## RAPPORT

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

PRESENTE PAR

M

III

IT

TI

III

III

111

11

11

TI

111

111

III

III

III

Madame le Maire de Montmorency

Commissaire Enquêteur: Mr Alain CHEVET

Dossier N°E14000045/95

Le 9 mars 2015

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



1

T

## **SOMMAIRE**

		page
Chapitre 1:	Cadre juridique et objet de l'enquête	3
Chapitre 2:	Organisation et déroulement de l'enquête	
2.1 : Orga	nisation de l'enquête	4
2.2:Déro	oulement de l'enquête	5
Chapitre 3:	Observations recueillies	
3.1 : Obse	ervations émises par le public	8
3.2 : Obse	ervations des Personnes Publiques Associées	14
3.3 : Obse	rvation émise par le Commissaire Enquêteur	16
CONCLUSION	S MOTIVEES du Commissaire Enquêteur	17
	ANNEXES	N.
1 - Procès verba	l de synthèse des observations reçues durant l	'enquête
2 – Lettre de Ma	adame le Maire au Commissaire Enquêteur (17/	12/2014)

3 - Réponse de la Commune au Procès Verbal de synthèse



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

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

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

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

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

13

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

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



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

## 2.1 Organisation de l'Enquête

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

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

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

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

#### Arrêté d'Ouverture

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

## La publicité officielle :

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

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

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

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

Information du public en complément des informations obligatoires.

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



## 2.2 - Déroulement de l'enquête.

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

## Les documents à la disposition du public :

1

1

1

1

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

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

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

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

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

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



# Rapport relatif au projet de modification du PLU de la commune de Montmorency. (N° E14000045/95) - 9 mars 2015

### Permanences en Mairie de Montmorency

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

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

### Clôture de l'enquête publique :

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

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

### Consultation des personnes publiques associées.

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

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

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

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

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

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

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

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



# Rapport relatif au projet de modification du PLU de la commune de Montmorency. (N° E14000045/95) - 9 mars 2015

## Rapport du Commissaire Enquêteur

13

Lin

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

- le registre des observations et le dossier d'enquête

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

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

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

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

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



## CHAPITRE 3: Observations recueillies

## 3.1 - Observations émises par le public.

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

(Barry Control of the Control of the

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### Commentaire de la Commune.

E III

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

## Commentaire du Commissaire Enquêteur

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

En effet, le point 9 réduit les emprises au sol maximales de 20% en zone U1 (40% pour les terrains de plus de 1000 m²), 33% en zone U2, 25% en zone U3.

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

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

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

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

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

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

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



# Rapport relatif au projet de modification du PLU de la commune de Montmorency. (N° E14000045/95) - 9 mars 2015

- d) Pour ce qui concerne les diverses dispositions techniques suggérées par l'auteur de la pétition (obs 69), le Commissaire Enquêteur prend bonne note de la position de la Commune
- de ne pas aggraver plus avant les mesures de réduction des possibilités de construction,
- et de vouloir maintenir en l'état l'essentiel des dispositions applicables aux secteurs U4, puisque ceux-ci sont identifiés comme devant continuer à être des zones privilégiées de développement urbain, n'étant visiblement pas concernés par l'objectif de préservation patrimoniale de la commune..

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

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

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

### Commentaire de la Commune.

EM

130

P

自一即一曲

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

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

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

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



### Commentaire du commissaire enquêteur.

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

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

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

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

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

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

### 3.1.4 - Préservation des maisons anciennes de Montmorency.

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

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

## Commentaire de la Commune.

ella.

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



# Rapport relatif au projet de modification du PLU de la commune de Montmorency. (N° E14000045/95) - 9 mars 2015

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

## Commentaire du commissaire enquêteur :

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

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

## 3.1.5 - Modification du classement de certaines parcelles.

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

### Commentaire de la Commune :

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

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

### Commentaire du Commissaire Enquêteur.

侧

Lin

T

1

E III

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

## 3.1.6 - Observations concernant la formulation de certaines prescriptions

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



# Rapport relatif au projet de modification du PLU de la commune de Montmorency. (N° E14000045/95) - 9 mars 2015

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

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

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

193

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

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

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



## 3.2. - Observations émises par les Personnes Publiques associées.

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

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

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

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

La délibération de la CAVAM propose par ailleurs deux ajustements mineurs

- Point 9 : reformulation des normes d'emprise au sol pour les terrains de la zone U1, qui différencient les terrains de moins de 1000 m² (20%) et les terrains de 1000 m² et plus (15%) afin d'éviter les effets de seuil.
- Point 21 : ajouter les équipements intercommunaux à la liste des équipements nécessaires au fonctionnement du service public.

#### Commentaire de la Commune.

I

IN

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

### Commentaire du Commissaire Enquêteur.

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

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

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

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



#### 3.2.2 - Avis du Préfet du Val d'Oise.

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

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

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

#### Commentaire de la Commune.

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

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

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

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

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

He

# Rapport relatif au projet de modification du PLU de la commune de Montmorency. (N° E14000045/95) - 9 mars 2015

## Commentaires du Commissaire Enquêteur.

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

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

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

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

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

## 3.3. - Observations émises par le Commissaire Enquêteur.

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

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



## CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

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

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

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

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

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

## Le Commissaire Enquêteur

## Considérant que

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



# Rapport relatif au projet de modification du PLU de la commune de Montmorency. (N° E14000045/95) - 9 mars 2015

- Elles consistent concrètement à :
  - Mesure 4 (article 6 du règlement): augmenter de 2 à 4m les marges de recul de la zone U4;
  - Mesure 6 (article 7.1 du règlement): interdire désormais l'implantation des constructions sur les limites latérales au-delà de 15 mètres à partir de l'alignement dans les zones U1,U3 et U4;
  - Mesure 8 (article 8.1 du règlement): prendre en compte désormais les terrasses dans le calcul des distances entre les constructions et réviser, le plus souvent à la hausse, les valeurs de ces distances dans les zones U1, U2, U3,U4 et U5.
  - Mesure 9 : (article 9.1 du règlement) réduire l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des terrains
    - zone U1 :de 25% à 20% ou 15% (terrains de plus de 1000m²)
    - zone U2 :de 30% à 20%
    - zone U3 :de 40% à 30%
  - Mesure 10 : (article 10 du règlement) : limiter le nombre de niveaux des constructions à
    - zone U1: R+1+comble en zone U1,
    - zone U2: R+1+ comble ou attique contre R+2+ comble ou

attique.

- Ces mesures de réduction ont dans l'ensemble reçu un accueil très favorable des personnes venues participer à l'enquête publique, qui ont manifesté ainsi leur désir de freiner, voire geler, l'évolution urbaine de la plus grande partie du territoire communal, renvoyant de ce fait les contraintes de la nécessaire évolution sur les quartiers périphériques déjà les plus urbanisé, ou les communes avoisinantes.
- Ces mesures de réduction dans une commune où la densité de population est relativement plus faible que dans les communes avoisinantes, iraient à l'évidence à contrecourant de la volonté des pouvoirs publics, de la représentation nationale et des politiques régionales visant à densifier les zones urbaines et lutter contre l'étalement territorial, ce qui explique l'avis défavorable exprimé par le Préfet du Val d'Oise sur l'ensemble du projet.
- Ces mesures de réduction représenteraient une évolution très significative des règles d'urbanisme applicables à la plus grande partie du territoire communal et ne sauraient être considérées simplement comme un « réajustement » des règles du Plan d'Urbanisme en vigueur. A ce titre, et au moins dans l'esprit, elles sembleraient devoir relever plus d'une procédure de révision que de modification. La procédure de révision offre en effet des garanties plus fortes en matière d'études préalables, et notamment d'études d'impact, et de procédures de concertation avec toutes les parties prenantes.
- C Quatre mesures relevant du point c, ci dessus ont pour effet de durcir les normes de stationnement applicables aux nouvelles constructions, sauf pour les logements sociaux. Les conditions difficiles de circulation et de stationnement dans la ville de Montmorency donnent à penser que ces mesures sont raisonnables et proportionnées à la situation.
- D La proposition mentionnée au point d visant à ne plus différencier le taux de logement social en fonction de la taille des programmes (moins de 20 et 20 et plus) n'apparait pas infondée au regard des effets pervers supposés du système actuel.

