

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Rectification du plu

Envoyé : mardi 29 mai 2018 17:37

À : BT\_Techniques

Objet : Rectification du plu

Bonjour

Demande de modification de la zone UB route de Domont en zone UC suite à la demande des 56 copropriétaires résidence la CHENEE jouxtent la zone UB.

Conseil syndical

Faure Claude

Dr Jean-Pierre GUICHARD  
et sa famille

15 bis, rue de Clairvaux  
95160 MONTMORENCY

Montmorency, le 28.05.2018

Objet: Enquête publique,  
Révision du PLU.

M<sup>r</sup> Maurice FLOQUET  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Montmorency  
2, Avenue Foch  
95160 MONTMORENCY



DESTINATAIRES	
MME LE MAIRE	
BUREAU DE SECTEUR	
CABINET DU MAIRE	
DIRECTIONS	
COPIE(S)	
DELAI DE REPONSE SOUS 2 SEMAINES	
ELEMENTS DE REPONSE DU CABINET	

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous tenons à attirer votre attention sur le fait que la construction des deux immeubles, envisagée au 13 ter rue de Clairvaux, risque de nuire à l'environnement et défigurer notre Centre-ville.

Cette construction impliquerait, en effet, la disparition de trois beaux arbres (dont un cèdre), une pollution accrue (bruits, CO<sub>2</sub>), ainsi qu'une atteinte à l'identité du quartier avec l'implantation

de deux masses de béton de 15,50 m  
de hauteur.

Nous espérons donc que le permis  
de construire ne sera pas accordé, cela  
afin de préserver le caractère de  
la rue de Clairvaux, qui se situe  
dans la continuité de notre historique  
rue Carnot.

Malgré nos priers de croire, Monsieur  
le Commissaire Enquêteur, à l'assurance  
de notre considération.



**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: PLU

---

**Envoyé :** vendredi 1 juin 2018 18:18

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** PLU

Bonjour,

Sur 2 des 6 cartes présentées dans le document distribué par la Mairie figure l'ex BIP que vous avez rebaptisé Avenue du Parisis.

Je considère ce projet, coûteux et, inutile. De plus, coupant la ville en deux il va dévaloriser les quartiers de la ville au Nord de cet axe.

Ces mêmes quartiers sont déjà dévalorisés par un manque criant de transports en commun fiables et fréquents, conduisant à la gare d'Enghien.

Il est inadmissible que vous présentiez le tracé de cette voie, alors que la population locale a manifesté son refus lors des réunions publiques qui se sont tenues à son sujet, et que le tribunal administratif vient d'annuler la déclaration d'utilité publique concernant la partie Est (Gonesse – RN1).

Cordialement.

Ghislain Gagny

---



Garanti sans virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

**Objet:** TR: Remarques sur le PLU

---

**Envoyé :** vendredi 1 juin 2018 19:56

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Remarques sur le PLU

Bonjour,

Je vous transmets mes remarques sur 3 points :

### **1) Les prescriptions architecturales et urbaines**

On ne peut que se féliciter de la volonté de la ville de protéger le patrimoine de la ville et de limiter son bétonnage.

En ce qui me concerne ma maison située au 54 rue des Alouettes est repérée comme "grande propriété et architecture résidentielle". Par contre la bâtiment mitoyen du 56 rue des Alouettes n'est pas repéré alors que c'est un même ensemble construit en même temps, je souhaite qu'il soit ajouté à la liste, j'en ai déjà fait part à Mme Le Guern.

D'une façon plus générale les critères de "classement" mériteraient d'être mieux précisés. Je m'interroge par exemple sur l'absence de maisons remarquables rue des Sablons, qui compte de belles maisons anciennes.

Ou encore l'absence de repérage du 47 rue Chevalier, grande maison meulière, malheureusement crépie mais pourvue de très beaux volumes et d'une très belle clôture. Ou encore l'absence d'ensemble ou de séquence dans le bas de la rue des Alouettes ou rue Chevalier par exemple, alors que la plupart des maisons sont repérées remarquables.

Par ailleurs les propriétaires auraient dus être informés préalablement.

D'autre part les modalités méritent des précisions :

Les propriétaires peuvent ils contester le repérage de leur bien ou à l'inverse demande le rajout à la liste ?

Les contraintes sont présentées, mais des avantages compensatoires sont ils prévus ? Isolation extérieure interdite, mais aide à l'isolation intérieure ? Compensation fiscale des contraintes par un dégrèvement sur la taxe foncière ?

Enfin, la base juridique de ce repérage n'est pas indiquée. Une assise juridique solide sera nécessaire pour empêcher une démolition face à un promoteur pugnace.

### **2) Les OAP d'entrée de ville**

Les OAP sont elles de simples zones prioritaires pour les promoteurs ou permettent elles de déroger aux règles du zonage en concertation avec les villes voisines ? Si c'est le cas, quand ces règles spécifiques seront elles définies ? L'enquête publique est elle viable si les règles évoluent postérieurement ? Le PLU sera-t-il modifié à cette occasion ?

Tout ceci est à clarifier.

### **3) La présence du BIP sur les plans**

La volonté affichée de veiller à une intégration harmonieuse du BIP dans l'hypothèse de sa réalisation ne semble pas indiquer une opposition nette à ce projet dépassé et catastrophique pour la ville.

Le PLU n'est il pas l'occasion d'afficher l'opposition catégorique à sa réalisation ?

A contrario, si la municipalité n'est pas opposée, il faut étudier les conditions d'une intégration "harmonieuse", notamment le bouleversement des flux circulatoires, les pollutions sonores et atmosphériques, et les parades associées, sachant que les recommandations de l'OMS sont déjà bafouées à l'heure actuelle, en raison des nuisances aériennes et de la proximité parisienne. Et intégrer tout cela dans le PLU. Ou démontrer que c'est impossible sans compromettre la santé des Montmorencéens.

Merci pour la prise en compte de mes remarques

Sincères salutations

Charles PAURON  
54 rue des Alouettes  
94160 MONTMORENCY

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: sos Vallée de Montmorency

---

**Envoyé :** samedi 2 juin 2018 10:02

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** sos Vallée de Montmorency

Nous sommes opposés à L'Avenue du Parisis (BIP) sur la vallée de Montmorency  
Thull Paola

Provenance : [Courrier](#) pour Windows 10

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: PLU MONTMORENCY : propositions d'évolution  
**Pièces jointes:** PLU\_CLAIRFOND\_ruebrisson\_1.jpg; PLU\_CLAIRFOND\_ruebrisson\_2.jpg

> A : [enquetepubliquePLU@ville-montmorency.fr](mailto:enquetepubliquePLU@ville-montmorency.fr)

> Copie à :

> Objet : PLU MONTMORENCY : propositions d'évolution

>

>

> Monsieur le commissaire enquêteur,

>

> Je souhaite apporter des observations et propositions au sujet du PLU de Montmorency dans le cadre de l'enquête publique en cours étant résident au 16 rue du Président Brisson à Montmorency

> J'ai en effet relevé des discordances concernant la protection du patrimoine paysager pour notre résidence dans l'élaboration du zonage aux regards de notre environnement le plus proche.

- **Espaces verts protégés** : la résidence de Clairfond est la seule parcelle bizarrement exclue de la zone comprise entre la rue du Président Brisson, l'avenue de la Terrasse et l'avenue Émile alors que notre jardin est au moins aussi grand que ceux de cette zone avec un aménagement paysager soigné et entretenu et avec de grands arbres y compris **un séquoia noté arbre remarquable** sur les prescriptions paysagères. Au delà de ce secteur, la zone délimitée par la rue du Président Brisson, la rue de Jaigny, la rue Émile Level et l'avenue Émile est également un espace vert protégé sauf la résidence de Clairfond et la clinique des Sources.
- **Vues remarquables** : je crois pouvoir dire que c'est l'un des atouts de la résidence d'avoir une vue remarquable, de la colline d'Argenteuil et son moulin à la vallée de Montmorency et sa forêt jusqu'à Cergy Pontoise.

> Je vous joins quelques photos prises du premier étage (sur 3) pour vous convaincre du bien fondé de mes observations et suis convaincu que vous ne pourrez que inscrire ces modifications dans l'avis que vous rendrez à l'issue de l'enquête publique.

> Je reste à votre disposition pour vous faire découvrir la résidence de Clairfond et son environnement et vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations

> Jean Baron

>





**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Enquête Plu

---

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Enquête Plu

Nous soutenons pleinement ce nouveau PLU qui rend de l'espace à la biodiversité.

Un satisfecit particulier pour avoir interdit la plantation de palmiers

Thomas et Angélique Motte

37 ruelle des Hauts chesneaux

95160 Montmorency

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Enquête Plu

---

**Envoyé :** mardi 5 juin 2018 19:00

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Re: Enquête Plu

Correctif,

Nous soutenons le nouveau PLU mais trouvons inacceptable que sur 2 des 6 cartes présentées figure le tracé de l'éventuelle Avenue du Parisis.

Thomas et Angélique MOTTE

Le 4 juin 2018 à 20:49, Thomas Motte a écrit :

Nous soutenons pleinement ce nouveau PLU qui rend de l'espace à la biodiversité.

Un satisfecit particulier pour avoir interdit la plantation de palmiers

Thomas et Angélique Motte

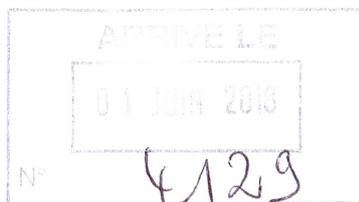
37 ruelle des Hauts chesneaux

95160 Montmorency

Copropriété « Le Clos des Berceaux  
5 allée Paul Verlaine  
95160 MONTMORENCY

M. GAIET

06.23.14.23.15



SERVICES TECHNIQUES  
Hôtel de Ville  
2 avenue Foch  
95160 MONTMORENCY

DESTINATAIRES	
MME LE MAIRE	
ELU(E)S DE SECTEUR	
CABINET DU MAIRE	
DIRECTION(S)	OST/URSA
COPIE(S)	OST/UR
DELAI DE REPONSE SOUS 2 SEMAINES	X
ELEMENTS DE REPONSE DU CABINET	

Montmorency, le 30 mai 2018

Objet : demande de classification arboricole

Messieurs,

Nous souhaiterions faire classer deux arbres : un châtaignier d'une soixantaine d'années ou plus et un if d'une quarantaine d'années.

Ces deux arbres se trouvent dans la résidence du Clos des Berceaux sur le rondpoint desservant l'accès aux garages de chaque pavillon. Les véhicules n'étant pas rentrés, un projet de suppression de l'if voire même du châtaignier est envisagé ainsi que le bétonnage des surfaces espaces verts !

Par contre si les arbres n'étaient pas coupés nous pourrions mieux respirer la chlorophylle et profiter d'un environnement plus verdoyant.

Souhaitant que notre requête aboutisse favorablement,

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sincères salutations.

Monsieur Jean-Pierre GRIET

Monsieur et Madame Michel NATTER

Monsieur et Madame Jean-Marie MINFRAY



**Objet:** TR: réponse à la lecture du projet de révision du PLU

---

**De :** Marc REVET

**Envoyé :** mercredi 6 juin 2018 22:14

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** réponse à la lecture du projet de révision du PLU

La lecture du projet de révision du PLU m'amène à faire les observations suivantes :

A mon sens, le PLU ou sa révision ont pour objet notamment d'adapter les contraintes urbanistiques édictées sur le plan national par les loi SRU et Duflot 1, qui portent précisément sur l'obligation de construire des logements sociaux afin qu'ils représentent 25% des logements situés dans la commune, aux particularités locales .

En effet, il s'agit clairement d'appliquer la loi SRU et Duflot 1, tout en prenant en considération et en respectant l'histoire de la ville, la qualités de ses sites urbanistiques ou paysagers, de son patrimoine architectural et historique et de ses espaces verts.

Mais il s'agit également d'adapter le nombre de nouveaux logements sociaux aux capacités limitées d'accueil des équipements publics.

Car à défaut, il se crée des zones de « non droit » propices à l'insécurité et au communautarisme...

Dans ces conditions, je considère le projet de révision du PLU parfaitement adapté aux contraintes locales et pleinement respectueux des sites communaux , à la qualité architecturales des constructions édifiées aux cours des siècles précédents et qui participent à la qualité de vie de ses habitants.

BURTSCHER Didier et Sophie  
7, ruelle des Pampelumes  
95160 MONTMORENCY

VILLE DE MONTMORENCY  
PLU-Mr Le Commissaire Enquêteur  
Mairie de Montmorency  
2, Avenue FOCH  
95160 MONTMORENCY

Montmorency, le 31 Mai 2018

**Lettre Recommandée avec Accusé de Réception** N° 2018 662 5172 3

Objet : Enquête publique – Plan Local d’Urbanisme et procédure d’approbation

Monsieur,

Je fais suite à notre entretien en date du 26 mai 2018 relatif à l’enquête d’utilité publique et la procédure d’approbation du projet de Plan Local d’Urbanisme de la ville de Montmorency et vous transmetts ci-après les éléments de synthèses développés dans le cadre de notre entrevue et concernant le secteur des Pampelumes.

**I. Concernant le devenir de ce secteur et la protection des espaces naturels:**

Le projet prévoit le passage de la zone naturelle (Np) à une zone agricole urbaine (A) afin de pérenniser et valoriser le paysage agreste ainsi que les espaces naturels existants.

Outre le fait que la notion « espace agricole urbain » très vague reste à préciser, notamment du fait de la coexistence potentielle d’exploitations agricoles et d’habitations à coupler avec le respect des contraintes liées aux règlementations relatives à l’hygiène, la sécurité et la protection des habitants, le projet de PLU révisé omet la reprise d’une zone de protection de lisière boisée existante dans l’actuelle zone Uap du Petit Grosly destinée à être intégrée dans une zone UCb.

Cette zone avait été classée en zone de protection en 2012 (espace vert protégé au titre de l’article L 123-1-5 7 du Code de l’Urbanisme) afin de préserver les espèces boisées préexistantes et le biotope riche en faune qu’il abrite.

Ce point avait fait l’objet d’échanges lors de la révision du PLU en 2012. Vous trouverez annexée à la présente lettre, copie du courrier recommandé adressé le 26.06.2012 au Commissaire Enquêteur précisant tous les éléments soulevés à l’époque et qui restent pleinement d’actualité.

Il convient par conséquent de reprendre cette zone de protection dans le projet actuel de PLU.

## **II. Concernant le repérage des sentes :**

Comme vous avez pu le constater, la carte identifiant les sentes (cf. PLU / Règlement / Annexes 4.3 / en page 16) est erronée et devra être modifiée avant l'approbation du projet final. Les sentes y figurant dans le secteur des Pampelumes (sous la mention de sentes accessibles en automobile) ne sont en effet pas carrossables et comme l'a précisé Madame LE GUERN, Adjoint au Maire, déléguée à l'urbanisme, aux bâtiments municipaux et développement économique, dans son courrier réponse du 30 mars 2018, ces sentes n'ont pas vocation à le devenir.

Il faudra de ce fait procéder à la requalification des sentes en non carrossables (non accessibles aux automobiles)

## **III. Concernant le stationnement des caravanes :**

Il convient de procéder à la modification de la rédaction du projet de règlement de la zone A quant au point relatif au stationnement des caravanes qui peut prêter à confusion dans sa rédaction actuelle en page 115 sur 155 qui stipule « *qu'est autorisé le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments ou remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur* ».

Madame LE GUERN reconnaît dans son courrier du 30 mars 2018, qu'il s'agit d'une erreur de rédaction qui sera modifiée avant l'approbation du document. Madame LE GUERN confirme également qu'aucun projet d'aménagement d'air d'accueil des gens du voyage n'est envisagé dans le secteur des Pampelumes.

Tous les points soulevés par ce courrier ont été portés dans le registre d'enquête publique et copie des documents mentionnés ont été annexés par vos soins à ce registre sous la référence annexe n°3. On peut retrouver ces éléments sur le site internet de la ville dédié au projet de révision du PLU ([http://www.ville-montmorency.fr/Registre\\_280518.pdf](http://www.ville-montmorency.fr/Registre_280518.pdf)), en page 5 et annexe 3.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

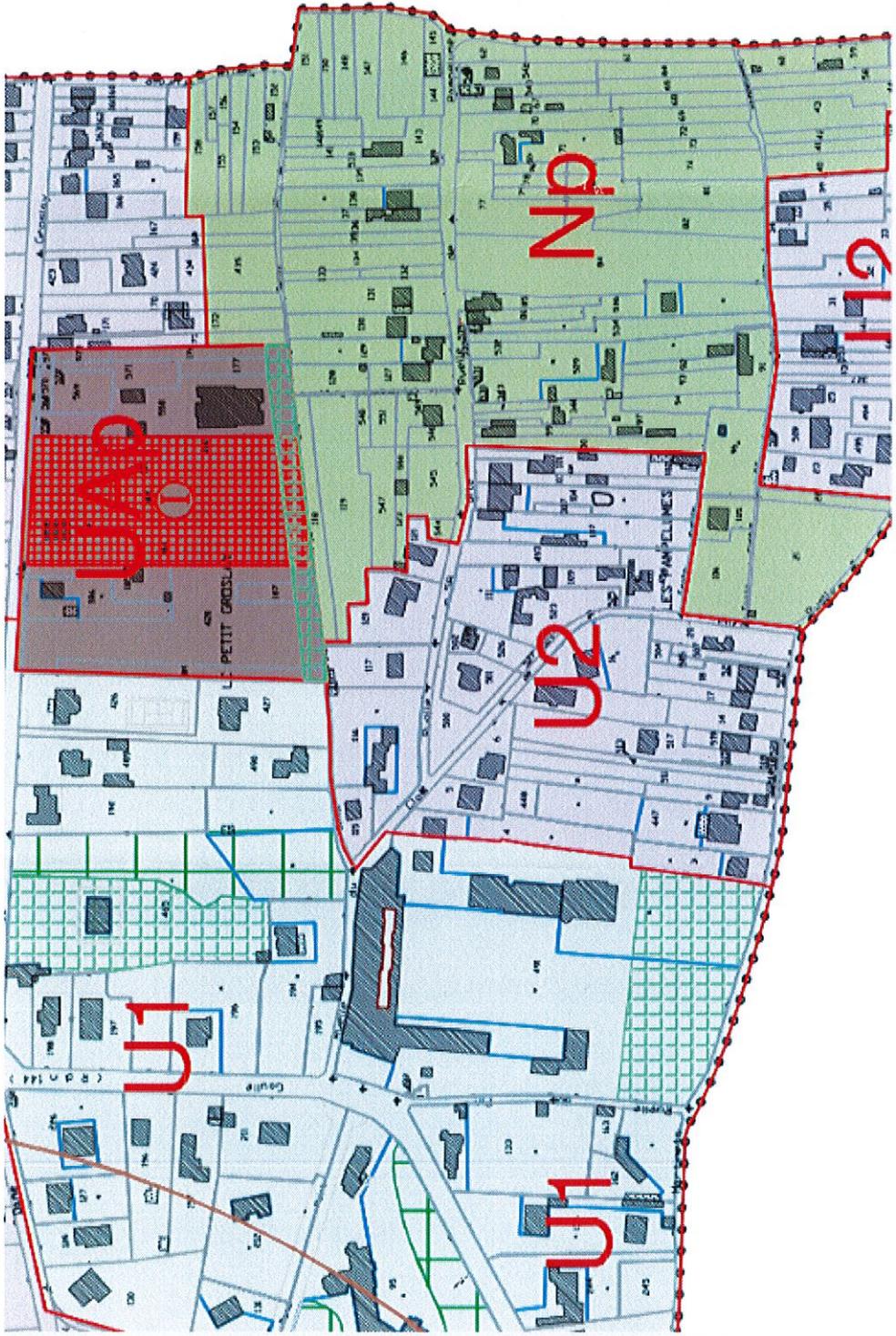


Didier BURTSCHER

Copie : Mme Michèle LE GUERN, Adjoint au Maire Délégué à l'urbanisme et au développement économique.

PJ :

- LR/AR 26.06.2012
- Courrier de Mme LE GUERN du 30.03.2018
- Extrait PLU 19.11.2012 modifié 13.06.2013 - zone UAP avec zone de protection d'un espace boisé.- secteur des Pampelumes



Extrait PLU 19.11.2012 modifié 13.06.2013 - zone UAP avec zone de protection d'un espace boisé. – secteur des Pampelumes



# MONTMORENCY

## DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

Service Aménagement et Développement du Territoire

Madame Sophie BURTSCHER  
sophie.burtscher@orange.fr

Montmorency, le **30 MARS 2018**

N/REF : SW / JT / 2018-1336

AFFAIRE SUIVIE PAR : Monsieur Julien TRINCAZ

**OBJET** : Question PLU / Quartier des Pampelumes

Madame,

Je reviens vers vous suite aux interrogations que vous avez formulées à propos du projet de Plan Local d'Urbanisme en cours de révision, et notamment sur le secteur des Pampelumes.

- Concernant le devenir de ce secteur :

Le zonage du secteur des Pampelumes a été modifié en passant d'une zone naturelle (Np) à une zone agricole (A) afin de pérenniser et valoriser les paysages agrestes et agricoles en perte de dynamisme.

La ville a ainsi mis en place des principes règlementaires visant à protéger ces espaces agricoles et permettre la mise en œuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture urbaine.

- Concernant le repérage des sentes :

Comme il vous l'a été indiqué lors de votre première venue au service, la carte identifiant les sentes accessibles ou non aux automobiles est erronée et devra faire l'objet d'une adaptation avant l'approbation finale du document. Aucun projet d'élargissement de sente n'est prévu dans le secteur. Les sentes actuellement non accessibles aux automobiles n'ont pas pour objet de le devenir.

- Concernant le stationnement des caravanes :

Le projet de règlement de la zone A stipule effectivement que le stationnement des caravanes est autorisé. Il s'agit d'une erreur de rédaction qui sera modifiée avant l'approbation du document. Je vous confirme qu'aucun projet d'aménagement d'aire d'accueil de gens du voyage n'est envisagé dans le secteur.

En espérant avoir répondu à vos interrogations, je reste néanmoins à votre disposition pour l'organisation d'un rendez-vous.

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de ma considération distinguée.



**Michèle LE GUERN**

Adjointe au Maire

déléguée à l'urbanisme, aux bâtiments municipaux  
et au développement économique

Service Aménagement  
Téléphone : 01 39 34 98 10  
Fax : 01 39 64 16 09

Courriel : [stechniques@ville-montmorency.fr](mailto:stechniques@ville-montmorency.fr)

Adresse postale  
Hôtel de Ville  
2, avenue Foch - BP 70101  
95162 Montmorency Cedex

Accueil  
1 avenue de Rey De Foresta  
95160 Montmorency



BURTSCHER Didier et Sophie  
7, ruelle des Pampelumes  
95160 MONTMORENCY

VILLE DE MONTMORENCY  
PLU-Mr Le Commissaire Enquêteur  
Mairie de Montmorency  
2, Avenue FOCH  
95160 MONTMORENCY

Montmorency, le 26 Juin 2012

**Lettre Recommandée avec Accusé de Réception** N° 1 A 058 612 3111 6

Objet : Enquête publique – Plan Local d’Urbanisme et procédure d’approbation

Monsieur,

Je fais suite à notre entretien en date du 06 juin 2012 relatif à l’enquête d’utilité publique et la procédure d’approbation du projet de Plan Local d’Urbanisme de la ville de Montmorency et vous transmets ci-après les éléments de synthèses développés dans le cadre de notre entrevue.

### **I. Remarques générales :**

Les documents liés au PLU et notamment le règlement (projet arrêté le 13.02.2012) restent encore très vagues. Ils présentent des préconisations, des lignes directrices, mais aucun projet concret permettant de se faire une idée précise.

L’élaboration du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD annexé à la Délibération du 28.06.2012) de Montmorency déclare prendre en compte (page 4) :

- La valorisation des espaces verts,
- La protection et la mise en valeur de l’environnement paysager.

