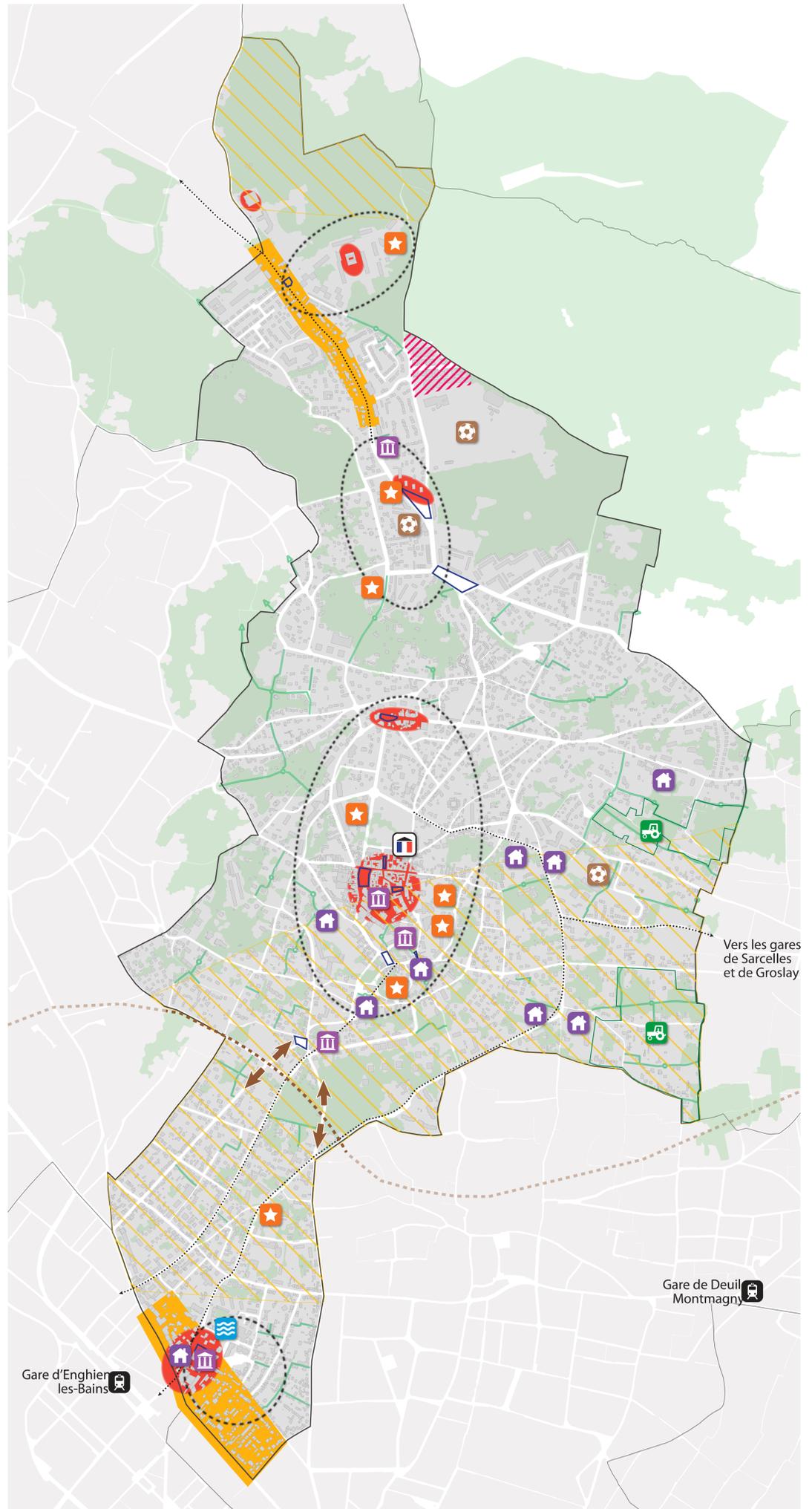


### Assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de commerces, services et équipements et définir un cadre favorable au maintien de l'emploi

