

# RAPPORT

## RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTMORENCY (95160)

PRESENTE PAR

**Madame le Maire de Montmorency**

**Commissaire Enquêteur : Mr Alain CHEVET**

**Dossier N°E14000045/95**

**Le 9 mars 2015**

**Annule et remplace version initiale en date du 20 janvier 2015.**



## SOMMAIRE

	page
Chapitre 1 : Cadre juridique et objet de l'enquête	3
Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête	
2.1 : Organisation de l'enquête	4
2.2 : Déroulement de l'enquête	5
Chapitre 3 : Observations recueillies	
3.1 : Observations émises par le public	8
3.2 : Observations des Personnes Publiques Associées	14
3.3 : Observation émise par le Commissaire Enquêteur	16
CONCLUSIONS MOTIVEES du Commissaire Enquêteur	17

## ANNEXES

- 1 - Procès verbal de synthèse des observations reçues durant l'enquête
- 2 - Lettre de Madame le Maire au Commissaire Enquêteur (17/12/2014)
- 3 - Réponse de la Commune au Procès Verbal de synthèse



## CHAPITRE 1 : Cadre juridique, contexte et objet de l'Enquête

En application des articles L 123.10 et R 123-19, et suivants, du Code de l'urbanisme et conformément aux dispositions des articles L-123-1 et R-123-1, et suivants du Code de l'Environnement il a été procédé à une enquête publique de 31 jours consécutifs à la mairie de Montmorency, portant sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Montmorency prescrit par un arrêté Urba 2014-211 du Maire de la Commune en date du 18 septembre 2014.

La commune de Montmorency s'étend sur un territoire de 540 hectares, à environ 13km au Nord des portes de Paris. Sa population s'élevait à 21000 habitants environ en 2012 (dernier recensement), au même niveau qu'il y a une trentaine d'années. Elle a diminué de 2,6% sur la période 2006-2012.

Le Plan local d'urbanisme actuellement en vigueur a été adopté le 19 novembre 2012, en remplacement du Plan d'Occupation des sols (POS) jusqu'alors applicable, et a subi une première modification en date du 13 juin 2013.

Le projet de modification soumis à enquête a pour but de :

- adapter le PLU aux évolutions législatives récentes (Loi Duflot et loi ALUR notamment) ;
- conserver un juste équilibre entre les objectifs généraux de constructibilité et de préservation patrimoniale en réajustant les règles du PLU ;
- adapter le contenu de certaines règles aux besoins et aux réalités du terrain au vu de l'expérience acquise ;
- garantir une meilleure cohérence des règles pour assurer un aménagement harmonieux des constructions sur le territoire communal ;
- améliorer l'accessibilité des constructions en réorganisant les dispositions relatives aux conditions d'accès et de desserte ;
- apporter des compléments et précisions pour une juste application des règles et une bonne instruction des autorisations d'urbanisme par l'administration ;
- corriger les erreurs matérielles constatées dans le règlement en vigueur.

La Commune affirme par ailleurs son intention de lancer très prochainement les études en vue de la révision du PLU, notamment pour des raisons de mise en conformité juridique.

## CHAPITRE 2 : Organisation et déroulement de l'Enquête

### 2.1 Organisation de l'Enquête

En réponse à une demande du Maire de Montmorency en date du 7 octobre 2014, la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise a désigné, le 14/10/2014 (Décision N°E14000045 /95)

- Monsieur Alain CHEVET, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire,
- Madame Martine LAGAIN, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

Le Service d'Urbanisme de la Commune de Montmorency a transmis fin octobre 2014, par courriel et par courrier, le projet de modification du PLU et un certain nombre de documents complémentaires, incluant notamment la liste des personnes publiques associées déjà destinataires du projet.

Une rencontre a été organisée le 4 novembre 2014 entre les services techniques de la Commune et les deux Commissaires Enquêteurs (titulaire et suppléant), suivie d'une visite du territoire communal permettant aux Commissaires Enquêteurs de visualiser la géographie de la commune.

#### Arrêté d'Ouverture

Un arrêté URBA 2014-240 du Maire de Montmorency en date du 3 novembre 2014 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique en sa mairie.

#### La publicité officielle :

Les publications des avis d'ouverture d'enquête publique ont été effectuées :

- Le mercredi 5 novembre 2014 dans « Le Parisien – édition Val d'Oise- Annonces judiciaires et légales - page VII
- Le mercredi 5 novembre 2014 dans « L'Écho, le Régional » – page 49
- Le mercredi 26 novembre 2014 dans « Le Parisien – édition Val d'Oise- Annonces judiciaires et légales - page VI
- Le mercredi 26 novembre 2014 dans « L'Écho, le Régional » – page 57
- Un exemplaire ou une copie de chacune de ces parutions a été présenté au Commissaire Enquêteur, visé par lui et versé au dossier de suivi d'enquête de la Commune.

#### Affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la Commune.

Un rapport de constatation (N° 4162/2014) des mesures d'affichage règlementaires sur 16 panneaux administratifs en divers points de la commune a été établi par la police municipale en date du 5 novembre 2014 et joint au dossier de suivi d'enquête de la commune.

#### Information du public en complément des informations obligatoires.

- Une rubrique spécifique a été créée sur le site internet de la Ville avec un article à la une du site.
- Une campagne d'affichage « Montmorency choisit son avenir » a été menée dans les différents services de la Ville accueillant du public à compter du 10 novembre (12 affiches format Aribus, 14 format A0, 30 formats A3).

## 2.2 – Déroulement de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 20 novembre 2014 au samedi 20 décembre 2014 à la Mairie de Montmorency.

### Les documents à la disposition du public :

Le dossier tenu à la disposition du public durant l'enquête était constitué, outre le registre d'enquête publique, de :

- 1 - « Note de présentation du projet de modification du PLU » (6 pages) présentant les objectifs poursuivis (2 pages), un schéma descriptif du processus décisionnel (1 page), une liste décrivant succinctement chacune des 31 modifications proposées (3 pages).
- 2 - « Exposé des motifs de la modification du PLU » (document de 40 pages, présentant et justifiant chacune des 31 modifications proposées.
- 3- « La justification de la règle et les incidences sur l'environnement (projet de modification) » (document de 56 pages), version actualisée du document inclus dans le PLU actuellement en vigueur.
- 4 - « Règlement (projet de modification) » (140 pages) version actualisée du règlement actuel pour prendre en compte les modifications proposées dans le projet soumis à enquête.
- 5 - Plan de zonage (projet de modification) » - Jeu de 3 plans au 1/2000 prenant en compte l'unique modification proposée du zonage (parcelle AS87).
- 6 - «Annexe B - Carte des contraintes du sol et sous sol ». (version actualisée de l'Annexe B du PLU en vigueur, transmise à la commune par les services de l'Etat par un courrier en date du 28 aout 2014).

Le Commissaire Enquêteur a visé et daté à l'ouverture de l'enquête l'ensemble des documents mentionnés ci-dessus.

Par ailleurs, le dossier mis à la disposition du public, comportait une copie de diverses pièces administratives :

- Arrêté URBA 2014-211 du Maire en date du 18/9/2014 prescrivant la modification du PLU
- Arrêté URBA 2014-240 d Maire en date du 3/11/2014 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
- Copie de la première parution de l'Avis d'Enquête dans deux publications en date du 5 novembre 2014.

Enfin, ont été également versés au dossier tenu à la disposition du public, les avis des personnes publiques associées reçus avant l'enquête ou dès leur réception durant celle-ci, ainsi qu'une correspondance adressée par le Maire au Commissaire Enquêteur, à la demande de ce dernier, en date du 17 décembre 2014, en vue d'apporter des compléments d'information sur la question des perspectives de création de logement.

### Permanences en Mairie de Montmorency

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition de toute personne intéressée par cette enquête, aux jours, heures et lieux prévus :

- Jeudi 20 novembre 2014 de 9h à 12h à la Mairie de Montmorency
- Mardi 9 décembre de 14h à 17h à la Mairie de Montmorency
- Samedi 20 décembre 2014 de 9h à 12h à la Mairie de Montmorency.

### Clôture de l'enquête publique :

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur a clos et emporté le registre d'enquête le samedi 20 décembre à 12h, correspondant à la fois à la fin de l'enquête et à celle de la troisième permanence.

Une observation reçue par courriel à la mairie le samedi 20 décembre dans l'après midi et retransmise par la suite au Commissaire Enquêteur a toutefois été prise en compte.

### Consultation des personnes publiques associées.

Conformément à l'article L 123-13.1 du Code de l'Urbanisme la Commune a adressé le 9 octobre 2014 à 18 personnes publiques associées, incluant les Maires de 9 communes avoisinantes, l'arrêté prescrivant la modification du PLU ainsi que le projet de modification, sous forme papier et/ou CD-ROM.

Un modèle du courrier d'envoi et la liste des destinataires mentionnant notamment les dates d'accusé de réception des envois par leur destinataire ont été fournis au Commissaire Enquêteur, et joints au dossier d'enquête tenu à la disposition du public.

Les réponses reçues ont été versées au dossier d'enquête au fur et à mesure de leur réception. Une copie des réponses reçues pendant l'enquête a par ailleurs été adressée ou remise au Commissaire Enquêteur à l'occasion des permanences.

### Procès verbal de synthèse et recueil des observations du responsable du projet.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement le Commissaire enquêteur a rencontré le 26 décembre 2014, dans l'après midi, la Directrice des Services techniques de la commune de Montmorency désignée à cet effet par le maire de Montmorency, et lui a remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations reçues, incluant notamment une liste de points sur lesquels des commentaires et observations du Responsable du Projet paraissaient souhaitables.

Un tableau récapitulatif analytique, résumant et numérotant chacune des 69 observations est annexé au Procès verbal de synthèse.

Madame le Maire de Montmorency a fait parvenir le 9 janvier 2015 au Commissaire Enquêteur une note technique répondant, dans le délai de 15 jours prévu à l'article R123-18 (deuxième alinéa), aux demandes d'éclaircissement du Commissaire Enquêteur.

Le procès verbal de synthèse et la réponse de la Commune de Montmorency sont annexés (2 et 3) au présent rapport.

Rapport du Commissaire Enquêteur

A l'issue de son travail de rédaction du rapport d'enquête, le Commissaire Enquêteur a remis le 21 janvier 2015 à la Mairie de Montmorency

- le registre des observations et le dossier d'enquête
- le rapport d'enquête incluant les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, en date du 20 janvier 2015.