La ville écrit s’engager résolument dans cette demande de développement durable, d’où, dans les orientations :

- Améliorer la qualité de vie des habitants,
- Valoriser le patrimoine végétal.

Ceci s’applique particulièrement au quartier des Pampelumes.

Le PADD prévoit de valoriser le patrimoine végétal (page 10) :

Point A.1 :

- Préserver la trame verte qui ponctue le territoire,
- Protéger les espaces et les éléments existants les plus significatifs tels que :
  - o Les espaces verts protégés,
  - o Les espaces boisés,
  - o Les arbres remarquables.

C'est précisément le cas de la Zone UAP des Pampelumes.

Point A.2 :

Créer si possible la grande continuité verte Est-Ouest depuis le coteau de Deuil La Barre jusqu'au secteur de la Fosse aux Moines, en intégrant le quartier des Pampelumes dans la Zone UAP.

Dans ces considérations, l'installation envisagée avec la CAVAM d'entreprises artisanales ou de PME ne s'accorde an aucun cas avec le parti choisi de valoriser le patrimoine végétal et de préserver les espaces boisés. Elle verrait la disparition des espaces boisés et des biotopes remarquables de la Zone UAP.

La Commune n'hésite pas à se contredire puisqu'elle affirme à l'article 13-3-1 (page 16 du PLU) « tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres plantés pour un arbre abattu ».

Comment ferait-elle dans la Zone UAP, sachant le nombre d'arbres sains et vigoureux, de 10 à 20 mètres de haut qui existent à l'origine dans cette zone ?

Comment ferait-elle, sans se contredire, pour préserver le patrimoine végétal de cette zone, alors même qu'elle prévoit (article 12.4 page 80 du PLU) la construction :

- De bâtiments techniques,
- De places de parking
- D'ateliers artisanaux
- De bâtiments de PME.

Il existe un risque certain de destruction des espaces boisés existants.

Comme pour le PADD, il en est de même pour le PLU concernant la Zone UAP :

- La commune prévoit de construire des services collectifs. Lesquels ? Quelle emprise au sol auront-ils ? Quelle hauteur de construction (R+1, R+2, R+2 + combles), quel SHON ?
- Quelle protection réelle des espaces boisés dans cette zone est envisagée ?

**Il y a de nombreux arbres en UAP, au nombre de 70 environs, vigoureux, sains, dans un espace boisé de 1.500m<sup>2</sup> environs (Le Petit Grosly).**

**Aucune mention n'est faite précisément de cet espace boisé, qu'il faut classer au titre de la valorisation du patrimoine végétal, et qui de surcroît est un biotope riche en faune qui doit être protégé.**

## **II. Le biotope UAP :**

En effet, cet espace périurbain est riche d'une diversité insoupçonnée. Cette diversité animale se trouve renforcée par l'implémentation autour de la Zone UAP des pavillons avec des espaces verts notables et étendus, de vergers qui contribuent à renforcer l'existence ainsi que le refuge d'oiseaux, de mammifères et de chiroptères.

Nous avons pu personnellement y dénombrer au moins 12 espèces d'oiseaux (parmi lesquels de nombreuses espèces de passereaux nicheurs, 3 espèces de pics (pic vert, pic épeiche, pic épeichette), des sitelles, un troglodyte mignon.

Cet espace est aussi le refuge privilégié des mammifères écureuils roux d'Europe qui viennent jusque dans nos arbres, de hérissons, et nous avons observés des scarabées pique prune dont l'espèce est menacée d'extinction.

Par ailleurs, depuis quelques temps déjà, cette unité végétale semble constituer le lieu d'habitat privilégié à une espèce « résidente » de chauve souris (Pipistrelle ou Barbastrelle). Il n'est pas rare d'en voir virevolter plusieurs à la fois en même temps à la nuit tombante.

Il est à noter que plusieurs espèces sont protégées par des Conventions Internationales, par des Directives de l'Union Européenne, par des arrêtés ministériels, quand elles ne figurent pas également sur la liste rouge des espèces à protéger rigoureusement :

- Ainsi, les Conventions de Bonn et de Berne enjoignent aux Etats d'assurer la protection de TOUTES les espèces de Chauves Souris décrites dans les annexes, ainsi que la protection des gîtes de reproduction et d'hibernation (arbres sénescents, bois morts, grottes, gîtes souterrains,.....).
- En 1992, la Directive Européenne « Habitat – Faune – Flore » demande aux pays de l'Union Européenne la protection stricte des TOUTES les espèces de chiroptères ainsi que la désignation de zones spéciales de conservation pour les 12 espèces dont les pipistrelles, notamment par la gestion des espaces boisés.
- En France, toutes les espèces de Chauves Souris présentes sont intégralement protégées par l'Arrêté ministériel du 23.04.2007 relatif à la protection des mammifères selon l'article L. 411-1 du Code de l'Environnement.
- 19 espèces sont classées dans la Liste Rouge de la Faune menacée de France : outre les Chauve Souris, hérissons, écureuils roux, la Sittelle, le Scarabée pique prune, et 13 espèces de la liste rouge France sont présentes sur la liste Rouge Mondiale.
- La présence de scarabées, comme celles de chauves souris et de hérissons est le signe de la préservation dans cet espace boisé UAP d'un milieu rural de qualité. Ces espèces sont un chaînon essentiel dans le fonctionnement écologique des milieux boisés et représentent un bio-indicateur fiable de la qualité des milieux. Ces espèces sont strictement protégées par l'Arrêté du 23.04.2007. A titre d'exemple, la présence de pique prune a conduit à interrompre la construction de l'Autoroute Alençon – Le Mans entre 1996 et 2002. De même, la construction de l'Autoroute A28 entre Le Mans et Tours a été bloquée pendant 6 ans.

L'aménageur COFIROUTE a été astreint à prendre en charge pendant 10 ans le suivi scientifique (la protection) des scarabées.

En conclusion, nous demandons à la commune de classer l'espace boisé existant dans la Zone UAP et notamment « le Petit Groslay », qu'elle relève ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut en effet s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des alignements, et ceci conformément aux articles L 130-1, L. 130-3 et L. 130-4 du Code de l'Urbanisme. Il s'agirait en même temps de créer un espace sauvegardé conformément aux articles R. 313-1 et R.313-3 du Code de l'Urbanisme.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Didier BURTSCHER

Copie : Mr Bruno Boutron, Adjoint au Maire Délégué à l'urbanisme et au développement économique.

PJ : Extrait projet PLU relatif à la Zone UAP. ( 2 pages )

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: PLU Enquête Publique

---

**Envoyé :** vendredi 8 juin 2018 12:26

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** PLU Enquête Publique

Bonjour ,

Faisant suite à l'envoi du fascicule "MONTMORENCY DEMAIN" sur le PLU , je dois vous dire que même en ayant fait des études supérieures , on n'y comprend pas grand chose .

Les plans et les cartes ne peuvent être compris que par des spécialistes .

Toutefois , nous nous opposons à la présence du BIP sur les cartes ou ailleurs .

Pourquoi ?

Parce qu'il y a eu ANNULATION de la déclaration d'utilité publique de la partie EST de ce BIP , et que pour la partie OUEST , la MAIRIE nous a déclaré que " le projet est au point mort " .

Nous nous opposons à ce PLU , qui ne tient pas compte du bien des Habitants de Montmorency .

Cordialement ,

Madame Mariana OURY

Monsieur Jean-Luc VILLENEUVE  
5, rue des Grémillets  
95160 MONTMORENCY

recommande' AR  
n° 1A13012671427

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Mairie de Montmorency  
Hôtel de ville  
2 avenue Foch  
95160 Montmorency

Montmorency le 8/06/18

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire d'une parcelle cadastrée Section AT n° 75 sise 5, rue des Grémillets.

Ma propriété était précédemment classée en zone U2 du plan local d'urbanisme. Dans le cadre de la révision de ce document elle est classée, comme celles alentour, en zone UC, Zone urbaine mixte à dominante pavillonnaire.

Le classement de ce secteur ne me pose pas en soi difficulté.

En revanche, je tenais à attirer votre attention sur les graves conflits d'usage que va entraîner la mise en œuvre des dispositions de l'article « 2.1.3. Hauteur maximale des constructions » du règlement de la zone UC.

Plus précisément, cet article prévoit que :

*« 1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère et 10,5 mètres au faitage du toit en zone UC. [...] »*

*Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel). [...]*

*3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction ne respectant pas les règles de hauteur. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible. [...]* »

**I. Premièrement**, il convient d'observer que, contrairement à ce que pourrait laisser penser leur lecture, ces dispositions ne constituent pas une reconduite de la règle de hauteur existant précédemment.

En effet, alors que la règle précédente posait une hauteur maximale à l'égout du toit, cette notion de hauteur à l'égout du toit est désormais supprimée.

Seule reste la hauteur au faitage.

A cela, il convient d'ajouter que le règlement, dans son chapitre « 2.2.2. *Aspect extérieur des constructions* » consacré aux « *IV – Toitures* » ne fixe aucune règle générale s'agissant des pentes de toit, à l'exception de la suivante :

*« 2 – Dans le cas de toitures en tuiles, en zinc ou en ardoise, à un ou plusieurs versants, les pentes de couverture des bâtiments principaux seront au minimum de 25°. »*

Cette dernière règle est au demeurant peu contraignante puisque la pente minimale est réduite à 25°.

Cela aura la conséquence suivante : si la hauteur maximale au faitage reste inchangée en revanche les hauteurs de façades, qui sont les plus impactantes pour le voisinage, vont dépasser – et de beaucoup – les 6 mètres fixés par le précédent PLU à l'égout du toit.

Le PLU mis à l'enquête publique ne reconduit donc pas la règle préexistante mais pose une règle bien différente qui, concrètement, va permettre une réhausse substantielle des hauteurs de façade des constructions dans le secteur.

Pour illustrer le propos, imaginez une hauteur au faitage de 10,5 m avec une façade de 10 mètres de large (ce qui est assez classique pour une maison individuelle), cela permettra la mise en place d'un égout du toit à un peu plus de 8 mètres de haut.

Soit quasiment un étage de plus que ce qui avait cours avec le PLU actuel.

A cela il convient d'ajouter que plus la façade sera réduite, plus la hauteur de l'égout du toit sera réhaussée.

Vont s'en suivre inexorablement de lourds conflits dans ce secteur à dominante pavillonnaire.

**⇒ Pour cette raison, je demande à ce que la notion de hauteur maximale à l'égout du toit soit réintroduite dans le PLU de la même manière qu'elle l'était dans le précédent PLU qui la fixait à 6 mètres.**

**II. Deuxièmement, la mesure de la hauteur va nécessairement poser difficulté.**

En ce sens, l'article 2.1.3. précité indique que cette hauteur doit être mesurée « *par référence au terrain naturel* ».

Le glossaire pour sa part ne définit pas ce qu'est le « *terrain naturel* » ce qui, déjà, va poser en soi difficulté.

Au-delà, le paragraphe du glossaire consacré à la hauteur indique :

*« La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sauf disposition contraire figuré dans le règlement des zones du PLU. »*

Ce n'est donc plus la notion de « terrain naturel » qui est employée mais celle de « terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande ».

Ces deux notions sont différentes et pourront, dans bien des cas, être discordantes.

En effet, il n'est absolument pas exclu qu'un pétitionnaire pratique des mouvements de terrains avant le dépôt de sa demande, pour pouvoir en rehausser le niveau.

Il s'agira dans ce cas d'un « terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande ». Pour autant, la hauteur du terrain n'aura rien de commun avec le réel terrain naturel qui est interprété par le Conseil d'Etat comme le terrain correspondant « au niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme » (Conseil d'Etat 4 juin 2004, Req. n° 248.042 ; dans le même sens, C.A.A. Lyon 23 juillet 2013, Req. n° 12LY02233).

Les cas de fraude vont donc se multiplier. Les services de la commune ne pourront pas contrôler et les hauteurs des constructions vont s'accroître d'autant.

Il ne s'agit pas d'un cas d'école puisque c'est précisément à une telle situation que je suis moi-même confronté depuis plusieurs années suite à la réhausse globale de l'arrière de son terrain par ma voisine, laquelle s'est ensuite vue délivrer un permis de construire.

Certes le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise ne s'est pas laissé abuser par cette supercherie et a annulé ce permis de construire précisément pour ce motif<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> T.A. Cergy-Pontoise 6 décembre 2016, Req. n° 1502216 : « 7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies produites par le requérant, que le terrain d'assiette du projet de construction a fait l'objet de travaux de décaissement et d'exhaussement ainsi que la réalisation d'un mur de remblaiement au niveau de la limite de séparation entre les deux propriétés d'environ 1,50 mètre afin de rattraper la pente naturelle pour permettre d'aplanir le terrain de la future construction ; qu'il ressort des plans fournis que les cotes altimétriques utilisées pour l'établissement du dossier de demande de permis de construire ont été calculées en fixant le terrain naturel au niveau du sol ainsi remblayé et non pas au niveau du véritable terrain naturel avant ces travaux et qui se situe à environ 1 mètre à 1 mètre 30 plus bas suivant l'ancienne pente naturelle du terrain désormais recouverte par les travaux de remblaiement ; que, par suite, M. Villeneuve est fondé à soutenir que les cotes altimétriques figurant sur les plans fournis par Mme Bendasavanh, qui fixent le terrain naturel au niveau du nouveau sol de la construction, étaient erronées et que, par suite, la hauteur de la construction, qui doit être calculée en application des dispositions du cahier des définitions du règlement du plan local d'urbanisme, à partir « du sol naturel » était illégalement mentionnée à 5,21 mètres alors qu'en prenant en compte le sol naturel, elle dépassait largement le plafond de 6 mètres posé par les dispositions susvisées de l'article U2.10.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Montmorency. » Ce jugement a été confirmé en cassation : Conseil d'Etat 26 juin 2017, Req. n° 407.550.

Pour autant, depuis lors, un nouveau permis de construire tentant une régularisation a été déposé pour lequel un nouveau contentieux actuellement en cours d'instruction a dû être introduit par mes soins (Req. n° 1706774-6).

Toujours est-il qu'avec cette modification du PLU, qui viendrait fort à propos, la régularisation de cette construction serait de toute évidence facilitée puisque le rehaussement général du terrain visé par le Juge administratif ne serait pas pris en compte, cette réhausse répondant à la définition du terrain existant avant travaux (tels qu'autorisés par le permis de construire), à la date de dépôt de la demande.

Ainsi, les cas de fraude que de toute évidence la municipalité a le plus grand mal (ou le manque de volonté) à contrôler vont pouvoir se multiplier.

C'est au demeurant précisément pour cette raison que les PLU ne font jamais référence à la notion de « *dépôt de la demande* ».

Au-delà, j'observe que ces incohérences et difficultés de lecture du règlement vont être accrues par la lecture de la définition du faîtage, telle qu'elle est également posée par le glossaire, à savoir :

**« Faîtage : La hauteur au faîtage du toit de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci. »**

En d'autres termes, avec cette définition, la notion de terrain naturel, déjà utilisée à l'article UC. 2.1.3. puis balayée par la définition de la Hauteur, est réintroduite tout en semblant devenir facultative puisqu'elle peut se voir substituée celle de « *sol après travaux en cas de terrassement en déblai* », même s'il est à ce stade bien difficile de déterminer dans quels cas.

Bien plus, à défaut de définition, il est impossible de comprendre ce que signifie la notion de « *sol après travaux en cas de terrassement en déblai* ».

Dans ce cadre et une fois encore, les difficultés d'interprétation vont se multiplier de même que les contentieux.

⇒ **Pour ces différentes raisons, eu égard aux contradictions qui viennent d'être mises en avant, je vous invite à vous prononcer en faveur d'une simplification de cet ensemble de norme ce qui vous conduira formuler les préconisations suivantes :**

- La notion de « *terrain naturel* » devra être définie ; cette définition pourrait être la suivante : « *Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme* », étant ici souligné que cette définition est proposée en accord avec la jurisprudence précitée rendue par le Conseil d'Etat sur ce point (Conseil d'Etat 4 juin 2004, Req. n° 248.042) ;

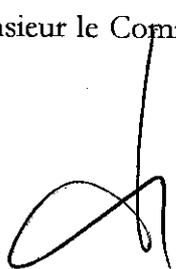
- Au paragraphe consacré à la hauteur, la notion de « *terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande* » devra être supprimée au bénéfice de celle de « *terrain naturel* » ;
- La notion de « *sol après travaux en cas de terrassement en déblai* » utilisée pour le faitage devra être purement et simplement supprimée.

A défaut d'une salubre simplification du règlement sur ces différents points, les difficultés d'instruction vont se multiplier et donner prise à de nombreux contentieux puisque, outre que les interprétations seront nombreuses, force est de constater que la hauteur maximale dans le quartier sera réhaussée de manière significative.

Je vous demande donc de bien vouloir inviter la municipalité de Montmorency à effectuer ces différentes modifications de son règlement.

Je vous prie recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Jean-Luc Villeneuve



P.J. Jugement du T.A. de Cergy Pontoise du 6 décembre 2016

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CERGY-PONTOISE**

2-4 boulevard de l'Hautil  
B.P. 30322

95027 CERGY-PONTOISE Cedex

Téléphone : 01.30.17.34.00

Télécopie : 01.30.17.34.59

1502216-6

Greffe ouvert du lundi au vendredi de  
9h00 à 12h30 - 13h30 à 17h00

Monsieur VILLENEUVE Jean-Luc  
5, rue des Grémillets  
95160 MONTMORENCY

Dossier n° : 1502216-6

(à rappeler dans toutes correspondances)

Monsieur Jean-Luc VILLENEUVE c/ COMMUNE DE  
MONTMORENCY

**NOTIFICATION DE JUGEMENT**

Lettre recommandée avec avis de réception

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, l'expédition du jugement en date du 06/12/2016 rendu dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

Si vous estimez devoir vous pourvoir en cassation, **votre requête, accompagnée d'une copie de la présente lettre**, devra être introduite devant le Conseil d'Etat, section du contentieux, 1, place du Palais Royal, 75100 PARIS, ou [www.telerecours.conseil-etat.fr](http://www.telerecours.conseil-etat.fr) pour les utilisateurs de Télérecours, dans un délai de 2 mois.

**A peine d'irrecevabilité, le pourvoi en cassation doit :**

- être assorti d'une **copie de la décision** juridictionnelle contestée.
- être présenté, **par le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation.**

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.



NB. En application de l'article R. 821-2 du code de justice administrative, " Les délais supplémentaires de distance prévus aux articles 643 et 644 du nouveau code de procédure civile s'ajoutent aux délais prévus ci-dessus ".

Dans le seul cas où le jugement rendu vous accorde partiellement ou totalement satisfaction, vous avez la possibilité d'user de la disposition de l'article L. 911-4 du code de justice administrative, aux termes duquel : " En cas d'inexécution d'un jugement définitif, la partie intéressée peut demander ... au tribunal administratif ... qui a rendu la décision d'en assurer l'exécution ". Toutefois, en cas d'inexécution d'un jugement frappé d'appel, la demande d'exécution est adressée à la juridiction d'appel.

Cette demande, sauf décision explicite du refus d'exécution opposé par l'autorité administrative, ne peut être présentée avant l'expiration d'un délai de **3 mois** à compter de la notification du jugement. Toutefois, en ce qui concerne les décisions ordonnant une mesure d'urgence, et notamment un sursis à exécution, la demande peut être présentée sans délai.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CERGY PONTOISE**

AC/gt

**N° 1502216**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. Jean-Luc VILLENEUVE

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Béal  
Rapporteur

---

Le Tribunal administratif de  
Cergy-Pontoise,

M. Frémont  
Rapporteur public

---

(6ème chambre),

Audience du 15 novembre 2016  
Lecture du 6 décembre 2016

---

PCJA : 68-03-025-02  
Code de publication : C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 11 mars 2015 et les 29 février, 2 avril, 2 mai et 11 juillet 2016, M. Jean-Luc Villeneuve, représenté par Me Garrigues, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 12 janvier 2015 par lequel le maire de Montmorency a délivré à Mme Bandasavanh un permis de construire un pavillon à usage d'habitation et un accès automobile, valant permis de démolir un abri de jardin, sur une parcelle située 12 rue de Verdun ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Montmorency une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

-l'arrêté attaqué a été pris par une autorité incompétente faute de justifier d'une délégation régulièrement publiée ;

- le maire ne pouvait faire droit à la demande dès lors que le dossier de demande de permis de construire était incomplet faute de comporter un document d'insertion présentant le bâtiment existant donnant sur la rue Deberny en violation des dispositions de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ;

- le maire ne pouvait faire droit à la demande dès lors que le dossier de demande de permis de construire était incomplet faute de mentionner les plantations qui seront maintenues, créées ou supprimées en violation des dispositions de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme;

- le maire ne pouvait faire droit à la demande dès lors que le dossier de demande de permis de construire était incomplet faute de comporter la régularisation de l'abri extérieur abritant les voitures ;

- le maire ne pouvait faire droit à la demande dès lors que le dossier de demande de permis de construire était incomplet faute de comporter des éléments permettant de déceler les caractéristiques du mur de soutènement prévu sur le terrain en raison des travaux d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction autorisée ;

- le maire ne pouvait faire droit à la demande dès lors que le dossier de demande de permis de construire comporte des incohérences entre les cotes altimétriques figurant sur différents angles de la construction autorisée ;

- le maire ne pouvait faire droit à la demande dès lors que le dossier de demande de permis de démolir ne comportait pas la date approximative à laquelle le bâtiment dont la démolition est envisagée a été construit, en violation des dispositions de l'article R. 451-1 c) du code de l'urbanisme ;

- le maire a méconnu les dispositions de l'article U2 1.3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune dès lors que le permis autorise des affouillements et des exhaussements que cet article interdit ;

- le maire a méconnu les dispositions de l'article U2 13.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune dès lors que le permis ne comporte pas le nombre d'arbres de haute tige prévu par ces dispositions ;

- le maire a méconnu les dispositions de l'article UC 10.1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune dès lors que la construction dépasse la hauteur de 6 mètres prévue par ces dispositions ;

Par deux mémoires en défense, enregistrés le 16 juin 2015 et le 17 juin 2016, Mme Bandasavanh, représentée par Me Grelat, conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à l'annulation partielle de l'arrêté litigieux et demande au tribunal de recevoir son intervention volontaire et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de M. Villeneuve sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable faute pour M. Villeneuve de justifier d'un intérêt à agir ;
- les moyens soulevés par M. Villeneuve ne sont pas fondés.

Par trois mémoires en défense, enregistrés le 22 mai 2015 et les 22 avril et 11 mai 2016, la commune de Montmorency, représentée par Me Corneloup, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. Villeneuve une somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable faute pour M. Villeneuve de justifier d'un intérêt à agir ;
- les moyens soulevés par M. Villeneuve ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 21 juin 2016 la clôture de l'instruction a été fixée au 20 juillet 2016.

Un mémoire présenté par Mme Bandasavanh a été enregistré le 26 septembre 2016.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Béal,
- les conclusions de M. Frémont, rapporteur public,
- les observations de Me Garrigues, pour M. Villeneuve, et celles de Me Corneloup, pour la commune de Montmorency.