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

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

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



Vers les gares de Sarcelles et de Groslay

Gare de Deuil Montmagny

Gare d'Enghien les-Bains

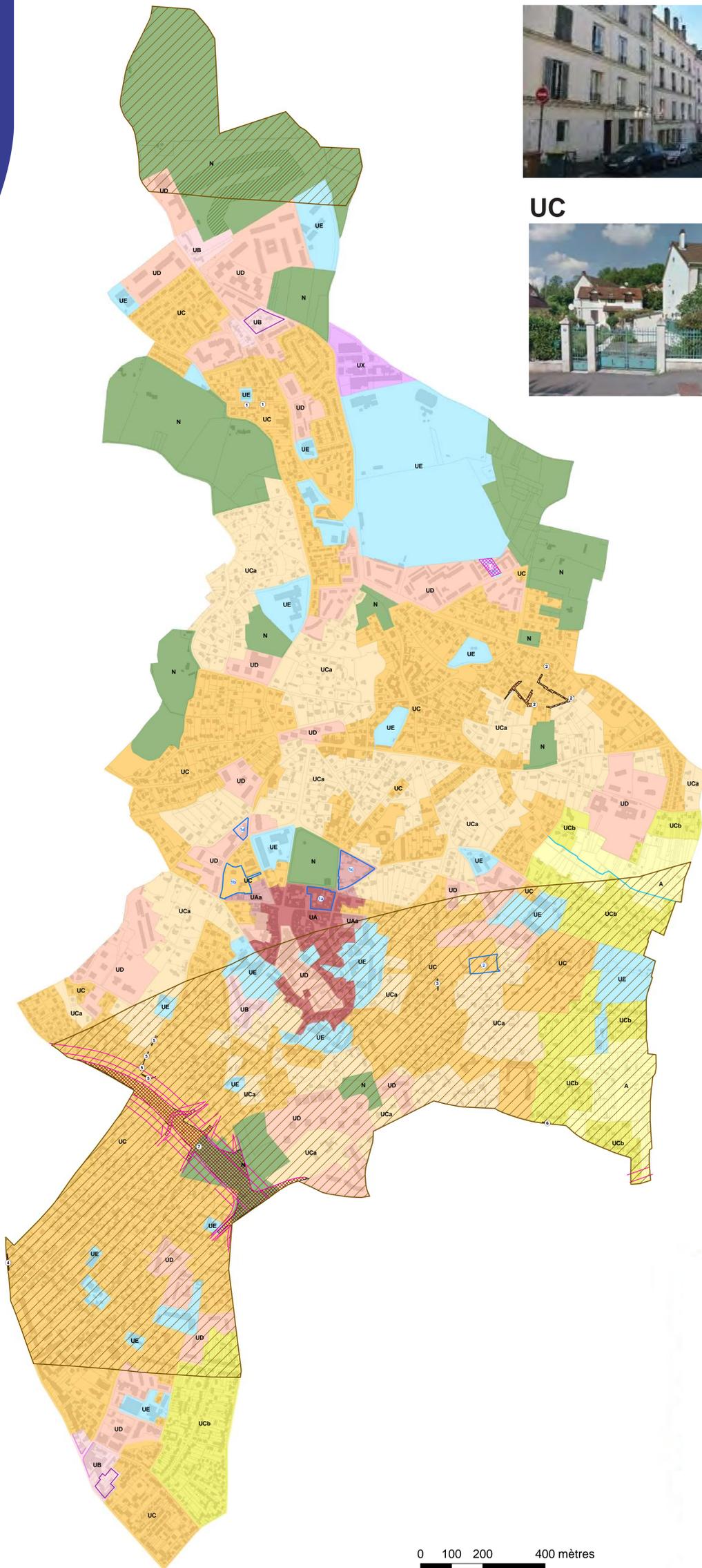


# LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

Pour préserver les spécificités morphologiques du tissu urbain montmorencéen, la commune est décomposée en zones qui traduisent les ambiances des quartiers : centre ancien (UA), zone pavillonnaire (UC), grandes propriétés bourgeoises (UCa), quartiers de logements collectifs (UD) ... Un corps de règles est associé à chacune des zones pour en préserver les caractéristiques.

Les secteurs stratégiques pour répondre aux objectifs de construction de logements sont identifiés en zone UB. Ils sont encadrés par des outils opérationnels (OAP, PAPAG). Une zone N permet la protection des espaces naturels et une zone A permet la mise en valeur des espaces agricoles (Haras, Pampelumes).