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

the

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

## Le Commissaire Enquêteur

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

#### Réserve:

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

#### Recommandation 1:

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

#### Recommandation 2:

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

Fait à Taverny, le 9 mars 2015

Le Commissaire Enquêteur

Alain CHEVET,

## ANNEXE 1

Procès Verbal de Synthèse des observations

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

## Procès verbal de synthèse des observations reçues.

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

## 1 - Objet:

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

## 2 - Observations reçues.

#### 2.1 - Observations recues du public.

- 52 observations, signées d'une ou plusieurs personnes ont été consignées sur le registre (pages 2 à 24)

-12 observations sur papier libre ont été remises au Commissaire Enquêteur lors de la dernière permanence (20 décembre 2014) après constatation que le registre était entièrement rempli. Elles sont annexées au registre. Les feuilles ont été numérotées et visées par le CE « addendum pages 1 à 15)

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

a - lettre en date du 9 décembre 2014 arrivée le 12 décembre 2014 de Monsieur Pierre Scherrer

b – lettre en date du 16 décembre 2014 remise en main propre du Commissaire Enquêteur le 20 décembre 2014 de Monsieur Claude Mazzardi

c - 1 livret de 19 pages en date du 20/12/2014 signé de Monsieur François Detton et Monsieur Bruno Boutron, accompagné d'un extrait du PV du conseil municipal de Montmorency du 6 octobre 2014 (pages 40 à 46), qui ont été remis en main propre du CE et commenté par les signataires lors de la permanence du samedi 20 décembre 2014 de 9h à 12 h.

d - 1 courriel émis le samedi 20 décembre 2014 à 16 h 21 par Madame Isabelle Gélébart

### Enfin

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

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

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

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

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

### 2.2 - Observations des personnes publiques associées.

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

- A) Avis de Monsieur le Maire de Saint-Brice-sous-Forêt en date du 20/10/2014 : Pas d'observation.

B) Avis de Monsieur le Maire de Domont en date du 19/11/2014 : Pas de remarque ni observation.

C) Avis du département du Val d'Oise - Directeur des Territoires et de l'Habitat en date du 28/11/2014 : Pas de remarque particulière.

 D) Avis de la Communauté d'agglomération de la vallée de Montmorency – Délibération du novembre 2014.

- Avis favorable sous réserve de « suppression de la Zone UA de l'article 12.6 afin de retirer la possibilité d'acquérir un terrain à proximité pour la réalisation d'un parking » (Point 17)

- Proposition de deux ajustements mineurs :

Point 9 : revoir la règle pour éviter effets de seuil pour les terrains de plus ou moins 1000 m<sup>2</sup>

Point 21 : ajouter « équipements intercommunaux » dans la liste des équipements.

E) Avis de Monsieur le Préfet du Val d'Oise en date du 18 décembre 2014 :

Avis défavorable, et « invitation pour tenir compte des obligations juridiques et engagements contractuels, à reconsidérer les règles qui limitent les capacités de construction sur la commune de Montmorency. »

## 3 – Principaux sujets évoqués dans les observations.

Sur les 69 observations recueillies

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 4.1 Le CE confirme le désir déjà communiqué à la Commune, de recevoir de sa part une analyse concernant l'observation N° 69 (« Avis sur le projet de modification du PLU), mettant en évidence :
- les points sur lesquels les modifications proposées dans le projet soumis à enquête sont en accord avec les demandes des signataires de l'observation,
- les points sur lesquels les modifications proposées ne satisfont pas leur demande, et les raisons pour lesquelles satisfaction n'a pu et/ou ne pourra leur être donnée, notamment pour ce qui concerne la zone U4.

#### 4.2 - Avis du Préfet du Val d'Oise.

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

#### 4.3 - Protection des « anciennes maisons » de Montmorency.

- Face au nombre élevé d'observations qui déplorent la destruction récente de trois « vieilles maisons » et au désir exprimé de protéger « les maisons anciennes » quelles mesures spécifiques la commune atelle ou peut-elle envisager pour satisfaire un tel objectif ? Quid de la « liste des maisons remarquables » évoquée dans l'observation 59.
- 4.4 Demandes spécifiques de modification du classement de certaines parcelles et assimilées. Quelle est la position de la commune face à ces demandes (déjà présentées pour certaines à maintes reprises et en vain, mais relancées à l'occasion de l'enquête publique). Observations : 1,2,8,27,49,62,64)

#### 4.5 -Observation No 67.

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

- A- « Non respect des objectifs du PADD :
  - baisse très importante de la constructibilité sur le territoire communal
  - frein à tout projet de logement collectif
  - frein à la mixité sociale
  - absence de mise à jour de la capacité de construction de logement collectif par zone »
- B- « Non conformité des modifications prévues avec le cadre de la procédure de modification du PLU. »

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

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

En particulier ces précisions pourraient concerner :

- a) l'impact probable estimé sur le coût des constructions futures des mesures de réduction prévues des possibilités de construction, en distinguant si possible, l'impact sur le coût du terrain, et l'impact sur le coût de construction proprement dit, et leurs conséquences possibles en matière de mixité sociale,
- b) le changement des modalités de formulation des normes de parking « par 50m² construits vs par logement », ainsi que « les effets pervers »allégués du maintien de la norme de stationnement plus favorable pour le logement social.
- c) la comparaison entre les taux d'emprise au sol édictées dans le PLU de novembre 2012, et ceux qui étaient en vigueur, de manière comparable, dans les dispositions du POS jusqu'alors en vigueur.

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

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

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

Le Commissaire Enquêteur Alain CHEVET 26 décembre 2014

Annexe jointe : Tableau récapitulatif des observations.