1. Considérant que, par arrêté du 12 janvier 2015, le maire de Montmorency a délivré à Mme Bendasavanh un permis de construire un pavillon à usage d'habitation et un accès automobile, valant permis de démolir un abri de jardin, sur une parcelle située 12 rue de Verdun ; que M. Villeneuve demande au tribunal d'annuler pour excès de pouvoir cet arrêté et de mettre à la charge de la commune de Montmorency une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

**Sur la fin de non-recevoir opposée par la commune de Montmorency et par Mme Bendasavanh :**

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation » ;

3. Considérant qu'il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien ; qu'il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité ; que le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci ; qu'en égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction ;

4. Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier et qu'il n'est pas contesté que la construction litigieuse est située en limite séparative de la propriété du requérant et que ce dernier justifie dès lors de la qualité de voisin immédiat ; qu'en second lieu, M. Villeneuve a fait état dans sa requête d'éléments relatifs à l'importance et à la localisation du projet de construction qui va s'élever en hauteur par rapport à son terrain et créer ainsi des vues sur sa propriété et porter atteinte tant à l'ensoleillement de sa maison que du jardin qui lui est attenant ; qu'il résulte de ce qui précède que, contrairement à ce que soutiennent la commune de Montmorency et Mme Bandasavanh, M. Villeneuve justifie bien en sa qualité de voisin immédiat d'un intérêt à agir contre ce permis ; que, par suite, la fin de non-recevoir opposée par la commune de Montmorency et par Mme Bandasavanh tirée du défaut d'intérêt pour agir de M. Villeneuve doit être écartée ;

#### **Sur les conclusions à fin d'annulation :**

5. Considérant qu'aux termes de l'article U2.10.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Montmorency : « *tout bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par :- une verticale de hauteur  $H = 6$  m maximum, - une horizontale située à 4,50 m au-dessus du sommet de la verticale. La hauteur doit être respectée au point moyen dans l'emprise du bâtiment. Pour les constructions neuves fournir les cotes N.G.F (ou cotes rattachées à un élément fixe et permanent) aux angles principaux de la construction pour établir ce point moyen (...)* » ;

6. Considérant que le requérant soutient que suite à une erreur d'altimétrie mentionnée sur le plan de la façade sud du projet, la verticale de hauteur de 6 mètres maximum serait dépassée et qu'ainsi le permis aurait été délivré en violation de ces dispositions ;

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies produites par le requérant, que le terrain d'assiette du projet de construction a fait l'objet de travaux de décaissement et d'exhaussement ainsi que la réalisation d'un mur de remblaiement au niveau de la limite de séparation entre les deux propriétés d'environ 1,50 mètre afin de rattraper la pente naturelle pour permettre d'aplanir le terrain de la future construction ; qu'il ressort des plans fournis que les cotes altimétriques utilisées pour l'établissement du dossier de demande de permis de construire ont été calculées en fixant le terrain naturel au niveau du sol ainsi remblayé et non pas au niveau du véritable terrain naturel avant ces travaux et qui se situe à environ 1 mètre à 1 mètre 30 plus bas suivant l'ancienne pente naturelle du terrain désormais recouverte par les travaux de remblaiement ; que, par suite, M. Villeneuve est fondé à soutenir que les cotes altimétriques figurant sur les plans fournis par Mme Bandasavanh, qui fixent le terrain naturel au niveau du nouveau sol de la construction, étaient erronées et que, par suite, la hauteur de la construction, qui doit être calculée en application des dispositions du cahier des définitions du règlement du plan local d'urbanisme, à partir « du sol naturel » était illégalement mentionnée à 5,21 mètres alors qu'en prenant en compte le sol naturel, elle dépassait largement le plafond de 6 mètres posé par les dispositions susvisées de l'article U2.10.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Montmorency ;

8. Considérant, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun des autres moyens de la requête n'est susceptible, en l'état du dossier, d'entraîner l'annulation de l'arrêté attaqué ;

9. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. Villeneuve est fondé à demander l'annulation de l'arrêté du 12 janvier 2015 du maire de Montmorency ;

**Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :**

10. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. Villeneuve, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme demandée par la commune de Montmorency et par Mme Bandasavanh au titre des frais qu'elles ont exposés, non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche et dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Montmorency une somme de 1 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative au profit de M. Villeneuve ;

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du 12 janvier 2015 du maire de Montmorency délivrant à Mme Bandasavanh un permis de construire un pavillon à usage d'habitation et un accès automobile, valant permis de démolir un abri de jardin, sur une parcelle située 12 rue de Verdun est annulé.

Article 2 : La commune de Montmorency versera à M. Villeneuve une somme de 1 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête de M. Villeneuve est rejeté.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Montmorency et par Mme Bandasavanh au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. Jean Luc Villeneuve, à la commune de Montmorency et à Mme Bouakham Bandasavanh.

Délibéré après l'audience du 15 novembre 2016, à laquelle siégeaient :

Mme Besson-Ledey, président,  
M. Béal, premier conseiller, M. Bories, conseiller,

Lu en audience publique le 6 décembre 2016.

Le rapporteur,

Le président,

signé

signé

A. Béal

L. Besson-Ledey

Le greffier,

signé

E. Fabre

*La République mande et ordonne au préfet du Val d'Oise en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.*

*[Signature]*  
Président

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: OBSERVATIONS ECRITES REVISION DU PLU MONTMORENCY  
**Pièces jointes:** Yvt Lelong remarques v3 PLU 2018.pdf; ATT10175.vcf

---

**Envoyé :** samedi 9 juin 2018 16:08

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** OBSERVATIONS ECRITES REVISION DU PLU MONTMORENCY

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

a la suite de notre venue samedi 26 mai à votre permanence en Mairie, je vous transmets en pièce jointe mes remarques et observations sur la proposition de révision du PLU présentée aux Montmorencéens ;

je reste bien entendu à votre disposition si besoin , et vous adresse mes cordiales salutations,

Yvette LELONG

48 rue des Alouettes

95160 Montmorency

### 1/ le zonage :

Les zones UC «-quartiers mixtes à dominante pavillonnaire- zone UCa –grandes propriétés bourgeoises- zone UCb –quartiers pavillonnaires mixtes avec une ambiance spécifique-, représentent ensemble 55 % du territoire (UC 33 % + UCa 16% + UCb 6%) ;

Ces trois zones, malgré la déclaration de principe de « préserver le patrimoine architectural et paysager exceptionnel de Montmorency », sont exposées à un assouplissement des règles de constructibilité :

-emprise au sol : portée de 20 % à 30 %

-hauteurs : 10,5 m au faitage et 7 m à l'acrotère , au lieu de 6 m et 6,5 m en verticale (R+2 plus combles ou attiques), et suppression de toute référence au nombre d'étages

**Ces assouplissements généreront une densification dans ces zones ce qui contredit totalement les principes annoncés de préservation de la qualité patrimoniale.**

### 2/ l'OAP secteur SUD de la ville :

Située en zone UB qui représente 1,2 % du territoire ;

Les orientations présentées sont très préoccupantes, et semblent permettre une densification excessive :

-la hauteur a été portée de 11m à 16 m (faitage et acrotère), sans limitation du nombre d'étages ;

-la définition de « l'épennelage » permettant d'augmenter cette hauteur si la nouvelle construction est adossée à un immeuble existant de grande hauteur, renforce les craintes de voir défigurer cette entrée de ville sud ; l'avenue de la division Leclerc est déjà bordée de nombreux immeubles de grande hauteur ;

cette zone risque ainsi, par les assouplissements présentés, de devenir prioritaire pour les opérations de densification car n'étant pas dans le périmètre du plan d'exposition au bruit ; il est donc nécessaire de limiter la constructibilité, la densification ne pouvant être le seul critère de « nouvelle identification de cette entrée de ville » ;

Par ailleurs, les **règles précises concernant ces OAP doivent être parfaitement définies, on ne peut se satisfaire d'un principe « d'exception » pour toute règle**, laquelle est par ailleurs censée favoriser une concertation avec les villes voisines, dont on ignore les projets !

### 3/ les prescriptions architecturales et urbaines :

Les critères de classements ne sont ni clairement définis ni présentés, or pour être opposables ils doivent être connus des propriétaires concernés ; lesquels ne sont pas informés individuellement par la Mairie de ce choix et leur accord ou désaccord n'a pas été requis.

La définition d'ensembles remarquables, semble vouloir préserver un ensemble de bâtiments, **mais qu'advient-il des « bâtiments singuliers » isolés, retenus comme éléments remarquables, s'ils deviennent possiblement adossés à des nouvelles constructions d'immeubles** ; n'y-a-t il pas un danger d'isoler ainsi un bâtiment, qui pourrait dans un temps futur se trouver entouré de nouvelles constructions ?

Ainsi l'ancien relai de poste situé à l'angle de l'avenue de la division Leclerc/rue des Chesnaux , dans le périmètre de zone OAP SUD, est désigné « architecture de bourg », alors que cet immeuble ancien, d'une grande qualité architecturale devrait être protégé !

**4/ « l'emprise de l'avenue du Parisis » représente 44 650 m2 situés entre la rue de la Fosse aux Moines et l'avenue Charles de Gaule : il s'agit d'un axe majeur de lien entre le quartier du Bas Montmorency et le centre de la ville où se trouvent tous les services vitaux de la ville ;**

Ce projet est vieux de 70 ans ; il a été défini à partir des besoins et de l'existant de l'époque ; nous sommes maintenant à la limite du grand Paris, avec une desserte de transports en communs renouvelée et une volonté publique réaffirmée de réduire la circulation automobile ; par ailleurs de nouveaux axes ont été construits depuis, et bénéficient d'aménagements en cours destinés à fluidifier le trafic des poids lourds notamment (Croix Verte) ;

**La construction de ce « boulevard urbain » isolerait définitivement le quartier du bas Montmorency , remettrait en cause l'homogénéité du territoire, et apporterait des nuisances sonores et polluantes qui ne peuvent pas laisser indifférent ;**

5/ « relier et mettre en réseau les espaces verts » mention figurant sur l'OAP ville SUD :

Il s'agit de **2 « mini zones de jardin public »**, chacune située derrière des bâtiments en bordure de l'avenue Charles de Gaulle, et qui sont **les 2 seuls mini espaces verts dont bénéficie le bas Montmorency, où une densification très importante est à l'œuvre ;**

On imagine mal une liaison entre ces 2 espaces verts, d'autant plus que le projet de « zone de partage » prévu sur l'arrière de la Place Mendès France a été supprimé par l'équipe actuelle ;

Au-delà de l'énoncé, les conditions de cette mise en œuvre doivent être présentées pour rendre cet énoncé réalisable.

6/ le plan d'exposition aux bruits :

Le projet d'agrandissement de l'aéroport Charles de Gaulle, avec la construction d'un T4 dans la perspective des jeux olympiques, aura pour conséquence une augmentation des survols aériens de notre zone, et il est donc nécessaire de procéder dès maintenant à une étude « anticipatrice » pour valider le découpage des zones actuellement définies ;

**Il serait en effet extrêmement dommageable que des constructions soient édifiées dans une zone dont le classement serait possiblement remis en cause ;**

Il faudrait notamment que soient respectées les obligations en **matière de « cartographie des nuisances sonores et des plans d'action PPBE » que chaque ville a l'obligation de présenter** (directive européenne n° 2002/49/CE) cette cartographie est indisponible pour Montmorency.

**Objet:** TR: PLU : avis

**Envoyé :** dimanche 10 juin 2018 16:42

**À :** BT\_Techniques

**Cc :** Jean-Marc Barbé

**Objet :** PLU : avis

Monsieur,

L'Association de Sauvegarde du Bas-Pommeret (ASBP) a pour mission de préserver le quartier-sud de la ville, très exposé aux appétits des promoteurs immobiliers, en raison de sa situation géographique à proximité des transports en commun et dont une partie du territoire n'est pas soumise au PEB.

Nous sommes venus à votre rencontre le 26 mai matin dans les locaux de la mairie. Au nom du bureau de l'association, de ses adhérents et des habitants du quartier du Bas-Pommeret, je vous apporte les remarques suivantes sur le PLU et espère qu'elles seront prises en compte.

### **1/Le zonage :la crainte d'une densification excessive du quartier malgré les discours rassurants**

Les zones UC -quartiers mixtes à dominante pavillonnaire- zone UCa –grandes propriétés bourgeoises- zone UCb –quartiers pavillonnaires mixtes avec une ambiance spécifique-, représentent ensemble 55 % du territoire (UC 33 % + UCa 16% + UCb 6%). Sur ces trois zones, un assouplissement des règles de constructibilité est proposé :

-emprise au sol : portée de 20 % à 30 %

-hauteurs : 10,5 m au faitage et 7 m à l'acrotère, au lieu de 6 m et 6,5 m en verticale (R+2 plus combles ou attiques) et suppression de toute référence au nombre d'étages

Ces assouplissements conduiront à une densification dans ces zones.

### **2/ Les OAP d'entrée de ville**

Ces zones spécifiques posent question. Sont-elles de simples zones prioritaires pour les promoteurs ? Permettront-elles de déroger aux règles du zonage en concertation avec les villes voisines ? Si c'est le cas, quand ces règles spécifiques seront elles définies ? Le PLU sera-t-il modifié à cette occasion ?

Les règles concernant ces OAP doivent être définies, on ne peut se satisfaire d'un principe « d'exception » pour toute règle, laquelle est par ailleurs censée favoriser une concertation avec les villes voisines, dont on ignore les projets !

Pour l'OAP secteur SUD de la ville, les prescriptions de la zone UB, dans laquelle cette OAP est située, sont préoccupantes. Elles pourraient entraîner une densification excessive :

-la hauteur a été portée de 11m à 16 m (faitage et acrotère), sans limitation du nombre d'étages ;

-l'épannelage permettra d'augmenter cette hauteur si la nouvelle construction est adossée à un immeuble existant de grande hauteur,

Cette zone risque ainsi de devenir prioritaire pour les opérations de densification car n'étant pas dans le périmètre du plan d'exposition au bruit.

Il est dommage que le PLU inscrive la densification et la constructibilité comme principaux critères de « nouvelle identification de cette entrée de ville ».

### **3/ Les prescriptions architecturales et urbaines**

L'ASBP et la plupart des habitants du quartier, soucieux de préserver le patrimoine architectural et l'ambiance du quartier se félicitent de la volonté de la ville de protéger le patrimoine de la ville et de limiter

les opérations immobilières. Néanmoins, l'ASBP regrette que les propriétaires des biens sélectionnés n'aient pas été informés au préalable et demande une clarification sur ce dispositif.

Ainsi, les critères de sélection des biens doivent être mieux précisés. Ils ne sont ni définis ni présentés dans le document. Difficile alors de comprendre la logique qui a prévalu à cette sélection.

Quant aux biens inscrits dans cette liste, ils doivent être connus de leurs propriétaires. Rappelons-le, ces derniers n'ont pas été informés individuellement par la Mairie et leur accord n'a pas été requis.

Les propriétaires peuvent-ils contester la sélection de leur bien ou à l'inverse demander le rajout à la liste ?

Les contraintes sont présentées, mais des avantages compensatoires sont-ils prévus ? (Aide financière aux travaux ? Compensation fiscale par un dégrèvement sur la taxe foncière ?)

Quel est le poids juridique de cette liste face au droit de propriété en cas de contestation ?

Enfin, il est parfois difficile de comprendre les distinctions entre les différentes catégories d'architectures et d'ensemble remarquables ? Des précisions auraient été bienvenues dans le document.

#### **4) La présence du tracé de l'avenue du Parisis (BIP) sur les plans du PLU**

« L'emprise de l'avenue du Parisis » sur ces plans pose une interrogation sur la manière dont la municipalité entend lutter ou au contraire intégrer cet axe autoroutier urbain qui coupera le Bas Montmorency du centre-ville. Ce projet, vieux de 70 ans, défini à partir des besoins et du tissu routier de l'époque, remettra en cause l'homogénéité du territoire et apportera des nuisances sonores et polluantes importantes. Or, si le tracé est mentionné, il n'est fait état d'aucune étude prospective (dans le PADD par exemple) sur les flux de circulation automobile que ce tracé engendrera, sur les pollutions sonores et atmosphériques, et sur les parades associées, sachant que les recommandations de l'OMS sont déjà bafouées.

#### **5/ Le plan d'exposition aux bruits :**

La progression du trafic aérien et le possible agrandissement de l'aéroport Charles de Gaulle, avec le projet de construction d'un terminal dans la perspective des jeux olympiques, peuvent avoir une incidence sur le périmètre de la zone d'exposition au bruit. Il est donc nécessaire de procéder à une étude pour valider le découpage actuel des zones.

Il serait en effet extrêmement dommageable que des constructions soient édifiées dans une zone dont le classement serait possiblement remis en cause. Il faudrait notamment que soient respectées les obligations en matière de « cartographie des nuisances sonores et des plans d'action PPBE » que chaque ville a l'obligation de présenter (directive européenne n° 2002/49/CE). Cette cartographie est indisponible pour Montmorency."

En vous remerciant par avance de la prise en compte de nos remarques.

Cordialement,

Jean-Marc Barbé  
Président de l'ASBP

**Siège social**

159, rue Nationale  
75638 Paris Cedex 13  
Tél. : 01 40 77 15 15

**HOTEL DE VILLE**  
2 Avenue FOCH

**95160 MONTMORENCY**

*A l'attention de Mme WILMART*, Directrice de l'Urbanisme, de l'aménagement et du développement du territoire

**Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme - Enquête publique**

**Affaire : 3679L – Démolition/Reconstruction de 6 logements locatifs sociaux PLS**  
Adresse : 14 rue du Temple à Montmorency

Paris, le 8 juin 2018 2018

Madame,

Immobilière 3F projette l'acquisition, à Montmorency, d'un terrain sis 14 rue du Temple pour la réalisation d'une opération de construction neuve de 6 logements sociaux et places de stationnement.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Montmorency pour laquelle une enquête publique est actuellement ouverte, nous nous permettons, par la présente, de vous saisir pour les demandes de révision suivantes :

- **Demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section AB N° 490.**

En effet, le projet est situé sur un terrain composé de deux parcelles accessibles depuis la rue du temple et figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AB	490	4 rue du Onze Novembre			11
AB	491	14, rue du Temple		04	49
Contenance totale				04	60

La parcelle n° 490 est enclavée et serait classée en zone UCa du PLU révisé.

Or, la parcelle n° 491 (parcelle la plus importante de l'assiette foncière) serait classée en zone UC.

Compte-tenu que ces deux parcelles appartiennent à une même unité foncière, nous souhaiterions que la parcelle n°490 d'une surface de 11m<sup>2</sup> soit classée en zone UC afin que les mêmes règles d'urbanisme puissent être appliquées.

➤ **Demande de modification du % de places intégrées au bâti – chapitre UC4 du PLU.**

Nous souhaitons attirer votre attention sur l'écriture du texte (chapitre UC4) réglementant le stationnement, qui s'avère particulièrement contraignante pour les petites opérations de logements collectifs.

En effet, dans le cadre de notre opération, nous avons l'obligation de réaliser une place par logement et de respecter l'application du pourcentage de 75% de places intégrées au bâti arrondi à l'entier supérieur. Pour 6 logements, cela nécessite de créer 5 places à RDC de la construction soit in fine 84 %.

Cette disposition conduit à fortement diminuer l'attractivité des petites opérations (perte de surface habitable, génération d'une architecture ayant un effet de socle de garage, etc.).

Dans ce contexte, nous souhaiterions que le pourcentage de 75% soit ramené à 50% dans le cas de réalisation de logements sociaux.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous réserverez à ce dossier et restant à votre entière disposition pour tout complément d'information,

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

**Valérie CHEVALET**

**Directrice d'Agence Construction Nord-Ouest**

P.J. : Extrait de plan cadastral

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR:

---

**Envoyé :** lundi 11 juin 2018 10:53

**À :** BT\_Techniques

**Objet :**

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Nous voulons simplement dire mon épouse et moi-même que:

Nous tenons à la préservation de l'identité de Montmorency

A la densification quant aux futures constructions/ en limiter le nombre

Ne plus construire de collectifs,mais des maisons avec jardin

Conserver les arbres existants et les sentes

Merci de noter ces observations

respectueusement

Aline et Pierre Montsarrat

18 rue Grétry

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: enquête publique

Envoyé : lundi 11 juin 2018 11:33

À : BT\_Techniques

Objet : enquête publique

Bonjour, ce petit mot pour vous dire que je suis d'accord avec le PLU qui vise à préserver le patrimoine historique de Montmorency : maisons anciennes, arbres....  
cordialement Cédric Fiévet 2 rue de la vérité à Montmorency

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR:

---

**Envoyé :** lundi 11 juin 2018 12:01

**À :** BT\_Techniques

**Objet :**

Madame, Monsieur,

J'habite Montmorency depuis 12 ans et je tenais par le présent courriel vous faire part de mon approbation sur la révision du PLU qui préserve l'histoire et le patrimoine de Montmorency.

Nous serons mon mari et moi très attentive à toute action de la municipalité qui ira dans ce sens.

Très cordialement

Anne BERGOUGNOUX  
17 avenue Nott  
95160 MONTMORENCY

## TRINCAZ Julien

---

Objet: TR: REVISION PLU

Envoyé : lundi 11 juin 2018 12:11

À : BT\_Techniques

Objet : REVISION PLU

Madame, Monsieur,

La révision de PLU réjouira sans doute une grande majorité de Montmorencéens, attachés à leur ville, son histoire et son patrimoine.

Préserver l'architecture de la ville au travers de ses arbres séculaires et maisons remarquables constitue une priorité à laquelle chacun des habitants de la ville est très attaché.

La révision proposée par le conseil municipal répond à cet attachement et ne peut qu'être grandement approuvée.

Très Cordialement,

Reynald BRONZONI

Né et demeurant à Montmorency.

## TRINCAZ Julien

---

Objet: TR: enquête PLU

Envoyé : lundi 11 juin 2018 12:21

À : BT\_Techniques

Objet : enquête PLU

Bonjour à vous,

Je vis à montmorency, Avenue Nott, depuis plus de 10 ans et je tenais à vous envoyer un mail en ce qui concerne la révision du PLU.

J'approuve cette révision et je tenais à vous le signaler. Beaucoup de montmorencéens approuvent également cette révision j'espère qu'ils vous passeront le message également.

Bonne semaine à Vous,

Cordialement,

Edgar BRONZONI

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Commentaire sur le Projet de PLU à l'attention du commissaire enquêteur

Envoyé : mardi 12 juin 2018 07:22

À : BT\_Techniques

Objet : Commentaire sur le Projet de PLU à l'attention du commissaire enquêteur

Monsieur,

J'ai parcouru la notice sur le projet de PLU pour MONTMORENCY distribuée dans les boites aux lettres. Je vous prie de faire supprimer l'inscription page 3 et page 8 les références au projet de l'Avenue du Parisis. Une autoroute de 4 voies couperait Montmorency en deux parties et est totalement contradictoire avec tous les objectifs de ce projet de PLU comme le cadre de vie, la protection du patrimoine, le bruit et la pollution.

Les auteurs de la notice ont poussé l'ironie d' illustrer page 6 les 43 vues remarquables de Montmorency par une photo de la Collégiale prise sur le parcours de l'avenue du Parisis....

Je vous remercie de prendre en compte mes remarques

Meilleures Salutations

Gregoire MARDINIAN

13 Ter Rue de la République

95160 MONTMORENCY

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: BIP

---

**Envoyé :** mardi 12 juin 2018 09:53

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** BIP

Bonjour,

Sur 2 des 6 cartes présentées dans le document distribué par la Mairie figure l'ex BIP que vous avez rebaptisé Avenue du Paris.

Il est inadmissible que vous présentiez le tracé de cette voie, alors que la population locale a manifesté son refus lors des réunions publiques qui se sont tenues à son sujet, et que le tribunal administratif vient d'annuler la déclaration d'utilité publique concernant la partie Est (Gonesse – RN1).  
Cordialement.  
Tende Abe NSELE

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: PLU zone A

---

**De :** Nadine

**Envoyé :** mardi 12 juin 2018 12:02

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** PLU zone A

Bonjour

Dans le Sud Est vous créez une ZONE A c'est-à-dire une zone agricole. Dans cette zone actuellement il y a des constructions et des terrains en friche.

Comment comptez vous transformer des petites parcelles en friche en terre agricole et ce au milieu des pavillons. Quel agriculteur peut venir s'installer sur autant de petits terrains, réparties au milieu des maisons.