Un exemplaire du rapport et des conclusions a été adressé le 26 janvier 2015 au Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Par courrier du 10 février 2015, la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise a demandé au Commissaire Enquêteur, en application de l'article R 123-20 du code de l'environnement, de bien vouloir compléter ses conclusions, afin de permettre de saisir la portée de la réserve exprimée dans l'avis, à la seule lecture desdites conclusions..

Le Commissaire Enquêteur a transmis un projet de version complétée de ses conclusions à la Présidente du Tribunal par un courriel en date du 13 février 2015, sur la formulation de laquelle cette dernière a marqué son accord par un courriel en date du 3 mars 2015.

Le présent rapport, en date du 9 mars 2015, vient donc en annulation et remplacement de la version initiale en date du 20 janvier 2015.

## CHAPITRE 3 : Observations recueillies

### 3.1 - Observations émises par le public.

#### 3.1.1 – Nombre et forme des observations.

Cette enquête a suscité un très vif intérêt de la part des habitants de la commune de Montmorency.

Au total, le nombre d'observations du public s'élève à 69, dont 64 sur le registre ou son « addendum », 4 sous forme de lettre, courriel ou dossier, et 1 « Avis sur le projet de modification du PLU », sous forme de pétition, ayant recueilli au total 95 signatures.

Les trois permanences tenues durant l'enquête ont été très fréquentées. De nombreuses personnes sont venues s'informer sur le projet, souvent pour déterminer en quoi le projet pouvait impacter leur propriété, sans pour autant rédiger d'observation.

Compte tenu du nombre élevé d'observations, l'examen de celles-ci sera fait ci-après par thème en se référant ou renvoyant, si nécessaire, au PV de synthèse et au tableau récapitulatif qui lui est annexé. (Annexe 2 du présent rapport).

#### 3.1.2 – Observations exprimant un avis sur l'ensemble du projet ou sur ses éléments essentiels.

38 observations sur 69 expriment un avis favorable sur l'ensemble du projet, ou sur ses éléments essentiels, à savoir la réduction très significative des possibilités de construction sur les zones U1 à U3. Les motivations du soutien exprimé ressortent le plus souvent du désir de « préserver le charme exceptionnel », « la qualité urbanistique et environnementale », la « sensation de village alors qu'on est en banlieue ». Un petit nombre de ces observations favorables fait cependant explicitement mention de la nécessité de construire de nouveaux logements, « mais de manière raisonnable et réfléchie ». La rédaction de certaines observations donne à penser que leur auteur considère les modifications proposées comme un changement majeur et bienvenu dans la politique urbaine de la commune.

En sens inverse, 5 observations expriment leur opposition ou des réserves par rapport aux mesures de réduction des possibilités de construction. Les motifs d'opposition ou de réserves les plus importants font l'objet d'un traitement spécifique ci-après (points 3.1.3 ).

Par ailleurs, l'avis collectif/pétition (95 signatures) (N° 69), rédigé semble-t-il avant la présentation du projet définitif, et de ce fait en partie décalé par rapport à ses propositions, peut être interprété à la fois comme une approbation des mesures de réduction applicables aux zones U1 à U3, et une désapprobation de ce que des mesures de réduction similaires ne soient pas appliquées également aux secteurs U4 localisés majoritairement dans la partie haute au Nord de la Commune, dont l'urbanisation est déjà importante et relativement récente. Trois observations, en particulier (N° 16, 50 et 65), suggèrent que les mesures proposées le sont au détriment de tout ou partie des zones U4.

De plus cette pétition recommande un certain nombre de dispositions techniques qui auraient pour effet de réduire un peu plus les possibilités quantitatives et qualitatives de construction (interdiction des toits terrasse sur toute la commune, réduction hauteur acrotères, calcul plus strict des cotes de recul, etc.)



### Commentaire de la Commune.

Dans la note technique du 9 janvier 2015, la Commune répond à la plupart des propositions techniques mentionnées dans la pétition (obs N° 69) en faisant valoir qu'elles ne visent pas spécifiquement un des points proposés par le projet, et qu'elles conduiraient le plus souvent à une réduction ou des contraintes supplémentaires des possibilités de construction. Elle indique en conclusion qu'il ne lui semble pas approprié à ce stade de donner suite à ces propositions, sans exclure une prise en compte éventuelle lors d'une révision du PLU.

### Commentaire du Commissaire Enquêteur

a) Il est incontestable que certaines des mesures proposées visent à réduire très significativement les possibilités de construction dans les zones U1 à U3 qui représentent près de 60% du territoire de la commune.

En effet, le point 9 réduit les emprises au sol maximales de 20% en zone U1 (40% pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>), 33% en zone U2, 25% en zone U3.

Par ailleurs le point 10, réduit de 4 à 3 le nombre de niveaux autorisé en zone U2, soit, à emprise égale une réduction de 25% de la surface de plancher. La combinaison de ces deux facteurs conduit à une réduction de plus de 50% du potentiel de construction dans cette zone qui représente 25% du territoire de la commune ; et pour laquelle l'objectif affiché du PADD est pourtant « d'autoriser le renouvellement et la constitution de petits collectifs afin de ne pas bloquer l'évolution de ces quartiers ».

D'autres modifications (Points 4 (marges de recul), 6 (retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, et 8 (prise en compte des terrasses) moins significatives mais allant dans le même sens réduisent encore plus physiquement le potentiel de construction, ou économiquement (points 14, 15, 16 durcissant les normes de stationnement).

b) La lecture du document « Justification de la Règle » démontre que les nouveaux taux d'emprise au sol proposés dans le projet sont très sensiblement inférieurs à ceux qui étaient en vigueur dans le POS antérieur au PLU de 2012.

La Commune indique que cette réévaluation s'explique par la nécessité de mieux « mettre en équilibre les objectifs de densification des zones urbaines assignés au PLU » et les objectifs « de maintien des particularités urbaines, environnementales, et paysagères et de préserver le paysage urbain constitué ».

Il est difficile en l'absence de résultats d'études ou de simulations de mesurer la manière dont les modifications proposées font évoluer l'équilibre souhaité entre ces objectifs contradictoires, et le caractère raisonnable ou excessif de cette évolution.

De plus et de prime abord, on peut être surpris que dans le contexte général français et francilien post-Grenelle de l'environnement qui vise à favoriser et assumer au nom de l'intérêt général les contraintes et les défis d'une densification urbaine plus forte, une commune choisisse de « rééquilibrer » très fortement dans l'autre sens (voir 3.2.2 ci après).

c) Pour autant, il est clair que les mesures proposées de réduction des possibilités constructives dans les zones U1 à U3 correspondant aux quartiers les plus anciennement urbanisés de la Commune ont recueilli, au moins dans leur principe, un très large assentiment des personnes ayant soumis des observations, en réponse à leur souci de préservation de l'identité paysagère et architecturale de la commune, et notamment de ses nombreux espaces verts, et à une volonté de résister à une pression démographique et urbaine, (souvent qualifiée de « bétonnage ») très perceptible dans le département et les communes avoisinantes. A quelques exceptions près les avis exprimés semblent faire peu de cas « de l'objectif de densification des zones urbaines assigné au PLU ».

d) Pour ce qui concerne les diverses dispositions techniques suggérées par l'auteur de la pétition (obs 69), le Commissaire Enquêteur prend bonne note de la position de la Commune

- de ne pas aggraver plus avant les mesures de réduction des possibilités de construction,
- et de vouloir maintenir en l'état l'essentiel des dispositions applicables aux secteurs U4, puisque ceux-ci sont identifiés comme devant continuer à être des zones privilégiées de développement urbain, n'étant visiblement pas concernés par l'objectif de préservation patrimoniale de la commune..

### 3.1.3 - Bien fondé du recours à la procédure de modification – Compatibilité avec le PADD – Actualisation des objectifs de construction -

L'une des observations (N°67) développe, de manière détaillée une argumentation selon laquelle le projet serait en contradiction avec les dispositions du PADD, notamment en ce qui concerne la construction de logements et l'encouragement à la mixité sociale, et semble en conclure que les dispositions prévues en matière de réduction des possibilités constructives relèveraient plus d'une procédure de révision, que d'une procédure de modification.

Les auteurs de cette observation s'étonnent également que la partie du document « justification de la règle » relative aux objectifs de construction de logements collectifs par zone (page 7 et suivante) n'ait pas été actualisée pour tenir compte de la réduction des possibilités de construction dans les zones U1 à U3, et d'un alignement à 25% du pourcentage de logement social à inclure dans les futurs projets d'habitat collectif de 5 logements et plus, contre, antérieurement 20% pour les programmes de moins de 20 logements et 30% pour les programmes de 20 logements et plus.

#### Commentaire de la Commune.

Dans sa note technique, en réponse au procès verbal de synthèse des observations, le service d'urbanisme ne répond pas formellement à l'objection relative à une éventuelle contradiction des modifications proposées avec le PADD, ni sur le bien fondé du recours à une procédure de modification plutôt qu'une procédure de révision.

Pour ce qui concerne la non actualisation des objectifs de construction dans le document « justification de la règle » dont le Commissaire Enquêteur s'était lui-même étonné lors d'un entretien avec Madame le Maire et certains de ses adjoints durant l'enquête, la Commune a fourni, sur la suggestion du Commissaire Enquêteur, des explications sous forme d'une lettre en date du 17 décembre 2014, complétée par un courriel en date du 18 décembre (Annexe 1 au présent rapport).

En substance la Commune répond qu'elle continue de faire siens les objectifs quantitatifs décennaux du PLU de 2012 pour la période 2012-2022, (900 logements environ), et fait valoir notamment que :

- Plus de la moitié de l'objectif fixé peut être considéré comme déjà atteint au bout de 2 ans (587 logements d'ores et déjà programmés), dont 84% sur les zones U1 à U3,
- La quasi-totalité des logements restant à programmer est prévue par le PLU de 2012 dans les secteurs U4, dont les possibilités constructives sont peu impactées par le projet de modification soumis à enquête
- Le taux de logements sociaux de la commune se situe actuellement à 18,5%. 295 logements sociaux sont actuellement programmés qui le porteront à 20,5%. Ce taux devrait atteindre 20,6% en 2022 du seul fait de l'application du taux minimum unifié de 25% pour les nouvelles opérations de logement collectif. Il resterait donc pour respecter l'obligation « loi Duflot » de 25% (du parc total de logements) en 2026 à programmer sur la période 2016-2026, 400 logements sociaux dans le cadre d'opérations immobilières spécifiques « comportant plus de 25% et pouvant aller jusqu'à 100% de logement social », soit 40 logements par an. Cet objectif est considéré par la commune comme parfaitement réalisable compte tenu notamment des outils à la disposition des villes pour une répartition harmonieuse du logement sur leur territoire.