Sensitives throw states and specification of specifications in a state of the state possibilités de construction pochniques ayant pour effet de réduire Demande de modification de modelifiés Défaut de sincérité ou non respect des preservation de certains bâdmbris publics, eb yiseb is tineveb we snobegonofing the short of the sho Projet ne permet pas respect des objectifs de construction et de mixité sociale, construction of de mixité sociale, observations toovib hodgen the used uo sed secretib sebnemeb otection, des maisons ancienness Danande présentes enclores de la constante de thème des ne shoqened seb nobstolisme ebnemed 315 34 × 10 × anave sheriotis eb "enve" noticial ebnemer dig leford np uelthog × Dar × × × 20 × Analyse dle ub ,nobnede ebasmod 34 no seens of memograph of some oraints o' impact négath sur la valeur des × × mesures de réduction des possibilité de × M Tue sevies to selection as a semsemble to se reversible au projet as ou spécifiquement sux mesures de réduction des possibilités de reversible. × on desectord) par rapport au projet on desectors has reason an proletted sequention in politice series and the folial in t Tableau récapitualtif des observations (Version sans mention du nom de leur auteur) Remarques de caractère général ne falsant bas apparativa un point de vue clair lacconv × × × × × × × × dossier difficite à comprandra × × × × Semble satisfait du projet, mais souhaite abandon définité de la la balafre eutoroutière b) matrition du BIP soule solution pour fluidifier le trafic dans la ville sans la défigurer?/ environ qui ne l'est pas située dans une zone de 2000m² consiltuant une enclave non aux maisons historiques qui font la charme de notre ville. D'accord avec la nouvelle municipalité pour garder les maisons historiques. Non aux Difficile d'appréhender tous les changements. Retient deux points forts a) amét de la D'accord pour modification du PLU. Il faut amèter la destruction des vieilles maisons pour construire des immeubles. Souhaite la réalisation du BIP pour réquire la Documentation difficile à appréhender. J'approuve toute mesure qui vise à arrêter le Perspectives de construction de 900 logements, dont 730 en zone U4 est aberrante. 9 D'accord avec la nouvelle politique d'urbanisme et le nouveeu PLU. Ne pes toucher déplore que les documents d'enquête présentent ce projet comme une apportunité Après examen minutieux el informations prises augnès d'un spécialiste, approuve totalement les évolutions proposées. Souhaite la réalisation du BIP qui fluidifiera la recommende que les emprises prévues constituent de nouveaux espaces verts et Approuve le nouvelle politique d'd'urbanisme. Il faut mettre fin à la descruction des Déplore que zonage de la zone des Pampetunes ne soit pas revu afin de rendre constructibles certaines parcelles, en particulier certaines parcelles (AX 152-153) 'empêcher le bétonnage de la ville. Déplore la dispartition d'au moins trois belles belies maisons. Vivre avec son temps c'est faire le BIP pour détoumer les poids Le haut de la colline de Montmorency n'a pas à être densitié. Une taille minimale в) Awis favorable pour le projet qui limite la densiñcation de la ville b) Demande reclassement en zone constructible d'une parceite (163) de 400m² Projet mai présenté. Oui pour le BIP. Non aux destructions des belles maisons. bétonnage et la démoition des propiétés qui font le charme de Montimiency. Jemande abandon du BIP et améliorations des transports en commun très Souhaite l'abandon du projet du BIP, généraleur de population et de bruit, Déplore complexité des documents mais soutient mesures proposées pour Déplore que certaines parcelles demeurent inconstructibles (305 et 208) densification du bas-Montmorency compte tenu de la saturation du trafic Résumé/ teneur de l'observation. constructible dans une zone qui l'est pas ailleurs. Approbation du projet dans son ensemble pirculation des poids lourds dans les rues. pour créer des espaces verts circulation qui vevient pénible. du BIP quí défigurera la ville. errain devrait être imposée. 4 - Observations consignées sur le registre d'enquête (par ordre d'Inscription grands immeubles insuffisants. sodeb eb effiabom registre registre registre 01/12/2014 | registre 05/12/2014 registre 09/12/2014 | registre registre 11/12/2014 registre registra 08/12/2014 registre registre 11/12/2014 registre 11/12/2014 registre 11/12/2014 registre 10/12/2014 registre 11/12/2014 registre registre esteb 20/11/2014 20/11/2014 12/12/2014 08/12/2014 08/12/2014 11/12/2014 12/12/2014 orèmun suos N° observation N 3 \* w 9 1 9 77 2 13 14 15 18 11

1

1

I

3

1

1

1

I

V

Annaxe à Procès Verbal de synthèse des observations

P

The co

4

O.

ì	N° observation																		
	oriemun suos	13/12/20	15/12/2014	15/12/2014	15/12/2014	15/12/2014	15/12/2014	16/12/2014	16/12/2014	18/12/2014	16/12/2014	16/12/2014	16/12/2014	16/12/20	16/12/2014	16/12/2014	17/12/2014	17/12/2014	17/12/20
	ерер	13/12/2014 registre	114 registre	114 registre	114 registre	114 negistre	114 registre	114 registre	114 registre	114 registre	14 registre	14 registre	14 registre	16/12/2014 registre	14 registra	14 registre	14 registre	14 registre	17/12/2014 registre
	Modeline de dépôt	22	Espère que cette modification du PLU nous préservera du BIP (polluari, onéreux, incidences sur hydrologie locale)	Approuve totalement la modification du PLU suivant les directives de la nouvelles équipe dingeante. Je lui fais totalement confiance.	Nous approuvens totalement la modification du PLU afin que Montmorancy conserve son charme et son identité.	Le PLU de 2013 encourageait de nouvelles opérations immobilières d'une supertensité qui défigurent l'ensemble du quariter et entrainent une très forte aggravation de la pollution de l'air. Nous sommes tout à fait d'accord sur la nécessaire modification, mais pensons qu'elle ne va pas assez loin. Renvoi à la pétition "Avis sur le profet de modification qu'elle ne va pas assez loin. Renvoi à la pétition "Avis sur le profet de modification qu'elle ne va pas assez loin.	Nous sommes faovrables à la modification du PL.L et en avons toute confiance en Madame le Maire pour mener ce proiet à blen	Je suis très favorable aux modifications proposées qui limitent les possibilités de constructibilité dans notre ville.	Je suis favorable aux modifications du PLU proposées. Il est urgent d'agit pour mettre fin à la densification pour garder Thermonte et le cadre de notre ville.	Japprouve les propositions de modification.	Demande de reclassement en zone constructible d'anciennes terres agricoles qui ne sont plue exploitées et sont situées en limite de zone naturelle. Que vont devenir ces terres ?	Favorable aux modifications du PLU. Faire respecter les normes de places de parking, et veiller à la non transformation des garages en pièces à vivre. Faire respecter les plantations d'arbres.	Je suis favorable aux modifications du PLU proposées. Il est urgent d'agir en vue de mettre un terme à la surdensification afin de garder l'aspect historique et le cadre de vie de notre commune;	Je suks très favorable à la modification du PLU qui devrait limiter la densification de notre ville en danger de perdre son caractère spécifique agreste ne pas laisser vendre et démoir les vieitles maisons	Je suis entièrement favorable à la modification du PLU. Il faut préserver Montmorency de toute urbanisation intempestive. Gardons notre ville telle qu'elle est	Il devient nécessaires voire indispensable, de limiter la surdensification et voir disparaire (sic) des maisons qui incarnent "l'ême" de Montmorency. Out à la construction de nouveaux logements mais de manifier raisonnée et réfléchie. Jadhère lodalement awn propositions de modification du PLU.	Nous souhaitons maintenir notre ville historique dans son aspect. Contre una surdensification intilie qui enfraine la dispartition des propriétés qui en tent son Caractère. Oui pour la construction de logements contrôlée et raisonnable.	Le PLU actuel contribue à déligurer notre ville, en permettant la densirication excessive Il s'agit de En conséquence le suis très favorable aux modifications proposées.	Il était urgent de revoir le précédent PLU qui a contribué à défigurer certaines rues en démoissant de beties maisons de caractère, sans compter labattage d'arbres
0 1	dossier difficile à comprendre  Remarques de caractère général ne falsan  remarques de caractère général ne falsan  remarques de réfaction des possibilités de  remarques de réduction des possibilités de  remarques de réduction des possibilités de  remarques de réduction des possibilités de	×		×	×	×	×	×	×	×		×		ж	ж	×		ж	×
	construction, des mines en réserves sur le prosection, des révents en réserves en réserves en réserves en réserves en réserves en révents de réprésent de sons de révents en rév	к	×								×			к	×	K	×		×
B	denandes diversos pas ou pour cientification)  see le projet souries à enquête  broiet na permet pas respect des dispositions  brascherses pas no non respect des construction et de mixità sociale.  Denande de modification											×							