## LE ZONAGE



UA



UAa



UC



UCa



UCb



UD



### ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

- UA** - Zone du centre ancien
- UAa** - Zone des abords du centre ancien
- UB** - Zone de requalification urbaine
- UC** - Zone à dominante pavillonnaire
- UCa** - Zone de grandes propriétés bourgeoises
- UCb** - Zone pavillonnaire avec une ambiance spécifique
- UD** - Zone de logements collectifs
- UE** - Zone d'équipements publics et d'intérêt collectif
- UX** - Zone d'activités commerciales et artisanales
- A** - Zone agricole
- N** - Zone naturelle

### PRESCRIPTIONS

- Emplacement réservé
- Périmètre de localisation (L1)
- Périmètres d'attente de projet d'aménagement global
- Bande de protection de 50m de la lisière boisée
- Implantation
- Implantation (en cas de rdc commerciaux)
- Marge de recul

### INFORMATIONS

- Plan d'exposition au bruit aéroport de Roissy Zone C
- Ru des Haras

0 100 200 400 mètres



# LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

## LES PRINCIPALES RÈGLES DE CONSTRUCTION

**UA - Zone du centre ancien** 1,3 % du territoire

➔ Préserver les spécificités du centre ancien avec une souplesse réglementaire pour permettre son renouvellement

Emprise bâtie: 85%  
Cheminements, stationnements...: 15%

Espace libre / Espace construit

15 mètres (largeur) / 16 mètres (hauteur maximale autorisée)

**UCb - Zone pavillonnaire avec une ambiance spécifique** 6 % du territoire

➔ Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire tout en conservant l'ambiance « secteur agricole loti »

Emprise bâtie: 20% (500 premiers mètres) + 10% (reste terrain)  
Espaces végétalisés dont espaces de pleine terre: 50%  
Cheminements, stationnements...: 30%

Espace libre / Espace construit

7 mètres (largeur) / 10,5 mètres (hauteur maximale autorisée)

**UAa - Zone des abords du centre ancien** 0,4 % du territoire

➔ Respecter le rôle de transition entre le centre ancien et les zones pavillonnaires tout en permettant un renouvellement du tissu actuel

Emprise bâtie: 65%  
Espaces végétalisés dont espaces de pleine terre: 20%  
Cheminements, stationnements...: 15%

Espace libre / Espace construit

6 mètres (largeur) / 9 mètres (hauteur maximale autorisée)

**UD - Zone de logements collectifs** 12,4 % du territoire

➔ Permettre l'entretien du parc de logements collectifs

Emprise bâtie: 50%  
Espaces végétalisés dont espaces de pleine terre: 25%  
Cheminements, stationnements...: 25%

Espace libre / Espace construit

11 mètres (largeur) / 12 mètres (hauteur maximale autorisée)

**UB - Zone de requalification urbaine** 1,2 % du territoire

➔ Permettre une évolution du tissu urbain sur des secteurs identifiés pour améliorer la structure urbaine et répondre aux objectifs de construction de logements

Emprise bâtie: 50%  
Espaces végétalisés dont espaces de pleine terre: 35%  
Cheminements, stationnements...: 15%

Espace libre / Espace construit

16 mètres (hauteur maximale autorisée)

**UE - Zone d'équipements publics et d'intérêt collectif** 11 % du territoire

➔ Autoriser une évolution des équipements publics grâce à une souplesse réglementaire

Non réglementé

Espace libre / Espace construit

12 mètres (hauteur maximale autorisée)

**UC - Zone à dominante pavillonnaire** 33 % du territoire

➔ Préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant son renouvellement

Emprise bâtie: 30% (500 premiers mètres) + 10% (reste terrain)  
Espaces végétalisés dont espaces de pleine terre: 50%  
Cheminements, stationnements...: 20%

Espace libre / Espace construit

7 mètres (largeur) / 10,5 mètres (hauteur maximale autorisée)

**UX - Zone d'activités commerciales et artisanales** 0,5 % du territoire

➔ Encadrer l'évolution des activités commerciales et artisanales

Non réglementé

Espace libre / Espace construit

9 mètres (hauteur maximale autorisée)

**UCa - Zone de grandes propriétés bourgeoises** 16 % du territoire

➔ Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des grandes propriétés bourgeoises et permettre une évolution dans le respect de ces caractéristiques

Terrain < 1000 m<sup>2</sup>      Terrain > 1000 m<sup>2</sup>

Emprise bâtie: 20% (Terrain < 1000 m<sup>2</sup>) / 15% (Terrain > 1000 m<sup>2</sup>)  
Espaces végétalisés dont espaces de pleine terre: 50%  
Cheminements, stationnements...: 30% (Terrain < 1000 m<sup>2</sup>) / 35% (Terrain > 1000 m<sup>2</sup>)