Il faut savoir que ce soit en agriculture « classique » ou « biologique » il y a des traitements. Ces traitements ne peuvent pas être fait à moins de 200 mètres des habitations. Au vu de la configuration des lieux expliquez nous comment vous comptez faire de l'agriculture dans le secteur.

C'est impossible !

Ce secteur est donc voué à rester en friche avec tout ce que cela comporte comme niche à nuisibles : rats, renards, fouines....

Il serait préférable d'aménager ce secteur de façon raisonnée en conservant la biodiversité soit en créant un bois soit en autorisant des constructions avec obligation de conservation de certaines espèces d'arbres.

Sinon bravo pour ce nouveau PLU il évitera peut être toutes ces constructions d'immeubles anarchiques qui ont été faites ces dernières années dans Montmorency.

Cordialement

Provenance : [Courrier](#) pour Windows 10

**Objet:** TR: Remarques de l'association pour la "Sauvegarde de Montmorency et de ses abords"

---

**Envoyé :** mardi 12 juin 2018 12:22

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Remarques de l'association pour la "Sauvegarde de Montmorency et de ses abords"

L'association pour la Sauvegarde de Montmorency et de ses Abords ne peut que se féliciter que ce projet réponde globalement à ses attentes et à celles des Montmorencéens, bien que nous aurions souhaité une distance plus importante au niveau des marges de recul des constructions afin d'éviter les effets « couloirs ». ce projet permet de répondre de façon satisfaisante aux enjeux de :

- Préservation de l'identité Montmorencéenne liée à un patrimoine architectural et paysager exceptionnel,
- Limitation d'une densification excessive des constructions,
- Organisation du développement dans le respect de l'identité héritée,
- Protection de notre patrimoine architectural et urbain avec plus de 500 éléments identifiés, plus de 100 arbres remarquables et sentes protégés.

Un nouveau zonage et un nouveau règlement ont également été définis afin de conserver les ambiances de quartiers et définir les secteurs stratégiques permettant de répondre aux objectifs de construction de logements imposés par l'état (SCOT, SDRIF, Loi ALURE, ...).

Nous formulerons également quelques remarques complémentaires ci-dessous :

- « Le bâtiment situé au 29 rue de Jaigny (parcelle AL 63) apparait sur le plan dans une couleur correspondant à la catégorie grande propriété, alors qu'il s'agit d'un immeuble »
- « Les garages situés au 1 rue Emile Level (AK 1) ont été repérés sur la carte des protections patrimoniales alors qu'ils ne présentent aucun caractère patrimonial contrairement à la maison voisine qui fait l'objet d'un repérage. »
- « Un bâtiment est repéré sur la carte des protections patrimoniales et dans la liste associée au niveau du 5 rue Jean Jacques Rousseau (parcelle AB 690). A part le musée (repéré en tant que monument historique), je ne vois pas de bâtiment pouvant être repéré ». « Par ailleurs, le petit logis situé au coin nord-ouest de la parcelle AB 138 (6 rue Mont-Louis) est repérée sur le plan des protections patrimoniales comme « architecture de bourg » or cette parcelle est identifiée comme monument historique « Maison de Jean-Jacques Rousseau et Maison des Commères ». »

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: OBSERVATIONS A PRENDRE EN COMPTE

**Importance:** Haute

Envoyé : mardi 12 juin 2018 12:06

À : BT\_Techniques

Objet : OBSERVATIONS A PRENDRE EN COMPTE Importance : Haute

Madame, monsieur,

Par le présent courriel, nous vous demandons de supprimer des cartes le tracé du PARISIS qui n'est pas décidé. Vos cartes ne sont donc pas cohérentes avec les dernières décisions de justice.

Je vous demande donc de corriger.

Cordialement,

Danielle Prophète

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Avis PLU Montmorency

---

**Envoyé :** mardi 12 juin 2018 13:52

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Avis PLU Montmorency

Bonjour Monsieur,

J'ai lu et pris connaissance attentivement le nouveau PLU.

Il permet de renforcer les caractéristiques architecturales de la ville en conservant son caractère authentique et historique.

Il assure aussi de pouvoir densifier raisonnablement dans les règles/exigences fixées par l'Etat.

Les espaces verts sont protégés et les éléments remarquables identifiés.

J'aurai enfin une observation à formuler : dans la liste des photos des bâtiments remarquables, il est repéré le bâtiment situé 3 rue du Temple (parcelle AB 677), or le plan de zonage repère quant à lui le bâtiment situé 10 rue de l'Eglise (parcelle AB 658) qui ne présente aucun caractère patrimonial.

En conclusion, j'adhère pleinement dans ce nouveau PLU.

Cdt.

Thierry OLIVIER

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Observations

---

**Envoyé :** mardi 12 juin 2018 14:28

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Observations

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le plu de montmorency, je souhaiterai vous faire part de la remarque suivante:

Le bâtiment situé au 10 rue de jaigny , parcelle ak 21, est identifié comme bâtiment remarquable or il n est pas repère sur le plan des protections patrimoniales

Je vous remercie de prendre en considération cette observation

Cordialement.

Marie Moreels

LASCOMBES DE LAROUSSILHE MARTINE ET GUY  
107 Avenue Charles de Gaulle  
95160 MONTMORENCY  
Tel 06.64.75.62.95  
g.dela@yahoo.fr

COMMISSAIRE ENQUETEUR  
PLU MONTMORENCY

A Montmorency le 09/06/2018

Monsieur,

Dans le PLU concerné par l'enquête publique, notre maison est signifiée sur le Plan-Prescriptions-patrimoniales comme "grande propriété et architecture résidentielle".

A l'examen attentif du plan de zonage nous concernant, il apparaît qu'en plus du bâtiment principal, **les annexes** de notre maison **sont incluses**, alors quelles ne le sont pas pour les autres propriétés proches, elles aussi soumises à ces prescriptions patrimoniales.

Ces annexes sont constituées par une remise ouvrant uniquement sur le jardinet et un garage voiture ouvrant sur le devant. Les toitures de cette remise et de ce garage sont en mauvais état et doivent être changées. (photos jointes).

Le "**classement**" des ces deux "**annexes**" n'a aucune raison et est sans doute **une erreur**.  
Nous demandons de procéder aux **rectifications nécessaires concernant ces annexes**.

D'une façon plus générale nous n'avons trouvé **aucun règlement** détaillant les critères justifiant l'inscription des bâtiments sur le plan de zonage des prescriptions patrimoniales.

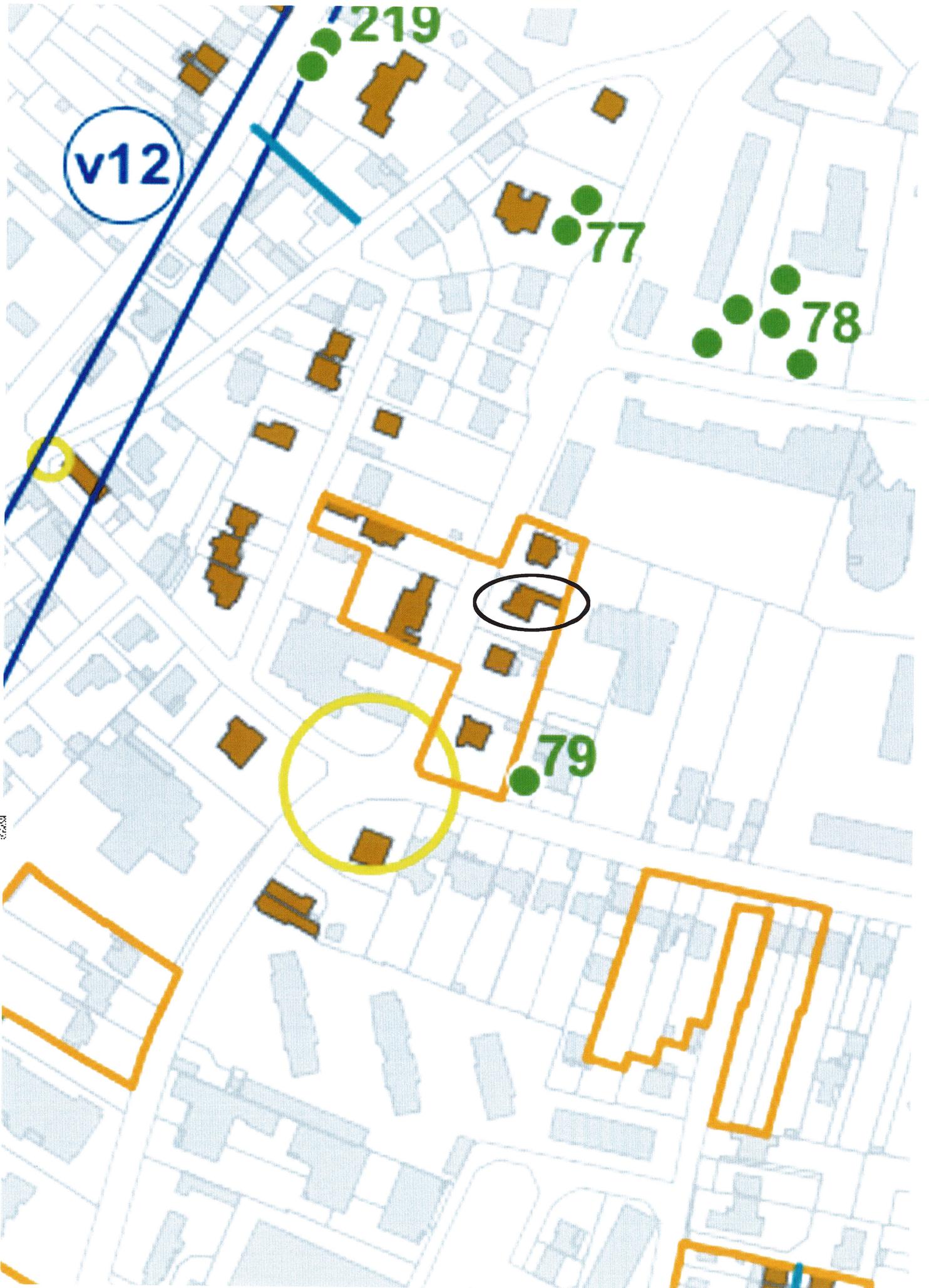
Un immeuble de cinq étages (plus terrasses) ayant été construit récemment en limite de notre jardin, l'inscription au patrimoine n'a plus aucune utilité dans notre cas.

C'est pourquoi nous souhaitons **l'exclusion de la totalité de notre propriété de cette zone.**

Ce courrier est en complément de notre commentaire écrit le mercredi 6 juin sur le registre d'enquête le mercredi 6 juin .

Vous priant, Monsieur, d'agréer l'expression de notre haute considération.





v12

219

77

78

79



208160055 17000160306



208160055170000160406



20816005117000160506



Images ©2018 Google, Données cartographiques ©2018 Google 20 m

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR:

---

**Envoyé :** mardi 12 juin 2018 21:23

**À :** BT\_Techniques

**Objet :**

Le projet est équilibré entre exigence de constructions de nouveaux logements et préservation du caractère de Montmorency avec une forte volonté de garder le patrimoine architectural, les maisons et villas de caractère.

Très beau travail sur l'esthétique avec conservation des espaces verts, des sentes des arbres remarquables (un arbre devrait être supprimé du repérage car abattu, numéro 227 au 62 rue des Alouettes).

A noter pour les nouvelles constructions de logements collectifs, des impératifs à respecter (retrait par rapport à la voie, hauteur des constructions, espaces verts préservés).

Laurence Duhalde

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Plu

Envoyé : mardi 12 juin 2018 19:03

À : BT\_Techniques

Objet : Plu

Bonjour

Je m oppose au BIP

Mme FISCHER Pascale 50 rue des Basserons à montmorency

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: refus du BIP

---

**Envoyé :** mardi 12 juin 2018 18:52

**À :** BT\_Techniques

**Cc :** 'Gregory Mardinian'

**Objet :** refus du BIP

Bonjour,

Une fois de plus, je réitère mon opposition au projet du BIP dans ma commune et dans toutes les autres car ce projet est inutile. De plus, il n'est pas écologique et ne répond à aucun besoin de la population locale.

A l'heure où la population augmente, il n'y a pas la place pour ce projet polluant et bruyant.

Il serait bien plus bénéfique de transformer le tracé de ce projet en une coulée verte !

Cordialement

Daniel RECTON

7 rue des chênes

95170 Deuil la Barre

**TRINCAZ Julien**

---

Objet: TR:

Envoyé : mardi 12 juin 2018 17:41

À : BT\_Techniques

Objet :

Bonjour Madame, Monsieur,

Je vous remercie par avance de bien vouloir noter mon opposition à la mise de l'avenue du Parisis dans le Plu et bien sûr à son construction.

Ce projet du siècle dernier n'a plus aucun intérêt et va détruire la Vallée de Montmorency : nuisances sonores, pollutions,....

Merci de me confirmer la prise en compte de mon mail dans le cadre de l'enquête publique.

Bien cordialement.

Geneviève BEDEL

Envoyé de mon iPad

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Plu

---

**Envoyé :** mardi 12 juin 2018 17:32

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Plu

Bonjour Madame, Monsieur,

Je vous remercie par avance de bien vouloir noter mon opposition à la mise de l'avenue du Parisis dans le Plu et bien sûr à son construction.

Ce projet du siècle dernier n'a plus aucun intérêt et va détruire la Vallée de Montmorency : nuisances sonores, pollutions,.....

Merci de me confirmer la prise en compte de mon mail dans le cadre de l'enquête publique.

Bien cordialement.

*Michel Bedel*

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: enquête publique

---

**Envoyé :** mardi 12 juin 2018 16:28

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** enquête publique

Bonjour,

Il est incompréhensible que les cartes présentées mentionne le tracé du BIP, alors que celui-ci n'est pas abouti et actuellement au point mort !

Merci de le réactualiser.

Cordialement

D.Castille

Provenance : [Courrier](#) pour Windows 10

---



Garanti sans virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

## TRINCAZ Julien

---

Objet: TR: PLU

Envoyé : mercredi 13 juin 2018 09:44

À : BT\_Techniques

Objet : PLU

Madame, Monsieur,

>

> Le repérage photographique identifie le bâtiment situé 3 place des Cerisiers alors que le plan du zonage patrimoniale repère celui situé 4 place des Cerisiers dont la qualité patrimoniale est moins probante.

> Cette modification apportée je soutiens la révision du PLU.

>

> Cordialement,

>

> Emilie REVET

> 12 bd d'Andilly

> 95160 Montmorency

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: PLU - enquête publique

---

**Envoyé :** mercredi 13 juin 2018 11:49

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** PLU - enquête publique

Bonjour,

Je suis tout à fait favorable aux propositions faites pour la révision du PLU de Montmorency.

Toutefois, je me permets de formuler une remarque :

"Le plan de zonage identifie un emplacement réservé pour permettre la réalisation de l'avenue du Parisis ainsi que des marges de recul. Cependant, aucune précision n'est indiquée quant aux règles applicables sur ces marges de recul."

Souhaitant que vous pourrez prendre en compte cette remarque.

Cordialement

Christian Isard

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Non à l'avenue du Parisis

---

**Envoyé :** mercredi 13 juin 2018 15:50

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Non à l'avenue du Parisis

Bonjour,

Pourquoi construire une "avenue du Parisis" dans une zone Bâtiment de France? Quelle cohérence???

Cordialement

M. Choquet

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: Dossier pour révision du PLU  
**Pièces jointes:** 16rueSaintDenis.docx

---

**Envoyé :** mercredi 13 juin 2018 21:14

**À :** BT\_Techniques

**Cc :** TRINCAZ Julien

**Objet :** Dossier pour révision du PLU

Bonjour,

Voir pièce jointe :

Je suis l'heureux propriétaire des parcelles AH68, 69, 70 accessibles depuis le 16 rue Saint-Denis et depuis le chemin de la fisée.

C'est un terrain qui a beaucoup de servitudes que je connaissais lors de son achat. J'ai un projet de construction de maisons individuelles dessus. L'essentiel de mon dossier repose sur une nouvelle servitude acceptable mais posé avec maladresse (page 2) et une autre qui est caduc à ce jour (page 6).

Les autres points sont moins fondamentaux mais restent légitimes.

Merci Mr Le commissaire pour le temps consacré à l'étude de mon dossier. Je reste disponible pour visite du terrain pour attester du bien fondé de mes requêtes !

Je reste disponible pour tout complément d'information.

Pour valoir ce que de droit

Cordialement,

**Mohamed Bellouti**

## Sommaire

Espaces verts protégés.....	2
Marges de recul sur avenue du Parisis.....	6
Sentes.....	8
Voie pour toute nouvelle construction et retournement véhicule.....	9
Prise en compte d'une construction .....	9

Je suis l'heureux propriétaire des parcelles AH68, 69, 70 accessibles depuis le 16 rue Saint-Denis et depuis le chemin de la fisée.

C'est un terrain qui a beaucoup de servitudes que je connaissais lors de son achat. J'ai un projet de construction de maisons individuelles dessus. L'essentiel de mon dossier repose sur une nouvelle servitude acceptable mais posé avec maladresse (page 2) et une autre qui est caduc à ce jour (page 6).

Les autres points sont moins fondamentaux mais restent légitimes.

Merci Mr Le commissaire pour le temps consacré à l'étude de mon dossier. Je reste disponible pour visite du terrain pour attester du bien fondé de mes requêtes !

Je reste disponible pour tout complément d'information.

Pour valoir ce que de droit

Mohamed Bellouti

5 rue Lhuillier

75015 Paris.

0771088025

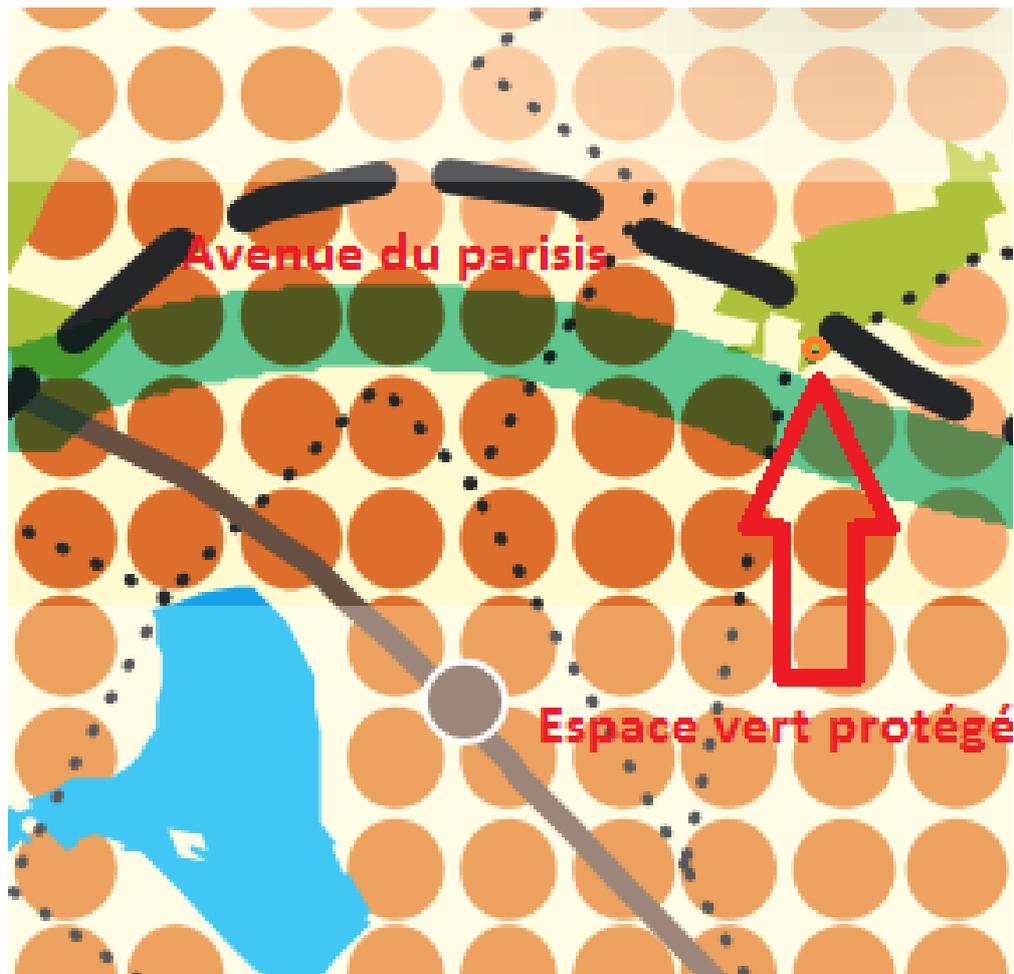
mbellouti@yahoo.fr

## Espaces verts protégés

Je conteste avec force, la cartographie réalisé par la maîtrise d'ouvrage auteur du plan de zonage qui est juste confiscatoire et qui doit reposer sur une vielle photo satellite ne correspond pas à réalité du terrain.

De plus, je n'ai pas été consulté pour permittre une étude fine et réel. C'est pour moi une étude baclé et imprécise.

Elle s'appuie la cartographie générale du SDRIF 2030, cette carte reste opposable



La nouvelle servitude plus que bloquante présente dans le PLU:

...

3 – Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :- les constructions annexes telles que définies au glossaire et répondant aux dispositions du règlement (emprise au sol et hauteur) ;- la reconstruction de bâtiments à emprise égale ou avec une augmentation de 10% en cas de démolition dans la limite de l'emprise autorisée dans la zone ;- les extensions de bâtiments régulièrement édifiés avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante et de l'emprise autorisée dans la zone ;- l'aménagement d'accès et de desserte en cas d'impossibilité de les aménager en dehors des espaces verts protégés.

...

Echange avec le responsable de l'urbanisme à la région :

De : GRANDCHAMP Jean-Michel <jean-michel.grandchamp@iledefrance.fr>

Envoyé : mardi 12 juin 2018 11:29

À : BELLOUTI Mohamed (ENGIE SA) <mohamed.bellouti@external.engie.com>

Bonjour,

En effet votre adresse est bien dans le secteur où un « espace vert et de loisirs » est repéré au SDRIF.

Sans qu'on puisse faire dire à la carte si votre parcelle est ou non effectivement comprise dans cet espace, pour les raisons indiquées dans mon message précédent.

Cordialement,

Jean-Michel GRANDCHAMP

**Chef du service urbanisme et planification**

Conseil régional d'Île-de-France

Pôle cohésion territoriale

Direction de l'aménagement

[iledefrance](#) | [infosdrif](#) | [iDul](#)



De : GRANDCHAMP Jean-Michel <[jean-michel.grandchamp@iledefrance.fr](mailto:jean-michel.grandchamp@iledefrance.fr)>

Envoyé : vendredi 8 juin 2018 14:41

À : BELLOUTI Mohamed (ENGIE SA) <[mohamed.bellouti@external.engie.com](mailto:mohamed.bellouti@external.engie.com)>

La carte générale du SDRIF a bel et bien une portée normative (contrairement à l'autre document composé de 4 cartes plus petites qui n'en a pas, et sur laquelle vous avez cerclé de rouge la phrase).

Cependant cette portée normative doit être interprétée en tenant impérativement compte du texte suivante, reproduit sur la carte :

« La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CGDT) indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, **sans que cette représentation puisse être précise eu égard à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés**, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur la CDGT du SDRIF, dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Toute autre utilisation de la carte méconnaîtrait ces principes. »

Cordialement

JM Grandchamp

Réalité du terrain :

Sur le principe je ne suis pas contre une participation au patrimoine écologique sur mon domaine privée.