### Commentaire du commissaire enquêteur.

Les éléments d'information et les données chiffrées fournis par la Commune sur la non remise en cause des objectifs de constructions définis dans le PLU de 2012, ne permettent pas de conclure que la réalisation desdits objectifs deviendrait irréaliste du fait de l'application des modifications envisagées du PLU, et peuvent valablement expliquer que la commune n'ait pas jugé nécessaire de les actualiser dans les documents soumis à enquête.

Pour ce qui concerne les logements sociaux, les éléments d'information fournis permettent à ce stade de considérer que la commune pourra être en mesure, si elle initie ou favorise les opérations immobilières à cet effet, d'atteindre l'obligation « Duflot » de 25% en 2026.

Dans ce contexte, il apparaît surprenant que la commune n'ait pas souhaitée dans sa note technique faire preuve de plus de transparence pour informer le commissaire enquêteur, et par là le public, de la manière dont la commune envisage la réalisation de l'objectif triennal de construction de 143 LLS sur la période 2014-2016..

On pourrait par ailleurs déplorer que le taux unifié minimum de 25% applicable aux nouveaux programmes immobiliers n'ait pas été fixé à un niveau plus élevé (30% par exemple) qui aurait pu mécaniquement faciliter l'atteinte de l'obligation ultime de 25% du parc, et de ce fait limiter le recours à des programmes spécifiques à fort taux de logements sociaux, moins favorables par nature à la mixité sociale. En sens inverse on pourrait argumenter qu'un taux de 25% de logements sociaux pourrait, par comparaison avec un taux de 30%, faciliter le montage de nouveaux projets et se traduire finalement par un plus grand nombre de logements sociaux construits.

Enfin, l'unification des taux entre les petits programmes immobiliers (moins de 20 logements), et les plus importants (20 logements et plus) apparaît plutôt comme une bonne mesure dans la mesure où elle ne favorisera pas indûment la multiplication des petites opérations, souvent mal ressenties par le voisinage.

Il n'en reste pas moins que les mesures de réduction des possibilités de construction des zones U1 à U3, au nom d'un « rééquilibrage des objectifs » que certains pourraient aussi bien qualifier de « déséquilibre massif » constituent un changement drastique par rapport aux dispositions actuelles. Le recours aux études et concertations, notamment on le verra avec les personnes publiques associées, imposées par une procédure de révision du PLU aurait donc, dans l'esprit semblé plus adaptée que la procédure de modification retenue. Pour autant le Commissaire Enquêteur n'est pas en capacité de se prononcer sur la validité juridique du choix effectué en l'espèce.

#### **3.1.4 – Préservation des maisons anciennes de Montmorency.**

19 observations font état du souci de leur auteur d'assurer la préservation, voire la protection par des mesures obligatoires, des « maisons anciennes », « belles propriétés », « belles maisons », « maisons à caractère historique », « vieilles maisons », et voient souvent la réduction proposée des possibilités de construction dans les secteurs U1 à U3 comme un moyen d'assurer cette préservation.

Certaines observations concernent plus particulièrement des bâtiments publics anciens dont le devenir est incertain.

#### **Commentaire de la Commune.**

Invitée par le Commissaire Enquêteur à commenter ces observations, la Commune rappelle que le PLU actuel contient déjà des dispositions protégeant au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, une soixantaine de bâtiments remarquables pour leurs spécificités architecturales et leur caractère identitaire. Les prescriptions imposées à ces bâtiments sont précisées à l'article 11-3 du règlement d'urbanisme, et notamment en interdisent la démolition.

La commune indique par ailleurs que de belles bâtisses constituant un patrimoine bâti plus « ordinaire », ne bénéficient à ce jour d'aucun régime de protection patrimoniale particulier, et qu'une extension du patrimoine remarquable pourrait être envisagée dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLU.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

On peut regretter que l'existence de ces mesures de protection n'ait pas été mieux connues par le public ayant participé à l'enquête, ni, mais c'est compréhensible, mise en évidence par les associations de sauvegarde qui sont intervenues dans le débat, et auraient pu réclamer explicitement leur extension.

Il est clair, en effet, que le caractère contradictoire et complexe des objectifs du PADD devrait conduire pour l'équilibre de leur mise en œuvre à favoriser le recours à des mesures spécifiques et ciblées de protection, plutôt qu'à des mesures indirectes à large spectre (réduction générale des possibilités de construction), qui peuvent apparaître disproportionnées ou mal adaptées.

**3.1.5 – Modification du classement de certaines parcelles.**

7 observations visent à obtenir une modification du classement ou du traitement de certaines parcelles, pour les rendre constructibles ou plus accessibles. Dans la plupart des cas les demandeurs utilisent la procédure d'enquête pour relancer des demandes déjà faites à la commune, et n'ayant pas reçu de suite favorable.

**Commentaire de la Commune :**

Dans sa réponse, à la demande du Commissaire Enquêteur, la commune indique que ces demandes concernent des intérêts particuliers et non pas l'intérêt général, et fait valoir que dans 6 cas sur 7, la réglementation de la procédure de modification du PLU n'autorise pas la réalisation de telles modifications. Les terrains concernés font en effet l'objet de mesures de protection paysagères spécifiques.

La commune indique cependant que ces demandes pourront être reconsidérées dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur.**

Le Commissaire Enquêteur prend bonne note de ces explications convaincantes de la commune, mais se demande néanmoins si la commune ne devrait pas examiner plus avant la possibilité de donner dès maintenant une suite favorable à l'observation N°64 (reclassement de U3 en U4) (eu égard aux objectifs de densification du PADD).

**3.1.6 – Observations concernant la formulation de certaines prescriptions**

- a) L'observation N° 67 critique la suppression (point 14) de la prise en compte de la surface du logement pour le calcul des normes de stationnement au seul profit d'une norme par logement (variable selon les zones et les types de logement). La simplification de la règle proposée dans le projet semble bienvenue.
- b) L'observation N° 47 met en doute la nouvelle formulation proposée (point N°2) des règles relatives à la desserte et aux accès, en précisant notamment la signification propre de chacun de ces termes. La clarification apportée par cette modification semble bienvenue tant pour les constructeurs que pour les services instructeurs.
- c) L'observation N° 69 concernant les effets pervers du maintien d'une norme de stationnement plus faible pour les logements sociaux (1 place par logement) est invalidée par le fait que cette

norme est imposée par la loi, mais ne doit pas cacher la réalité des difficultés de circulation et de stationnement dans la commune, et indirectement justifie le bien fondé des mesures de durcissement des normes de stationnement proposé dans le projet soumis à enquête pour les autres constructions, quand bien même elles conduiraient à une augmentation des coûts de construction.

- d) L'observation N° 52 s'inquiète du respect de la norme NFP091 concernant la distance de recul minimale de 5m pour les places de stationnement. La commune répond à l'évidence que si cette norme présente un caractère obligatoire elle doit être respectée sans nécessairement être inscrite dans le règlement. Il aurait été souhaitable pour clarifier totalement la situation que dans sa réponse la commune confirme le caractère obligatoire de la norme en cause.
- e) En réponse à une remarque du commissaire enquêteur concernant le caractère peut-être discriminatoire de la limitation aux seules zones U1 à U3, de la modification 5 (autorisation d'implantation de piscines non couvertes dans la marge de recul), la commune fait part de la possibilité d'une telle autorisation, « le cas échéant », dans la zone U4. On peut s'interroger sur la signification en l'espèce de l'expression « autorisation ... le cas échéant ». Il faut espérer qu'il ne s'agisse pas d'un régime d'autorisation pour la zone 4, et une admission « de droit pour les autres zones ».

### 3.1-7 – Observations sans rapport direct avec le projet soumis à enquête.

- a) 12 observations concernent le projet de Boulevard Intercommunal du Parisis pour la réalisation duquel des espaces ont été réservés et acquis de longue, et dont le tracé et les emprises dans la traversée de Montmorency sont inscrits sur les plans de zonage. Ce projet, qui fait largement débat, n'est pas du ressort de la commune et est de ce fait sans rapport direct avec le projet soumis à enquête.

On peut signaler à titre d'information que les observations émises se partagent également entre adversaires et partisans de la réalisation de ce projet.

Par ailleurs 4 observations demandent qu'en cas d'abandon du projet les espaces qui seraient libérés soient utilisés sous forme de zone verte.

### **3.2. – Observations émises par les Personnes Publiques associées.**

5 des 18 personnes publiques associées consultées ont adressé une réponse formelle à la Ville de Montmorency et émis un avis, dont trois indiquant ne pas avoir d'observation (Maires de Saint-Brice-sous-Forêt et de Domont, et département du Val d'Oise (Direction des Territoires et de l'Habitat)).

#### **3.2.1 – Avis de la Communauté d'Agglomération (CAVAM).**

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency a délibéré le 25 novembre 2014 sur le projet soumis à enquête, et a émis un Avis Favorable sous réserve de « supprimer la zone UA de l'article 12.6 afin de retirer la possibilité d'acquérir un terrain à proximité pour la réalisation d'un parking »

La zone UA est constituée d'un secteur d'une superficie de 2 hectares à vocation d'équipements commerciaux et d'activité, dit de la Croix Vigneron . La prescription de la CAVAM vise à imposer aux entreprises implantées dans ce secteur, d'intérêt communautaire, d'aménager sur leur propre terrain le nombre de places de stationnement requis par le règlement, et de les priver de la possibilité alternative d'aménager, acquérir ou louer à long terme des places de stationnement dans un rayon de moins de 300 mètres.

La délibération de la CAVAM propose par ailleurs deux ajustements mineurs

- Point 9 : reformulation des normes d'emprise au sol pour les terrains de la zone U1, qui différencient les terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup> (20%) et les terrains de 1000 m<sup>2</sup> et plus (15%) afin d'éviter les effets de seuil.
- Point 21 : ajouter les équipements intercommunaux à la liste des équipements nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **Commentaire de la Commune.**

La note technique soumise en réponse par la Commune indique que les points 9 et 21 pourraient être pris en compte, mais que la modification proposée de l'article 12.6, qui se réfère au point 17 de l'exposé des motifs ne peut être retenue dans l'immédiat, puisqu'il vise un autre objet que celui mentionné au point 17, qui ne concerne que la « participation pour non réalisation des aires de stationnement », mais pourrait être prise en compte dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur.**

La prise en compte immédiate par la Commune des ajustements au titre des points 9 et 21 serait marquée du sceau du bon sens.

Pour la modification requise de l'article 12.6, l'argumentation juridique de la commune paraît spécieuse, dans la mesure où cette modification semblerait pouvoir s'inscrire dans l'objet de l'une ou l'autre des nombreuses modifications proposées en matière de normes de stationnement (points 13 à 17).

