



# 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

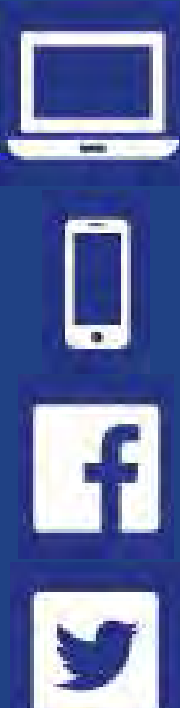
La valorisation du patrimoine  
architectural et paysager

Des équipements  
publics adaptés aux besoins  
des habitants

Une gestion des nuisances et  
une amélioration du cadre de  
vie

## DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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 patrimonial 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.



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

## Conception : Ville Ouverte • novembre 2016





# 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.*

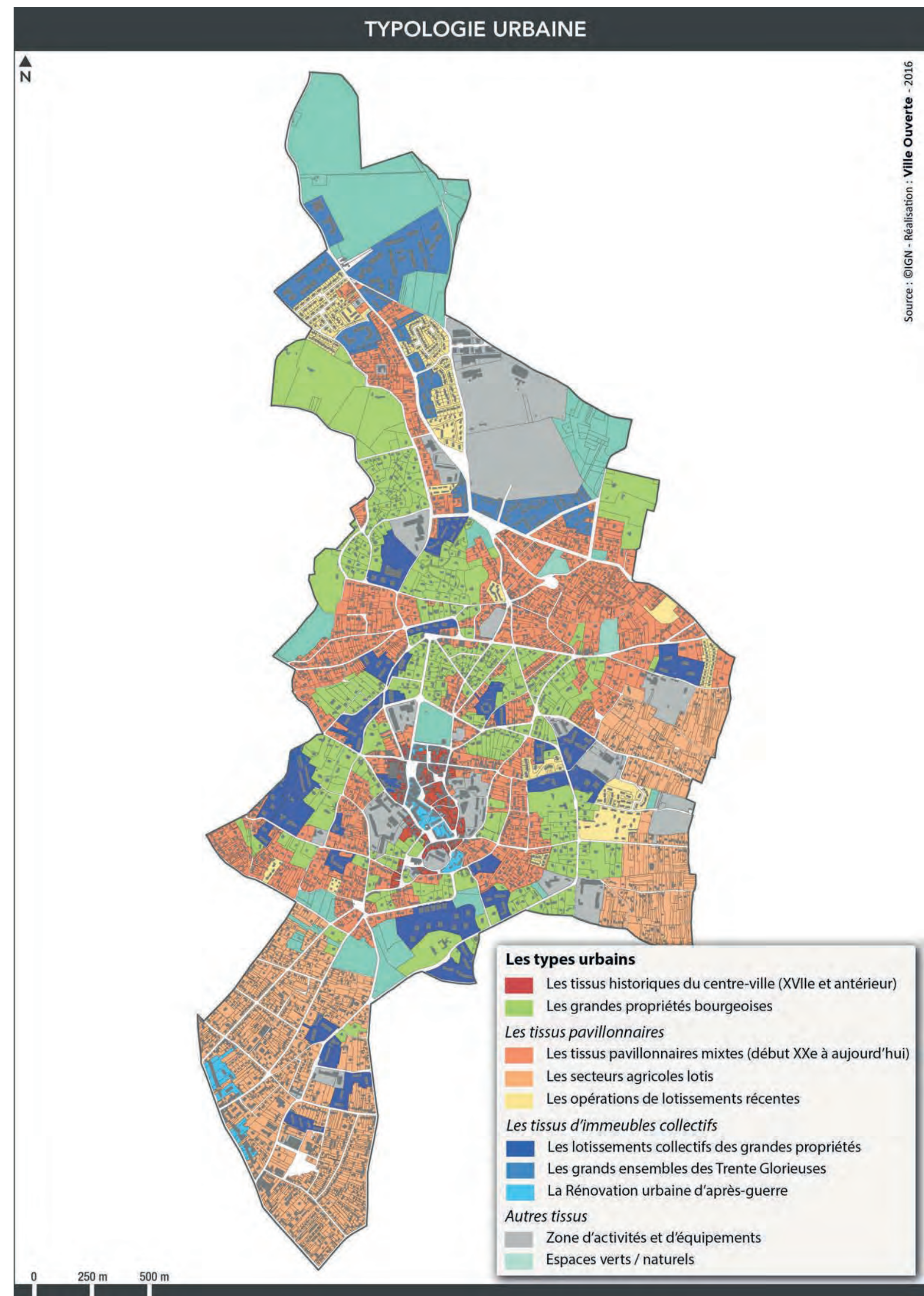
### Les tissus antérieurs au XVIIIe siècle

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 écrins 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.



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

*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...*

## Les immeubles



Eléments 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.

## L'architecture résidentielle



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.

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).



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...).



- 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.



## UNE TOPOGRAPHIE TRÈS ANIMÉE, OFFRANT DES VUES SPECTACULAIRES

L'exposition sud de ce relief ouvre des vues lointaines vers la vallée de la Seine et Paris, notamment depuis les ruptures de pente.



- *des belvédères et panoramas, vues lointaines et fuyantes depuis les rebords de pente* : identification aisée des marqueurs paysagers (buttes du Parisis, tours de la Défense...) ;



A street view in a residential area. On the left, there is a tall, dense green hedge. On the right, there is a white fence with a dark gate. Several cars are parked along the road, and houses are visible in the background under a cloudy sky.



A photograph of the Church of the Holy Spirit in Brno, showing its Gothic architecture with a large rose window and a tall spire, set against a clear blue sky.

- **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 ;
- **Renforcer les liens avec la forêt (qualité des lisières, accès, parcours).**