Espace libre / Espace construit

7 mètres (largeur) / 10,5 mètres (hauteur maximale autorisée)

**A - Zone agricole** 2,7 % du territoire

➔ Protéger les espaces agricoles et permettre la mise en oeuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture

Emprise bâtie: 25%  
Espaces végétalisés dont espaces de pleine terre: 60%  
Cheminements, stationnements...: 15%

Espace libre / Espace construit

9 mètres (agricole) / 7 mètres (habitat) (hauteur maximale autorisée)

**N - Zone naturelle** 15,6 % du territoire

➔ Protéger les espaces naturels et permettre leur entretien

Emprise bâtie: 15%  
Espaces végétalisés dont espaces de pleine terre: 80%  
Cheminements, stationnements...: 5%

Espace libre / Espace construit

7 mètres (largeur) / 10,5 mètres (hauteur maximale autorisée)



# LA PROTECTION DU PATRIMOINE

Un volet patrimonial vient compléter le zonage et le règlement. Son objectif, édifier des règles précises pour préserver le patrimoine paysager, urbain et architectural.

## LE PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET URBAIN



0 100 200 400 mètres

### PLUS DE 500 ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTÉGÉS



- 33 éléments architecturaux de type architecture de bourg et immeubles



- 449 éléments architecturaux de type grande propriété et architecture résidentielle



- 34 éléments singuliers

### PLUS DE 60 ÉLÉMENTS URBAINS PROTÉGÉS



- 3 éléments de type ensembles constitués exceptionnels



- 38 éléments de type séquence



- 22 éléments de type carrefour et angle

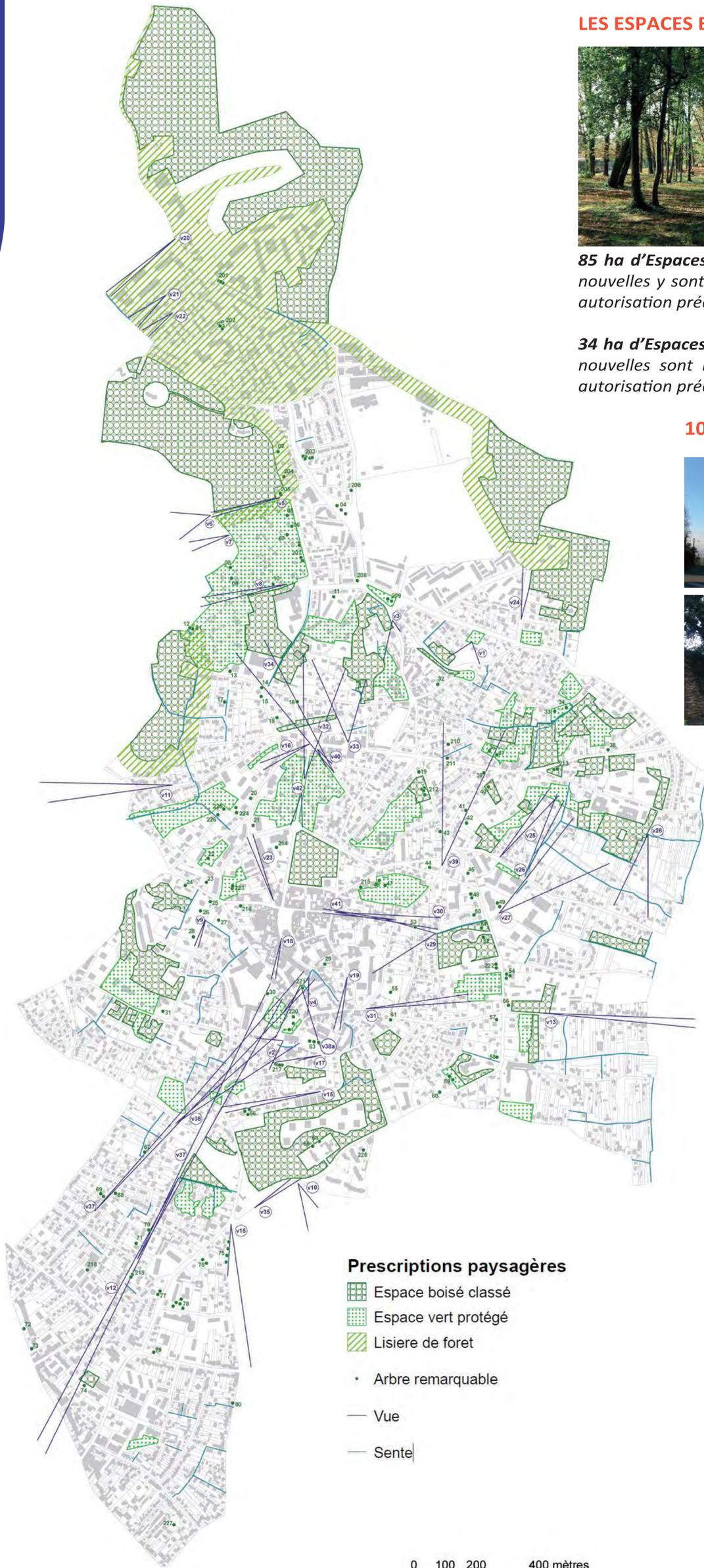
### LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