Au demeurant, le Président de la Communauté d'Agglomération précise, dans sa lettre de transmission, que la délibération a été approuvée par les représentants de la majorité du conseil municipal de Montmorency.

On peut donc penser qu'en acceptant dès maintenant cette disposition, la commune éviterait les d'éventuelles difficultés liées au caractère suspensif de la réserve émise.

### 3.2.2 – Avis du Préfet du Val d’Oise.

Dans une lettre en date du 18 décembre 2014 adressée à Madame le Maire de Montmorency, reçue le 19 décembre par la commune et le Commissaire Enquêteur et présente au dossier soumis à consultation du public lors de la dernière permanence de l’enquête, le 20 décembre, le Préfet du Val d’Oise émet un « avis défavorable au projet de modification du PLU, et invite le Maire de la Commune... à reconsidérer les règles qui limitent les capacités de construction sur (la) commune ».

L’avis du Préfet est justifié par les arguments ci-après :

- L’application simultanée de l’ensemble des disposition restrictives introduites dans le règlement de la quasi-totalité des zones U1 à U4 (articles 6, 7, 8, 9 et 10) du règlement va à l’encontre des dispositions issues des lois Grenelle et Alur, notamment celles en faveur de la densification et de l’utilisation économe de l’espace ;
- Les dispositions en cause méconnaissent les orientations réglementaires du Schéma Directeur régional d’Ile de France approuvé le 27 décembre 2013, qui distinguent sur la commune deux types d’espace urbanisé :
  - espaces urbanisés à optimiser dans lesquels le PLU doit permettre à l’horizon 2030 une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d’habitat
  - quartiers à densifier auprès d’une gare (Enghien les Bains) où une augmentation minimale de 15% de ces mêmes densités doit être prévue à l’horizon 2030.
- la loi du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, a défini un objectif ambitieux de production de 70 000 logements par an pour la région Ile de France. La territorialisation de cet objectif par bassin et intercommunalité conduit à un objectif de 440 logements par an pour la Communauté d’agglomération de la Vallée de Montmorency. Le préfet précise que « dans ce contexte, un effort collectif est donc nécessaire pour parvenir à ces objectifs ».
- Le préfet rappelle enfin que le taux de logements locatifs sociaux (LLS) sur la commune s’élève à 18,5% et que la commune s’est engagée à construire 143 LLS sur la période 2014-2016.

### Commentaire de la Commune.

Sollicitée par le Commissaire Enquêteur de donner des précisions sur l’existence et le contenu des travaux de concertation entre les services de la Ville et ceux de la Préfecture durant la phase d’élaboration du projet, la commune indique avoir eu une rencontre à ce titre en juillet 2014.

Au cours de cette rencontre, la commune a été « encouragée à approfondir certaines des justifications concernant notamment la marge de recul en zone U4, le retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives, les distances minimales » et a eu son attention attirée sur le « risque de réduire les emprises au sol et en particulier en dessous d’un seuil de 25% ».

Les orientations du SDRIF n’ont par contre pas été évoquées lors de ce rendez-vous.

La commune indique, de plus, avoir soumis à son conseil juridique l’avis du préfet, donc certains points peuvent paraître discutables.

La commune n’a donc pas été en mesure dans sa note de réponse aux observations de donner au commissaire enquêteur à ce stade des indications sur la manière dont elle entend répondre à la demande du préfet de reconsidérer les dispositions contestées de son projet, ce qui est compréhensible.

### **Commentaires du Commissaire Enquêteur.**

Il apparaît paradoxal que le projet de modification soumis à enquête avec l'objectif affiché « d'adapter le plan local d'urbanisme aux évolutions législatives (lois Duflo et Alur) se trouve fermement rejeté pour l'essentiel par l'autorité en charge du contrôle de la bonne application des mêmes lois.

On peut s'étonner par ailleurs que les collectivités territoriales de niveau supérieur dont dépend la ville de Montmorency (Région Ile de France, Département, Communauté d'agglomération n'aient pas relevé d'une manière ou d'une autre les points soulevés par le Préfet du Val d'Oise, notamment en ce qui concerne la prise en compte des orientations du SDRIF. Deux explications possibles de cet écart viennent à l'esprit :

- Soit, le Préfet du Val d'Oise interprète de manière excessivement rigoureuse les dispositions des lois Alur et Duflo, et notamment ne prend pas suffisant en compte l'importance que représenterait pour la collectivité et l'intérêt public l'objectif de préservation patrimoniale de la ville de Montmorency,
- Soit les collectivités territoriales concernées, au premier rang desquelles la ville de Montmorency, tardent à prendre en compte et tirer les conséquences des dispositions issues du Grenelle de l'environnement et des modifications assez radicales de comportement et d'approche des questions d'urbanisation qu'implique le développement durable.

En tout état de cause, il apparaît que la position du préfet ne permet pas à ce stade de conclure que les dispositions radicales de limitation des possibilités de construction proposées dans le projet soumis à enquête sont dans l'intérêt public.

On notera par ailleurs que, en matière de logement social, le préfet se limite à rappeler la situation actuelle de la commune au regard du taux de LLS (18,5%), et ses engagements à court terme, sans se prononcer explicitement sur la mesure de réévaluation proposée des normes en la matière.

### **3.3. – Observations émises par le Commissaire Enquêteur.**

Durant l'enquête et après la fin de celle-ci le Commissaire Enquêteur a demandé à la Commune oralement ou par écrit de fournir un certain nombre de précisions et explications complémentaires. Ces demandes sont récapitulées au point 4 du procès verbal de synthèse des observations reçues.(Annexe 2)

Afin de faciliter la compréhension, et ne pas alourdir le propos, le contenu des ces « observations » du commissaire enquêteur, les réponses de la commune, et les commentaires du commissaire enquêteur ont été incorporés, d'une manière qui se veut explicite, dans la présentation et l'analyse « par thème » des observations du public (point 3.1 infra) et des personnes publiques associées (point 3.2 infra).



## CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'Enquête Publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmorency s'est déroulée dans le cadre de la procédure définie aux articles L123 et suivants et R123 et suivants du Code l'Environnement. Elle a été organisée par arrêté de Madame le Maire de Montmorency en date du 3 novembre 2014. Les mesures réglementaires de publicité par voie d'affichage de l'arrêté d'ouverture et insertions ont été valablement effectuées et complétés par des mesures de communication mieux en mesure d'atteindre le public, qui ont prouvé leur efficacité.

Cette enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et la collaboration des élus et des personnels concernés de la commune a été pleine et entière. Elle a permis au Commissaire Enquêteur d'obtenir les renseignements qui lui semblaient nécessaires pour la bonne compréhension du dossier, et le dialogue avec les autorités municipales sur les sujets difficiles a été ouvert et constructif.

L'enquête a suscité un vif intérêt du public et confirmé l'attachement très fort de ses habitants à leur commune et leurs interrogations sur son devenir.

Les 31 mesures de modification du PLU proposés peuvent s'analyser, en résumé, comme suit :

- a) 22 mesures sans impact majeur par rapport à la situation antérieure, dont
  - Mises à jour ou actualisation législative ou documentaire obligatoire : 4
  - Mesures de clarification des règles ou de la terminologie en vue de faciliter l'instruction des projets : 17
  - Reclassement de zone : 1
- b) 5 mesures ayant pour effet de réduire les possibilités de construction, Il s'agit des propositions de modification N° 4,6,8,9 et 10 décrites dans le document « Exposé des motifs de la modification du PLU ».
- c) 4 mesures ayant pour effet de « durcir » les normes de stationnements ; Il s'agit des propositions de modification N°14,15,16 et 27 de l'Exposé des motifs.
- d) Une mesure de modification des normes de logement social (N° 1 de l'Exposé des motifs).

Compte tenu de ce qui précède, après avoir analysé les informations contenues dans le dossier soumis à enquête, analysé les observations portées sur le registre, et les réponses faites par la commune à ces observations et aux demandes du commissaire enquêteur,

### Le Commissaire Enquêteur

#### Considérant que

- A – Les 22 mesures relevant du point a ci-dessus, ont pour objet, soit d'entériner de manière incontestable des évolutions législatives, soit de clarifier ou simplifier la terminologie les règles d'instruction des projets sans en bouleverser l'économie, et par là sont de nature à faciliter la conception et la mise en œuvre des projets de construction. Il apparaît donc tout à fait souhaitable que les modifications de ce type, bien qu'elles ne soient pas d'une importance capitale, soient mises en œuvre et fassent sentir leurs effets bénéfiques, fussent-ils modestes, dès que possible.
- B – Les cinq mesures relevant du point b ci-dessus ont pour objet, en elles mêmes et de par leur effet cumulatif, de réduire de manière très sensible les possibilités de construction dans les zones U1 à U3 représentant 60% du territoire de la commune, et dans une mesure nettement moindre dans la zone U4 représentant 15% du territoire déjà fortement urbanisée et destinée à continuer d'accueillir en priorité les nouvelles constructions.

- Elles consistent concrètement à :
  - Mesure 4 - (article 6 du règlement) : augmenter de 2 à 4m les marges de recul de la zone U4 ;
  - Mesure 6 – (article 7.1 du règlement): interdire désormais l’implantation des constructions sur les limites latérales au-delà de 15 mètres à partir de l’alignement dans les zones U1,U3 et U4 ;
  - Mesure 8 – (article 8.1 du règlement) : prendre en compte désormais les terrasses dans le calcul des distances entre les constructions et réviser, le plus souvent à la hausse, les valeurs de ces distances dans les zones U1, U2, U3,U4 et U5.
  - Mesure 9 : (article 9.1 du règlement) réduire l’emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des terrains
    - zone U1 :de 25% à 20% ou 15% (terrains de plus de 1000m<sup>2</sup>)
    - zone U2 :de 30% à 20%
    - zone U3 :de 40% à 30%
  - Mesure 10 : (article 10 du règlement) : limiter le nombre de niveaux des constructions à
    - zone U1 : R+1+comble en zone U1,
    - zone U2 : R+1+ comble ou attique contre R+2+ comble ou attique.
- Ces mesures de réduction ont dans l’ensemble reçu un accueil très favorable des personnes venues participer à l’enquête publique, qui ont manifesté ainsi leur désir de freiner, voire geler, l’évolution urbaine de la plus grande partie du territoire communal, renvoyant de ce fait les contraintes de la nécessaire évolution sur les quartiers périphériques déjà les plus urbanisés, ou les communes avoisinantes.
- Ces mesures de réduction dans une commune où la densité de population est relativement plus faible que dans les communes avoisinantes, iraient à l’évidence à contrecourant de la volonté des pouvoirs publics, de la représentation nationale et des politiques régionales visant à densifier les zones urbaines et lutter contre l’étalement territorial, ce qui explique l’avis défavorable exprimé par le Préfet du Val d’Oise sur l’ensemble du projet.
- Ces mesures de réduction représenteraient une évolution très significative des règles d’urbanisme applicables à la plus grande partie du territoire communal et ne sauraient être considérées simplement comme un « réajustement » des règles du Plan d’Urbanisme en vigueur. A ce titre, et au moins dans l’esprit, elles sembleraient devoir relever plus d’une procédure de révision que de modification. La procédure de révision offre en effet des garanties plus fortes en matière d’études préalables, et notamment d’études d’impact, et de procédures de concertation avec toutes les parties prenantes.
- C – Quatre mesures relevant du point c, ci dessus ont pour effet de durcir les normes de stationnement applicables aux nouvelles constructions, sauf pour les logements sociaux. Les conditions difficiles de circulation et de stationnement dans la ville de Montmorency donnent à penser que ces mesures sont raisonnables et proportionnées à la situation.
- D – La proposition mentionnée au point d visant à ne plus différencier le taux de logement social en fonction de la taille des programmes (moins de 20 et 20 et plus) n’apparaît pas infondée au regard des effets pervers supposés du système actuel.