# 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

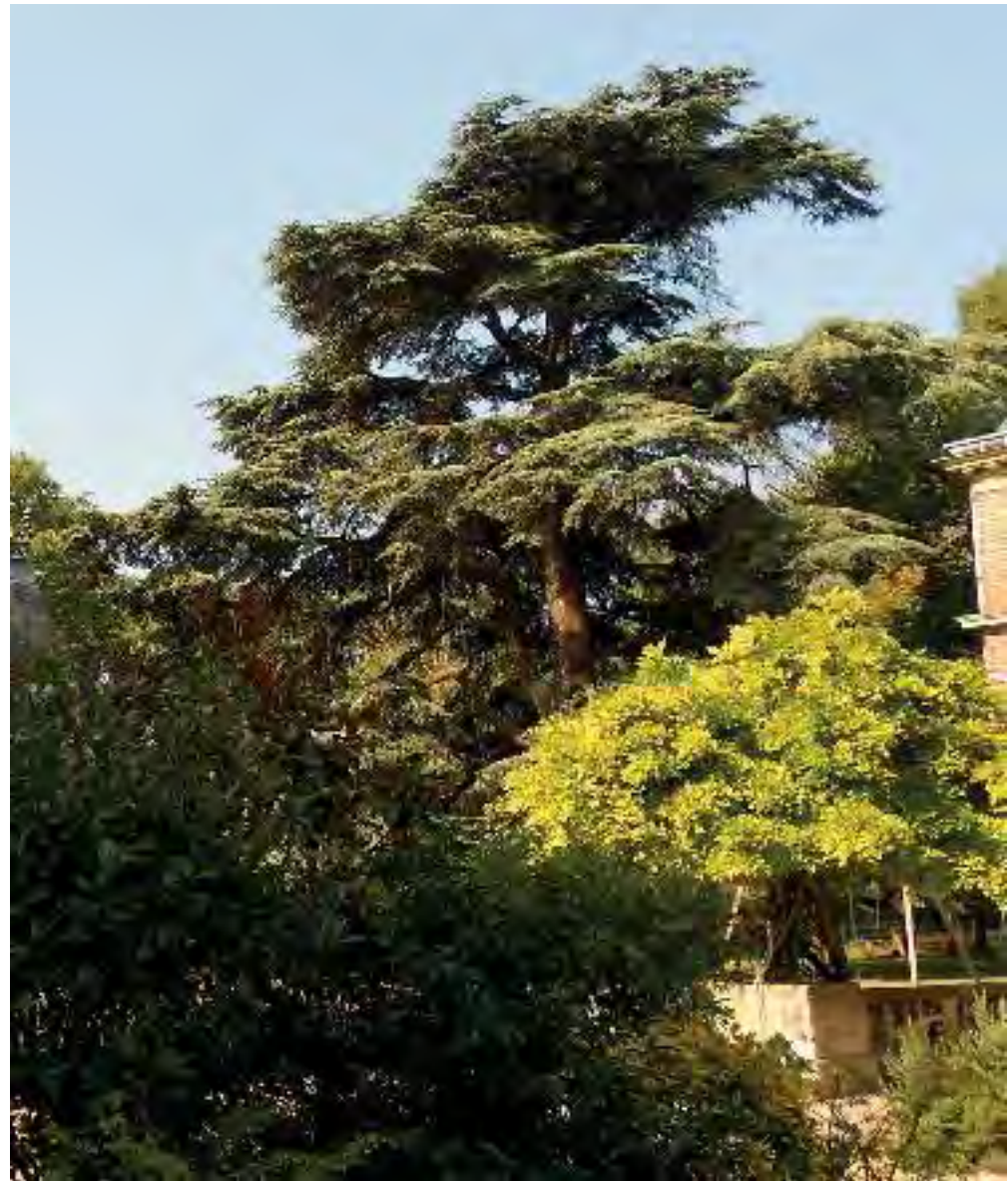
#### Les masses : ensembles, nappes

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.

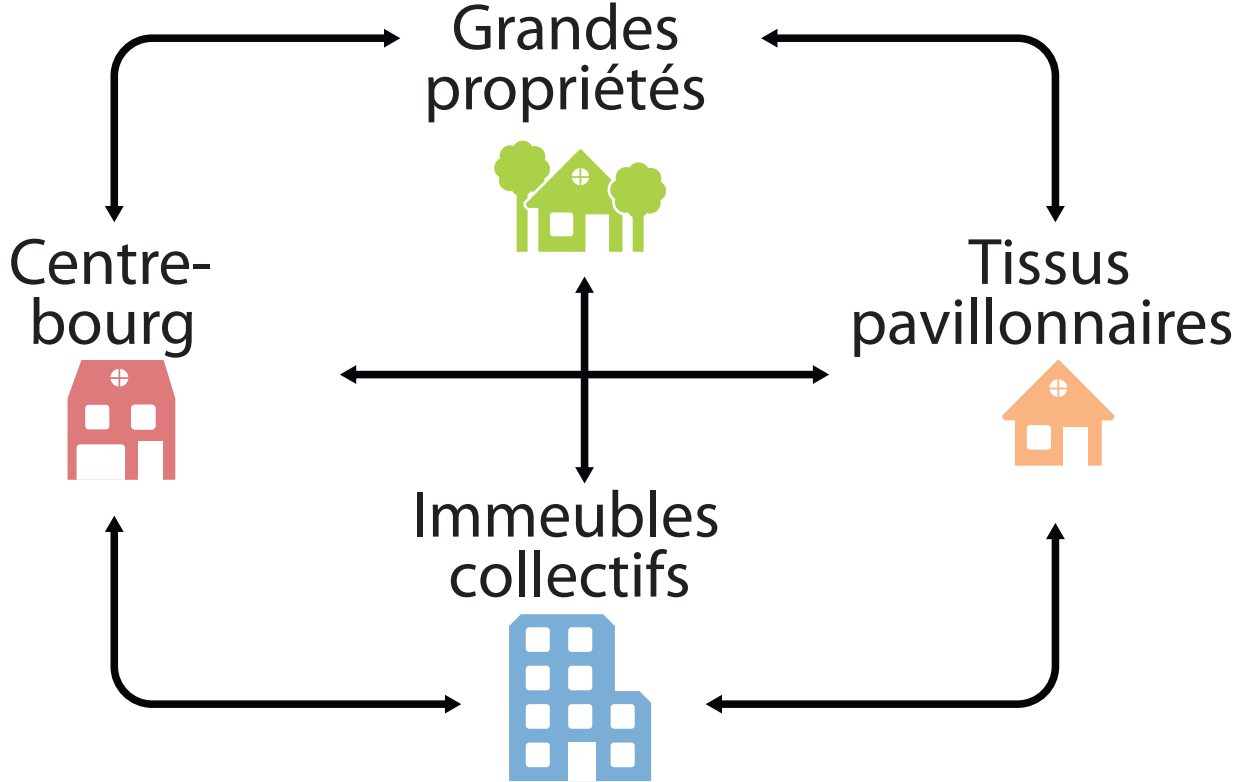
- Maintenir le patrimoine arboré sur le moyen et long terme
- Affirmer l'importance des parcs et jardins privés dans le paysage communal et renforcer l'intégration des clôtures
- Améliorer la qualité des espaces verts publics et favoriser leur mise en réseau avec les espaces publics urbains
- Maintenir 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)

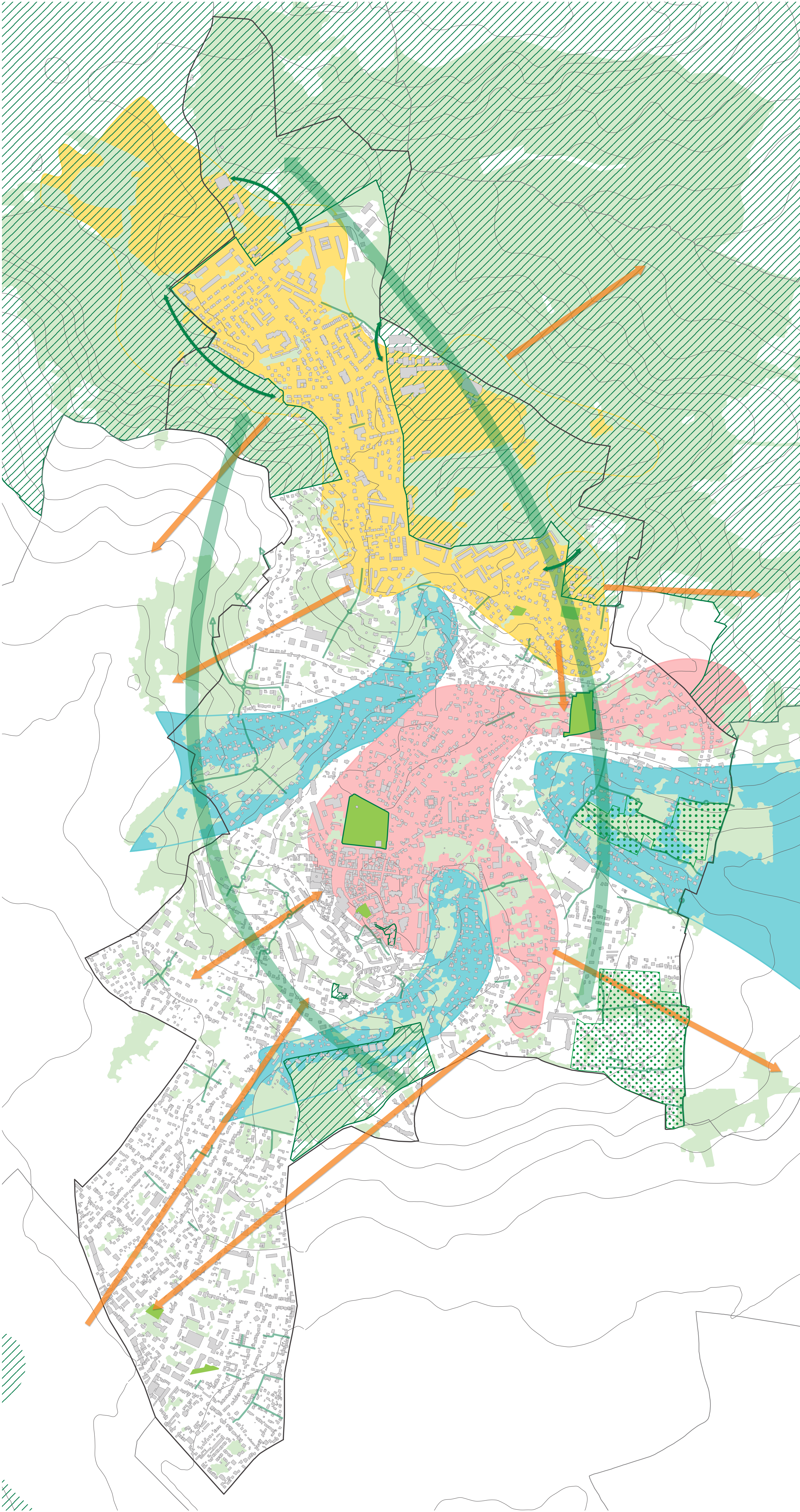
### Prendre en compte le relief et protéger les vues exceptionnelles