i

•

1														
100	Securidaes (pour ciantication) Securidaes de construction: Securidaes de construction: Securidaes de construction: Securidaes de modalités Securidaes de modalités	Υ	_							7				
	sechniques (pour ette page des eschniques et annodification de modification de	7			- Cook of the								×	
加	Sepuide de construction de pagnités de pagnités de pagnités de construction de modelités de construction de modelités de la construction de la construc	1	1						_	$\perp$				
1	4000 mm 400 mm 400	3.f.												
2054	Asservation de certains batternes de certains batternes de modification de certains batternes publications de certains batternes provincier de certains particular de modification de certains particular de certains particular de certains provincier de c	3												
1			1		1			1	1	1		1		1
(60)	400ACH UP UDD		+	+	+	-	+-	+	+-	+	-	+	+	<del>                                     </del>
	Supergrand sur w	4		1					1			×		×
700	nied eab de minde des objects	1	1	_				1	_	_	1			
7	and a sound of the	,						1			×			1
101	e sourcement section es succession es succes	1												
P	no sed solution of bear													
200	Pensente présente des transports en sancient des transports en des maisons ancients es ancients en sancient es de maisons diverses et et en de la contraction des maisons ancients et et en de la contraction de l	3									1	1		
III.	Domande ambitoration, des transports en projet Bip		1	1	1		+	1	1	+	†	†	<del>                                     </del>	1
TRIS!	sened seb nobel send ebnemed	1					1	×	×			1		1
響			+-	+	+		+	+	+	+-		+		-
300	dig sospiduo son dig toford no	1	-	-					_	1				
型	"eney noting	1												
i han	dig seeingme seb "ener" mobrace seriement and selected and mobrace seriement and serie	,	T		T			T				T		
F	gemande agecter.  Domande de changement de zonege ou canade de changement de zonege ou canade de changement de zonege ou canade de changement de zonege ou canades can	1	+	+	+	<del>                                     </del>	+	1	+	+	+	+	1	<del> </del>
	Jew 61 100 ch ob	The state of the s	1	<u> </u>	1	<u> </u>			1	1	-	-	ļ	
	SD DOWN DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PRO													
	tus es possibility of impartments		T											
	no let abil eb se nos		-	+-	+		-	<del> </del>	-	+		-		
#665 VC-100-	meaning an broken construction and project construction of a boasibilities de construction of a boasibilities de construction of construction of construction construction of	1	1	1		1	1		1		14			1
18	ancgou das bectydneuleur		1	1	1	<u> </u>	1	-	1	1		1		
- 0		×			1	ж	×			K		×		×
L	Favorable and bar rapport of the clair (alsan)		1				189			1				
Alla Maria	no angues of the same of the s													
M.	Control of compression of accordance of control of cont	1	1	1	1					1	1			
ļII.	Remark & compared												1	
100	dossier difficile à comprendre Remarques de cerron													
			另	<u> </u>	500 00	en Ø	0			$\vdash$	-		2 0	<b>*</b>
* tool		क क	10	set	et le	tion the ses	It.		uté	869	Se as	ş	S S S	or tal
ĮII.		esp orab	Feat	JQ.	e attrophore	truc orab part ront	e de	t pu	pead	prim	Sod	uine	opport office of	STS STS
Ulia	1	pelunes) J. Non re	la modification du	Sez zez	fair F.E.	de construction ojel d'un (In, perte one favorables à que la part belle s profferent pas	ques et de vivre augmentent.	Talen Tese	pette	ex .	ements socieux lle nts socieux de le de hauteur	ore que le	mentionné dans le de notions nt à élargir le de construire se ins des	nde narth
		npel e. N	<u>m</u>	all spec	andra so de tre le	de d	s au	aum tran tran ins.	6,0	SHOW	orts alle	Miter	Se d Se d Se d Se d Se d	ratio ratio
100		Nombreuses incohérences du PLU actuel. Dans ma ruelle (des Pempehines) Autorisation de construction d'un côté de la rue, interdiction de l'autre. Non respect de la règle d'améragement et d'harmonte dans cette même ruelle. Je suis favorable à la modification du PLU en l'état actuel des choses.	Très attaché au caractère si particuller de Montmorency. Approuve PLJ qui tend à éviter une densification du centre ville.	A Montmorency depuis 54 ens. Montmorency a été défiguré plus d'une fois particulièrement son oentre. Charme exceptionnel de cette ville. Respectez-nous et nous vous respecterons.	Ce plan semble intéressant dans ses buts et dans sa globelité. Il faudra faire attention à la forte densification qu'a amené l'aménagement récent de la piace de l'Europe Si densification il y avait, il conviendrait d'établir des fiens plus forts entre la centre et le bas Montmorency.	Forti l'analyse des conséquences défavorables pour eux d'un projet de construction de 19 logements sur le terrain avoisinant leur propriété, ayant fait l'objet d'un cournarpétion adressé en mars 2014 à la mairle), gêne à la cárculeilln, perte d'ensoleillement, et fragilisation d'un mur mitoyen centenaire. Sont donc tavorables la modification de ce PLU dens ses grandes l'ignes. S'opposent à ce que la part bei soit faite aux promoteurs, au détriment de nouveaux habitants qui ne profileront pas des agréments des notre ville.	Tout à fait d'accord avec ce nouveau PLU pour des raisons économiques et de vivensemble. Plus le le nombre d'habitants augmente et plus les impôts augmentent. Les grands agglomérations ne favorisent pas la convivairté.	Deblore la destruction de 3 maisons en deux ans, en bon état et qui auraient pu accueillir des families. Le béton gagne du terrain Souhaite éviter de transformer Monthnorency en banileue shilstre , comme celle qui nous entoure, et préserver l'éniveunement encore vert et petsble à quelques kilomètres de Paris.	truit	Cetto revision du PLU correspond aux demandes des Montmorencéens, exprimées lors des demières élections municipales.	Les propositions de modification remaitent en cause le projet de logements socieux que nous développons sur le site de la sous préfecture. Cette nouvelle règlementation ne permetira pas d'atteindre les objectifs de logements socieux de la loi SRU, inscaudantions pour la zone U1 le melhitien de de la règle de hauteur ectuelle R+2+C.	Cette modification est une mesura da protection du centra ville. Déplore que le problème de l'ancienna sous-préfecture ne puisse être règlé, pour éviter la ruine du bâtiment, dans une période de restrictions.	Considere que l'objectif de darification de l'article 3 "Accès et Voiria", mentionné dans l'exposé des motifs (point 2) n'est pas atteint. ( introduction pêle-mêle de notions diverses nécassistant recours au glosseire.  Doute que la compréhension de l'article 3 soit améliorée, en cherchant à élargir le cadre de la règlementation aux voles de desserte existentes.  Cette manière nouveille de permettre dans certains cas l'autorisation de construire se lustifiet, elle ? Pault inécesseirement adapter le règlement aux besoins des instructions qui se présentent?	Approave is modification du PLU mais demands une limitation des emprises au soi et des hauteurs, une limitation des constructions collectives, le préservation de l'habitat individuel et la verdure existante, une architecture en accord avec les quartiers pavilitonaires.  Almerat savoir ce qu'il advient de l'ancienne sous-préfecture, et de l'avenir de l'horieit.