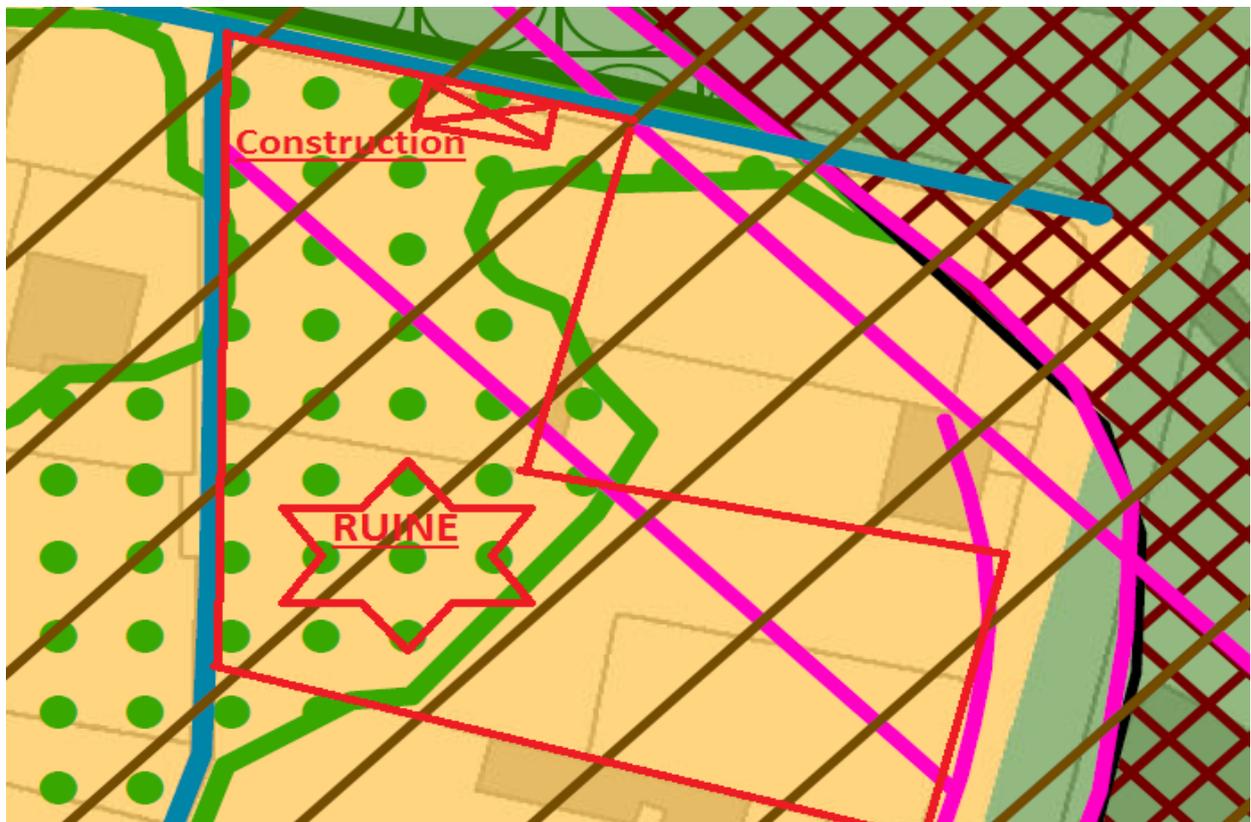
Mais cela doit être en adéquation avec l'état actuel du terrain. Elle doit aussi rester mesuré sans devenir confiscatoire en freinant la constructibilité que veut favoriser l'état.

google earth permet de voir l'historique, vous y verrez par exemple une maison dont les ruines sont encore là !

En vert, l'ELV réel à cartographier ans le plan de zonage, près de 800 m2 , 1/3 de mon terrain tout de même.



Vue d'artiste inacceptable qui a été reportée sur le plan de zonage :



En complément l'analyse du préfet sur ces zones limitant la construction :



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

Cergy-Pontoise, le - 9 AVR. 2018

Service de l'urbanisme  
et de l'aménagement durable

Pôle urbanisme

Affaire suivie par Rémy BROSSEAU  
Tél. : 01 34 25 26 79 fax : 01 34 25 25 41  
remy.brosseau@val-doise.gouv.fr  
Réf : SUAD/PU/RB/2018- 135

Le Préfet du Val d'Oise

à

Madame la Maire de MONTMORENCY  
2 avenue Foch  
95160 MONTMORENCY

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 18 décembre 2017

P. J. : - Deux annexes

## **B. LES EBC**

Au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, la commune peut classer des secteurs en espace boisé classé (EBC) afin d'assurer la conservation, la préservation, voire la création des bois, forêts et parcs, en empêchant tous les travaux qui pourraient les affecter.

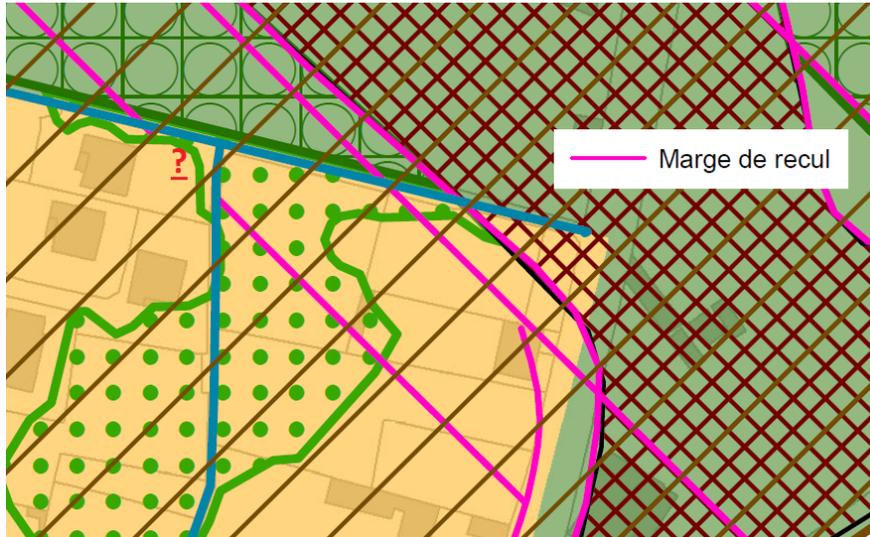
Le classement des terrains en EBC empêche les changements d'affectation d'occupation des sols et entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier.

Dans la révision du PLU, la commune de Montmorency a classé de nombreux terrains en EBC. Le bois de la forêt de Montmorency, des parcs publics, ainsi que certains îlots végétalisés au sein des quartiers.

**Afin de permettre la densification spontanée de la commune, évaluée à 110 logements par le PLU entre 2017 et 2030, il convient de limiter la surface des espaces boisés classés. Cette protection n'est pas adaptée pour les petites zones arborées enclavées dans l'urbanisation.**

## Marges de recul sur avenue du Parisis

Je m'oppose aussi fermement à l'application d'une marge sur l'hypothétique avenue du Parisis pour les raisons suivantes :



Les marges qui sont appliquées pour l'avenue du Parisis sur mon terrain, sont un simple copier-coller des précédents PLU. Elles ne sont pas conformes à la loi « Barnier » que l'état demande d'appliquer et rien d'autre, voir extrait du porté à connaissance ci-dessous.

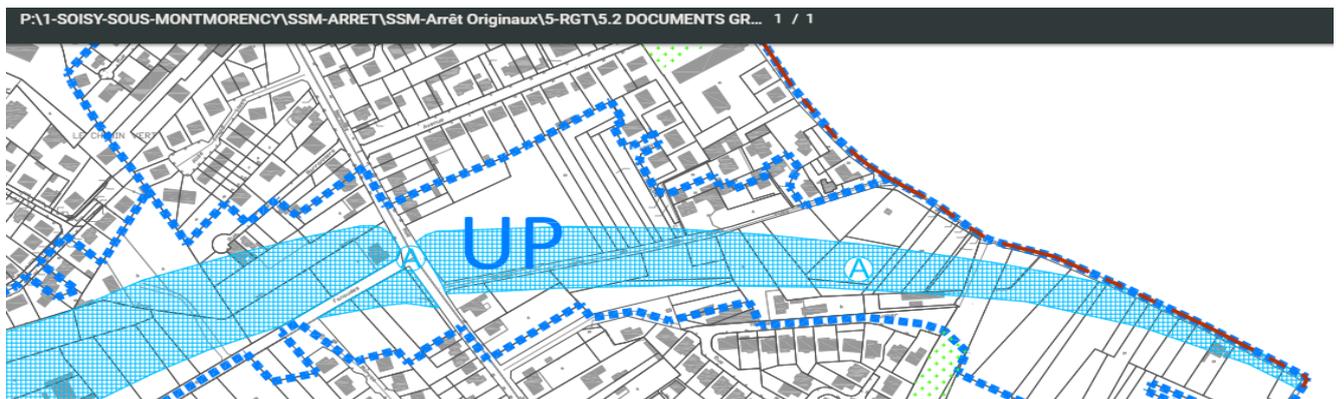
Ce type de marge ne s'applique qu'en zone non encore urbanisée ! De plus, aucune marge ne peut-être tracée car le projet côté ouest est à l'arrêt et doit revenir en phase de projet.

Comment peut-on fixer précisément une marge de 75m de part et d'autre d'une hypothétique voie rapide que personne ne sait encore exactement placer ???

Aussi je doute de la légalité d'appliquer à l'identique les servitudes d'un projet précédemment rejeté par la communauté de Montmorency.

La ville voisine de Sous Montmorency, qui a le même projet d'avenue de parisis à rédiger nouveau PLU intelligent et conforme qui supprime cette pseudo marge.

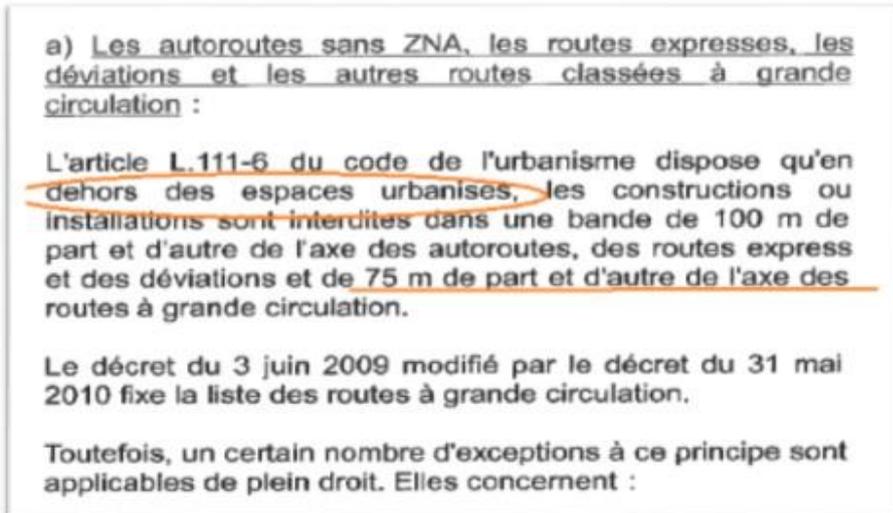
Elle n'est remplacée aujourd'hui par une simple zone UP.



De plus, le copier-coller répété une dérogation sur cette servitude accordée à mon voisin en haut à gauche. Je veux la même chose, (Le ? sur le schéma) !

Complément :

Page 22/47 porté à connaissance de l'état :



**De :** "cedric.hardy@valdoise.fr" <cedric.hardy@valdoise.fr>

**À :** Mohamed Bellouti <mbellouti@yahoo.fr>

**Cc :** Pierrick.VOGRIN@valdoise.fr; bernard.delruc@val-doise.gouv.fr

**Envoyé le :** Vendredi 30 septembre 2016 13h43

**Objet :** Re: Marges avenedu Parisis sur Montmorency.

Monsieur,

Tout d'abord je vous prie d'excuser ce retour tardif.

A ce stade le projet porté à la concertation publique en 2012 sur la section Ouest (entre la RD109 à Soisy et la RD301 Groslay) est le projet à prendre en compte. **Toutefois, suite à cette concertation publique les études amont de la section Ouest seront reprises. Le résultat de ces études pourrait conduire à des modifications.**

Concernant les largeurs de la version du projet porté à la concertation publique en 2012, comme vous pouvez le constater elles varient en fonction de la localisation de votre demande.

Concernant les sections de la version du projet porté à la concertation publique en 2012 qui seraient enfouies, elles dépendent également de la localisation de votre demande. D'après l'image transmise je vous confirme que la version du projet avenue du Parisis porté à la concertation en 2012 **prévoit un enfouissement sous le parc Sainte-Pôle**

Concernant les points "G", je ne comprend pas bien la question. Ce que je peux vous confirmer c'est qu'ils correspondent à la localisation **de coupes de principe** du projet avenue du paris presenté à la concertation publique de 2012.

Concernant les informations de vives voix, je reste à votre disposition.

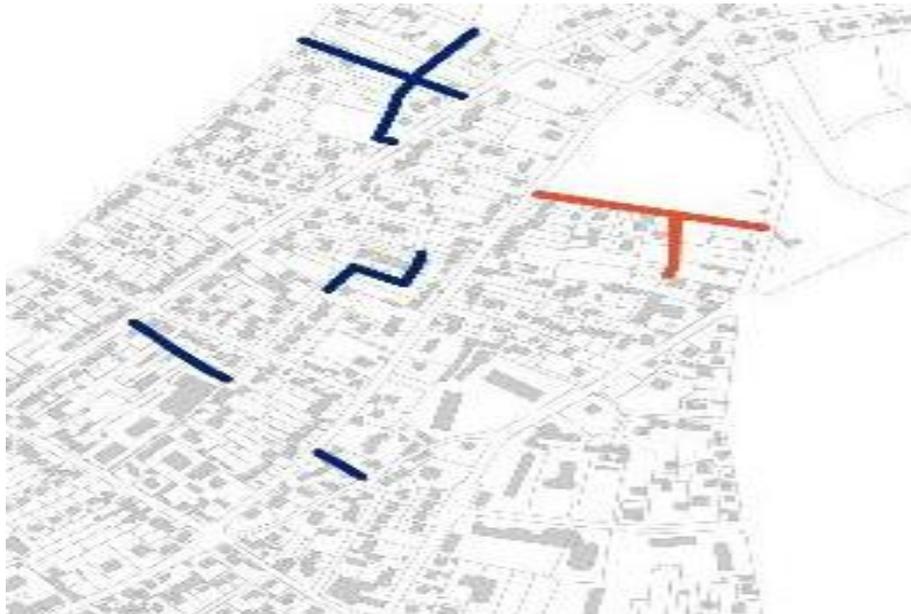
Cordialement

Cédric Hardy  
Chef de projet Avenue du Parisis  
Conseil Départemental du Val d'Oise  
Direction des Routes  
Tel : 01 34 25 10 51  
cedric.hardy@valdoise.fr

## Sentes

Pour ce point, je ne sais que dire. Mon terrain jouxte une sente qui de mon côté est interdite aux véhicules (bites) et de l'autre accessible. C'est totalement injuste et inacceptable !

Elle est pourtant indiquée en rouge pour nous tous dans le nouveau PLU! Que cette sente soit réellement inaccessible pour nous tous !



## Voie pour toute nouvelle construction et retournement véhicule.

Les 4 mètres sont imposés, c'est tout simplement excessif et inutile. C'est un point tendancieux visant à rendre inconstructible un certain nombre de terrain sur la commune. 3 mètres sont largement suffisant pour permettre l'accès d'un véhicule de secours même avec un gros gabarit.

Pour la voie de retournement imposé pour toute nouvelle voie privée, c'est du jamais vu. La marche arrière existe aussi pour les gros véhicules de secours.

Je trouve ces points excessifs.

## Prise en compte d'une construction

Sur mon terrain a depuis des lustres existe une annexe de de 40m. Elle n'apparait pas sur le plan de zonage, car celui-ci se base sur les plans cadastraux qui ont une vocation fiscale. Est-il possible que cette annexe soit prise en compte même si elle n'est pas dans un super état (à rénover).



## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: commentaires concernant le PLU à l'attention du commissaire enquêteur

Envoyé : mercredi 13 juin 2018 21:07

À : BT\_Techniques

Objet : commentaires concernant le PLU à l'attention du commissaire enquêteur

Monsieur,

Je m'oppose au projet de PLU pour la ville de Montmorency tel qu'il est présenté.

Votre document déclare protéger: les espaces verts et boisés, notre environnement, les vues remarquables et le patrimoine architectural qui font le charme de notre ville.

Par ailleurs, et ce qui est en contradiction totale avec les objectifs affichés:

- il acte le tracé de l'Avenue du Parisis (BIP), autoroute de 4 voies, qui va couper notre ville en deux, augmenter dans nos rues le trafic des véhicules et camions qui voudront rejoindre cet axe, apporter bruit et pollution et saccager irrémédiablement de nombreuses "vues remarquables" (en particulier celle de la page 6 de votre fascicule) dont vous vantez l'existence,

- il favorise la densification de l'habitat, déjà engagée de façon visible, qui aura pour conséquence évidente la réduction des espaces verts et l'accroissement de la circulation.

Je vous prie de prendre en compte mon point de vue et mes arguments.

Meilleures Salutations

Sabine MARDINIAN  
13 Ter Rue de la République  
95160 MONTMORENCY

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: BIP

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 12:14

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** BIP

Nous sommes contre le projet du BIP à cause de la nuisance sonore.  
cordialement

Monsieur et madame NEE  
54 allée de Pampelune  
Groslay 95410

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: PLU Avenue du Parisis

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 14:31

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** PLU Avenue du Parisis

Madame, Monsieur

Habitant Deuil La Barre nous ne donnerons pas d'opinion sur l'ensemble du PLU de Montmorency, mais nous profitons de cette enquête pour vous signaler notre opposition absolue au projet d'extension de l'avenue du Parisis, puisque notre commune est autant concernée que celle de Montmorency. Vous évoquez la possibilité d'une « intégration harmonieuse de l'avenue du Parisis dans le fonctionnement communal », mais comment peut-on parler d'harmonie concernant ce projet destructeur de l'environnement, quelles que soient les protections envisagées. Nous pensons qu'il s'agit d'un projet d'arrière-garde, combattu par de nombreuses associations et récusé par le tribunal administratif de Cergy, dans la mesure où il continue à ne penser l'avenir des transports que dans le bétonnage de nouveaux espaces verts et la multiplication des voitures individuelles. Nous souffrons régulièrement de l'insuffisance des transports en commun, ne vaudrait-il pas mieux investir les sommes considérables qui seraient investies dans la finalisation du BIP (sommes qui seront en grande partie prises dans nos impôts locaux) , dans l'amélioration de ces transports en commun, trains RER, bus.

Merci de votre attention, avec nos sentiments les plus distingués

Claude et Franck Viguié

Deuil La Barre

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: NON à l'avenue de Parisis

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 14:49

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** NON à l'avenue de Parisis

Bonjour Madame, Monsieur,

Je m'étonne encore que vous nous donniez la possibilité de donner notre avis sur ce projet alors même que le Tribunal administratif de Cergy a annulé, mardi 13 mars, la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet routier de l'avenue du Parisis Est. Une décision qui fait suite à [un recours déposé par trois associations opposées à ce projet](#) de 2x2 voies entre Bonneuil-en-France et Groslay. PAR CONSEQUENT il n'y a plus de débat ou d'avis à demander!.Ce projet ubuesque ne doit absolument pas voir le jour à l'heure où nous parlons de préserver l'écologie ce projet détruit de grands espaces verts qui font le charme de notre département du Val d'Oise. L'écologie est une priorité car les pics de pollution sont une réalité!.Ces mêmes pics de pollution qui seront désormais au plus près de nos habitations.

Nous avons déjà les couloirs de vol (Charles de Gaulle) avec une fréquence de passage de plus en plus accrues et ce jusqu'à 00H30 tous les jours avec une reprise du trafic à 6H00, si nous devons ajouter les nuisances sonores, la pollution, les déchets, la suppression des zones vertes, la dégradation de la qualité de vie, l'investissement financier de toute une vie sur l'achat d'une maison qui va forcément perdre de sa valeur si l'avenue passe à quelques mètres.

Pour toutes ses raisons, ce projet d'avenue de Parisis va à contre sens de notre responsabilité d'humain envers la Planet et contre les grenelles de l'environnement qui ont été signé.

La loi de par le tribunal administratif de Cergy a été rendue, elle a **annulé** ce projet.

**NON** à l'avenue de Parisis.

Jérémy CLINCHANT

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: avis de SOS Vallée de Montmorency sur la révision du PLU de Montmorency

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 16:05

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** avis de SOS Vallée de Montmorency sur la révision du PLU de Montmorency

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par l'arrêté Urba 2018 – 115 en date du 24 avril 2018, le Maire de Montmorency a prescrit l'ouverture de l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Montmorency.

L'association SOS Vallée de Montmorency, dont le siège est à Montmorency, constate que sur certaines cartes présentées dans le document distribué comme dans celles exposées au public le tracé du BIP-devenu depuis Avenue du Paris - figure toujours.

Il est en outre indiqué qu'il convient de « veiller à une intégration harmonieuse de l'avenue du Paris dans le fonctionnement communal, dans l'hypothèse de la réalisation du projet départemental.

Il est par ailleurs précisé que d'une manière générale le PLU prend en compte la richesse patrimoniale montmorencéenne en assurant la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Il est de ce fait déplorable que ce projet d'infrastructure routière qui remonte à 1936 et qui a été refusé à l'unanimité par l'ensemble des populations qui se sont déplacées ( 5000 personnes selon le commissaire enquêteur ) lors de l'enquête de concertation qui s'est tenue du 15 février au 15 novembre 2012 dans les communes de Montmorency, Soisy sous Montmorency, Groslay et Deuil la Barre figure toujours dans les documents du PLU.

L'association SOS Vallée de Montmorency dénonce une nouvelle fois ce projet de 2x2 voire 2 x 3 voies routières. Elle souligne son inutilité tant en termes de besoins de circulation que de développement économique pour un coût pharaonique : plus de 500M€ pour l'ensemble du projet à des conditions économiques remontant à quelques 15 années.

De plus ce projet coupera la ville de Montmorency en deux et dévalorisera l'ensemble du territoire de la commune.

L'association SOS Vallée de Montmorency fait part une nouvelle fois de son opposition à ce projet et demande à ses élus de prendre en considération le mécontentement qui ne cesse de grandir à Montmorency sur ce dossier. Nos élus ont avec les emprises qui sont gelées depuis des dizaines d'années l'occasion unique de créer tout le long du tracé une coulée verte qui sera la première du Val d'Oise. Avec les économies réalisées ils pourront développer le réseau de transport en commun et engager des projets qui correspondront aux attentes des habitants (aménagement du parc St Paul par exemple ) qui ont choisi Montmorency pour son cadre de vie et non pour sa future autoroute.

Au moment ou la Mairie ne cesse de cesse de dire que ce dossier est au point mort et qu'il ne verra jamais le jour l'occasion est unique d'écouter les administrés et de le faire disparaître des projets.

M.Lefebvre Didier

SOS Vallée deMontmorency

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: PLU enquête publique

---

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** PLU enquête publique

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai remarqué qu'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global avait été instauré au niveau des locaux de la police municipale mais je n'ai pas trouvé dans le règlement les règles qui s'appliquent à cette servitude.

Cordialement,

M. Chaton

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: PLU commissaire enquêteur

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 16:49

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** PLU commissaire enquêteur

Bonjour Monsieur,

Les implantations indiquées sur le plan de zonage dans les zones d'OAP sont-elle des implantations imposées ou indiquées ? Il conviendrait de préciser si ces règles de retrait s'appliquent également en cas de vues directes.

Merci de prendre en compte ma remarque.

cordialement,

M. RENARD

## TRINCAZ Julien

---

Objet: TR: Avenue du Parisis

Envoyé : jeudi 14 juin 2018 16:57

À : BT\_Techniques

Objet : Avenue du Parisis

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par l'arrêté Urba 2018 - 115 en date du 24 avril 2018, le Maire de Montmorency a prescrit l'ouverture de l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Montmorency.

Je constate que sur certaines cartes présentées dans le document distribué comme dans celles exposées au public le tracé de l'avenue du Parisis figure toujours.