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.

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.

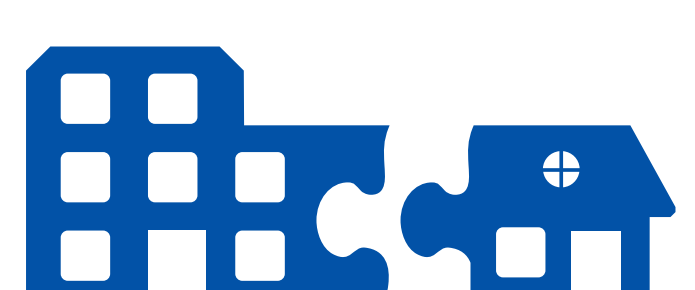


Il faudra notamment :


- 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.


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



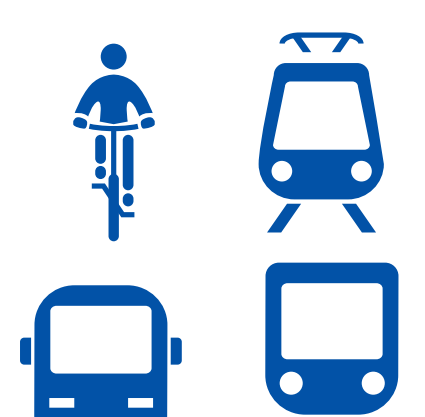
-  Favoriser un développement communal harmonieux, prenant en compte les différentes contraintes imposées par le PEB.
-  Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'O.A.P.

### Renforcer l'unité du territoire communal

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







-  Améliorer les perméabilités entre les quartiers.
-  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 Parisi dans le fonctionnement communal, dans l'hypothèse de la réalisation du projet départemental.

Proposer des alternatives au tout-automobile

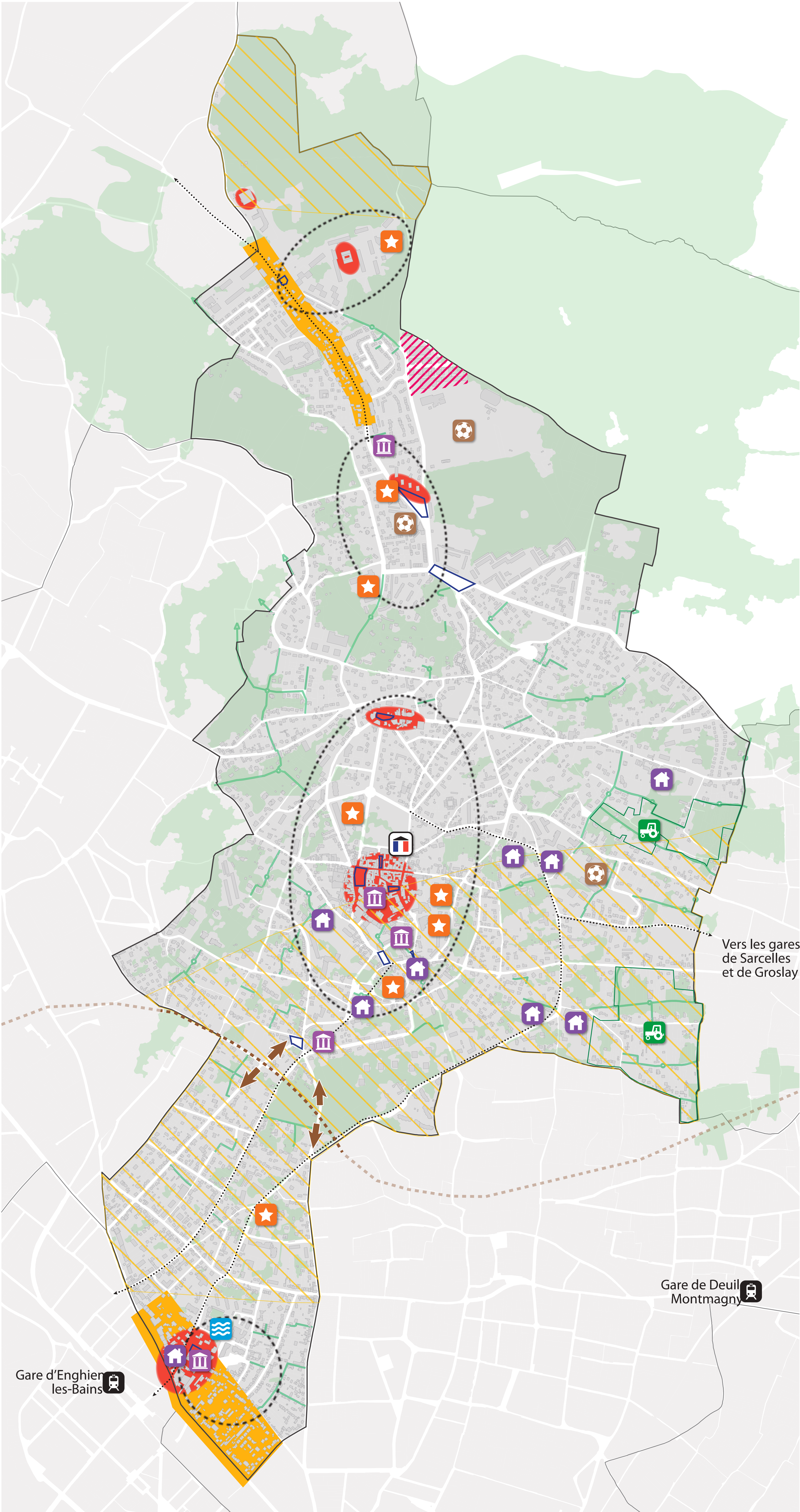


### Assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de commerces, services et équipements et définir un cadre favorable au maintien de l'emploi

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 montmorencéens travaillent en dehors du territoire communal). Son économie est essentiellement tertiaire et commerciale (50,2% des emplois dans l'administration publique, l'enseignement et la santé et 37% pour les commerces, transports et services). Le maintien du bon niveau d'équipements de la commune et la pérennisation des emplois locaux et des commerces sont garants de la qualité de vie montmorencéenne. Leur préservation est essentielle pour assurer un dynamisme urbain et économique.