- ⊘ Démotion interdite du patrimoine architectural
- ⊘ Préservation des volumes, percements, clôtures et éléments architecturaux
- ⊘ Evolution possible en harmonie avec la construction (extension, nouveaux percements, matériaux des façades et des toitures, ...)



# LA PROTECTION DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE PAYSAGER



### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET LES ESPACES VERTS PROTÉGÉS



**85 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC)** sont identifiés. Les constructions nouvelles y sont interdites et toute demande d'abattage est soumise à autorisation préalable.

**34 ha d'Espaces Verts Protégés (EVP)** sont identifiés. Les constructions nouvelles sont limitées et toute demande d'abattage est soumise à autorisation préalable.

### 105 ARBRES REMARQUABLES



Ces arbres remarquables sont repérés en fonctions de leur rôle dans le paysage :

- Signal dans le grand paysage, point de mire en vue lointaine,
- Articulation des échelles et/ou typologies urbaines,
- Repérage spatial,
- Élément lié étroitement au bâti
- Élément remarquable pour lui-même,
- Maillon de la continuité écologique.



Leur abattage est soumis à autorisation préalable.

### 43 VUES REMARQUABLES



Ces vues illustrent les spécificités paysagères qui fondent l'identité du territoire communal (le relief, la forêt, les édifices emblématiques...).

Leur maintien (et pour certaines, leur amélioration) participe des objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère de la commune.

### LES SENTES PROTÉGÉES



Le réseau de sentes est protégé par le PLU afin d'en préserver sa qualité, tant pour son intérêt paysager que fonctionnel et social.

# LE VOILET OPERATIONNEL

## L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil opérationnel permettant de parvenir à un maintien et une amélioration des fonctionnalités écologiques à grande échelle des corridors écologiques présent sur le territoire communal.

L'OAP TVB de Montmorency identifie trois types de trame verte, et une trame bleue :

- La Trame verte en milieu forestier
- La Trame verte en milieu urbain
- La Trame verte en milieu ouvert
- La Trame bleue

### EN MILIEU FORESTIER



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

### EN MILIEU URBAIN



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

- les espaces arborés relais en ville et leurs lisières,
- les espaces relais arborés potentiels,
- les espaces privés.