La fixation du nouveau taux unifié à un niveau de 25% minimum, sans que semble-t-il des études comparatives ou des simulations aient été faites par rapport à des solutions alternatives, ne devrait pas permettre à elle seule de combler le déficit de logements sociaux sur la commune (taux actuel de facto : 20,5%) et contraindrait la commune, qui en est parfaitement consciente, à favoriser des programmes spécifiques à fort taux de logement social, voire constitués exclusivement de logements sociaux, ce qui n’aurait pas pour effet, à première vue, de favoriser la mixité sociale.

E – De nombreuses observations émises sur le registre ou remarques faites oralement par des membres du public ont mis en évidence à la fois leur souci de préserver le patrimoine bâti de qualité (« belles maisons », « maisons anciennes », etc.) et leur méconnaissance des dispositions de protection existantes concernant une soixantaine de bâtiments remarquables, ou envisageables dans le cadre d'une révision du PLU.

#### **Le Commissaire Enquêteur**

- Donne un avis favorable au projet de modification du plan de zonage proposé, mais l'assortit d'une réserve, et de deux recommandations.

#### **Réserve :**

- La Commune doit retirer de son projet de modification du PLU les mesures prévues aux points 4,6,8,9,10 de l'exposé des motifs, visées au considérant B ci-dessus, et en réexaminer l'application éventuelle dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.
- Il est rappelé qu'en cas de non acceptation de la présente réserve, par la commune, maître d'ouvrage du projet soumis à enquête, l'avis du commissaire enquêteur serait considéré comme étant défavorable.

#### **Recommandation 1 :**

- Avant d'entériner le taux unifié de 25% minimum de logements sociaux pour les nouveaux programmes de construction, il serait judicieux que la commune
  - 1-a : formalise plus avant, et communique plus largement le scénario qu'elle retient pour respecter ses obligations d'un taux de logements sociaux de 25% à l'horizon 2026, notamment pour ce qui concerne la nature et la localisation des projets à fort taux de logements sociaux qu'elle entend favoriser. Ceci passe en particulier dans un premier temps par une transparence plus grande sur les intentions de la commune au regard du respect ou non de l'engagement triennal de 143 LLS sur la période 2014-2016.
  - 1-b : formule et examine un scénario alternatif, qui serait fondé sur un taux minimum unifié de 30% (au lieu de 25%) de logements sociaux dans tous les programmes de construction de plus de plus de 5 logements, qui, en principe, favoriserait plus la mixité sociale.

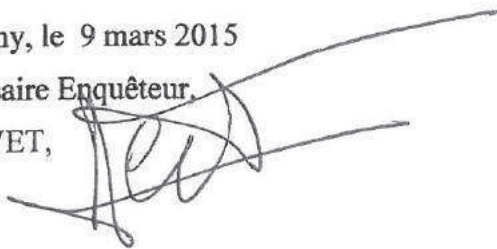
#### **Recommandation 2 :**

- Il serait souhaitable que la commune communique plus largement sur les mesures existantes en matière de protection du patrimoine bâti, et engage rapidement un nouvel inventaire du patrimoine remarquable de la commune en vue de réviser éventuellement la liste des bâtiments devant relever d'un régime de protection patrimoniale.

Fait à Taverny, le 9 mars 2015

Le Commissaire Enquêteur,

Alain CHEVET,



# **ANNEXE 1**

## **Procès Verbal de Synthèse des observations**

**Projet de modification du Plan local d'urbanisme de la ville de Montmorency.  
Enquête publique - 20 novembre 2014 au 20 décembre 2014.**

**Procès verbal de synthèse des observations reçues.**

A l'attention de Madame le Maire de Montmorency, responsable du projet.

**1 - Objet :**

Communication par le Commissaire Enquêteur (ci après : le CE) des observations recueillies durant l'enquête (article R123-18 du Code de l'environnement) et des points sur lesquels les observations et commentaires de la commune sont souhaités par le CE.

**2 - Observations reçues.**

**2.1 – Observations reçues du public.**

- 52 observations, signées d'une ou plusieurs personnes ont été consignées sur le registre (pages 2 à 24)  
- 12 observations sur papier libre ont été remises au Commissaire Enquêteur lors de la dernière permanence (20 décembre 2014) après constatation que le registre était entièrement rempli. Elles sont annexées au registre. Les feuilles ont été numérotées et visées par le CE « addendum pages 1 à 15)

En outre le CE a reçu 4 lettres, courriels ou notes écrites qui sont également annexés au registre :

- a – lettre en date du 9 décembre 2014 arrivée le 12 décembre 2014 de Monsieur Pierre Scherrer
- b – lettre en date du 16 décembre 2014 remise en main propre du Commissaire Enquêteur le 20 décembre 2014 de Monsieur Claude Mazzardi
- c - 1 livret de 19 pages en date du 20/12/2014 signé de Monsieur François Detton et Monsieur Bruno Boutron, accompagné d'un extrait du PV du conseil municipal de Montmorency du 6 octobre 2014 (pages 40 à 46), qui ont été remis en main propre du CE et commenté par les signataires lors de la permanence du samedi 20 décembre 2014 de 9h à 12 h.
- d – 1 courriel émis le samedi 20 décembre 2014 à 16 h 21 par Madame Isabelle Gélébart

Enfin

- 20 exemplaires d'un même document dactylographié d'une page intitulé "Avis sur le projet de modification du PLU" comportant 7 points numérotés de 1 à 7 ont été remis, principalement par Monsieur Claude Mazzardi, au Commissaire Enquêteur, à divers moments de l'enquête. Chaque exemplaire est signé d'une ou plusieurs personnes, mentionne le nom et l'adresse du signataire, sans faire mention, sauf dans deux cas, de la date de signature. Le nombre total de signatures dénombré sur ces documents s'élève, sauf erreur, à 62 .
- 11 listes de recueil de signatures faisant référence au document ci-dessus « Avis sur le projet de modification du PLU » et sollicitant son approbation ont également été remises au Commissaire enquêteur, dans les mêmes conditions que les « Avis » mentionnés ci-dessus. Chaque liste fait référence à une adresse spécifique de la « Résidence la Forêt ». Chaque signature est précédée des nom et prénom du signataire. Aucune d'entre elles n'est datée. Le nombre total de signatures recueilli de cette manière s'élève à 33.

Au total le nombre d'observations du public devant être examinées par le commissaire enquêteur s'élève à 69, dont :

- 64 observations sur registre ou papier libre
- 4 Lettres, courriels ou dossier
- 1 « Avis sur le projet de modification du PLU » sur papier libre ayant recueilli 95 signatures.

Un relevé récapitulatif des 69 observations, mentionnées ci-dessus, numérotées de 1 à 69, et en analysant le contenu en fonction des thèmes abordés est communiqué en annexe au présent procès-verbal.

Il est à préciser par ailleurs que les trois permanences tenues durant l'enquête ont rencontré un vif succès et que de nombreuses personnes sont venues se renseigner sur le contenu du projet, souvent pour déterminer en quoi les mesures proposées pouvaient impacter leur propriété, sans pour autant rédiger une observation sur le registre.

## 2.2 – Observations des personnes publiques associées.

Le Commissaire Enquêteur a été par ailleurs saisi directement ou par l'intermédiaire de la Mairie de Montmorency de 5 avis de personnes publiques associées

- A) Avis de Monsieur le Maire de Saint-Brice-sous-Forêt en date du 20/10/2014 : Pas d'observation.
- B) Avis de Monsieur le Maire de Domont en date du 19/11/2014 : Pas de remarque ni observation.
- C) Avis du département du Val d'Oise – Directeur des Territoires et de l'Habitat en date du 28/11/2014 : Pas de remarque particulière.
- D) Avis de la Communauté d'agglomération de la vallée de Montmorency – Délibération du novembre 2014.
  - Avis favorable sous réserve de « suppression de la Zone UA de l'article 12.6 afin de retirer la possibilité d'acquérir un terrain à proximité pour la réalisation d'un parking » (Point 17)
  - Proposition de deux ajustements mineurs :
    - Point 9 : revoir la règle pour éviter effets de seuil pour les terrains de plus ou moins 1000 m<sup>2</sup>
    - Point 21 : ajouter « équipements intercommunaux » dans la liste des équipements.
- E) Avis de Monsieur le Préfet du Val d'Oise en date du 18 décembre 2014 :
  - Avis défavorable, et « invitation pour tenir compte des obligations juridiques et engagements contractuels, à reconsidérer les règles qui limitent les capacités de construction sur la commune de Montmorency. »

## 3 – Principaux sujets évoqués dans les observations.

Sur les 69 observations recueillies

- 3.1 - 38 expriment un avis favorable sur l'ensemble du projet, ou sur ses éléments essentiels à savoir la réduction très significative des possibilités de construction sur les zones U1 à U3 représentant environ 60% de la surface de la commune. La rédaction de certaines observations donne à penser en particulier que leur auteur considère les modifications proposées comme un changement majeur (et bienvenu), et parlent même d'une nouvelle politique d'urbanisme de la commune.
- 3.2 - 5 expriment leur opposition ou des réserves par rapport aux mesures de réduction des possibilités de construction.