-  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



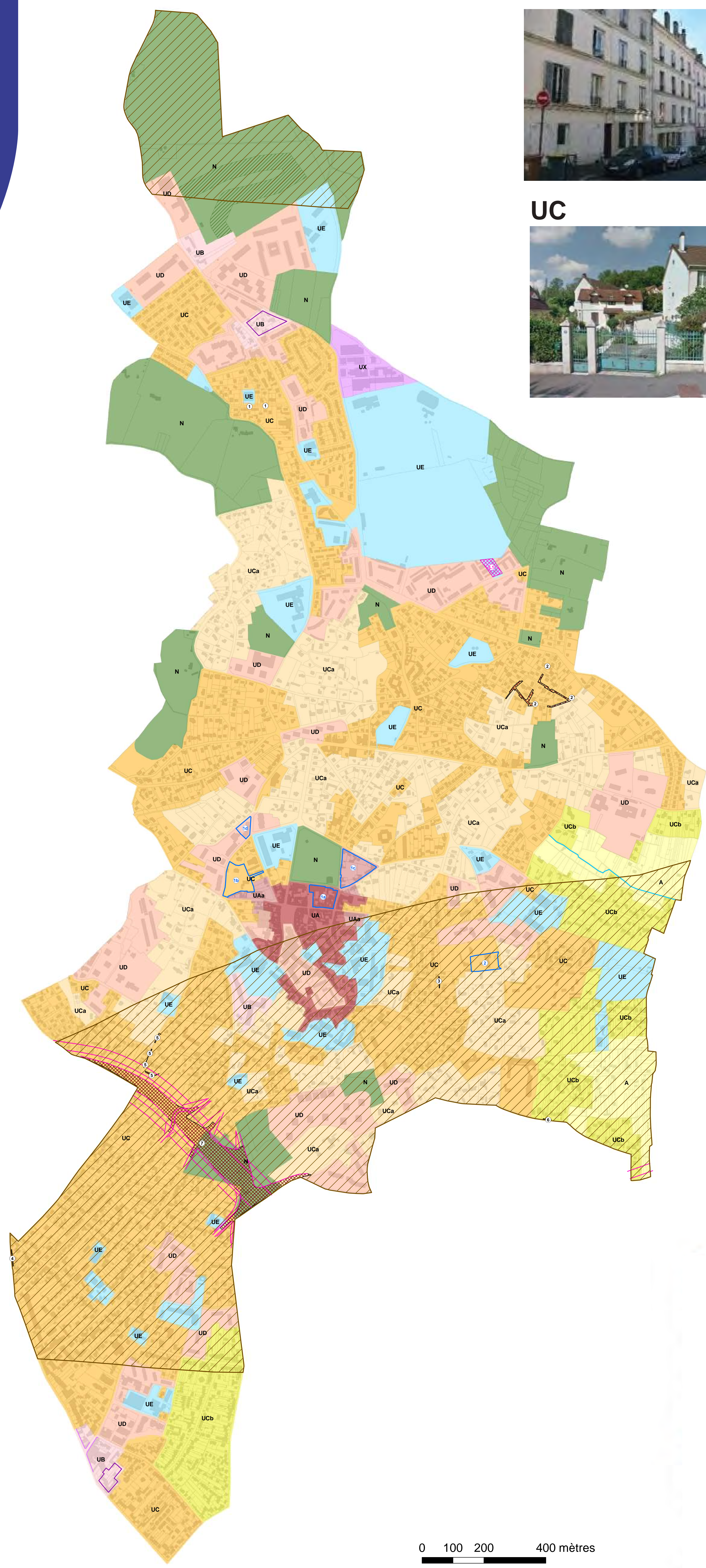


# LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

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 aeroport de Roissy Zone C
- Ru des Haras



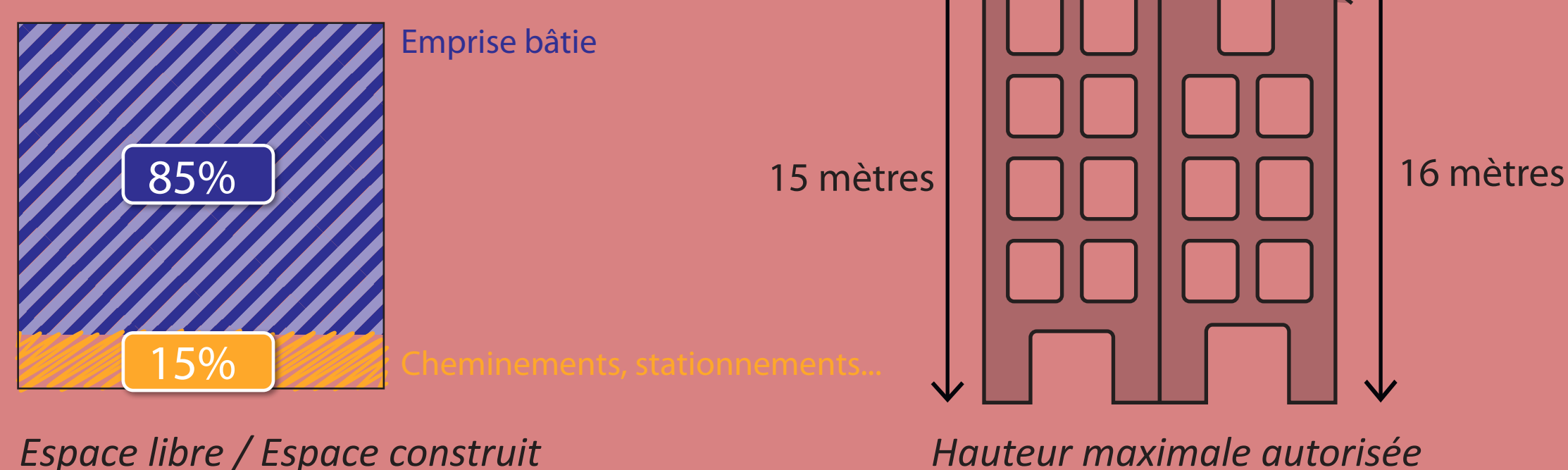
# LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