### EN MILIEU OUVERT



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

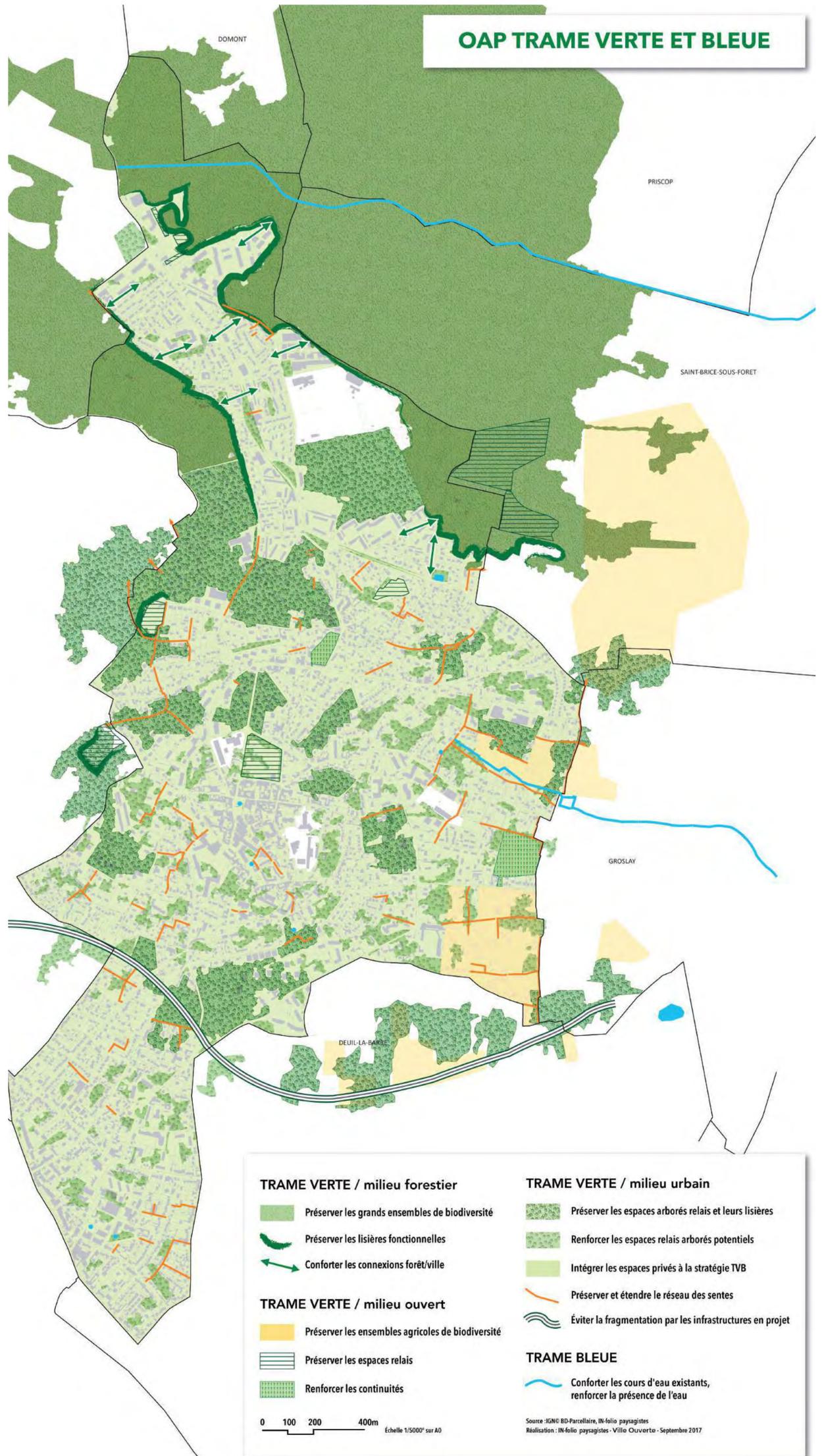
- les espaces agricoles des Haras et des Pampelumes,
- certains espaces relais majeurs (grands parcs, etc.),
- certains espaces dont le traitement actuel pourrait être amélioré pour leur permettre de jouer leur rôle d'espaces relais de la biodiversité (ex. : cimetière).

### LA TRAME BLEUE



La trame bleue est très peu présente à Montmorency.