L'une de ces observations (N° 67 sur le tableau récapitulatif) développe, de manière détaillée, une argumentation selon laquelle le projet soumis à enquête serait en contradiction avec les dispositions du PADD, notamment en ce qui concerne la construction de logements et l'encouragement à la mixité sociale, et semble en conclure que les dispositions prévues relèveraient d'une procédure de révision du PLU, et non pas d'une procédure de modification. Y est évoquée aussi l'insincérité possible d'une justification de la règle.

- 3.3 – l'observation communiquée sous forme de pétition (95 signatures, dont une grande partie d'habitants de la partie haute de Montmorency) (N° 69, sur le tableau récapitulatif), nécessite une analyse détaillée dans la mesure où elle ne distingue pas clairement parmi les mesures qu'elle réclame,
  - celles qui sont effectivement incluses dans le projet de modification soumis à enquête
  - de celles qui ne sont pas incluses dans ledit projet.

Par exemple, les mesures de réduction des possibilités de construction des zones U1 à U3 semblent aller dans le sens souhaité par les signataires. Par contre, leur désir de voir des mesures de réduction appliquées aussi aux zones U4 et U5 ne semble pas pris en compte.

De plus deux observations individuelles (N° 50 et N°65) donneraient à penser que certaines modifications ou absences de modification ~~par rapport~~ se feraient au détriment des résidents de la partie haute de Montmorency (Zone U4).

- 3.4 – 19 observations font état du souci de leur auteur d'assurer la préservation, voire la protection par des mesures obligatoires, des maisons anciennes de Montmorency. Dans le même ordre d'idée, 4 observations expriment un souci de préservation ou une interrogation sur le devenir de certains bâtiments publics.
- 3.5 – 7 observations incluent des demandes spécifiques de révision du classement ou du traitement de certaines parcelles, le plus souvent pour les rendre constructibles.

- 3.6 – 6 observations font état d'une opposition au projet de **Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP)**, assortie le plus souvent d'une demande d'affectation « verte » des emprises réservées à ce projet, si celui-ci venait à être abandonné. En sens inverse, 6 observations marquent leur soutien à ce projet. Au demeurant, sous réserve d'un examen plus approfondi, le projet soumis à enquête ne contient aucun élément relatif au projet de BIP.

#### **4 – Points sur lesquels un éclaircissement de la part du Responsable du Projet est souhaité par le Commissaire Enquêteur.**

Afin de disposer du maximum d'éléments pour apprécier le contenu des observations et avis exprimés durant l'enquête et forger sa propre opinion, le Commissaire Enquêteur remercie la Ville de Montmorency de lui faire part de ses observations éventuelles. (Article R 123.18).

Le Commissaire Enquêteur souhaite, que dans toute la mesure du possible, des précisions soient apportées sur les points ci-après.

4.1 – Le CE confirme le désir déjà communiqué à la Commune, de recevoir de sa part une **analyse concernant l'observation N° 69** (« Avis sur le projet de modification du PLU), mettant en évidence :

- les points sur lesquels les modifications proposées dans le projet soumis à enquête sont en accord avec les demandes des signataires de l'observation,
- les points sur lesquels les modifications proposées ne satisfont pas leur demande, et les raisons pour lesquelles satisfaction n'a pu et/ou ne pourra leur être donnée, notamment pour ce qui concerne la zone U4.

4.2 – **Avis du Préfet du Val d'Oise.**

- Les services de la Ville de Montmorency et ceux de la Préfecture se sont-ils concertés dans la phase d'élaboration du projet ? Quelles ont été les conclusions de cette concertation ? A-t'elle porté en particulier sur le respect des orientations du SDRIF ?
- Quelle est la situation en matière de réalisation de l'objectif triennal de 143 LLS ?
- Quelle réponse la commune entend elle donner à la demande de la Préfecture de « reconsidérer les règles qui limitent les capacités de construction sur votre commune ? ».

4.3 – **Protection des « anciennes maisons » de Montmorency.**

- Face au nombre élevé d'observations qui déplorent la destruction récente de trois « vieilles maisons » et au désir exprimé de protéger « les maisons anciennes » quelles mesures spécifiques la commune a-t-elle ou peut-elle envisager pour satisfaire un tel objectif ? Quid de la « liste des maisons remarquables » évoquée dans l'observation 59.

4.4 – **Demandes spécifiques de modification du classement de certaines parcelles et assimilées.**

Quelle est la position de la commune face à ces demandes (déjà présentées pour certaines à maintes reprises et en vain, mais relancées à l'occasion de l'enquête publique). Observations : 1,2,8,27,49,62,64)

4.5 – **Observation N° 67.**

Il est souhaitable que la commune apporte toute l'attention nécessaire à l'argumentation présentée dans cette observation et fasse part de sa position face aux objections soulevées, et notamment :

A- « *Non respect des objectifs du PADD :*

- *baisse très importante de la constructibilité sur le territoire communal*
- *frein à tout projet de logement collectif*
- *frein à la mixité sociale*
- *absence de mise à jour de la capacité de construction de logement collectif par zone »*

B- « *Non conformité des modifications prévues avec le cadre de la procédure de modification du PLU. »*

Madame le Maire de Montmorency a déjà apporté des éléments d'information complémentaires sur ces questions dans une lettre adressée au commissaire enquêteur en date du 17 décembre 2014

versée au dossier, complétée par un courriel en date du 18/12/2014, mais pourra être conduite à apporter de nouveaux éléments d'information pour répondre de manière plus précise aux arguments ci-dessus.

En particulier ces précisions pourraient concerner :

- a) l'impact probable estimé sur le coût des constructions futures des mesures de réduction prévues des possibilités de construction, en distinguant si possible, l'impact sur le coût du terrain, et l'impact sur le coût de construction proprement dit, et leurs conséquences possibles en matière de mixité sociale,
- b) le changement des modalités de formulation des normes de parking « par 50m<sup>2</sup> construits vs par logement », ainsi que « les effets pervers » allégués du maintien de la norme de stationnement plus favorable pour le logement social.
- c) la comparaison entre les taux d'emprise au sol édictées dans le PLU de novembre 2012, et ceux qui étaient en vigueur, de manière comparable, dans les dispositions du POS jusqu'alors en vigueur.

#### **4.6 - Suites envisagées à la réserve et aux deux propositions mentionnées dans l'avis de la CAVAM.**

#### **4.7 – Adéquation de la formulation de certaines prescriptions techniques à leur objectif.**

- a) L'observation 47 semble déplorer la complexité des dispositions décrites au point 2 de l'exposé des motifs censées clarifier l'application des règles relatives à la desserte et aux accès, et met en doute le bien fondé de la démarche visant à y intégrer les voies de desserte existantes.
- b) L'observation 52 vise à assurer que les règles applicables en matière de construction de places de stationnement respectent bien la distance de recul minimale (5m) spécifiée dans la norme NFP091.
- c) Le CE s'interroge sur le bien fondé de la limitation aux seules zones U1, U2 et U3 de la modification décrite au point N°5 de l'exposé des motifs (autorisation de l'implantation de piscines non couvertes dans la marge de recul).

**Le Commissaire Enquêteur**  
**Alain CHEVET**  
**26 décembre 2014**

**Annexe jointe : Tableau récapitulatif des observations.**









N° observation	Sous numéro	date	modalité de dépôt	Résumé teneur de l'observation.	Dossier difficile à comprendre	Remarques de caractère général ne faisant pas apparaître un point de vue clair (accords ou désaccords) par rapport au projet.	Favorable au projet ou spécifiquement aux mesures de réduction des possibilités de construction.	Opposition au projet ou réserves sur mesures de réduction des possibilités de construction.	Crainte d'impact négatif sur la valeur des affectations parcelles.	Demande de changement de zonage ou affectation parcelles.	Demande abandon, du BIP	Demande affectation "verts" des emprises BIP	Soutien du projet BIP	Demande amélioration des transports en commun	Demande préservation, voir mesure de protection, des maisons anciennes	Demandes diverses pas ou peu en rapport direct avec le projet soumis à enquête	Projet ne permet pas respect des objectifs de construction et de mixité sociale.	Interventions sur devenir et état de préservation de certains bâtiments publics	Défaut de sincérité ou non respect des procédures	Demande de modification de modalités techniques ayant pour effet de réduire possibilités de construction.	Demande de modification de dispositions techniques (pour clarification)		
49	19/12/2014	registre		Ne comprend pas que dans l'actuel PLU la nuella des Pampelunes soit traitée de manière différenciée en matière de construction, division, agrandissement. Sentiment de discrimination, terrains en friche, servant parfois de décharge dans une zone verte ? Souhaite inscription en zone U2 des N° 1 à 9, et N° 2 à 12, le reste de la rue en zone NP. Situation aggravée par le fait que les services techniques de la commune, que le Commissaire enquêteur les avait invité à contacter, se refusent à les recevoir. Constate à la lecture du projet de modification que la situation reste inchangée et exprime sa déception.		X																	
50	19/12/2014	registre		Déplore que les modifications proposées ne concernent pas le quartier des Champoux, pourtant déjà fortement urbanisé et socialement diversifié, ce qui fait courir le risque d'une urbanisation encore plus importante, et accroître le caractère populaire du quartier. Constate et déplore que l'on préserve le centre ville et quelques secteurs au détriment de certains vieux habitants.			X																
51	19/12/2014	registre		L'association qui revendique une certaine d'adhérence donne un avis favorable à la modification proposée, qui lui paraît aller dans le bon sens et représenter un enjeu majeur pour l'avenir de notre ville et sa qualité urbanistique et environnementale.		X																	
52	20/12/2014	registre		voir observation 60-ci-dessous																			
52	20/12/2014	registre		Souhaite que les normes en matière de pièces de stationnement précisent un recul minimum de 5m conformément à la norme NFP091 insérée sur le caractère naturel et paysager des sentes et souhaite que le règlement en prescrive le bitumage.																			X
53	20/12/2014	registre		e) estime la norme de stationnement 1,5 place par logement collectif insuffisante pour les quartiers proches de la gare d'Enghien b) estime que les prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions nouvelles sont imprécises, car elles supposent un degré d'appréciation. Les matériaux devraient être ceux des constructions avoisnantes ainsi que les couleurs - la hauteur des constructions nouvelles ne devrait pas dépasser les constructions avoisnantes c- espaces verts: la plantation d'arbres devrait être obligatoire dans les constructions nouvelles en cas d'abandon du BIP affecter les emprises à l'aménagement de parcs ou de jardins ouvriers d-transports: l'augmentation des transports publics (bus) ou le réaménagement du train à crémaillère doivent tenir compte des besoins des handicapés et des personnes très âgées (loi sur l'accessibilité)																			X
B - Observations sur papier libre (faute de place sur le registre ou de temps disponible) remises au commissaire enquêteur le samedi 20 décembre.																							
54	20/12/2014	addendum registre		a) Souhaite que les règles de construction soient précises pour préserver la qualité du caractère des constructions existantes, que les maisons anciennes, prises des sociétés immobilières, soient protégées, et que la multiplication des petits immeubles soit évitée. b) Souhaite que le projet de tangentielle Nord et de tramway sur Epinay soit pris en compte pour faciliter l'usage des transports en commun. c) opposition au projet de BIP d) affectation des emprises du BIP à une coulée verte.																			X