## LES PRINCIPALES RÈGLES DE CONSTRUCTION

### UA - Zone du centre ancien

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

1,3 % du territoire



### UAa - Zone des abords du centre ancien

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

0,4 % du territoire



### UB - Zone de requalification urbaine

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

1,2 % du territoire



### UC - Zone à dominante pavillonnaire

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

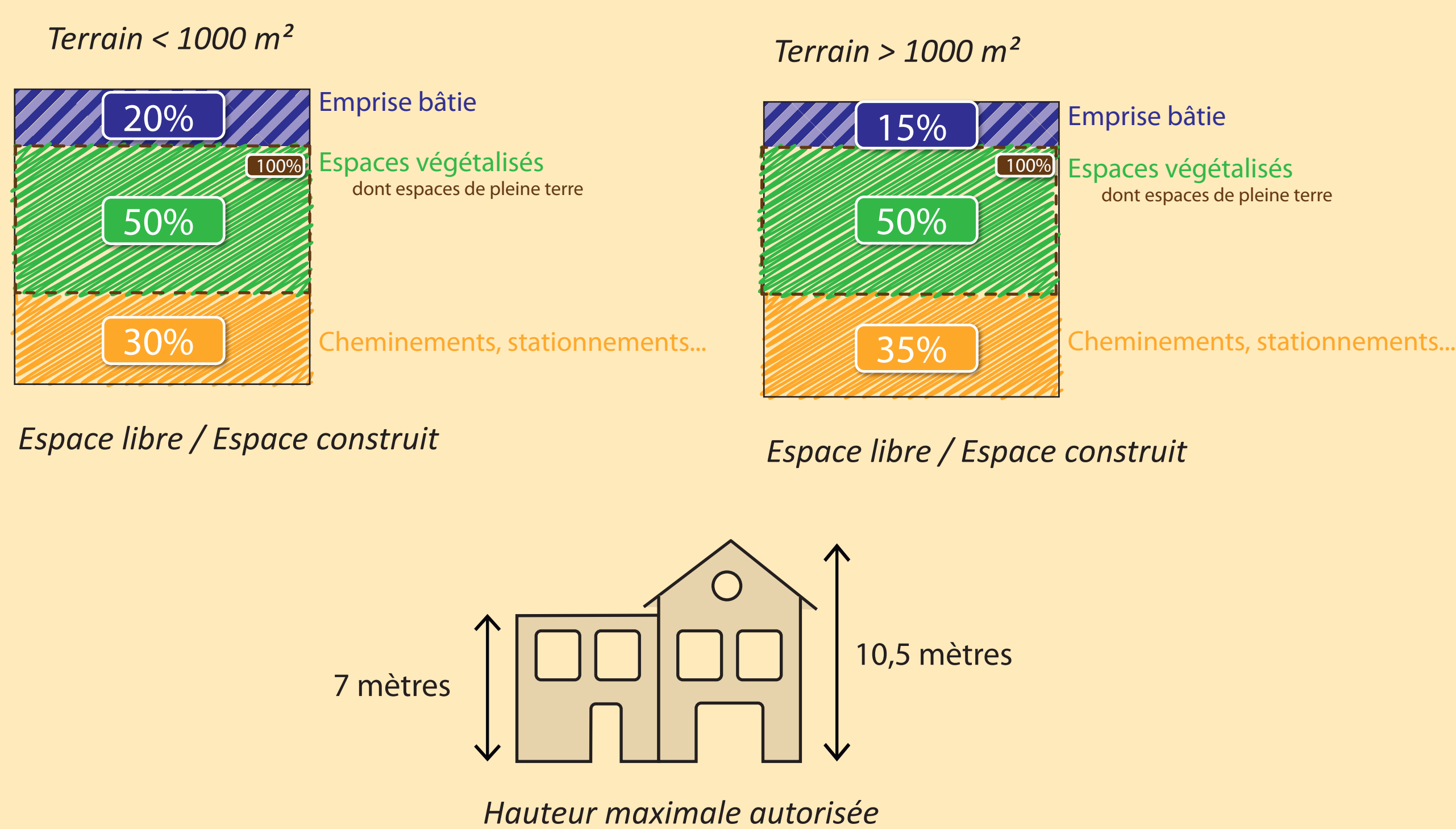
33 % du territoire



### UCa - Zone de grandes propriétés bourgeoises

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

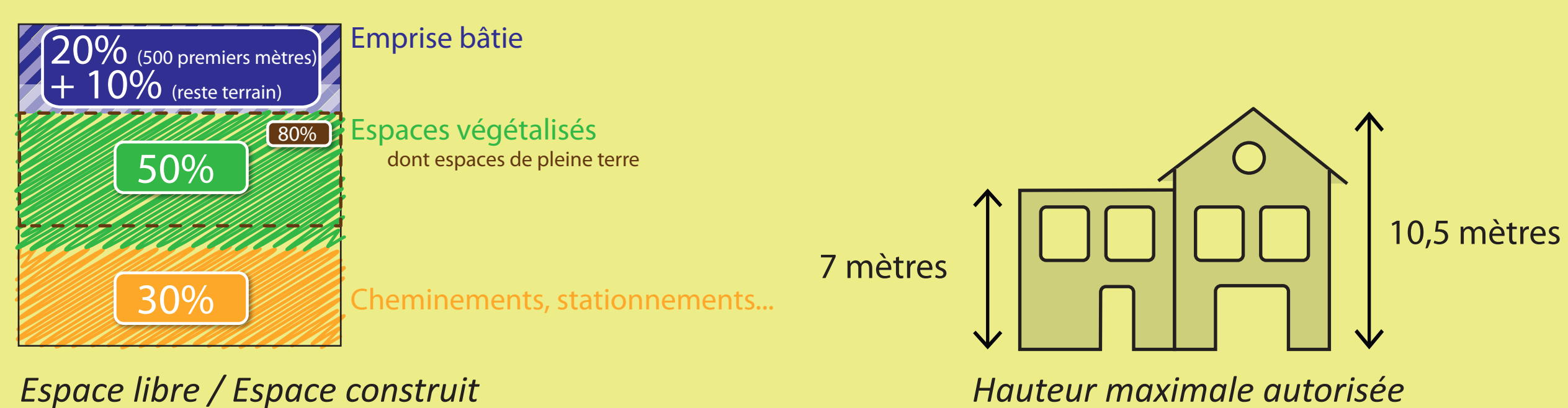
16 % du territoire



### UCb - Zone pavillonnaire avec une ambiance spécifique

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

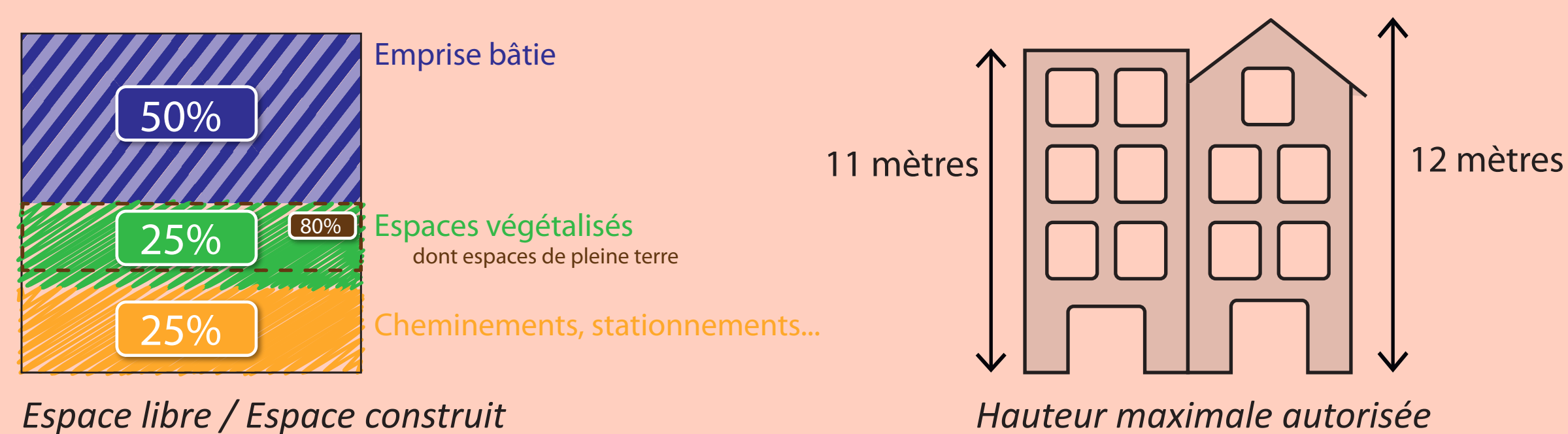
6 % du territoire



### UD - Zone de logements collectifs

➡ Permettre l'entretien du parc de logements collectifs

12,4 % du territoire