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



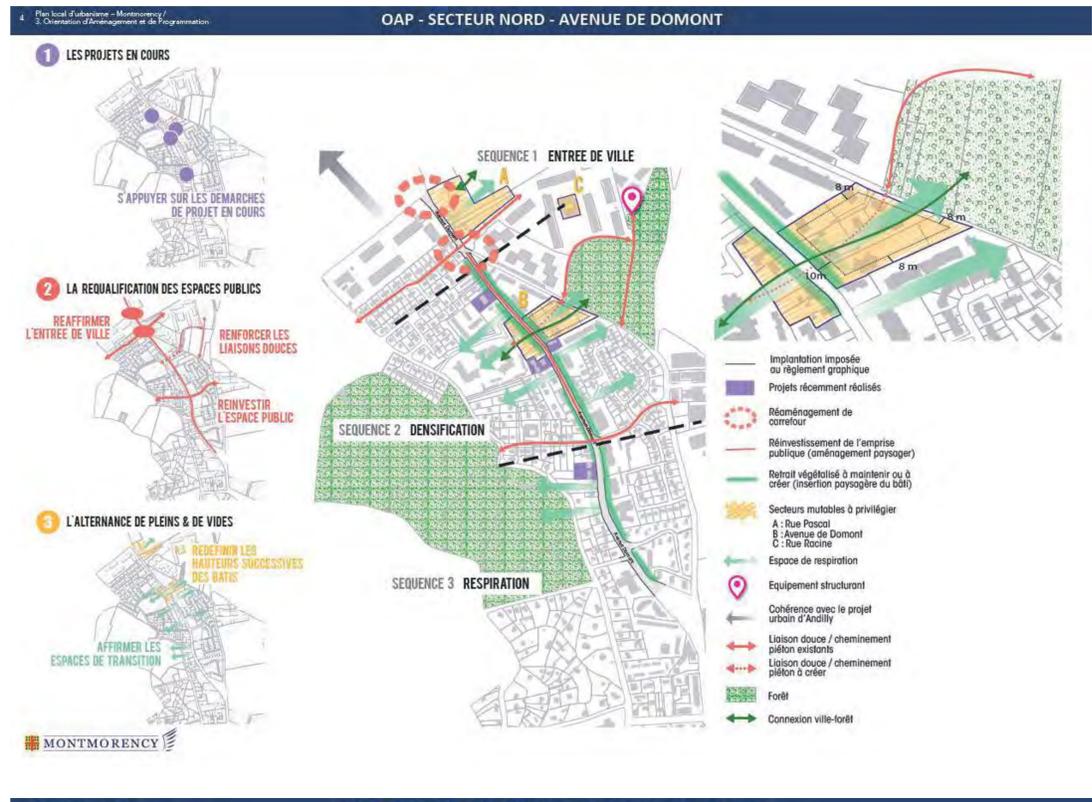


# LE VOILET OPÉRATIONNEL

Pour encadrer l'évolution du tissu urbain de Montmorency, notamment les entrées de ville au Nord et au Sud, aujourd'hui peu qualitatives, des outils opérationnels sont inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrivent des principes d'aménagement à respecter dans les futurs projets. Les Périmètres d'Attentes d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) permettent de geler l'évolution du secteur durant 5 ans dans l'optique de réfléchir à un projet cohérent.