Il est en outre indiqué qu'il convient de « veiller à une intégration harmonieuse de l'avenue du Parisis dans le fonctionnement communal, dans l'hypothèse de la réalisation du projet départemental.

Il est de ce fait déplorable que ce projet d'infrastructure routière qui remonte à 1936 et qui a été refusé par l'ensemble des populations qui se sont déplacées ( 5000 personnes selon le commissaire enquêteur ) lors de l'enquête de concertation qui s'est tenue du 15 février au 15 novembre 2012 dans les communes de Montmorency, Soisy sous Montmorency, Groslay et Deuil la Barre figure toujours dans les documents du PLU.

Je vous fait part de mon opposition à ce projet et demande à ses élus de prendre en compte le mécontentement qui ne cesse de grandir sur ce dossier. Nos élus ont avec les emprises qui sont gelées depuis des dizaines d'années l'occasion unique de créer tout le long du tracé une coulée verte qui sera la première du Val d'Oise. Avec les économies réalisées ils pourront développer le réseau de transport en commun et engager des projets qui correspondront aux attentes des habitants qui ont choisi Montmorency pour son cadre de vie et non pour sa future autoroute.

Au moment ou la Mairie ne cesse de cesse de dire que ce dossier est au point mort et qu'il ne verra jamais le jour l'occasion est unique d'écouter les administrés et de le faire disparaître des projets.

Cordialement  
Philippe Montpert  
3 rue du Sapeur  
95410 Groslay

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: révision du plan local d'urbanisme

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 17:11

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** révision du plan local d'urbanisme

Monsieur

Je tiens à souligner la volonté de protéger le patrimoine architectural et végétal de Montmorency qui en fait son charme. Je note cependant qu'une séquence remarquable a été identifiée au niveau de la rue Demirleau qui selon moi ne présente pas une architecture témoignant de l'identité de la ville ou en tout cas une qualité méritant une protection. De façon plus globale, je trouve que le dessin de ces séquences semble surévalué sur certaines parcelles du centre-historique.

Merci

Colette Brauge

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: CONTRE LE PROJET DE CONSTRUCTION DE L'AVENUE DE PARISIS

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 17:28

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** CONTRE LE PROJET DE CONSTRUCTION DE L'AVENUE DE PARISIS

Bonjour Madame, Monsieur,

Résidente dans le domaine de Groslay, je suis complètement contre ce projet de construction de l'avenue de Parisis. Nous avons déjà les couloirs de vol aérien, cela est déjà bien suffisant pour nous rajouter cette avenue (nuisances sonores, pollution ...). Nous avons tous choisi d'habiter Montmorency, ou limite Montmorency pour la qualité de vie : les espaces verts, la tranquillité et de s'y sentir en sécurité. Cette construction serait un BOULVERSEMENT dans nos vies

Merci !

Bien cordialement,

Mme Bociaga

## TRINCAZ Julien

---

Objet: TR: Avis plu

Envoyé : jeudi 14 juin 2018 19:32  
À : BT\_Techniques  
Cc : marilyn nagoua; Laurent Dirion  
Objet : Avis plu

Monsieur le commissaire enquêteur

Par ce mail, nous souhaitons vous signifier notre désaccord concernant le projet de la mairie de limiter la constructibilité de nos terrains - faisant parti de l'OAP nord - à 2 étages maxi.

Cela ne favorisera pas la construction de logements car les projets ne seront pas viables financièrement - même pour un bailleurs de logement sociaux - à moins que nous bradions le prix de nos maisons, de plus, nous ne comprenons pas cette différence de réglementation par rapport au trottoir d'en face qui fait également parti de l'OAP Nord et, sauf erreur de notre part ne subira pas les mêmes limitations.

Un projet est en cours d'étude mais les contraintes liées à ces dispositions à venir ne permettront sans doute pas sa réalisation.

Espérant être entendu.

Bien cordialement

M. Et Mme Dacheux  
57 avenue de domont  
95160 Montmorency

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: avis d'enquete PLU

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 20:08

**À :** [enquetepubliquePLU@ville-montmorency.fr](mailto:enquetepubliquePLU@ville-montmorency.fr).

**Objet :** avis d'enquete PLU

Monsieur FLOQUET Maurice , Commissaire Enquêteur.

Par ce mail ,nous voulons vous signifier le désaccord concernant le projet de la mairie de limiter la constructibilité de nos terrains: faisant parti de l'OAP Nord, à 2 étages maxi.

Il est évident que cela ne favoriserait pas la construction de logements car le ou les projets ne seront pas viables financièrement même pour un bailleur de logements sociaux.

Nous ne comprenons pas cette différence de réglementations par apport au trottoir d'en face côté pair de l'avenue de Domont qui fait également parti de l'OAP Nord.

La construction de nouveaux immeubles permet une mixité de la population , de plus , nôtre commune étant bien déservie par les trois lignes de bus cela permet aux habitants de se déplacer facilement.

Nous avons un projet avec un constructeur depuis trois ans et la mairie fait barrière. Ce projet fait l'objet d'une procédure au Tribunal administratif de CERGY PONTOISE depuis le 28 AVRIL 2018.

Un mémoire complémentaire a été transmis afin de solliciter du Tribunal ,en applications de nouvelles dispositions légales d'enjoindre au Maire de Montmorency de reprendre l'instruction de la demande de permis de construire.

Pour nous, la construction de logements est dans la logique de l'évolution des villes en Ile de France. Il faut bien loger les gens.

Il serait bien de profiter de ces nouvelles constructions pour prévoir ,en plus des logements ,des infrastructures utiles aux habitants du quartier, un cabinet médical , par exemple, permettrait d'attirer un où plusieurs médecins généralistes et spécialistes car il n'y aura bientôt plus de médecins sur le plateau de MONTMORENCY.

Cordialement.

Mr et Mme NAGOUA Paul & Marilyn  
61 Avenue de Domont

95160 Montmorency.

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Montmorency - PLU - Enquête publique

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 21:25

**À :** BT\_Techniques

**Cc :** Angéla DIRION

**Objet :** Montmorency - PLU - Enquête publique

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par ce mail, nous souhaitons vous signifier notre désaccord concernant le projet de la mairie de limiter la constructibilité de nos terrains - faisant parti de l'OAP nord - à 2 étages maxi.

Cela ne favorisera pas la construction de logements car les projets ne seront pas viables financièrement - même pour un bailleurs de logement sociaux - à moins que nous bradions le prix de nos maisons, de plus, nous ne comprenons pas cette différence de règlementation par rapport au trottoir d'en face qui fait également parti de l'OAP Nord.

Un projet est en cours d'instruction mais les contraintes liées à ces dispositions à venir ne permettront sans doute pas sa réalisation.

Bien cordialement

Laurent et Angéla DIRION

63 avenue de Domont

95160 Montmorency

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: Avis sur le PLU

Envoyé : jeudi 14 juin 2018 21:36

À : BT\_Techniques

Objet : Avis sur le PLU

Bonjour,

Voici mes commentaires sur le PLU.

Un des points importants dans ce PLU est que les belles demeures et ce qui fait le charme de Montmorency soit conservé voire embelli.

De plus il est important que le bétonnage soit arrêté ce qui n'empêche pas de développer les résidences nécessaires au développement démographique de la ville.

C'est une ville verte et le PLU à mon sens essaie dans la plus grande mesure de respecter cet aspect.

Bien cordialement

MD

Envoyé de mon iPhone

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Révision du PLU : Enquête Publique

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 21:47

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Révision du PLU : Enquête Publique

Bonsoir,

Je vous écris car dans les grandes lignes je suis d'accord avec le PLU.

Néanmoins j'habite la résidence Clairfond Rue du Président Brisson hors dans le PLU il est défini sur la parcelle, crèche - police municipale - perception un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global qui identifie un secteur potentiellement mutable pour accueillir des logements et des équipements

Ce qui est surprenant c'est que la résidence de Clairfond est exclue du périmètre "Espace vert protégé" alors que tout le quartier jusqu'à la gare y est et que nous ne sommes pas déclarés comme ayant une vue ce qui est un comble alors qu'elles sont nombreuses à être identifiées dans nos environs.

Par ce mail je vous demande de bien vouloir inscrire la Résidence Clairfond qui correspond au critères "Espace vert protégé" et ayant une vue dans la rubrique espace protégé.

Restant à votre disposition et dans l'attente d'une réponse favorable à notre demande je vous prie de recevoir l'expression de mes cordiales salutations.

--

Sandrine BOSMAN

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: PLU

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 23:05

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** PLU

A noter

« L'ensemble des bâtiments situés sur la parcelle AB 84 située 19 rue Carnot est coloré sur le plan des protections patrimoniales alors que seul le bâtiment situé le long de la rue est repéré dans la liste de l'annexe du règlement. »

Merci

M Joyaux

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Enquete Publique (Opposition BIP)

---

**Envoyé :** jeudi 14 juin 2018 23:17

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Enquete Publique (Opposition BIP)

Bonsoir,

Nous souhaitons exprimer notre opposition au BIP (avenue de Parisis)

le BIP déduira la Vallée de Montmorency!

cdt

Simone Gearing et Sebastien Richer

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Révision du PLU : Enquête Publique

---

**Envoyé :** vendredi 15 juin 2018 09:10

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Révision du PLU : Enquête Publique

Madame, Monsieur,

Je fais suite à la communication du PLU qui me globalement conforme. Néanmoins, en tant que résident de Clairfond, situé 16 Rue du Président Brisson hors dans le PLU, j'observe qu'il est défini sur la parcelle « crèche - police municipale – perception » un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global, ce qui identifie un secteur potentiellement mutable pour accueillir des logements et des équipements.

Je suis également surpris de constater que la résidence Clairfond est exclue du périmètre « Espace vert protégé » alors même que tout le quartier jusqu'à la gare en fait partie et qu'elle n'est pas déclarée comme disposant d'une vue, à l'instar de la plupart des résidences alentours.

Par ce mail, je vous demande de bien vouloir inscrire la Résidence Clairfond dans le périmètre « Espace vert protégé » et comme disposant d'une vue dans la rubrique « Espace protégé ».

Restant à votre disposition et dans l'attente d'une réponse favorable à notre demande je vous prie de recevoir l'expression de mes cordiales salutations.

Frédéric BELLEGARDE

16 rue du Président Brisson – 95160 MONTMORENCY

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: enquête publique PLU

---

**Envoyé :** vendredi 15 juin 2018 09:26

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** enquête publique PLU

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

**Nous nous opposons au projet de PLU pour la ville de Montmorency, tel qu'il est présenté.**

Votre document déclare protéger :

- Les espaces verts et boisés, notre environnement,

- le patrimoine architectural

**- Les vues remarquables où une photo montre notre rue, la rue de la République avec vue sur nos maisons et la Collégiale page 6 dans votre livret "Montmorency demain"** Cette vue remarquable n'existerait plus, puisque le BIP SE TROUVERAIT A LA PLACE DE L'APPAREIL PHOTO qui a pris cette vue. vue sur le BIP de la Collégiale, et plus aucune vue de la Collégiale et des espaces verts vus sur cette photo.

Par ailleurs, et c'est en totale contradiction avec toute votre revue :

- il acte le tracé de l'avenue du Parisis (BIP), autoroute de quatre voies qui coupe notre ville en deux, qui augmenterait le trafic dans la ville, (des poids lourds en plus qui ne passent pas par ici aujourd'hui).

Cela apporterait bruit et pollutions supplémentaires, et éliminerait toutes ces vues remarquables montrées sur votre revue, qui montre Montmorency aujourd'hui, et non demain. page 6, 43 vues remarquables, rue de la République entre autre, qui serait coupée en deux demain.

Nous vous prions de prendre en compte nos points de vue,

Dans l'attente,

Nous vous prions de recevoir Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, Notre considération respectueuse.

Famille PAGANINI Jocelyne, Christophe, William, Laëtitia

10, rue de la République,

95160 MONTMORENCY

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: Révision du PLU de Montmorency

**Importance:** Haute

---

**Envoyé :** vendredi 15 juin 2018 09:49

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Révision du PLU de Montmorency

**Importance :** Haute

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Ma femme et moi souhaitons vous faire part de notre refus de ce BIP (plus récemment rebaptisé Avenue du Parisis) dans notre ville.

Malgré, d'une part la forte opposition de la population manifestée en 2012 lors de l'enquête de concertation et, d'autre part les dires de Madame le Maire et de Monsieur Jérôme Chartier, premier vice-Président du Conseil Régional d'Ile de France qui déclarent à leurs électeurs que ce projet n'aboutira pas, nous constatons que le tracé du BIP reste cependant d'actualité dans le "plan local d'urbanisme Montmorency demain".

L'avenue du Parisis peut-elle s'intégrer harmonieusement dans notre ville, du moins dans son état, telle que présentée en 2012 ?

Ce projet est non correctement chiffré à ce jour, largement sous-estimé du point de vue du coût (indiqué lors des précédentes réunions d'information) et complètement dépassé, du moins en l'état, dans le contexte actuel et compte tenu de la circulation automobile à court terme en Ile-de-France.

Il n'y a ni étude connue ni enquête environnementale cependant obligatoire, en y intégrant l'impact réel et possible des conditions climatiques telles qu'actuelles, sur la dissolution du gypse, la collecte des eaux de ruissellement provenant du haut de la colline, pas de recensement ni de localisation précise des zones d'effondrement possible dans la zone de passage du BIP (voir également le rapport de synthèse de la mission d'expertise sur l'incidence éventuelle du projet du BIP sur l'activité thermique du lac d'Enguien (document de BURGEAP du 31/05/2002) et l'avis technique du BRGM évoqué dans le rapport Petit d'avril 1995.

**En conclusion, ce projet n'est pas sérieux car :**

- **obsolète**
- **coût indéterminé**
- **garanties environnementales inexistantes ou contestées**

**Nous sommes donc opposés à la réalisation de ce projet.**

Philippe et Mireille Touratier  
5, rue des Chesneaux  
95160 Montmorency

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: Aff. Mr et Mme Philippe-Modification du PLU de la ville de Montmorency  
**Pièces jointes:** Pièce 1.pdf; Observations relatives à la modification du PLU.pdf  
**Importance:** Haute

---

**Envoyé :** vendredi 15 juin 2018 12:28

**À :** BT\_Techniques

**Cc :** Generale Cabinet

**Objet :** Aff. Mr et Mme Philippe-Modification du PLU de la ville de Montmorency

**Importance :** Haute

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes les observations que Monsieur et Madame Philippe souhaitent porter à votre connaissance dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU.

Il vous est demandé de bien vouloir apporter une réponse à chacune de ces observations et de bien vouloir consigner ou annexer les présentes observations au registre d'enquête.

Vous souhaitant bonne réception de ces observations.

Votre bien dévoué

**Michel GENTILHOMME**

Avocat au Barreau de PARIS

103, rue de la Boétie

75008 PARIS

Toque n° E1729

**Cabinet secondaire :**

9, boulevard Jean Jaurès

95300 PONTOISE

Tél : 01 30 32 02 34

Fax : 01 30 32 23 64

**Les consultations adressées par un avocat, à son client ou destinées à celui-ci sont couvertes par le secret professionnel quels que soient les supports, matériels ou immatériels (papier, télécopie, voie électronique ...). Ce message peut contenir des informations confidentielles destinées à l'usage exclusif du destinataire. Si vous le recevez par erreur, merci de bien vouloir nous en avertir immédiatement par téléphone ou messagerie, de le détruire et de n'en divulguer le contenu à quiconque.**

**Tout litige relatif au contenu du présent e-mail sera du ressort de la législation et de la juridiction françaises.**

**The information contained in this e-mail message is intended only for the personal and confidential use of the recipient(s) named above. This message may be an attorney-client communication and/or work product and as such is privileged and confidential. If the reader of this message is not the intended recipient or an agent responsible for delivering it to the intended recipient, you are hereby notified that you have received this document in error and that any review, dissemination, distribution, or copying of this message is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please notify us immediately by e-mail, and delete the original message.**

**French laws and French Courts shall have exclusive jurisdiction in relation to any claim, dispute or difference concerning the content of the present e-mail.**

**MICHEL GENTILHOMME**  
Avocat au Barreau de Paris  
Mention de spécialisation  
En droit public et droit immobilier  
Toque Paris E 1729

Avec la collaboration de :

**EMMANUEL HEMMERLIN**  
Avocat au Barreau de Paris

**YOHANN LAPLANTE**  
Avocat au Barreau du Val-d'Oise

**MARCIA MOUQUINHO**  
Avocat au Barreau de Paris

**CABINET PRINCIPAL :**  
103, rue de la Boétie  
75008 Paris  
Tél : 01 30 32 02 34  
Toque E 1729

**CABINET SECONDAIRE :**  
**(Adresse de correspondance)**  
9 boulevard Jean-Jaurès  
CS 40058 Pontoise  
95301 Cergy-Pontoise CEDEX  
Tél : 01 30 32 02 34  
Fax : 01 30 32 23 64  
Toque B S6

**Adresse courriel unique :**  
michel.gentilhomme@wanadoo.fr

**M. le Commissaire Enquêteur**  
Mairie de Montmorency  
Hôtel de ville, 2 avenue Foch  
95160 MONTMORENCY

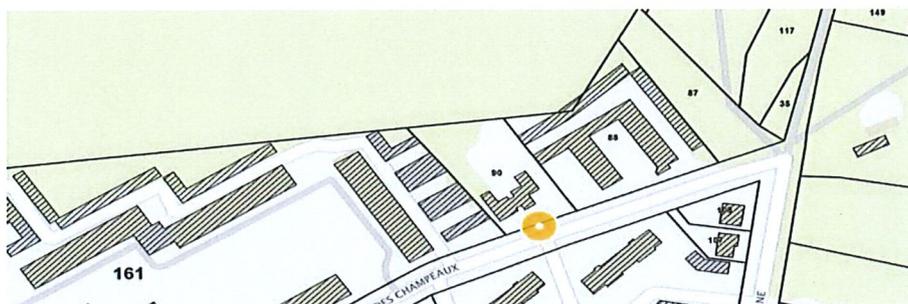
Par courriel: enquete publique PLU  
ville-montmorency.fr

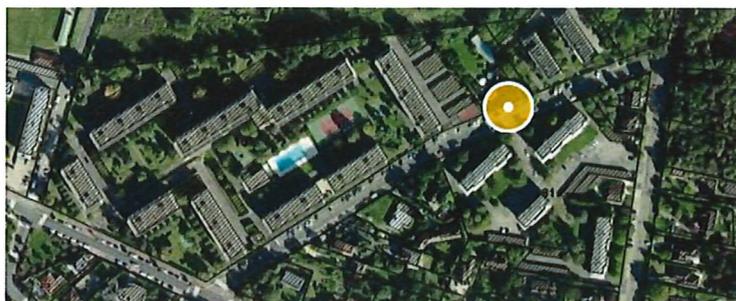
Paris, le 15 juin 2018

**OBJET : Observations relatives à la modification du plan local  
d'urbanisme de la commune de MONTMORENCY**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens en qualité de Conseil de Madame et Monsieur PHILIPPE, propriétaires d'un terrain bâti (parcelle cadastrée 000 AS 90) au 19 rue Neuf des Champeaux à MONTMORENCY (95160), parcelle cadastrée 000 AS 90 qui se situe dans une zone très largement bâtie caractérisée par la présence de nombreux immeubles collectifs de plusieurs étages :





**(Immeuble à gauche de la propriété des époux PHILIPPE)**

Cette parcelle est actuellement située dans le PLU approuvé le 19 novembre 2012, modifié le 13 juin 2013 et le 4 juillet 2016 en zone U4 du plan local d'urbanisme (PLU), laquelle autorise la construction de logements collectifs ayant une emprise au sol n'excédant pas 50% de la superficie du terrain et respectant un gabarit limité à R + 3 + 1 comble ou attique.

Madame et Monsieur PHILIPPE ont souhaité vendre cette parcelle de terrain, afin que soit construit une mixité de 70% de logements en accession directe à la propriété et 30% de logements sociaux.

À ce titre, la société AMETIS a présenté une demande de permis de construire le 25 octobre 2013, enregistrée sous le numéro PC 0954281380038, portant sur la construction de 57 logements collectifs, dont 37 logements sociaux. Par arrêté du 12 mai 2014, le maire de MONTMORENCY s'est opposé à cette demande.

Ce projet a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme, lequel indique les règles applicables sur le terrain donné. Il permet de vérifier que l'opération immobilière projetée est réalisable.

### **Pièce jointe n° 1 : Certificat d'urbanisme**

Par délibération du 4 juillet 2016, le conseil municipal a décidé d'engager la commune de MONTMORENCY dans la révision générale de son PLU.

Un projet de PLU révisé a été arrêté lors du conseil municipal du 18 décembre 2017.

Suite à l'arrêt du projet de PLU et à la clôture du registre de concertation, le maire de MONTMORENCY a prescrit par arrêté Urba 2018-115 en date du 24 avril 2018 l'ouverture d'une enquête publique.

À cet effet, vous avez été désigné par le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en qualité de commissaire enquêteur

L'enquête se déroule du 14 mai 2018 au 15 juin 2018 inclus

Il est prévu, dans l'avis d'enquête :

*« Le public pourra consigner ses observations et Propositions sur le registre d'enquête.  
Il pourra également adresser ses observations et Propositions écrites au commissaire enquêteur :  
- par voie postale à la mairie, à l'adresse suivante :  
Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Montmorency, Hôtel de ville, 2 avenue Foch, 95160 Montmorency.  
- par courrier électronique à l'adresse suivante :  
enquetepubliquePLU@ville-montmorency.fr. »*

Dans le cadre de cette enquête publique, Madame et Monsieur PHILIPPE souhaitent apporter les observations suivantes :

**En premier lieu**, la modification du PLU méconnaît les orientations du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF), notamment quant à sa carte de destination générale des différentes zones du territoire de la commune de MONTMORENCY.

En effet, il ressort des orientations du SDRIF, repris en page 9 du rapport de présentation de la commune, que la parcelle de Madame et Monsieur PHILIPPE se situe en espace urbanisé à optimiser.

Or, la modification du PLU opère un changement dans le classement de cette parcelle, de zone U4 en zone urbaine à vocation principale d'équipements publics et d'installations collectif (zone UE).

Ce changement revient finalement à rendre inconstructible le terrain de Madame et Monsieur PHILIPPE, et est donc de nature à faire obstacle à leur projet de vente de cette parcelle pour la construction de 70% de logements en accession directe à la propriété et 30% de logements sociaux.

En empêchant toute optimisation de l'espace urbain, il est par conséquent manifeste que le plan local d'urbanisme n'est pas compatible avec les orientations du SDRIF.

Cette contradiction a, par ailleurs, été mise en évidence par le Préfet du Val-d'Oise dans son avis du 9 avril 2018 repris dans votre dossier de consultation.

Dans cet avis, le préfet invite ainsi le maire de la commune de MONTMORENCY à reconsidérer les règles qui limitent les capacités de construction sur le territoire de la commune :

*« Il s'avère que le projet de règlement ne permet pas une densification suffisante du tissu urbain [...]. Il conviendrait par conséquent de faire évoluer les dispositions réglementaires des zones urbaines de votre projet de PLU pour les mettre en cohérence avec les objectifs de densification ».*

**En deuxième lieu**, la commune de MONTMORENCY entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, laquelle impose en 2025 un taux de 25% de logements sociaux pour les communes qui entrent dans son champ d'application.

Or, ainsi qu'il l'a précédemment été souligné, le classement de la parcelle de Madame et Monsieur PHILIPPE en zone UE contrevient à leur projet de vente de leur terrain pour la construction, notamment, de 30% de logements sociaux.