N° observation	Sous numéro	date	modalité de dépôt	Résumé teneur de l'observation.
68	2012/2014	courriel		Les modifications prévues sont telles qu'elles ne peuvent être décidées que dans le cadre d'un procédure de révision (et non pas modification) du PLU Application d'un taux uniforme de 25% de logements collectifs sociaux prive la municipalité d'un levier important de "production" de logement social. Le maintien d'une norme de stationnement plus faible (1 place par logement) pour le logement social favorisera la construction de bâtiments "exclusivement" sociaux ce qui va à l'encontre de la mixité sociale. L'absence de mise à jour de la capacité de construction de logements collectifs par zone peut porter à concurrence au manque de sincérité du projet.

objet de modification du PLU	4	4	35	5	2	7	6	4	4	4	4	6	2
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													

nombre d'observations déposées par date	20/11/2014	2	01/12/2014	1	05/12/2014	1	08/12/2014	1	08/12/2014	2	08/12/2014	3	10/12/2014	1	11/12/2014	6	12/12/2014	2	13/12/2014	1	15/12/2014	5	08/12/2014	10	17/12/2014	4	18/12/2014	4	19/12/2014	10	20/12/2014	17	70	
y compris observation remise en de nombreux exemplaires tout au long de l'enquête																																		
dont une en double (registre et papier libre))																																		
dont une en double (registre et papier libre))																																		

## **ANNEXE 2**

**Lettre de Madame le Maire au Commissaire Enquêteur  
en date du 17/12/2014**

**Objet : Modifications du PLU – compléments  
d'information**





# MONTMORENCY

## PÔLE TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENT

Service Urbanisme, Aménagement et Développement du Territoire

Monsieur Alain CHEVET

68 rue de Vaucelles

95150 TAVERNY

Montmorency, le 17 DEC. 2014

N/RÉF : SW/ 6294

AFFAIRE SUIVIE PAR : Sabine WILMART

OBJET : Modification du PLU - Compléments d'information

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai été particulièrement sensible à la qualité des échanges que nous avons eus lors de notre entretien du 9 décembre dernier.

Vous avez souhaité obtenir des précisions concernant les effets de la modification du PLU sur les perspectives de création de logements et notamment de logements sociaux.

Je vous remercie d'avoir attiré mon attention sur ce point et de me permettre de donner ainsi une information plus précise encore aux Montmorencéens.

Le paragraphe A, du document justification de la règle, intitulé « Un aménagement harmonieux du patrimoine bâti sur le territoire communal » aborde les possibilités de construire ouvertes par le PLU.

### **1. Programmation de logement à horizon 2022<sup>1</sup>.**

Après deux ans de mise en œuvre du PLU, approuvé le 19 novembre 2012, plus de la moitié des objectifs de construction de 900 logements en 10 ans (2012-2022) définis dans le cadre de l'élaboration du PLU ont été atteints. En effet 587 logements sont d'ores et déjà programmés sur le territoire montmorencéen dans le cadre des autorisations d'urbanisme (permis de construire et déclarations préalables) délivrées par la commune à ce jour (secteur de la place de l'Europe compris).

<sup>1</sup> Les prévisions de construction de logements ont été établies dans le PLU pour une période de 10 ans soit jusqu'en 2022

En conséquence, 313 nouveaux logements devront donc être programmés sur les 8 prochaines années pour atteindre l'objectif de 900 logements à l'issue de la période décennale. C'est un objectif qui reste réaliste au regard des modifications apportées au PLU et je m'engage à tout mettre en œuvre pour en assurer la réalisation.

#### Zone U5

Le PLU approuvé en 2012 prévoyait la construction d'un minimum de 60 nouveaux logements sur cette zone. Après 2 ans, les objectifs du PLU sont largement dépassés dans la mesure où un programme de 90 logements sociaux a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

#### Zone U4

La zone U4 identifiée par le PLU comme zone de densification urbaine privilégiée, dont la capacité de construction a été évaluée à 730 nouveaux logements concentrés, en volume, la majorité des logements déjà programmés<sup>1</sup> : 413 logements, ce qui représente 57% des logements initialement prévus à terme, sur la zone U4.

Compte tenu des capacités d'évolution de ce secteur, l'objectif de réaliser 730 nouveaux logements à l'issue de la période décennale n'est pas remis en cause, d'autant que la modification du PLU ne vise pas spécifiquement la réduction des droits à construire dans cette zone (pas de réduction de l'emprise ni de la hauteur).

#### Zones U1 - U2 - U3

Il apparaît que les capacités de construction des zones U1, U2 et U3, pour lesquelles les capacités d'accueil globales ont été estimées à 100 logements dans le cadre de l'élaboration du PLU, posent la question de la préservation des spécificités paysagères et du patrimoine architectural de ces zones qui sont des traits de caractère fort de notre territoire.

Pour préserver le paysage urbain constitué, il nous faut réajuster les règles de constructibilité des zones U1, U2 et U3 afin de trouver un équilibre entre zones à forte constructibilité et maintien des particularités urbaines, environnementales et paysagères existantes.

Considérant que 84 logements ont d'ores et déjà été programmés en seulement deux ans de mise en œuvre du PLU, cet ajustement ne remet nullement en cause la réalisation des logements restant à réaliser pour atteindre, à terme, l'objectif de 100 nouveaux logements pour ces zones.

#### Au total

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs fixés lors de l'élaboration du document en 2012 comparé aux logements programmés fin 2014.

Zones	U1, U2, U3	U4	U5	Total
Prévus PLU 2012	100	730	60	890 arrondis à 900
Programmés <sup>1</sup>	84	413	90	587
Solde	16	317	-30	313

## **2. La programmation de logement social à Montmorency**

Concernant l'offre de logement social, sur les 587 logements déjà programmés<sup>1</sup>, 295 logements sociaux sont prévus, soit une proportion de 50%.

<sup>1</sup> Autorisations de construire délivrées à la date du 16 décembre 2014

Il a été fait le choix, dans le cadre de la modification en cours, de fixer à l'ensemble des opérations de 5 logements et plus, un taux identique de 25 % minimum de logements sociaux, étant observé que les opérations de moins de 5 logements ne pèsent que faiblement dans le volume de logements créés sur le territoire montmorencéen.

Les obligations de création de logement social inscrites dans le PLU amèneront donc à la création d'un minimum de 373 logements sociaux à échéance 2022.

Ainsi, en tenant compte des modifications apportées, les logements sociaux représenteront au moins 40 % des 900 nouveaux logements projetés. Les objectifs annoncés lors de l'élaboration du PLU ne sont donc pas remis en cause.

### 3. La loi Duflot et les logements sociaux à Montmorency

La loi DUFLOT, entrée en vigueur le 18 janvier 2013, après l'approbation du PLU, renforce les dispositions de la loi SRU et impose de relever l'objectif à atteindre. Elle prescrit de parvenir désormais à une proportion de 25% de logement social dans le parc de logement total.

Afin d'atteindre l'objectif ainsi inscrit dans la loi, et résorber à horizon 2026 le déficit de logements, soulignons que, dans le cadre de la politique de logement social menée par la commune, il est envisagé,

- la réalisation d'opérations immobilières, harmonieusement réparties sur son territoire, comportant plus de 25% et pouvant aller jusqu'à 100% de logement social,
- des opérations d'acquisition-amélioration (opérations de rénovation ou de reconstruction à nombre de logements identiques en transformant du logement privé existant en du logement social) déjà ciblées dans la convention signée le 27 mars 2013 avec l'Etablissement public foncier du Val d'Oise.

Enfin, sont actuellement à l'étude les dispositions du code de l'urbanisme permettant de favoriser la construction de logement social et notamment les bonus de constructibilité (cf article L128-1) ainsi que le recours à des emplacements réservés. Compte tenu des effets qu'ils pourraient produire sur l'économie générale du document d'urbanisme, ces dispositifs ne peuvent être intégrés dans la présente modification et seront mis en place dans la révision du PLU à venir.

Ces nouvelles dispositions produiront par conséquent un effet de rattrapage quant au pourcentage de logement social global sur le territoire de Montmorency.

C'est aussi la raison pour laquelle, encore une fois, il a été fait le choix de fixer à l'ensemble des opérations de 5 logements et plus, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU. Les règles du PLU actuel creusent le déficit : les servitudes de 20% pour les opérations de 5 à 19 logements et de 30% au-delà, si elles devaient favoriser les opérations de moins de 20 logements (avec 20% de logements sociaux) accroîtraient le déficit de production de logement social mettant en péril le programme de rattrapage de la commune en matière de production de logement social.

J'espère que ces quelques éléments vous auront apporté l'éclairage nécessaire. Je vous confirme dès à présent, comme convenu lors de notre rencontre, que j'envisage de les faire apparaître dans le document final de la modification dans un nouveau paragraphe qui prendrait place à la fin du chapitre A : « Un aménagement harmonieux du patrimoine bâti sur le territoire communal » sous le sous-titre « Ajustements apportés dans le cadre de la modification du PLU en date du..... » (Page 8).

Je reste bien entendu à votre disposition pour échanger sur la modification du PLU et vous prie de recevoir, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'assurance de toute ma considération.



**Michèle BERTHY**  
Maire  
Conseillère générale  
Vice-présidente de la CAVAM

**Sujet : RE: Pièce complémentaire PLU - suite notre entretien à l'instant.**

**De : WILMART Sabine <SWILMART@ville-montmorency.fr>**

**Date : 18/12/2014 17:42**

**Pour : "alain.chevet" <alain.chevet@sfr.fr>**

**Copie à : QUERE Héloïse <HQUERE@ville-montmorency.fr>, DURAND Régis <RDURAND@ville-montmorency.fr>, LE GUERN Michele <MLEGUERN@ville-montmorency.fr>, LIEBERHERR Jean Gabriel <JGLIEBERHERR@ville-montmorency.fr>, TAIN-BOUCHALOIS Sylvie <STAIN-BOUCHALOIS@ville-montmorency.fr>**

Bonsoir,

Pour faire suite à votre demande, Mme le Maire m'a demandé de vous faire part des éléments suivants :

- Le taux de logements sociaux lors de l'approbation du PLU était de 18,56%
- Le taux actuel est à peu près identique soit 18,54%.
- Après prise en compte des 295 logements programmés, ce taux s'élève à 20,5%.
- En 2022, en tenant compte du taux minimum de 25% inscrit au PLU pour chaque opération, ce taux ressortirait à 20,6%.