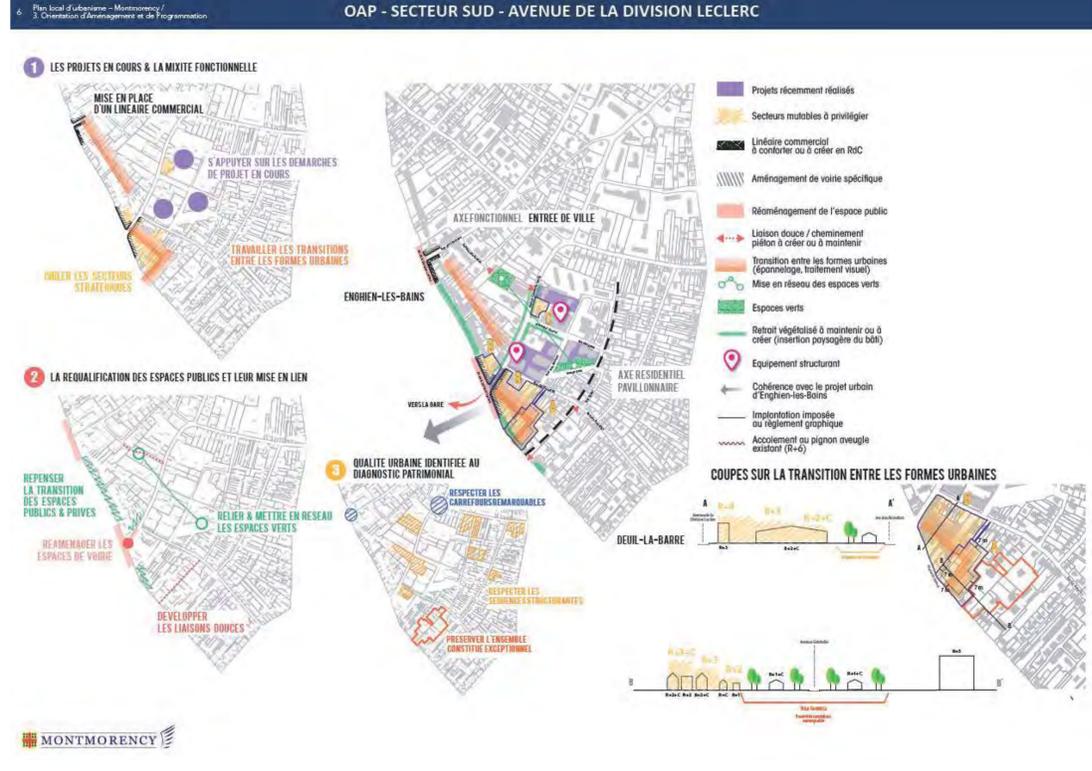
## LES OAP ENTRÉES DE VILLE



### L'OAP ENTRÉE DE VILLE NORD

Le projet s'inscrit dans une **redéfinition de l'entrée de ville** (requalification des espaces publics et du carrefour) afin d'améliorer le confort d'usage et de réaffirmer l'entrée de ville.

Des secteurs de projet sont identifiés au sein de cette OAP. Les nouvelles opérations devront permettre de structurer l'avenue et tout en proposant une **densité de construction mettant en valeur les perméabilités et les liens avec la forêt**. A ce titre, une liaison piétonne devra être aménagée afin, d'une part, de permettre un accès à l'école La Fontaine et, d'autre part, d'améliorer la circulation est-ouest des piétons dans l'épaisseur du quartier.

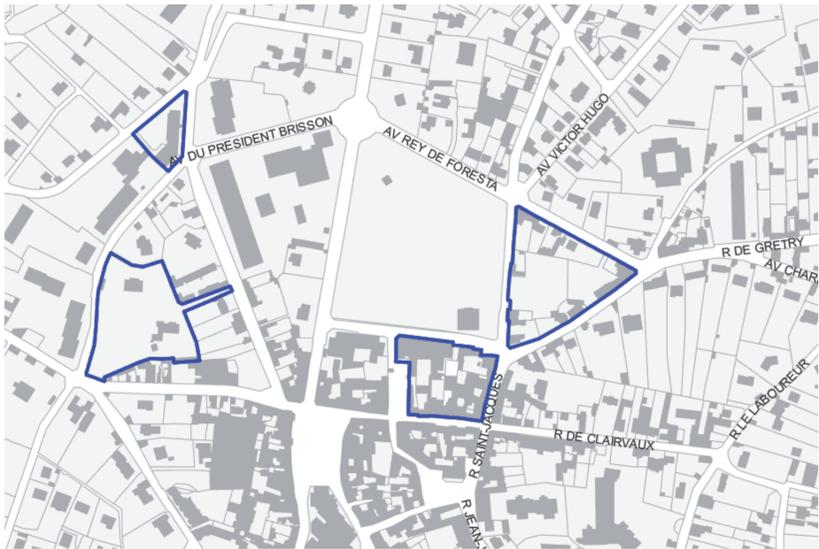


### L'OAP ENTRÉE DE VILLE SUD

Cette OAP s'articule le long de l'avenue de la Division Leclerc et de l'avenue Charles de Gaulle, en limite avec les communes d'Enghien-les-Bains et de Deuil-la-Barre.

Le projet met en oeuvre des principes d'aménagement participant à la **mise en valeur de l'entrée de ville sud** en prenant appui sur des secteurs de projet spécifiques devant notamment respecter le principe d'une **transition douce entre les espaces mutables et les espaces pavillonnaires**.

## LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

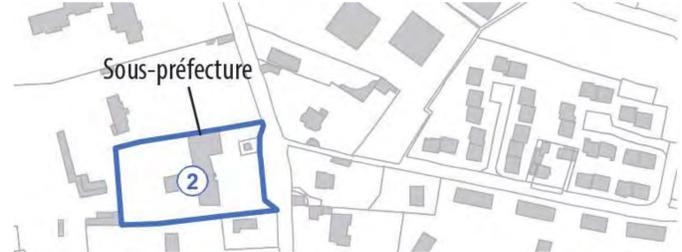


PAPAG - CENTRE-VILLE

Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) permettent à la ville de concevoir un projet d'ensemble en figeant l'existant pour une période maximum de 5 ans.

Le PAPAG du centre-ville identifie un secteur potentiellement mutable pour accueillir des logements et des équipements.

Le PAPAG de la sous-préfecture, aujourd'hui inoccupée, permet à la ville de concevoir un projet cohérent et harmonieux avec son environnement.



PAPAG - SOUS-PRÉFECTURE