### UE - Zone d'équipements publics et d'intérêt collectif

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

11 % du territoire



### UX - Zone d'activités commerciales et artisanales

➡ Encadrer l'évolution des activités commerciales et artisanales

0,5 % du territoire



### A - Zone agricole

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

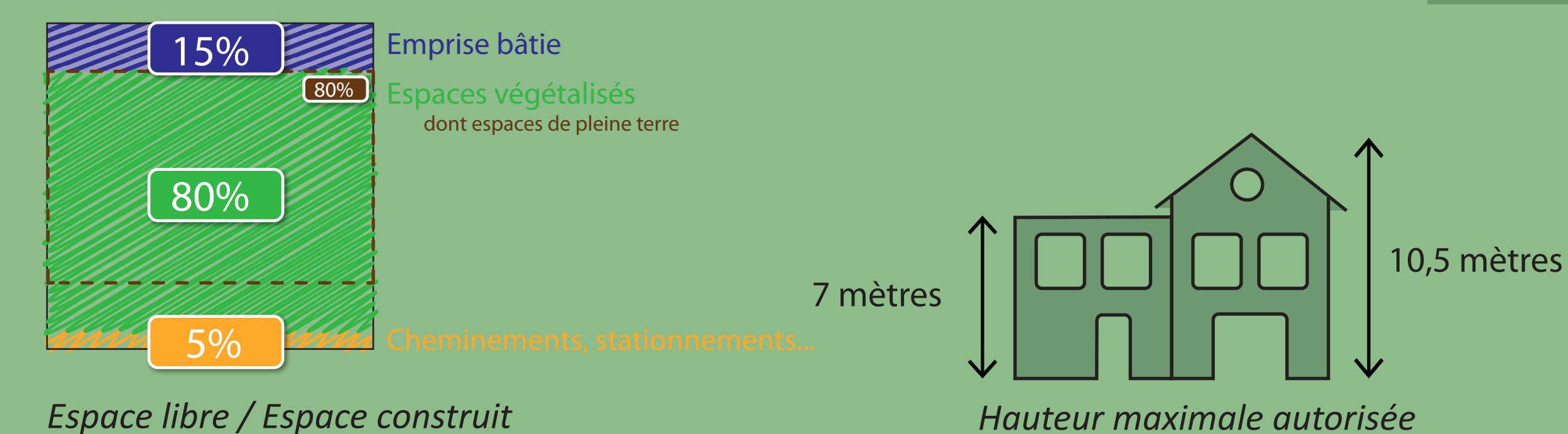
2,7 % du territoire



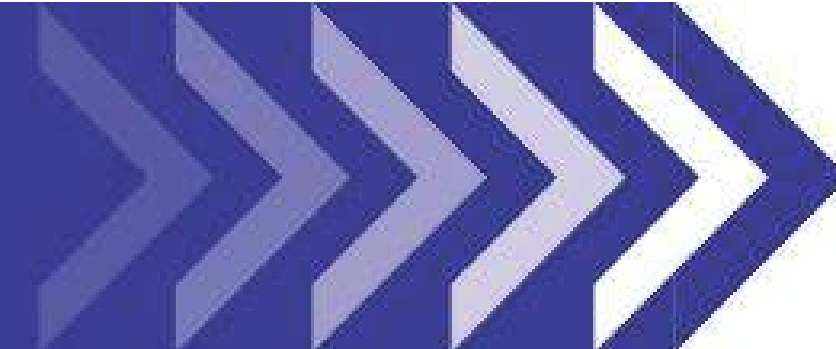
### N - Zone naturelle

➡ Protéger les espaces naturels et permettre leur entretien

15,6 % du territoire







# 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



### 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

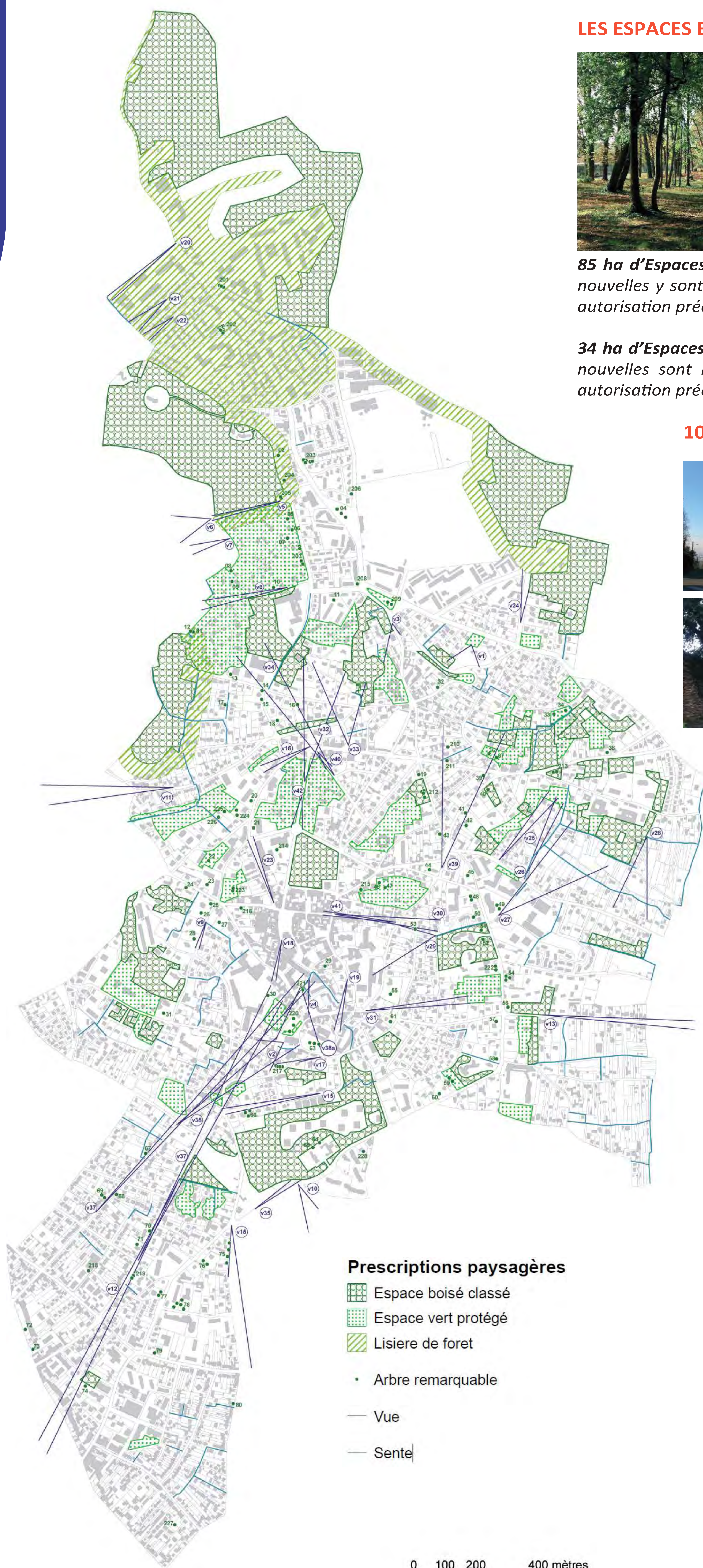
### LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

- ➡ Démotition 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.



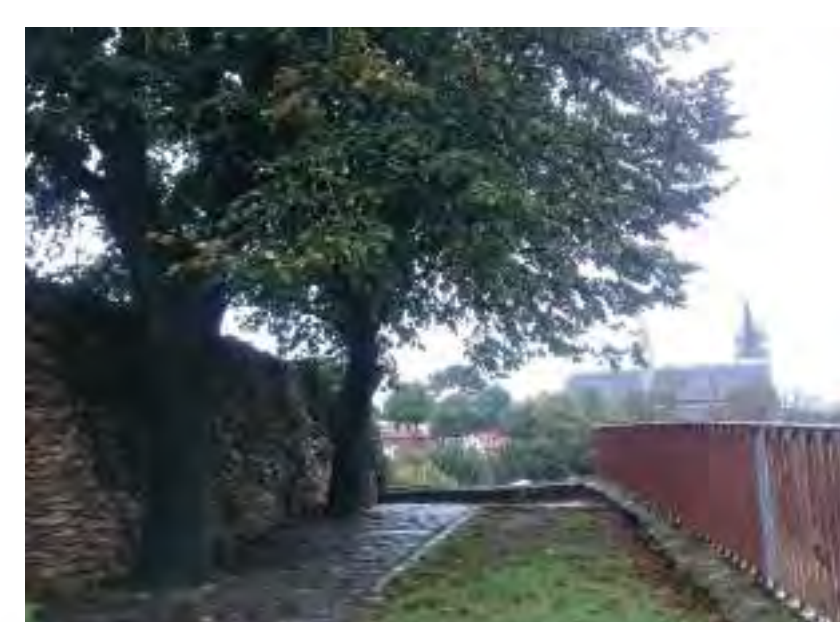
**34 ha d'Espaces Verts Protégés (EVP)** sont identifiés. Les constructions nouvelles sont limitées et toute demande d'abattage est soumise à autorisation préalable.