Reste donc à programmer en plus du taux défini au PLU, environ 400 logements sociaux en 10 ans, c'est à dire avant 2026, 40 logements par an.

Sachant que Montmorency a déjà programmé en deux ans depuis l'approbation du PLU, 295 logements sociaux, cet objectif est parfaitement réalisable, surtout si on s'appuie sur les outils aujourd'hui à la disposition des villes pour une répartition harmonieuse du logement sur leur territoire (acquisition-amélioration, opérations plus ciblées à vocation sociale et utilisation de bonus de constructibilité ...)

En espérant que ces précisions répondent à vos attentes et vous conforte dans la conviction que Montmorency est parfaitement consciente de l'enjeu sociétal de cette loi.

Bien cordialement

Sabine WILMART

## **ANNEXE 3**

**Note à l'attention du Commissaire Enquêteur  
en date du 9 janvier 2015**

**Objet : Réponses aux demandes formulées dans le cadre  
du procès verbal de synthèse.**



# MONTMORENCY

## PÔLE TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENT

Service Urbanisme, Aménagement et Développement du Territoire

Note à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

---

**OBJET : Réponses aux demandes d'éclaircissement formulées dans le cadre du procès verbal de synthèse**

### 4.1. Observation n°69 : « Avis sur le projet de modification » (pétition)

#### Remarques n°1 et 2 :

D'une part, il convient de noter que ces remarques ne visent pas spécifiquement un des points proposés dans le projet de modification.

D'autre part, il importe de conserver le choix laissé aux porteurs de projets d'opter pour des toitures à pentes ou des toits-terrasses car celui-ci contribue au maintien de la diversité des conceptions architecturales présentes sur le territoire montmorencéen. Quelle que soit l'option retenue, le volume constructible des constructions reste le même. En effet, dans les deux cas, le dernier niveau de la construction ne peut pas excéder 70 % de la surface de l'étage le plus important, conformément aux définitions de l'attique et des combles figurant dans le glossaire du règlement modifié.

#### Remarque n°3 :

D'une part, il convient de noter que cette remarque ne vise pas spécifiquement un des points proposés dans le projet de modification.

D'autre part, cette remarque semble reposer sur une incompréhension partielle de la règle qui propose déjà un mode de calcul se référant au point moyen et qui a fait ses preuves dans le cadre des POS précédents eu égard à la variété des situations topographiques des terrains et dans un souci de garantir l'équité entre les terrains.

#### Remarque n°4 :

D'une part, il convient de noter que cette remarque ne vise pas spécifiquement un des points proposés dans le projet de modification.

D'autre part, la réduction des hauteurs maximales en zone U4 et U5 limiterait la surface de plancher constructible au sein de ces secteurs identifiés comme des zones privilégiées de développement urbain.

#### Remarque n°5 :

La modification prévoit la réduction des emprises dans les zones U2 (20 % au lieu de 30%) et U3 (30% au lieu de 40%) mais sans réduire celles des zones U4 et U5 afin de ne pas limiter trop fortement le potentiel constructible du territoire communal, et plus particulièrement des secteurs identifiés comme des zones privilégiées de densification urbaine.

Remarque n°6 :

La municipalité a déjà fait le choix d'augmenter le nombre de places de stationnement du logement collectif (1,5 places) afin de correspondre à la variété des typologies de logements et de prévoir que la moitié des places de stationnement soit couvertes. Il est en outre à noter qu'une norme fixée à 2 places de stationnement constituerait une contrainte supplémentaire à la construction.

Remarque n°7 :

D'une part, il convient de noter que cette remarque ne vise pas spécifiquement un des points proposés dans le projet de modification.

D'autre part, le retrait minimum de 6 mètres paraît approprié au vu de sa complémentarité avec l'ensemble des autres règles du PLU.

Compte tenu de ces différents éléments, il ne serait pas approprié de donner suite aux observations formulées. Elles pourront néanmoins être reconsidérées dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLU.

4.2. Avis du préfet

Une rencontre a été organisée, en juillet 2014, au sein des locaux de la ville entre le service urbanisme et Monsieur BEDRANE, en charge du secteur de Montmorency à la DDT du Val d'Oise (service du SATO).

Cette rencontre a permis d'échanger autour des propositions de modifications initiales figurant dans une première version de l'exposé des motifs. Dans cette première version ne figuraient pas les points concernant : le pourcentage de logement social (point n°1 de l'exposé des motifs soumis à enquête publique), l'ajout d'une définition et d'un schéma relatif à la largeur de terrain dans le glossaire (point n°25) et la mise à jour de la carte des contraintes du sol et du sous-sol (point n°31).

Dans le cadre de cette rencontre, Monsieur BEDRANE a encouragé la commune à ajuster ou à approfondir certaines des justifications concernant notamment : l'augmentation de la marge de recul en zone U4, le retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives au-delà d'une bande de 15 mètres, les distances minimales entre les constructions sur un même terrain, le zonage de la parcelle AS 87.

Monsieur BEDRANE a également attiré l'attention de la commune sur le risque de réduire les emprises au sol et en particulier en dessous d'un seuil de 25%.

Les orientations du SDRIF n'ont par contre pas été évoquées lors de ce rendez-vous.

S'agissant de l'engagement triennal, un bilan sera tiré au terme de la période triennale 2014 - 2016, conformément à la réglementation en vigueur. Il n'est pas prévu de bilan intermédiaire.

L'avis du préfet, dont certains points peuvent paraître juridiquement discutables, est quant à lui actuellement à l'étude par notre conseil juridique.



#### 4.3. Protection des maisons anciennes de Montmorency

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a fait le choix de protéger, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, une soixantaine de bâtiments remarquables pour leurs spécificités architecturales et leur caractère identitaire.

L'inventaire de ces bâtiments remarquables, établi suite à un diagnostic du patrimoine montmorencéen, constitue une pièce réglementaire du PLU actuel. Les constructions concernées font l'objet de mesures de protection et de prescriptions spécifiques édictées à l'article 11 du règlement du PLU.

En outre, le paysage montmorencéen est marqué par la présence de belles bâtisses qui constituent un patrimoine bâti plus « ordinaire » ne bénéficiant pas à ce jour d'aucun régime de protection patrimoniale particulier. Un nouvel inventaire du patrimoine remarquable pourra toutefois être réalisé dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLU.

#### 4.4. Modification du classement de certaines parcelles

Les demandes de modification de classement de certaines parcelles et assimilées (sente) concernent des intérêts particuliers et non pas l'intérêt général. Aucune suite ne pourrait donc leur être donnée.

En outre, la quasi-totalité (sauf les parcelles mentionnées à l'observation n°64), des terrains ou éléments du paysage (sente) concernés bénéficient de mesures de protections paysagères spécifiques (zone naturelle, espace boisé classé, espace vert protégé, sente paysagère). Or, il serait réglementairement impossible, dans le cadre de la procédure de modification, « *de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.* » (article L. 123-13 et suivants du code de l'urbanisme).

Ces différentes demandes pourront toutefois être reconsidérées dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLU.

#### 4.5. Observation n°67

a) L'évaluation de l'impact des règles du PLU sur le coût des constructions futures et des terrains ne constitue pas une obligation légale pour les communes. De plus, cette évaluation sera de toute évidence peu fiable eu égard aux fluctuations du marché.

b) Comme le précise l'exposé des motifs du projet de modification, la réévaluation des normes de stationnement applicables au logement collectif vise une adaptation de la règle aux besoins en stationnement estimés des ménages montmorencéens. Dans ce cadre, il a été fait le choix de privilégier une norme par logement et non plus par m<sup>2</sup> de surface de plancher afin d'obtenir une méthode de calcul comparable (par logement) entre le logement libre et le logement social.

La pratique de l'instruction a en effet mis en évidence la difficulté de déterminer avec justesse la surface de plancher dédiée au logement social et celle dédiée au logement libre, notamment en ce qui concerne la répartition des parties communes.

S'agissant de la norme applicable au logement social, il est ici rappelé que la législation actuelle ne permet pas à la commune de demander plus de 1 place par logement.

c) La pièce du PLU « La justification de la règle et les incidences sur l'environnement » reprend, pour chaque zone urbaine, le comparatif POS/PLU des taux d'emprises au sol ici résumé dans un tableau pour en faciliter la lecture.

Zones POS	Zones PLU	POS	PLU
UP	U1 et U1a	15 à 20 %	25 %
UH	U2	30 %	30 %
UE et UG	U3	40 %	40 %
UPM et UC	U4	40 à 50 %	50 %
UA	U5	50 %	75 %

#### 4.6. Avis de la CAVAM

Les ajustements des points 9 et 21 proposés pourraient éventuellement être pris en compte dans la mesure où ils concernent l'intérêt général et qu'ils ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Par contre, la demande de retrait de toutes les dispositions de l'article 12.6 de la zone UA vise un autre objet que ceux évoqués dans le projet de modification tel que soumis à enquête publique dans la mesure où il n'est prévu que le retrait de la disposition relative à la participation pour non réalisation des aires de stationnement, conformément à la réforme de la fiscalité de l'urbanisme.

Ainsi, il ne serait pas approprié de donner suite à cette demande. Celle-ci pourra toutefois être reconsidérée dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLU.

#### 4.7. Adéquation de la formulation de certaines prescriptions à leur objectif

a) La reformulation de l'article 3 a bien pour objectif de clarifier l'application de la règle en opérant une distinction notable entre la notion d'accès et de desserte, associée à une définition claire de ces termes. L'article 3, tel qu'il a été rédigé initialement, était en effet relativement confus sur ce que pouvait revêtir la notion d'accès : l'accès à la construction (portail/voie d'accès) ou l'accès au terrain (voie de desserte) ? L'article avant modification visait donc également les voies de desserte sans les mentionner explicitement.

b) Les constructions doivent respecter toutes les réglementations s'appliquant aux parkings qu'elles relèvent ou non du PLU. La distance de recul minimal, si elle est normée par une réglementation indépendante du PLU, est donc applicable sans qu'elle n'ait à être reprise dans le PLU.

c) Il n'apparaît pas nécessaire d'autoriser les piscines non couvertes dans la marge de recul en zone U5 dans la mesure où le PLU n'impose pas de marge de recul dans cette zone.

Par contre, l'implantation de piscines non couvertes dans la marge de recul au sein de la zone U4 pourrait, le cas échéant, être autorisée.