N.	ė.	das da	ldd.	금을	litté. e la forts	Forti l'analyse des conséquences défavorables pour eux d'un projet de 18 logements sur le terrain avoisinant leur propriété, ayent fait l'o countier/pétition adressé en mars 2014 à la mairle), gêne à la circuit d'ensoleillement, et fragilisarion d'un mur mitoyen certenaire. Sont de modification de ce PLU dens ses grandes lignes. S'opposent à ce soff faite aux promoteurs, au détriment de nouveaux habitants qui nu des agréments de notre ville.	98 F	wite mou	is de	JOUR.	et d tte n fog	e €	orisi	a pre
SECTION SECTION	ago	affe (	X. A	gure	loba mt d	x d'u aya naire ppo ppo bitar	sons kus k	the et us er netre	e ba	Mont	S de Cet	tre v	cels calon c	de la
	Résumé/teneur de l'obaervation.	a ru ardic nêm	renk te.	e de	sa g réce	r eu gêr snte S'o	Tout à fait d'accord avec ce nouveau PLU pour des raisons ensemble. Plus le 16 nombre d'habitants augmente et plus le Les grands agglomérations na favorisent pas le convivairlé.	d no	et n	96	ture.	Fe Se	Considere que l'objectif de ciarification de l'article 3 "Accès et l'exposé des motifs (point 2) n'est pas atteint, (introduction p diverses nécessistant recours au glosseine.  Doute que la compréhension de l'article 3 soit améliorée, en cadre de la règlementation aux voies de desserte avistanties.  Cette manière nouveile de permettre dans certains cas l'auton justifie-t-elle ? Faut-il nécessairement adapter le règlement au instructions qui se présentent?	n ac
	eqo.	ta ta	100	199	ans :	Pour Infe), an o an o an o	9 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	S. P.	je je	98 0	Siece Steer	Se	he she she she she	20 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
III	9	Dan Tue S ce	Mon	toon a	# E #	ur p ur p mai itoya s lig	gme es le	Serial Selection	garr	and	a less	p g	antic imt.( out a seerts ter k	and us o
-	à	Nombreuses incohérences du PLU actuel. Dans Autorisation de construction d'un côlé de la rue, la règle d'amérnagement et d'harmonie dans cett modification du PLU en l'état actuel des chosee.	Très attaché au caractère si particuller de Montmore PLU qui tend à éviter une densification du centre ville	decu	dena Steb	A tale a	S and	de ta	aile	dem S.	sour Indra	P TIS	Considere que l'objectif de clarification de hi fexposé des motifs (point 2) n'est pas atte diverses nécessistant recours au glosseire. Doute que la compréhension de l'article 3 si cadre de la réglementation aux voies de de Cette manière nouvelle de permettre dans c Lestifia-t-élle ? Faul-II nécessairement adaps instructions qui se présentent?	dem dem dem
II.	Ę	She o	tion	ntm re es	ran H d'e	lefan Sina O14 n mt	tant trise	S en	NO.	Cetta révision du PLU correspond aux de lors des dernières élections municipales.	e la attel	Cette modification est une mesure de prote problème de l'ancienne sous-préfecture ne bâtiment, dans une période de restrictions.	tion pass loss ricks as de	ne at anch
L	) <del>9</del> E	PLU France	fical	o¥ ma	ané dra	avolt d'ur ges ses	uvez habil	Son Pag Te,	(a)	nop u	te d is d	difec	fical fest au gl vole vole sme	26 G G
B	ing	du du	si pa	Ch Ch	ame	emo ma ma mitton ma ntton u dé	0 d	et r	SUS,	Spo	a pa st	S-pr	clari ins a aux sein sein	destante
L	æ	ction If et	p eu	S. mirre	tu'a tu'a	Forti l'analyse des conséquer de 18 logements sur le terrair cocumer, pétition adressé en n' d'ensoleillement, et fragilisatifie modification de ce PLU dai soit faire aux promoteurs, au ces agréments de notre ville.	mbr ions	de 3 ver	des	Phot	Sur Sur Tettr Ins p	Sou	Considera que l'objectif de darif l'exposé des motifs (point 2) n' diverses nécessistant recours a Doute que la compréhension de cadre de la réglementation aux CERTE manière nouvelle de perm l'estifis-t-elle ? Faul-il nécessaire justifis-t-elle ? Faul-il nécessaire instructions qui se présentent ?	attion
13		stru mer J en	er u	n ce	on c	tree Pi	e no	es. 1	40.5	E C	ons ons ons	nne men	the state of the s	in in its
L		Con	evit.	A Montmonency depuis 5 particulièrement son can nous vous respecterors.	Fication /	de r	te h	a pa	afr	d na	oppi oppi oppi south	ncie	Pobj sists mmpr mpr eme aut-	ne ii
-		n de mén	16 a	mem	Ce plan semble int à la forte densifica densification il y av bas Montmorenoy.	Then Hitton men ion o	d'ac	dest 35 fa 57 e	Serv et d	onc	Les propositions que nous déveloy règlementation n loi SRU. Nous so ectuelle R+2+C.	e fa	S m s m s m s m s m s m s m s m s m s m	S, u
li -		affor	tach	mon ièrei	atto de	naly ogen /pet eller ficat ficat éme	set c	a la c	Cob ure	Syssi Ger	So atte	ne d	S ne	re la steur alres t san
20		The selection of the se	Sat	Mont ticul	Par Series	nt l'a 19 k Imper Insole Nodifi faite	emt gra	plore stell	A Prev	des des	Pro not	te T blen men	Pose the desired t	Approuve la lides hauteurs individuel et li pavillonaires. Almerait save
	lpda.	No Aud	파고	Par	a la dem	des de des	Ton	No Se	Red	S Set	Less règles foi S	Dage Cert	State Cent	des indi Par Am Am Am
155	loden en ellisbom						A SECURE AND A SECURE ASSESSMENT							
-					1	Į.								
		gt.	ert)	g	g	<u>g</u>	g	g	tre tre	ent	er t	g	g	2
I	ANICIA	registre	registre	ragistre	siba	siβa	egis	sige	registre	registra	egis	registre	เรีย	Sgist
	ejep		14	4	2	4	4	- <del>-</del>			4	4	4 5	4
		2/20	02/2	2/20	02/2	02/2	720	720	720	720	//20	/20.	7204	7201
Li.		17/12/2014	18/12/2014	18/12/2014	18/12/2014 registre	18/12/2014 registre	19/12/2014 registre	19/12/2014 registre	20/12/2014	18/12/2014	19/12/2014 registre	19/12/2014	19/12/2014 registre	19/12/2014 registre
Fi .	oremun suos	-	-	-	#	=	<b>=</b> 2	=	N	F	#	=	¥	2
-	Sour mos													
			1			1			å H				1	
	115			1					1				1	
	No basivation		$\vdash$				30, 277							
			e 1	ar 11	40 9E					au 31	an and	e 1		
1	· · ·	tD.	1	ω	0	0	_	ο.	00	**	10	60	~	~
l ~	"	38	37	38	36	<b>Q</b>	4	42	43	44	23	84	13	8