Cette incompatibilité avec la loi SRU a, encore une fois, été critiquée par le Préfet du Val-d'Oise dans son avis du 9 avril 2018 :

*« En effet, l'application uniforme d'un taux de 30% de logements locatifs sociaux pour les opérations de 5 logements et plus risque de s'avérer insuffisante compte tenu de la construction dans le secteur diffus et peut compromettre la réalisation d'opérations de petites tailles sur lesquelles, pour des raisons d'équilibre financier et économique et de gestion, les bailleurs sociaux ne se positionnent pas. Ainsi, il conviendrait de revoir ce dispositif et d'imposer des taux de logements locatifs sociaux supérieurs dans certains secteurs ou pour certains types d'opérations ».*

Le classement de la parcelle cadastrée 000 AS 90 en zone UE faisant obstacle au projet de construction de logements sociaux, la modification du PLU entre donc en contradiction avec l'article 55 de la loi SRU.

**En troisième lieu**, le projet de PLU révisé et arrêté lors du conseil municipal du 18 décembre 2017 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, la parcelle de Madame et Monsieur PHILIPPE est actuellement située en zone U4 du plan local d'urbanisme (PLU), laquelle autorise toute construction de logements collectifs ayant une emprise au sol n'excédant pas 50% de la superficie du terrain et respectant un gabarit limité à R + 3 + 1 comble ou attique.

Dès lors, ce plan de zonage actuel est parfaitement cohérent avec la carte de destination générale du SDRIF et les objectifs de construction de logements sociaux prescrits par la loi SRU.

Or, la modification du PLU et le classement de la parcelle de Madame et Monsieur PHILIPPE en zone UE a pour effet de rendre inconstructible ce terrain et empêche toute optimisation de l'espace urbain ainsi que la construction de logements sociaux sur cette zone, telle qu'elles sont pourtant prescrites par le SDRIF et la loi SRU.

Finalement, la parcelle cadastrée 000 AS 90 a été classé en zone UE au seul bénéfice de la commune, afin de créer un accès supplémentaire au fort de MONTMORENCY.

Or, ce fort est actuellement accessible par diverses voies communales et privées, sans qu'il soit nécessaire de créer un nouvel accès.

Le classement de la parcelle en zone UE faisant obstacle à l'urbanisation de cette zone et permettant seulement la création d'un accès public non indispensable au fort, le nouveau PLU est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

**En quatrième et dernier lieu**, la modification du PLU porte une atteinte excessive et disproportionnée au droit de propriété de Madame et Monsieur PHILIPPE.

Le changement de classement de leur parcelle de zone UA en zone UE les prive en effet de leur droit à disposer librement de leur bien immobilier, dès lors qu'ils n'auront d'autre choix que de la vendre à la commune de MONTMORENCY pour la création d'un nouvel accès public au fort.

De plus, ce classement en zone UE diminue considérablement la valeur de leur parcelle, quand bien même celle-ci est à ce jour constructible en application des règles de la zone U4 de l'actuel PLU.

Pour l'ensemble de ces raisons, Madame et Monsieur PHILIPPE sollicitent la modification du projet de révision du PLU afin que leur parcelle, cadastrée 000 AS 90, soit maintenue en zone UA, conformément aux objectifs d'optimisation de l'urbanisation de cette zone.

Telles sont les observations que Madame et Monsieur PHILIPPE souhaitent porter à votre connaissance dans le cadre de l'enquête publique.

Il vous est demandé d'apporter une réponse à chacune de ces observations et de bien vouloir consigner ou annexer les présentes observations au registre d'enquête.

Dans l'hypothèse où il ne serait pas fait droit à ces demandes, Madame et Monsieur PHILIPPE se réservent le droit, par l'intermédiaire de leur avocat, de contester le règlement du nouveau PLU devant les juridictions administratives.

Vous souhaitant bonne réception de ces observations, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de mes salutations distinguées.

**Le 15 juin 2018**  
**Michel GENTILHOMME**  
**Avocat au barreau de Paris**

**CABINET GENTILHOMME**  
**AVOCATS**  
103 Rue La Boétie  
75005 PARIS  
Toque E 1729  
michel.gentilhomme@wanadoc.fr

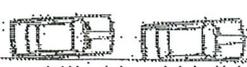
SARL DU MONT promotion  
PLAN MASSE ETAT des LIEUX  
Parcelle 000 AS 90 de 2093m<sup>2</sup>  
19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX  
95160 MONTMORENCY



CONSTRUCTION à DEMOLIR

19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX 95160 MONTMORENCY

  
URBIS  
82 Rue Stanislas Tarnowski  
13006 MARSEILLE  
Tel: 04 91 97 09 23 Fax: 04 91 81 16 63  
Email: contact@urbis13.fr  
Georges SMOIS  
Architecte Urbaniste



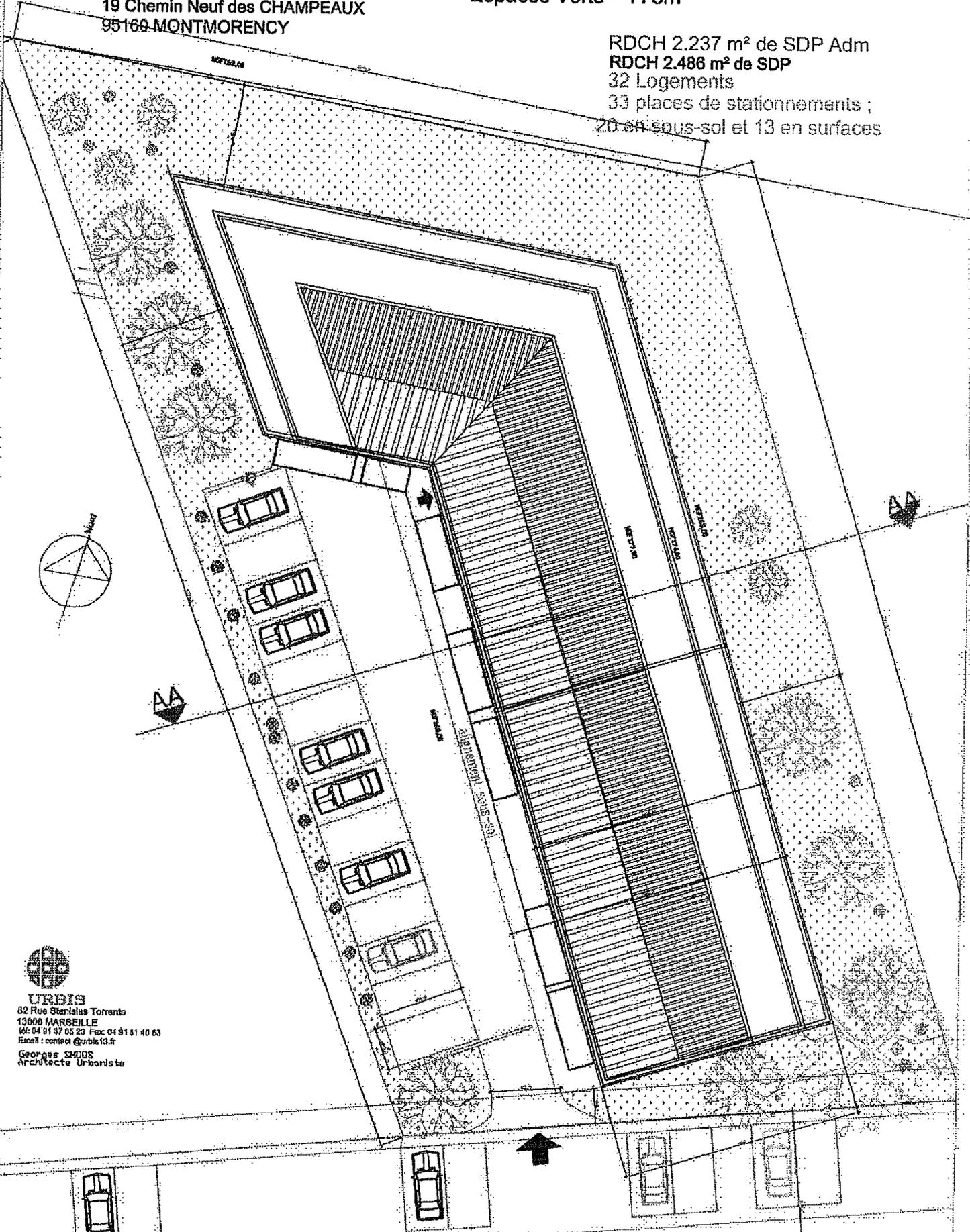
SARL DU MONT promotion

### PLAN MASSE PROJET

Parcelle 000 AS 90 de 2093m<sup>2</sup>  
19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX  
95166 MONTMORENCY

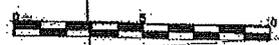
Zone U4 de densité 4  
emprise au sol = 904m<sup>2</sup> < 1255 ( 60% du terrain)  
hauteur maxi R+3 + comble = 11 + 4,0 au faitage  
Espaces Verts = 778m<sup>2</sup>

RDCH 2.237 m<sup>2</sup> de SDP Adm  
RDCH 2.486 m<sup>2</sup> de SDP  
32 Logements  
33 places de stationnements ;  
20 en sous-sol et 13 en surfaces



**URBIS**  
82 Rue Stanislas Tournon  
13000 MARSEILLE  
Tel: 04 91 37 85 23 Fax: 04 91 31 40 63  
Email: contact@urbis13.fr  
Georges SMOUS  
Architecte Urbaniste

19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX 95166 MONTMORENCY



SARL DU MONT promotion

RDCH

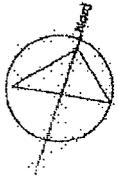
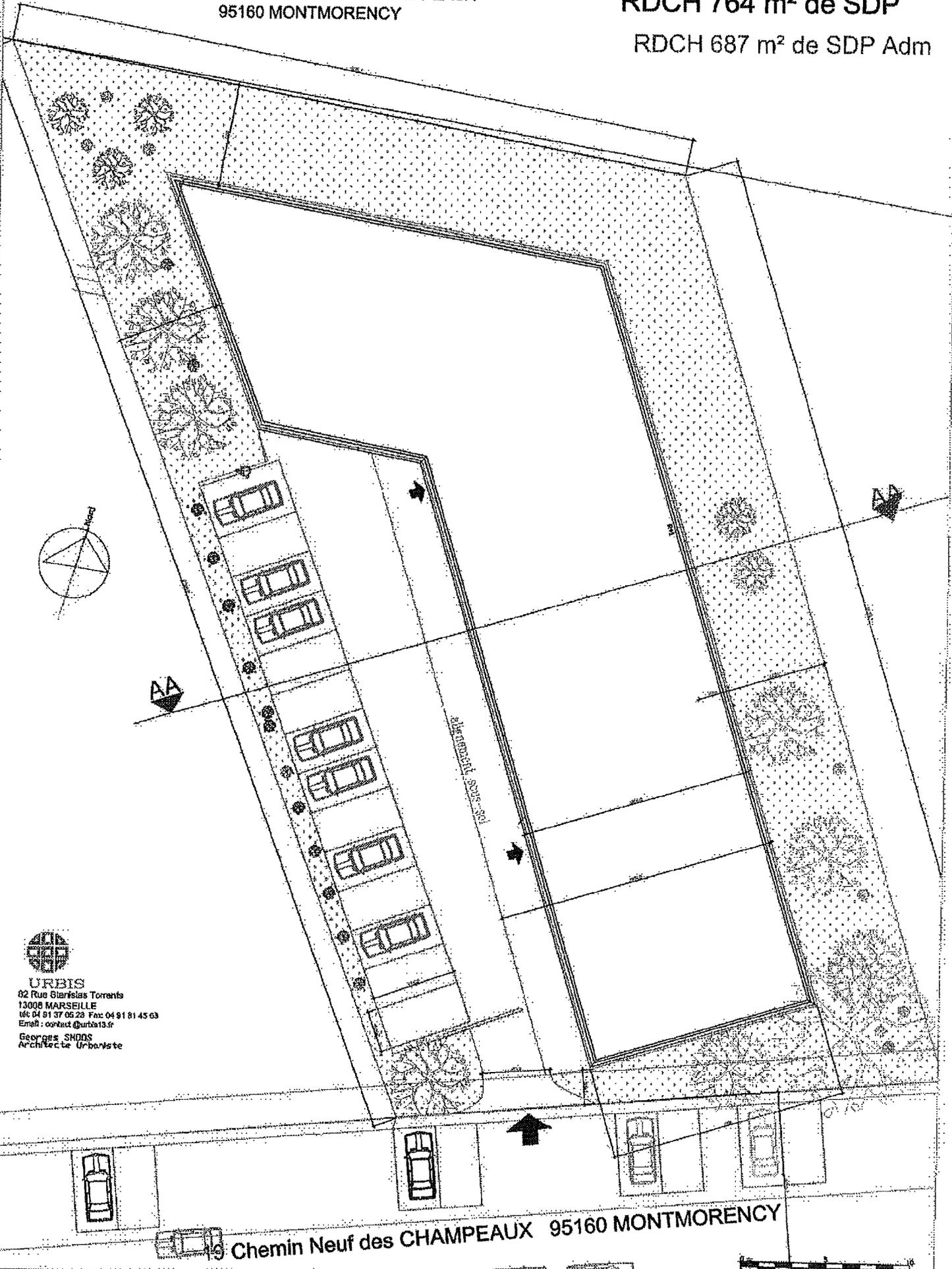
Parcelle 000 AS 90 de 2093m<sup>2</sup>  
19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX  
95160 MONTMORENCY

Zone U4 de densité 4

emprise au sol = 904m<sup>2</sup> < 1255 ( 60% du terrain)

RDCH 764 m<sup>2</sup> de SDP

RDCH 687 m<sup>2</sup> de SDP Adm

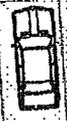


AA

chemin neuf des champeaux



URBIS  
82 Rue Stanislas Torrents  
13008 MARSEILLE  
tél: 04 91 37 06 28 Fax: 04 91 81 45 63  
Email: contact@urbis13.fr  
Georges SHOOS  
Architecte Urbaniste



19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX 95160 MONTMORENCY



SARL DU MONT promotion

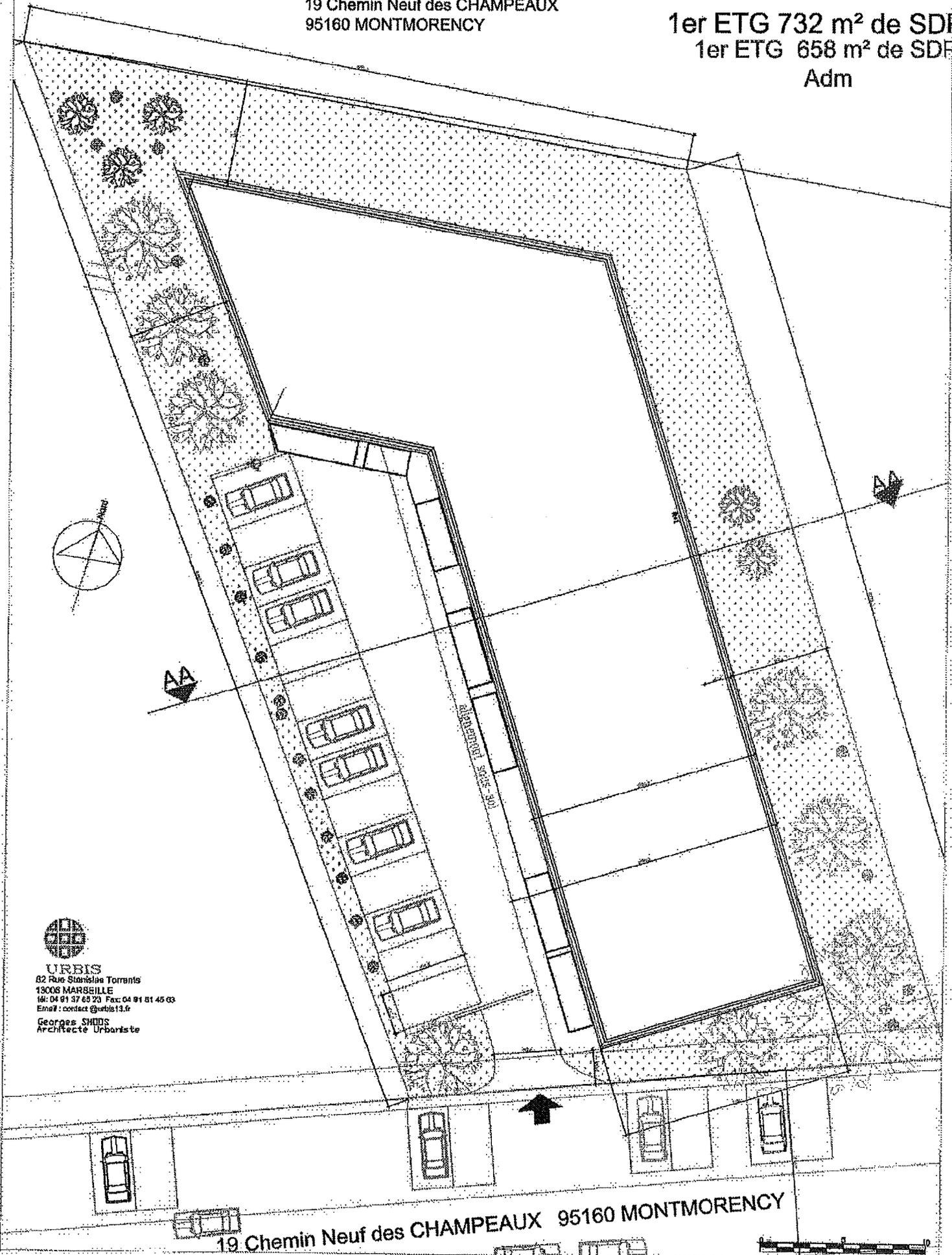
1 ER ETAGE

Parcelle 000 AS 90 de 2093m<sup>2</sup>  
19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX  
95160 MONTMORENCY

Zone U4 de densité 4

emprise au sol = 904m<sup>2</sup> < 1255 ( 60% du terrain)

1er ETG 732 m<sup>2</sup> de SDF  
1er ETG 658 m<sup>2</sup> de SDF  
Adm



**URBIS**  
 82 Rue Stanislas Torrents  
 13008 MARSEILLE  
 Tél: 04 91 37 63 23 Fax: 04 91 81 45 03  
 Email: contact@urbis13.fr  
 Georges SHODS  
 Architecte Urbaniste

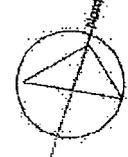
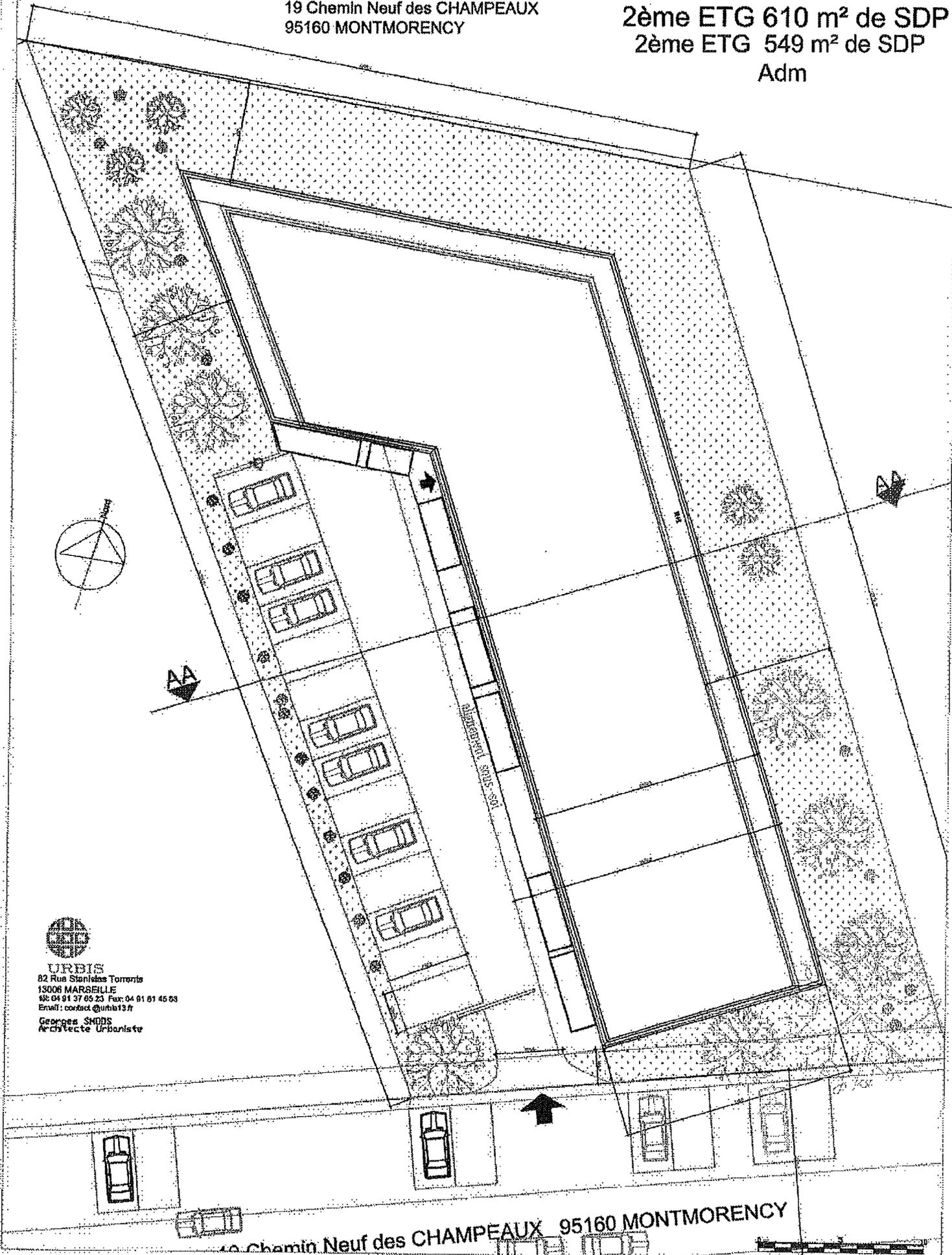
19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX 95160 MONTMORENCY

**SARL DU MONT promotion**  
**2 EME ETAGE**

Parcelle 000 AS 90 de 2093m<sup>2</sup>  
19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX  
95160 MONTMORENCY

Zone U4 de densité 4  
emprise au sol = 904m<sup>2</sup> < 1255 ( 60% du terrain)

**2ème ETG 610 m<sup>2</sup> de SDP**  
**2ème ETG 549 m<sup>2</sup> de SDP**  
Adm



AA



**URBIS**  
82 Rue Stanislas Torrents  
13008 MARSEILLE  
Tel: 04 91 37 65 23 Fax: 04 91 81 45 83  
Email: contact@urbis13.fr  
Georges SHODS  
Architecte Urbaniste