### 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 VOLET OPÉRATIONNEL

## 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 :

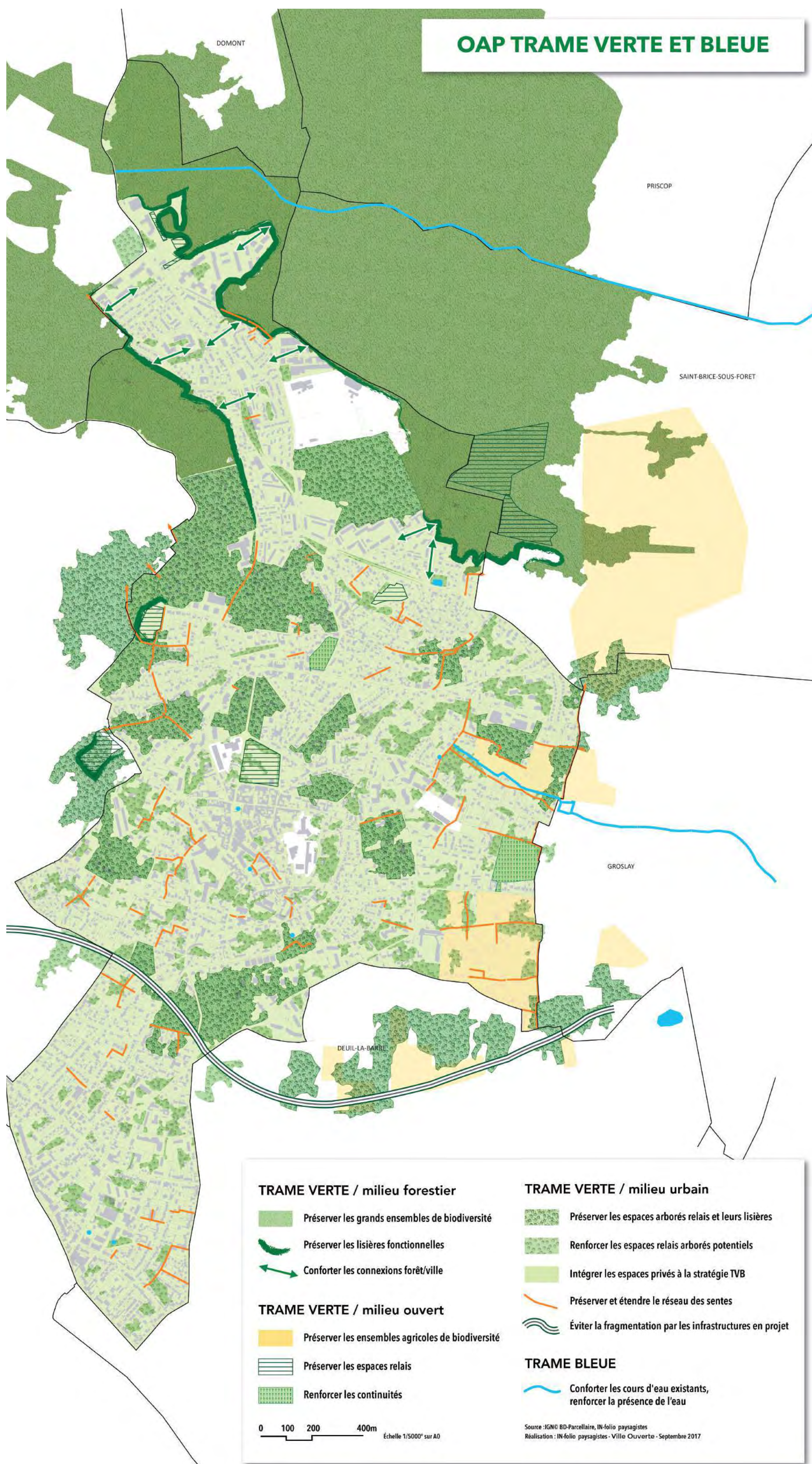
- les espaces agricoles des Haras et des Pampelumes,
- certains espaces relais majeurs (grands parcs, etc.),
- certains espaces dont le traitement actuel pourrait être amélioré pour leur permettre de jouer leur rôle d'espaces relais de la biodiversité (ex. : cimetière).

### 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).



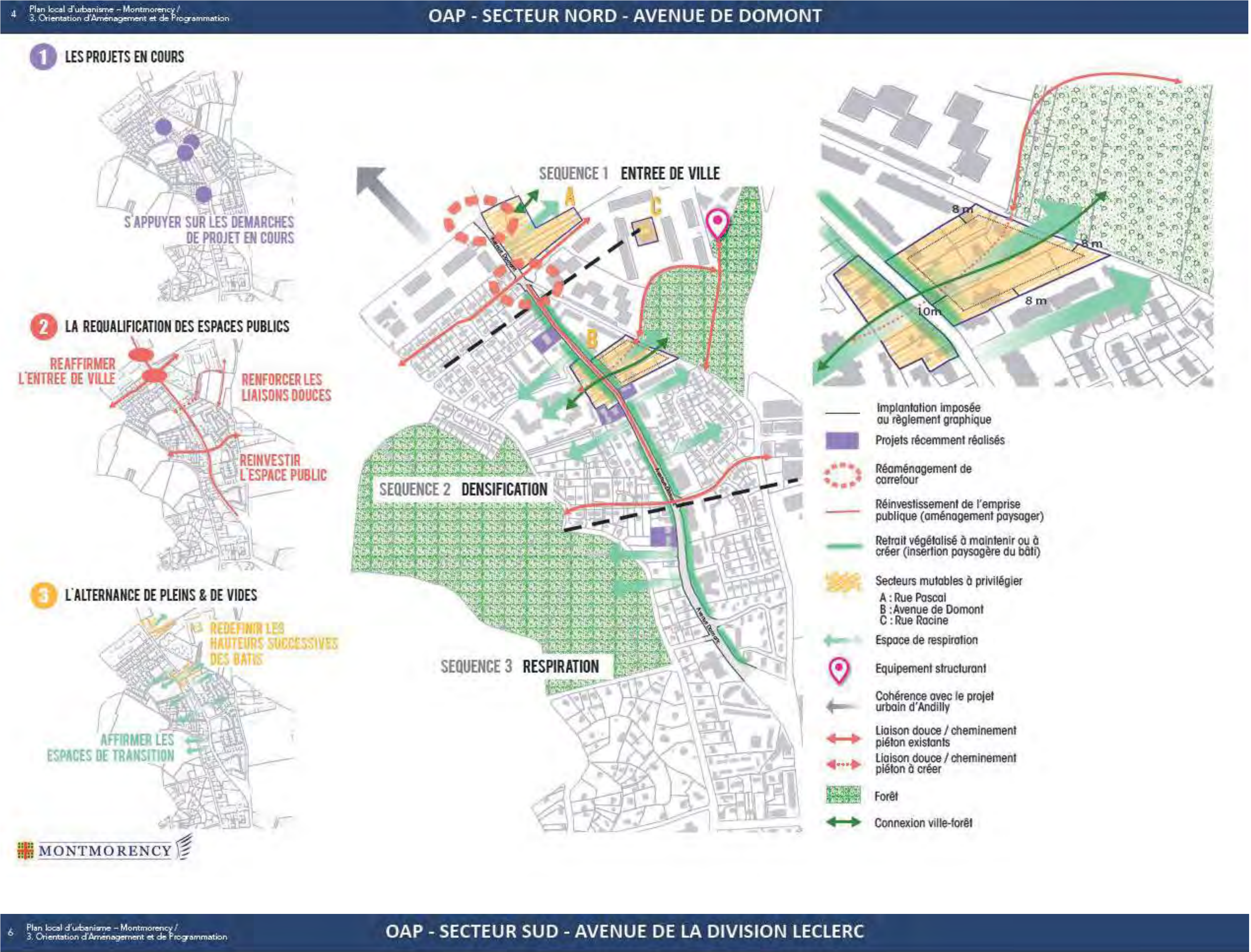


# LE VOLET OPÉRATIONNEL

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.