N

i

Seminares de construction, com modelhes en modification de dispositions echniques (pour clanification)								
senniques (pour este de réduire eschniques ayant pour este de réduire eschniques de construction.	u				×		T	1
schuldes about confined of months serviced of modification of modelline about of modelline serviced of modification of modelline serviced of modification of modelline serviced of modification of modelline serviced of mod	o l						1	
Selant de sincelnis ou non respect des schindus avant se contains balincaide de sociales publics se schindus avant se contains publics se contains avant se contains ava		1	T	T	1	1000	1	
sedeer non uo segenement	7		1	1		×		
Selection of contains batting publics and desired on non reaching the contains batting publics of contains batting publics of contains batting publics of contains batting publics.	-	<del></del>	+	+	+		+	-
memogations sur de mixité sociale.  Nésarvation de certains bâtiments  Défaut de sier	7			1				
Same Sul devent				1			1	
ntemoday and mixita social objectific	4				1		1	
The respondence of the second		1	1	1	1		+	<del> </del>
ap ameau, source sequence of paragraph sequence of paragraph sequence seque		1					1	
ned no ned no selunos les	1	<del> </del>	-	+			1	
ASC IS DION							1	
anestica private des materials des branches de l'anciente en la supporte de l'anciente		1		1				Language and the control of the cont
American emissions and solutions of the special of	1						T	
seb nobelone summer		1		1				×
myure apuemen		†		T		×	+	×
alls soshqmo sob "entow" nothing all sejong ub neltuos	<b> </b>			+	-		+	
SOLION ROUGHOS				1		A CONTRACTOR OF THE PROPERTY O	1	
Seb mans esperate a minemagne son and a selection of						×	T	×
eb biring and so change of support of suppor	1	<b>†</b>		+	1	<del>                                     </del>	+	ж
op on the charge of the last	4			-	<b> </b>		1	
Demands model negatile	×		o de como					
mesures de réduction des possibilités de construction, impact négatiff de construction, impact négatiff de construction, impact négatiff de construction des possibilités de construction des possibilités de construction des possibilités de construction de				T				
William William		i	- War-ing	+			╁	
cialnte o' ling the section of the s	No.	ĸ		1				
ordenon des positiones des positiones de la constanta de la co		1		L		1		
pas apparative un point de vue cisir according pas apparative un point de vue cisir according pas rappont au projet according pas rappont according pa	Ì		ж					
Pavorable of the paper and in place of the party of the p				1			-	
no despend un estate de popular				T			1	
eupus			1	-			9	×
Remarka & compression				L			July Control	
dessier difficile à comprendra				-			décembre.	
		<u> </u>	<del> </del>	+			0	
Résumél teneur de l'observation.	Ne comprend pas que dans l'actuel PLU la ruelle des Pampehunes soit traitée de matière différenciée en matière de construction, division, agrandissement. Sentiment de discrimination, terrains en frichte, servant parfois de décharge dans une zone verte de descrimination, terrains en frichte, servant parfois de décharge dans une zone verte 7 Souhaite inscription an zone UZ das N° 1 8 9, et N° 2 8 12, le reste de la rue en zone NP. Stritetion aggravée par le fait que les services techniques de la commune, que le Sommissente enquêteur les avait invité à contacter, se refuserir à les rocavoir. Constaite à la fecture du projet de modification que la situation reste inchangée et exprime sa déception.	Déplore que les modifications proposées ne concernent pas le quartier des Champeaux , pourtant déjà fortement urbanisé et socialement diversifié, ce qui fait court le risque d'une urbanfsation encore plus importante, et accroître le caracière populaire du quartier. Constate et déplore que l'on préserve le centre vièle et quelques secteurs au défiriment de certains vieux habitants.	L'association qui revendique une centaine d'arlèfrents donne un avis favorable à la modification proposée, qui lui parait aiter dans le bon sens et représenter un enjeu majeur pour l'avenir de notre ville et sa quelité urbanistique et environementale.	voir observation 60-d-dessous	Southeite que les normes en matière de places de stationnement précisent un recul millinum de 5m conformément à la norme NFP091 fississe sur le caractère naturel et paysager des sentes et southaite que le règlement en prosective le bitumage.	e) estime la norme de stationnement 1,5 place par logement collectif insuffisante pour les quartiers proches de la gare d'Enghlen blessime que les prescriptions en matilère d'aspect extérieur des constructions nouvelles sont imprécieses, car elles supposent un degré d'appréciation. Les matérieux devraient être ceux des constructions avoisinantes ainsi que les constructions nouvelles ne devrait pas dépasser les constructions nouvelles ne devrait pas dépasser les constructions nouvelles en cas d'abandon du BIP affecter les emprises à l'aménagement de parcs ou de jardins ouvriers en cas d'abandon du BIP affecter les emprises à l'aménagement de parcs ou de jardins ouvriers de crimitére de coinent tent compte des besoins des handicapés et des personnes très âgées (loi sur l'accesibilité)	B - Observations sur papier libre (faute de place sur le registre ou de temps disponible) remises su commissaire enquêteur le samedi 20	<ul> <li>a) Souhaite que les règles de construction soient précisées pour préserver la qualité du ceraclère des constructions avistantées, que les maisons anciennes, projes des soclétés immobilières, soient protégées, et que la multiplication des pelits immeubles solétés immobilières, soient protégées, et que la multiplication des pelits immeubles b) Souhaite que le projet de tangentées Nord et de transports en commun. c) opposition au projet de BIP d) affectation des emporses du BIP à une coulée verte.</li> </ul>
зодер ер яшерош						### ### ### ### ### ##################	sur le re	E e
	registre	19/12/2014 registra	registre	registre	20/12/2014 registre	20/12/2004 registre	e place	addendum
eleb		24		14	4	8	te d	
	19/12/2014	2/20	19/12/2014	20/12/2014	2/20	2/200	(fau	20/12/2014
	197	19/1.	18/1.	20/1	20/1.	20/12	Dre	0/12
orièmin evol		ANY STATE OF THE S	A200	0.00			r papler l	, s
							13 80	1
No observation							attor	
	49	ß	52		22	8	Serv	25
	4		u)		ıΩ	ro.	9	us
			- 1	1007	- 1	4	m	