19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX 95160 MONTMORENCY



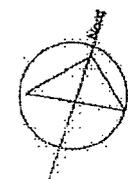
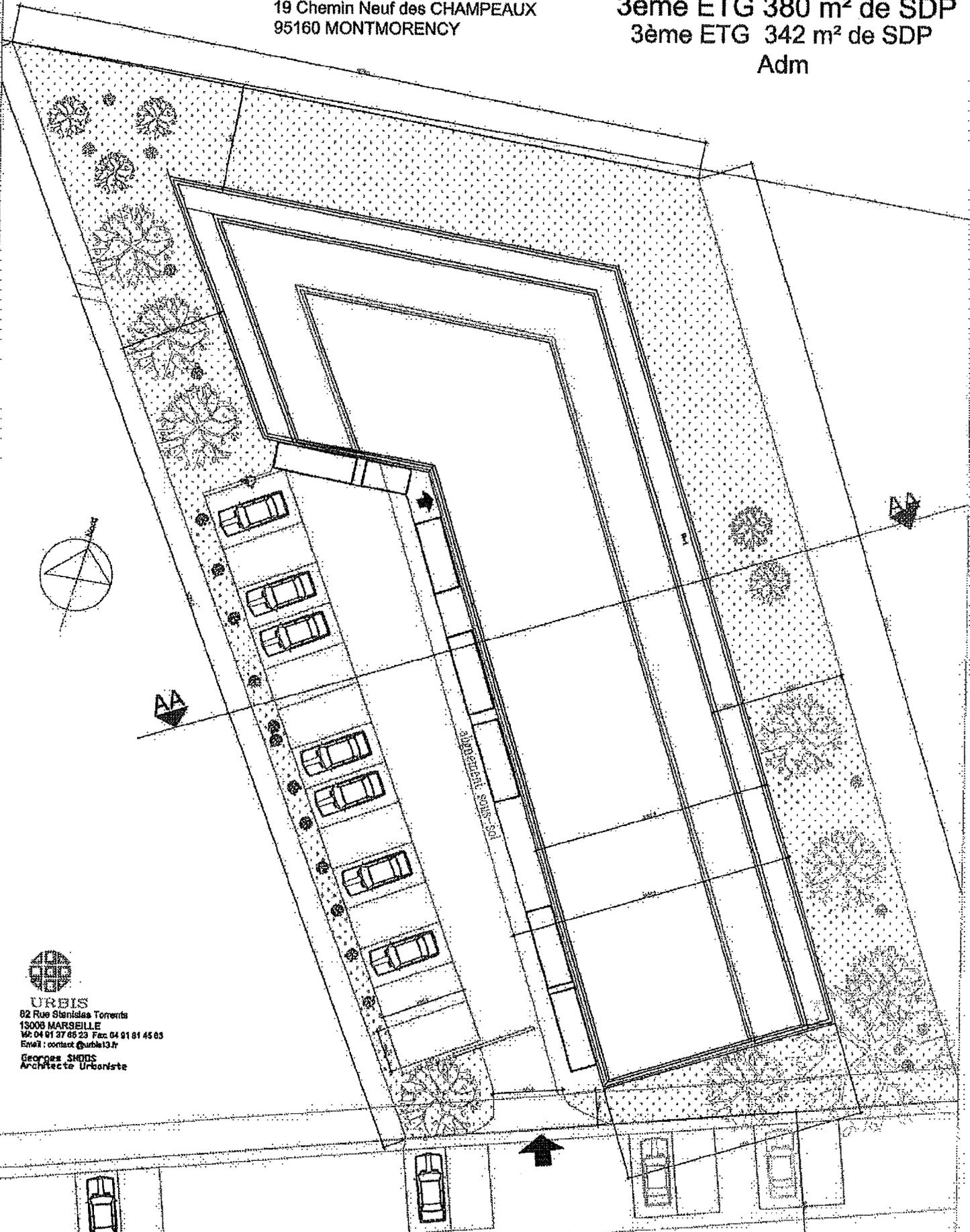
SARL DU MONT promotion

Zone U4 de densité 4

3EME ETAGE

Parcelle 000 AS 90 de 2093m<sup>2</sup>  
19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX  
95160 MONTMORENCY

emprise au sol = 904m<sup>2</sup> < 1255 ( 60% du terrain)  
3ème ETG 380 m<sup>2</sup> de SDP  
3ème ETG 342 m<sup>2</sup> de SDP  
Adm



  
**URBIS**  
62 Rue Stanislas Torrents  
13008 MARSEILLE  
Tél: 04 91 27 65 23 Fax: 04 91 81 45 03  
Email: contact@urbis13.fr  
Georges SHODS  
Architecte Urbaniste

19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX 95160 MONTMORENCY



SARL DU MONT promotion

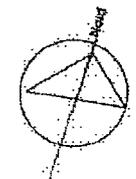
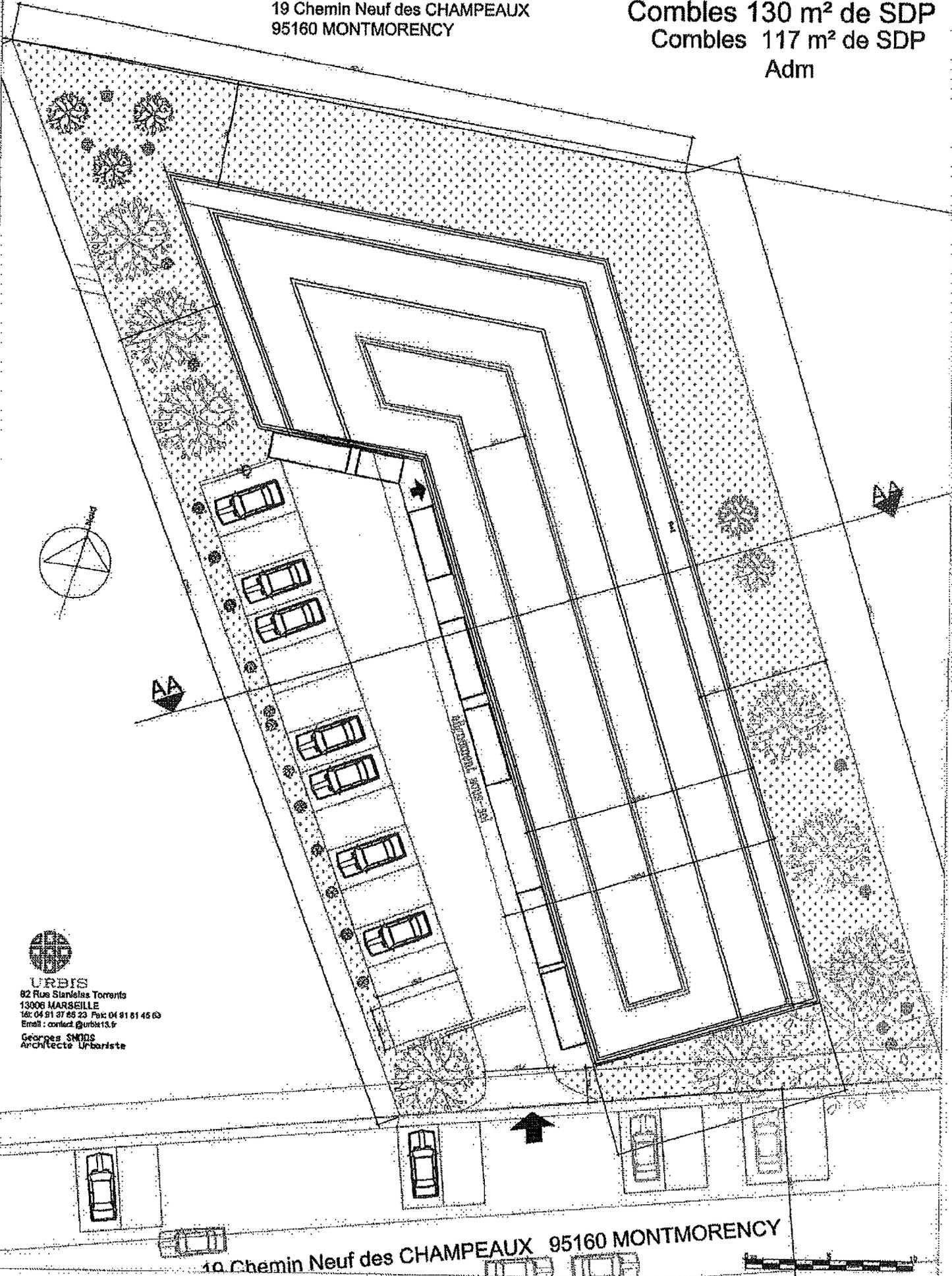
Zone U4 de densité 4

COMBLES

emprise au sol = 904m<sup>2</sup> < 1255 ( 60% du terrain)

Parcelle 000 AS 90 de 2093m<sup>2</sup>  
19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX  
95160 MONTMORENCY

Combles 130 m<sup>2</sup> de SDP  
Combles 117 m<sup>2</sup> de SDP  
Adm



AA

19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX



**URBIS**  
82 Rue Stanislas Torrents  
13006 MARSEILLE  
tél: 04 91 37 85 23 Fax: 04 91 81 45 63  
Email : contact@urbis13.fr  
Georges SMOUS  
Architecte Urbaniste

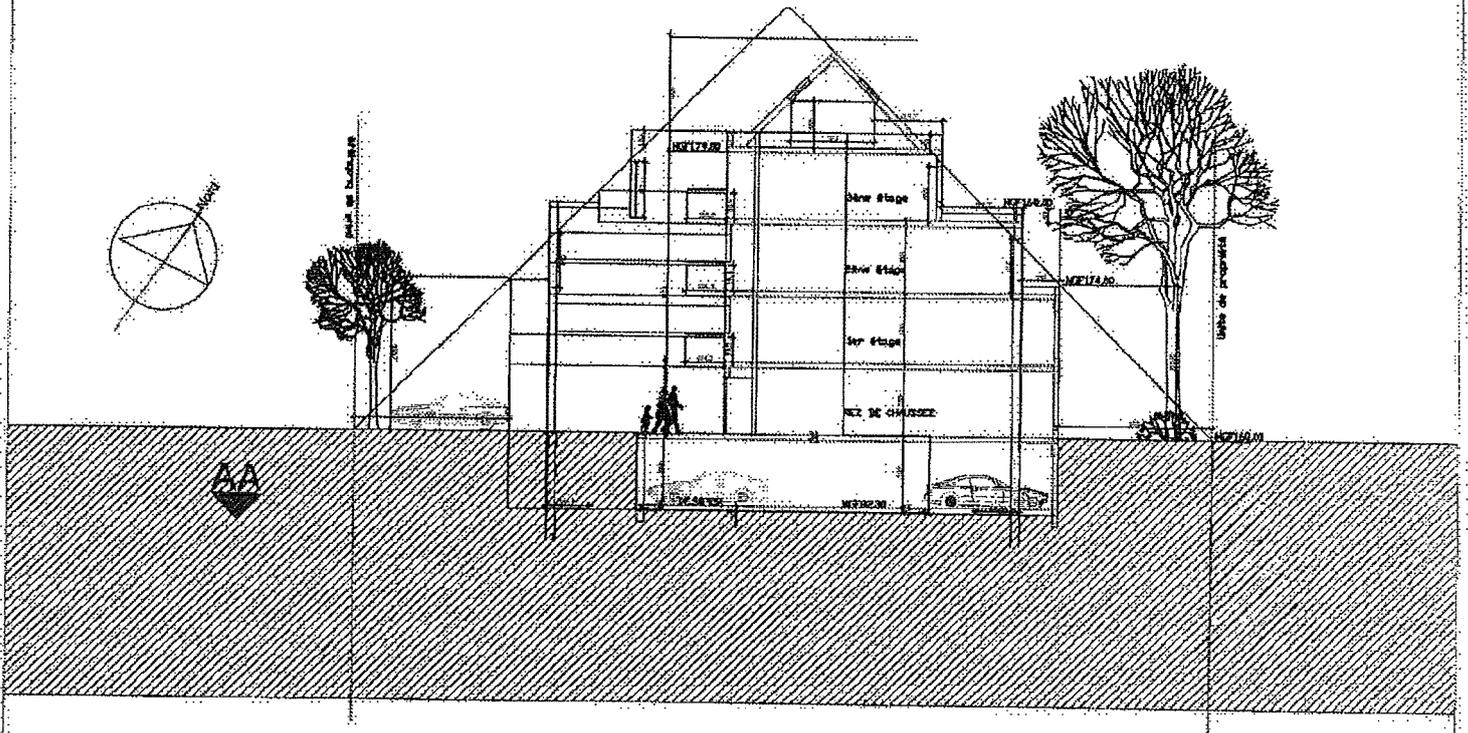
19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX 95160 MONTMORENCY



# SARL DU MONT promotion

Parcelle 000 AS 90 de 2093m<sup>2</sup>  
19 Chemin Neuf des CHAMPEAUX  
95160 MONTMORENCY

## COUPE AA



URBIS  
82 Rue Stanislas Torrents  
13008 MARSEILLE  
Tel: 04 91 37 88 23 Fax: 04 91 81 45 63  
Email: contact@urbis13.fr  
Georges SNOUS  
Architecte Urbaniste



## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: Plan local d'urbanisme, Montmorency demain.

---

**Envoyé :** vendredi 15 juin 2018 15:45

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Plan local d'urbanisme, Montmorency demain.

Monsieur Le Commissaire enquêteur,

Je demeure sur les coteaux de Deuil-la-barre au croisement des villes de Montmorency et Groslay.

Je connais parfaitement cet endroit depuis plus de 40 ans. J'ai consulté le dossier du PLU et je trouve inadmissible que l'avenue du parisien y soit tracée sur 2 des 6 cartes de Montmorency présentées. Ce projet qui a été lancé il y a presque 80 ans est une hérésie et devrait être totalement abandonné tant ses implications au niveau géologique, environnement et humain seraient catastrophiques et son résultat infécond sur une fluidité accrue de la circulation.

L'Homme n'a de cesse de détruire son environnement sous prétexte d'améliorer son cadre de vie et au final les décisionnaires sont encore et toujours les mauvaises personnes à qui nous avons confié des mandats pour nous représenter. Ils n'habitent jamais dans les territoires concernés par ces changements radicaux, ne sont jamais impactés par les soi-disant problèmes qu'ils relèvent. Il est facile et courant d'utiliser les chiffres pour étayer nos propos. Il serait bon qu'enfin l'Homme se comporte intelligemment et suive une démarche verte comme inscrite au PLU i. e. "**Préserver et valoriser : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante**".

Je **m'oppose fermement et idéologiquement à ce Boulevard Intercommunal du Parisien** qui ne ferait que détruire notre cadre de vie exceptionnel, couperait le territoire de la ville de Montmorency en 2 (ce fait me semble tellement sérieux et irrationnel que Madame La Maire même devrait s'y opposer), détruirait la végétation, chasserait la faune diverse et riche que nous avons la chance de croiser (écureuils, biches, renards etc), accroîtrait la pollution dues aux gaz d'échappement....

## NON AU B.I.P.

RODRIGUES Amandine

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: Observations Révision PLU Montmorency

---

**Envoyé :** vendredi 15 juin 2018 16:52

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Observations Révision PLU Montmorency

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du P.L.U, je me permets de vous soumettre les observations suivantes :  
Le plan des protections patrimoniales identifie deux fois la vue n°37 au niveau de la rue des Chesneaux ;  
La vue n°36, présentée dans l'annexe du règlement n'est quant à elle pas identifiée sur le plan.

Je vous remercie de votre attention,

Cordialement,

Christine BITRAN

**Objet:** TR: Demande de requalification de zone

---

**Envoyé :** vendredi 15 juin 2018 16:26

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Demande de requalification de zone

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous demande par la présente de bien vouloir prendre en compte notre demande, à savoir :

Notre résidence actuelle est situé en zone NP, l'accès se fait depuis la ruelle du clos de paris (n°52) et de la sente des basses pampelumes (n°3), passerelles n° AW105 et AW106.

La désignation des zones NP en Agricole ne nous conviens pas (du moins, en ce qui concerne notre terrain : passerelles n° AW105 et AW106), depuis longtemps le terrain accueille une maison à usage principale d'habitation, nous souhaitons la requalification de notre terrain en zone UCb ( qui désigne les quartiers pavillonnaires mixtes avec une ambiance spécifique en raison de son parcellaire en lanière hérité d'anciens secteurs agricoles lotis), ce qui correspond précisément à notre situation. De plus, en terme de construction, d'emprise au sol, espaces libres végétalisés ..., la règlementation des zones est très proche, voir même plus contraignante dans certains cas (tel que l'emprise au sol par exemple).

De plus, il n'est pas fait de mention de reconstruction (d'une construction déjà existante, comme dans notre cas) dans le nouveau PLU, alors que ce passera t il si un jour nous décidons de reconstruire notre habitation (pour info, nous n'avons aucun projet de reconstruction à court, ni même à moyen terme, c'est vraiment en cas de nécessité), alors que cela était possible dans le PLU actuel.

N'étant moi-même, ni mon épouse (bien qu'ayant la main verte) agriculteur, nous ne pouvons accepter cette requalification de notre propriété de Zone NP en Zone Agriculteur.

Ceci étant dis, la révision du PLU est nécessaire, à condition de tenir compte des nombreuses demandes formulés par les Montmorencéens, à savoir :

- L'utilité du BIP
- Hauteur des constructions autorisées (disproportionné dans certaines zones)
- La préservation des espaces verts et monuments
- Modernisation de la ville (en préservant son identité)
- La transition énergétique, écologique

Montmorency, le 15/06/2018

Bien cordialement, Mme & M. LAJILI

**TRINCAZ Julien**

---

**Objet:** TR: A l'attention de Mr le Commissaire enquêteur PLU Montmorency

**Importance:** Haute

---

**Envoyé :** vendredi 15 juin 2018 23:56

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** A l'attention de Mr le Commissaire enquêteur PLU Montmorency

**Importance :** Haute

Monsieur,

Je suis une habitante de Deuil la Barre (boulevard de Montmorency).

Je trouve inconcevable que le PLU de Montmorency cite l'avenue Paris (BIP) comme : « ..*la partie Est du projet va être réalisée* » c'est totalement FAUX !!

**Il est inacceptable** que sur 2 des 6 cartes présentées de la ville dans ce dossier, le tracé de l'éventuelle **Avenue du Paris** (BIP) soit présenté. D'autant plus que la Mairie a assuré que concernant la partie Ouest, le projet est un « .. projet est donc stoppé. »!!

Le PLU doit reprendre des éléments **factuels** PAS hypothétiques, fantaisistes et infondés.

En tant que Citoyenne, je compte sur votre **intégrité** pour que le PLU de Montmorency voie le jour dans les règles de la République française.

Mes salutations distinguées.

Sophie CHARCONNET

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Importance:** Haute

---

**Envoyé :** vendredi 15 juin 2018 19:01

**À :** BT\_Techniques

**Objet :** Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Importance :** Haute

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La nouvelle rédaction du plan local d'urbanisme de la Ville de MONTMORENCY répertorie plusieurs sites dans le cadre du PAPAG du centre-ville.

Notre commentaire porte sur la parcelle cadastrale AI 228 située entre la rue des Moulins et la rue de Jaigny. Il y est repéré un espace vert protégé qui s'étend jusqu'au nord-est de la parcelle. A notre avis, l'espace à protéger ne devrait concerner que la partie centrale du terrain, bordée des constructions ou partie des constructions existantes à conserver. Celles-ci sont constituées de la maison au nord appelée « le château » et à l'est de l'aile ancienne de la maison flanquée de son colombier. La partie supérieure de l'espace vert, au nord-est de la parcelle, ne présente pas d'intérêt particulier.

Par ailleurs, l'imposition du nombre de places de stationnement enterrées nous semble trop importante, notamment pour ce qui concerne les activités. En effet, l'occupation temporaire de ces places par des visiteurs et leur nombre ne justifie pas à notre avis une telle imposition.

En espérant que ces remarques retiendront votre attention.

Bien cordialement,

Stéphane LHERBIER



## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: Extrait du prot   à connaissance du prfet

---

**Envoyé :** samedi 16 juin 2018 15:32

**   :** BT\_Techniques; TRINCAZ Julien

**Objet :** Extrait du prot   à connaissance du prfet

Bonjour Monsieur le commissaire,

Un détail important, concernant le périmètre des 500 metres autour d'un monument historique qui soumet aux ABF les demandes de permis de construire, le prfet demande de prendre en compte dans sa totalité la loi à savoir : 500 m et co-visibilité.

Cela entraine nécessairement une correction du plan de zonage pr  sentatn plus des polygones de vues à partir du point le plus haut du monument concerné?

Cette étude pour mise à jour de la cartographie me semble ni trop compliqu  e et ni trop couteuse.

## ➤ Monuments historiques

La commune est concernée par 11 édifices protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

- Orangerie de l'ancien château de Montmorency (arrêté du 07/09/1977)

...et/ou en totalité (ou en partie) dans les sites classés :

- Eglise (arrêté de 1840)

- Maison de Jean-Jacques Rousseau (arrêté du 21/12/1984)

au titre de la loi du 2 mai 1930, codifiée aux articles L 341-1 à 22 et R 341-1 à 31 du code de l'environnement.

L'incidence du projet communal devra être évaluée au regard des périmètres de co-visibilité de ces monuments.

L'élaboration du PLU doit être l'occasion de réaliser sur le territoire communal une étude urbaine et paysagère fine.

Le bâti ancien pourra faire l'objet d'une étude détaillée dans sa typologie afin de répertorier les éléments remarquables qu'ils soient urbains ou paysagers dans le plan de zonage, dans le cadre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'incidence du projet communal devra être évaluée au regard des périmètres de co-visibilité de ces monuments.

Cordialement,

Mr Bellouti.

## TRINCAZ Julien

---

**Objet:** TR: Extrait du prot   à connaissance du prfet

---

**Envoyé :** dimanche 17 juin 2018 23:52

**   :** BT\_Techniques; TRINCAZ Julien

**Objet :** Fw: Extrait du prot   à connaissance du prfet

Bonjour,

Un exemple de demande de correction de PLU selon mon analyse sur les mages de reculs associ  es au "projet du BIP".

La seconde marge à 75m ne rendant que partiellement constructibles les parcelles affect  es.

Mais pour simplifié pour la seconde en droit if vaudait mieux quelle soit totalement supprim  e comme à soisy-sous-montmorency pour une zone urbanis  e.

# PLAN LOCAL D'URE

Dossier de modification n°1 si

### 3) Rectification d'une erreur matérielle concernant la marge 2076 :

Le règlement du PLU prévoit une marge de recul obligatoire de la RD 2076 dans les articles U6 et AU6

Cette mention est en fait la reprise de l'article L111-1-4 du règlement a omis de reprendre la formule « En dehors des espaces l'objet d'un rappel non réglementaire dans l'entête de l'article U6.

Cette oubli rend inconstructible les terrains bordant la RD 2076 offerte dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle en re articles U6 et AU6.

Cordialement,  
Mr Bellouti.

----- Message transmis -----

De : Mohamed Bellouti <[mbellouti@yahoo.fr](mailto:mbellouti@yahoo.fr)>

À : [enquetepubliquePLU@ville-montmorency.fr](mailto:enquetepubliquePLU@ville-montmorency.fr) <[enquetepubliquePLU@ville-montmorency.fr](mailto:enquetepubliquePLU@ville-montmorency.fr)>; TRINCAZ Julien <[jtrincaz@ville-montmorency.fr](mailto:jtrincaz@ville-montmorency.fr)>

Envoyé : samedi 16 juin 2018 à 15:32:19 UTC+2

Objet : Extrait du prot   à connaissance du prfet

Bonjour Monsieur le commissaire,

Un détail important, concernant le périmètre des 500 metres autour d'un monument historique qui soumet aux ABF les demandes de permis de construire, le prfet demande de prendre en compte dans sa totalité la loi à savoir : 500 m et co-visibilité.

Cela entraine nécessairement une correction du plan de zonage pr  sentatn plus des polygones de vues à partir du point le plus haut du monument concerné?

Cette étude pour mise à jour de la cartographie me semble ni trop compliqu  e et ni trop couteuse.

## ➤ Monuments historiques

La commune est concern  e par 11 édifices protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

- Orangerie de l'ancien château de Montmorency (arrêté du 07/09/1977)

...et/ou en totalité (ou en partie) dans les sites classés :

- Eglise (arrêté de 1840)

- Maison de Jean-Jacques Rousseau (arrêté du 21/12/1984)

au titre de la loi du 2 mai 1930, codifi  e aux articles L 341-1    22 et R 341-1    31 du code de l'environnement.

L'incidence du projet communal devra être   valu  e au regard des périmètres de co-visibilité de ces monuments.

L'élaboration du PLU doit être l'occasion de réaliser sur le territoire communal une étude urbaine et paysagère fine.

Le bâti ancien pourra faire l'objet d'une étude d  taill  e dans sa typologie afin de répertorier les éléments remarquables qu'ils soient urbains ou paysagers dans le plan de zonage, dans le cadre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'incidence du projet communal devra être   valu  e au regard des périmètres de co-visibilité de ces monuments.

Cordialement,

Mr Bellouti.