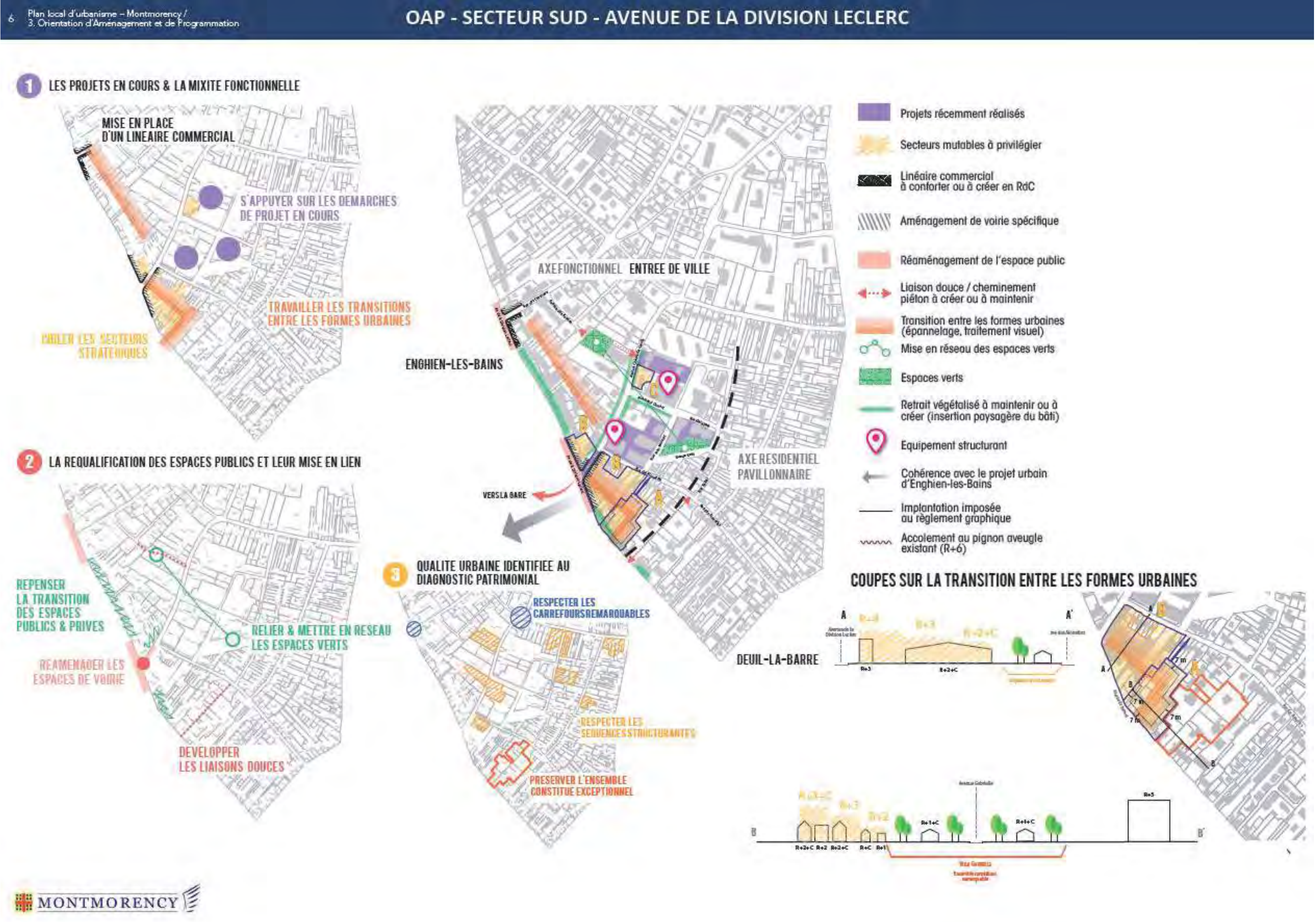
## LES OAP ENTRÉES DE VILLE



### 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

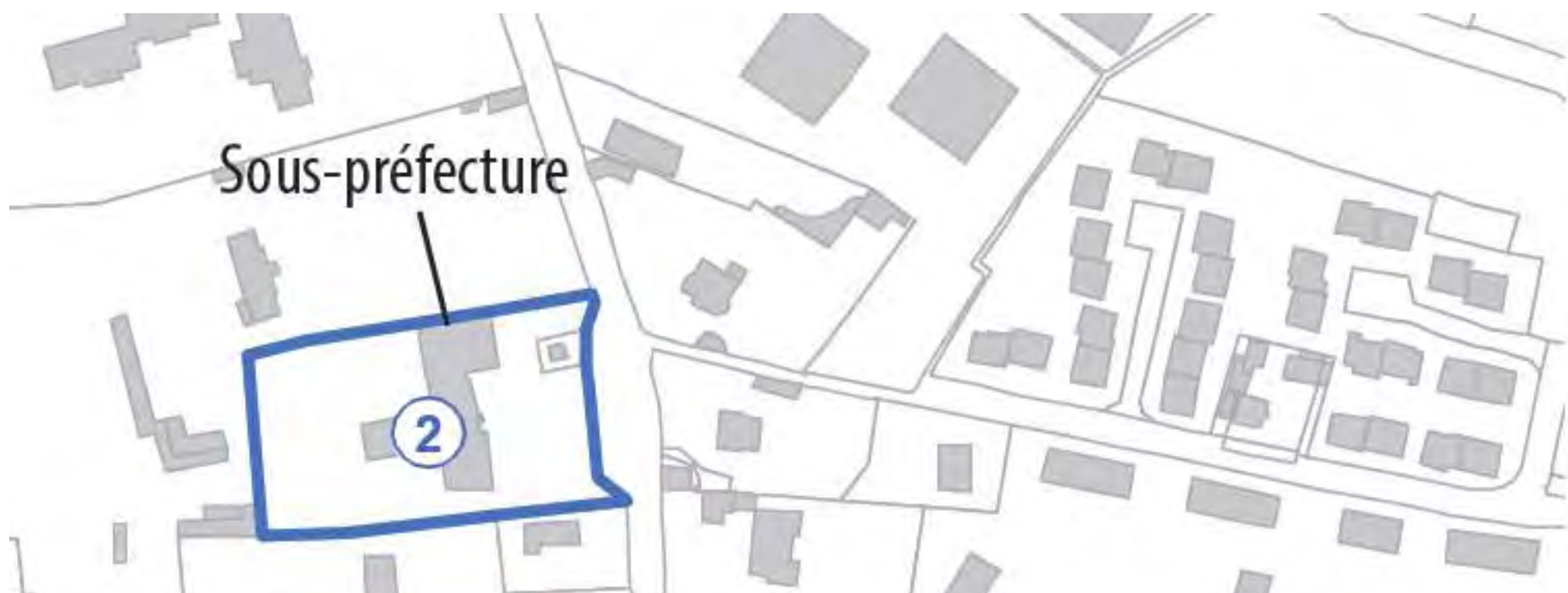


PAPAG - CENTRE-VILLE

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