					×	×			
ď								×	
p o	×	×	×	×	-		-		
9									
g 70						×			
0						×	×		
×									
		×	×	×				×	
						×			×
					$\Box$				
addendum registre	addendum registre	addendum ragistra	addendum registre	addendum	addendum registre	addendum	addendum	addendum registre	addendum
20/12/2014	20/12/2014	20/12/2014	20/12/2014	20/12/2014	20/12/2014	20/12/2014	20/12/2014	20/12/2014	20/12/2014
	a -Reduction de 40% des emptraes au sol et 1/3 de la hautaur en zone U1 porte adendum atteinte à la valeur financière des biens et du patrimoine des habitants de registre B) projet est en contradictions eve objectifis affichés de développement des contraintes lépales de mixité sociale.	a -Réduction de 40% des emptraes au sol et 1/3 de la hauteur en zone U1 porte addendum registre B) projet est en contradicions avec objectifs affiches de développement des contradicions de logerment et les contradicions de caractère du Rédame mesures de préservation du partitions de maisons de caractère du Rédame mesures de vertiles à des promotieurs condusiant è leur démolition. Sensation de village alors qu'on est en bamileure.	a-Reduction de 40% des emptrises au sol et 1/3 de la hauteur en zone U1 porte atteinte à la valeur financière des biens et du patrimoine des habitants de atteinte à la valeur financière des biens et du patrimoine des habitants de solutions exec objectifs affichés de developpement des constitucions de la patrimoine de maisons de caractère du XIXème, et d'interdiction de ventes à des promofeurs conduisant è leur démofition. Sensation de vallage alors qu'on est en banifeze de municipalité et publiers de la projet est en contigue par un même acquéreur sei "visé par la municipalité" et traité minobiliers contigue par un même acquéreur sei "visé par la municipalité" et traité en Conseil Municipalité.	a-Reduction de 40% des emprises au sol et 1/3 de la hauteur en zone U1 porte atteinte à la valeur financière des biens et du partinnoine des habitants de la valeur financière des biens et du partinnoine des habitants de la valeur financière des biens et du partinnoine des habitants de la valeur financière de sontaines bégales de développement des constitucions de logiculis affichés de developpement des constitucions de logiculis affiches de developpement des constitucions de logiculis affiches de maisons de caractère du Xixème, et d'inferdétant de verties à des promoteurs sontaisant à leur démondration. Demandre mesures pour l'inferde point de la prometure s'ante de la forte de la conseil Municipal.  Prend bonne note de la volonte de la fantition de la densification et souhaite mesures de limitation de la densification et souhaite mesures de limitation de la densification a profit das immeublies.	a-Reduction de 40% des emprises au sol at 1/3 de la hautaur en zone U1 porte addendum registre B) projet est en contracticions avec objectifs affichés de developpement des constructions avec objectifs affichés de developpement des contracticions avec objectifs affichés de contracticions ce logentaint et les contracticions de logentaint et les contracticions de logentaint et les contracticions de préservation du partition de melsions de carceldre du megastre addendum registre and contracticion de ventes à des promoteurs condissant è leur definition de la densification du partition de la densification et southaite necessaries de protection mention de la densification et southaite en contracticion de ventes de protection en contracticion de ventes de protection en contracticion de la densification et southaite en contracticion même si elles affaite en contracticion des contracticion même si elles en contracticion des contracticion même si elles en contracticion des contracticion même si elles entracticion même	addendum Relation to 40% des emphraes au sol et 163 de la hauteur en zone U1 porte de 40% des emphraes au sol et 163 de la hauteur en zone U1 porte de 40% des emphraes au sol et 163 de la hauteur en zone U1 porte de 50 de	addendum Reduction de 40% des emprises au sot et 17 de lis hutdur en zene U I porte de sadendum registre B profes de se mentrales au sot et 17 de lis hutdur en zene U I porte de sadendum Reduction de voltación se en contradición de variat de production de social se en contradición de se portection. Demande mesures contradición de se portection de se porte	addendum addendum Reduction to 40% des emprises au sal et flad te la heuteur en zone Ut porte addendum Reduction to 40% des emprises au sal et flad te la heuteur en zone Ut porte ad en control financial en several infernación en des projects est en control dura en control des est heccapitation de habitation de habitation de subsidients de la project est en control dura en control de subsidients de la project est en control dura en control de project est en control dura de project est en control dura en control de project est en control de project est en control dura en control de project est en control dura en control de project est en control dura en control de project est en mucion de project en control de project est en mucion de project est en mucion de project en control de project en control de project est en mucion de project en control de project est en mucion de project en control de project est en mucion de project est en mucion de project est en mucion de project en control de project est en mucion de project en control de project est en mucion de project est en mucion de project est en mucion de project en control de project est en mucion de project rodie; alua est demenentant dente est en mucion de project rodies; alua en demenentant dente project est en mucion de project rodie; alua en demenentant dente project est en mucion de project rodies; alua en demenentant dente project est en mucion de project rodies; alua en demenentant dente project rodies; alua en demenentant dente project est en project rodies; alua en demenentant dente project rodies; alua en demenentant dente project rodies	High desired of the strain of

Minimal to the control of the contro																							
The stands of prevention of the control control of the control of	1	suon (un																					
The control to the process of the control to the co		or darification	E																				
The control to the process of the control to the co		Hollesland) senhum	T	$\neg$	1	T	1	T	T	TT		T	T	1	T	T	IT		T	T	T		T-
The control to the process of the control to the co		elluber on glound eb ebine	21					1	1	11		- 1	1	1		1	11						
Ribining three or a free control of the state of the control of th		Bus de constant shet de service	q				1	1	1	11		- 1	1	1	1		1.1	li Li		- 1			1
The second to the residue of the control of the residue of the control of the control of the residue of the control of the residue of the res		ep uopeni jugae santigieso	7	+		+	+	+		+	-	-	+	+	+	+	+		+	+	-		-
The state of the presence of the Posts severation.  The state of the p	13	10000	(0.93)	1			1	1			1	1	- 1	1									1
The contraction of protection of protection of the contraction of the		and non uo semente	2			1	1	1		11	1	1	1	1	1	1	11	ř.	1	1	1		i
Resurred trever de l'Observe de la production de l'Activité de l'Activit		solidud sincerilis	7											1									1
Resumed treated to the control to th		an and an and an and the for		1						П					11111		П			1			
Reservind thereous do for the page and the p	1	on certains et déair de	4			and District		1					1"	1		1		1					1
Reservind thereous do for the page and the p	1	TUGARD OF HODE					100000000000000000000000000000000000000	All Bo		11			1		1	1	11	y a me	1	+		72.55	
Reservind thereous do for the page and the p	1	Massachons all all all all all all all all all al	d			1	1	1		1 1	- 1		-1	1	1		1			- 1	1		1
Resumed to mental to the control of	9	demonder de cos objectife	4/	-1	1		1	1		11	- 1		- 8	1	1				-1		1		- 1
Ribundi Inneuri de Cheervadon.  Ribundi Inneuri de Cheervadon.  In contini nombre de ferreire de Cheervadon.  In contini nombre de Cheervadon.  In con	11	angu of de mabect des	4	-		_		-		1				1	1	1					1		
Ribundi Inneuri de Cheervadon.  Ribundi Inneuri de Cheervadon.  In contini nombre de ferreire de Cheervadon.  In contini nombre de Cheervadon.  In con	11	Sed Januarysuos o	.1	-1	1	1	ì	1		11	- 1	1		1	1	1	11		1		1		T
Riburuli Inneuri de l'observation.  Riburuli de l'observation.		Delin 11 and ed late	×			1	1				×	1	1	1			1 1		1	1	1		1
Riburuli Inneuri de l'observation.  Riburuli de l'observation.	E	M Dodder up Henbus P sur	3			1		1			- 1	-	1	1			1				1		1
Referented tenerur de l'Observendon.  Réferented tenerur de l'Observendon.  In orde monthéer de l'activité de la company de l'activité de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'activité de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'ac		III no sed 2010 2010	1	_	<u> </u>	+-		+	-	++	-	-	+	-	+	+	1	-	+	+	-		-
Referented tenerur de l'Observendon.  Réferented tenerur de l'Observendon.  In orde monthéer de l'activité de la company de l'activité de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'activité de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'ac	1	SOE IGAID SON				1 24	-				- 1			1			1 1			1	1		
Referented tenerur de l'Observendon.  Réferented tenerur de l'Observendon.  In orde monthéer de l'activité de la company de l'activité de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'activité de l'activité de l'activité de la company de l'activité de l'ac	1.1	op a un de		-1		1			1	1				1					1		1		
Resumed terreur de l'Observation.  The part of the particules de la particule de la particular de l'activité	1	Maeri allos nostem son	-	-						1			1	1				-					
Resumed terreur de l'Observation.  The part of the particules de la particule de la particular de l'activité	11	rection, desivation in ports on	1										1										
Returnful terreur de l'observation.  Réterunful terreur de l'observation.  Aut ordination recommend de l'observation de l'o	.1	Supply sop us	1		}	1	1			1	- 1	1	1	1	1	1	1		1	1	1		
Returnful terreur de l'observation.  Réterunful terreur de l'observation.  Aut ordination recommend de l'observation de l'o	100	AETOHOUM STREET	3			1							1		1	1	1				1		1
Returned teneur de l'observedon.  Returned de l'observedon.  Returned teneur de l'observedon.  Returned tene	11	abus abus	1				1				1		1	1	1	1	1	-	+	+	1		1
Returned teneur de l'observedon.  Returned de l'observedon.  Returned teneur de l'observedon.  Returned tene	. 1	all seeliding	1				de la constitución de la constit						1			1				1	1		1
Relaturally traveur de l'Observedon.  Relaturally traveur de d'Entraveur de l'Observedon.  Relaturally traveur de l'Entraveur de l'En	1	np uonn				- A - Fair				1	_	$\vdash$	1	1	1	1	1		+	+	1		1-
Relaturally traveur de l'Observedon.  Relaturally traveur de d'Entraveur de l'Observedon.  Relaturally traveur de l'Entraveur de l'En	1	Wogger				1								1		1			1		1		
Relaturally traveur de l'Observedon.  Relaturally traveur de d'Entraveur de l'Observedon.  Relaturally traveur de l'Entraveur de l'En		dis no				1						_	1	1	-	1	1	0.00	+	+	1		+
Relaturally traveur de l'Observedon.  Relaturally traveur de d'Entraveur de l'Observedon.  Relaturally traveur de l'Entraveur de l'En	12	no as vopupa	1		I I HANDON THE WALLS WILL IN COM-				S. A.				1				1		1		1		1
Résumél teneur de l'observation.  Résumél teneur de l'observation.  Au contain nombre défermais glographiques, historiques, cue l'un particulaire des gares r'est de l'activité de particulaire de la gare particulaire de l'activité de la gare particulaire de l'activité de la gare particulaire de d'activité de la gare produise des deris particulaires de la matéria d'activité de la gare particulaire de l'activité de la matéria d'activité d'acti	4	Son agence ab managed abnama	J	1		7	1		77	1		1	1	1	1	1	1		1	1	1		+
Résumdir beneur de l'observation.  Résumdir de de permit de permit de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de prediction de se mandaire production.  Résumdire site de permit de l'observation de pelocytiques de permit de comproire de pelocytiques de permit de comproire de permit	1	The Indian and The Indian and Indian	1		Control of the contro		1						1		1					1			
Résumdir beneur de l'observation.  Résumdir de de permit de permit de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de production de pélocytiques.  Résumdire site de permit de comproire de prediction de se mandaire production.  Résumdire site de permit de l'observation de pelocytiques de permit de comproire de pelocytiques de permit de comproire de permit	ph	el tue					1	$\vdash$		1		1	+	1	1	+	1	_	+	+	1		+
Resumdit there are de l'observation.  Resumdit the les are designated of the land of		all all and to be a series	4	1			1	1		1			1			1							
Particular to the control of the parcelles de la zone Usa up ped d'un immetrhe de control of the parcelles de la zone Usa de parcelles de la zone Usa ped d'un immetrhe de control de parcelles de la zone Usa ped d'un immetrhe de parcelles de la zone Usa ped d'un immetrhe de parcelles de la mair de de control de parcelle de la mair de la parcelle de la mair de la control de parcelle de la mair de la mair de la mair de la parcelle de la mair de la parcelle de la mair de la mai	1	Mildiseum " and billing				-			-	-	-	_	+	-	-	$\vdash$	+	-	+	+	-		+
Particular to the control of the parcelles de la zone Usa up ped d'un immetrhe de control of the parcelles de la zone Usa de parcelles de la zone Usa ped d'un immetrhe de control de parcelles de la zone Usa ped d'un immetrhe de parcelles de la zone Usa ped d'un immetrhe de parcelles de la mair de de control de parcelle de la mair de la parcelle de la mair de la control de parcelle de la mair de la mair de la mair de la parcelle de la mair de la parcelle de la mair de la mai	1	Stellor Good And Solves Sur	1		0.00	1	1						1 18	1	1	×	1			1			1
Réauméi teneur de l'observation.  Réauméi teneur de l'observation.  Réauméi teneur de l'observation.  Réauméi teneur de l'observation.  Béd PLU actue de de fermine de l'observation.  Torses de la viele de derinifie les zones proches des genes rées;  fiquent et caractérisent l'observation de signements ne proches des genes rées;  fiquent et caractérisent l'observation de signements ne proches des genes rées;  fiquent et caractérisent l'observation de soit proches des proches des genes rées;  fiquent et caractérisent l'observation de soit proches des controls en proches des deuts  plus de permissivées constituité comportant des ploées  fiquent et caractérisent l'observation de soit proches des proches des proches des controls en proches des proches de proches des proches des proches des proches des proches de proches de proches de proches de proches de proches		The state of the s				-				-		-	+	-	-	-	-	-	+	+	-		-
Réauméi teneur de l'observation.  Réauméi teneur de l'observation.  Réauméi teneur de l'observation.  Réauméi teneur de l'observation.  Béd PLU actue de de fermine de l'observation.  Torses de la viele de derinifie les zones proches des genes rées;  fiquent et caractérisent l'observation de signements ne proches des genes rées;  fiquent et caractérisent l'observation de signements ne proches des genes rées;  fiquent et caractérisent l'observation de soit proches des proches des genes rées;  fiquent et caractérisent l'observation de soit proches des controls en proches des deuts  plus de permissivées constituité comportant des ploées  fiquent et caractérisent l'observation de soit proches des proches des proches des controls en proches des proches de proches des proches des proches des proches des proches de proches de proches de proches de proches de proches	1	en - seloid ne le selosell	, I	1 1			1					1				1 1				1			
Réauméi teneur de l'Observation.  Réauméi teneur de l'Observation.  Acres de parcellas de parcellas de parcel (2 au pied d'un immedial de controllas de parcellas	1	In Manual Monte and Application of the Application	I	1			1				»c	1	1 8			1				1			
Résumé teneur de l'observertion.  Résumé teneur de l'observertion.  Torse 14 de parcalles de la zone U3 au pied d'un immeutile caux en cares U4 de parcalles de la zone U3 au pied d'un immeutile caux en cares des genes mes proches des genes mes parcalles en force particulares proches de particulares proches des particulares proches de particulares proches de particulares des particulares particulares particulares particulares particulares des particulares des particulares des particulares pa	133	netion des parcilones	1								_	1	1	1	1				1	1	1		1
Résumé teneur de l'observertion.  Résumé teneur de l'observertion.  Torse 14 de parcalles de la zone U3 au pied d'un immeutile caux en cares U4 de parcalles de la zone U3 au pied d'un immeutile caux en cares des genes mes proches des genes mes parcalles en force particulares proches de particulares proches des particulares proches de particulares proches de particulares des particulares particulares particulares particulares particulares des particulares des particulares des particulares pa	1															1	-	01000000	+	+	1		+
Résumé teneur de l'observertion.  Résumé teneur de l'observertion.  Torse 14 de parcalles de la zone U3 au pied d'un immeutile caux en cares U4 de parcalles de la zone U3 au pied d'un immeutile caux en cares des genes mes proches des genes mes parcalles en force particulares proches de particulares proches des particulares proches de particulares proches de particulares des particulares particulares particulares particulares particulares des particulares des particulares des particulares pa	1	ne sun project	A				1	1 1					1 1			1				1			1
Résumé! teneur de l'observation.  Résumé! teneur de l'observation.  Résumé! teneur de l'observation.  Toris L' de parcelles de la zone US au pied d'un immeuble de l'annéemble de l'annéem	177	Juesin Jelo en Moddel Je Jelone	A .				1			~		1	1 3		1	1 1	1		1	1	1		1
Réaumaí teneur de l'observation.  Réaumaí teneur de l'observation.  en zons LV de parcelles de la zone U3 au pied d'un immeuble de l'actue l'uniformisation des riginements ne produise des dents cresses.  de du PLU actuel de d'entifier le sa zones proches des genes n'est personne de d'entifier le sizones proches des genes n'est personne de d'entifier je sizonetier et l'immembles et des l'actuelles.  In certain nombre d'éléments géographiques, historiques, interprete de d'entifier je préculière et l'actuelles.  In certain nombre d'éléments géographiques historiques, interprete de d'entifier je préculière et d'encloritoins aintes quent à un PLU qui façue de boulièrerser le des viculières.  In certain nombre d'éléments géographiques à l'actuelles et des viculières de l'actuelles à l'actuelles et d'es soulieres et le ville, et d'ende de sobj.  Inministères parait à un PLU qui façue de boulièrerser le ville, et le portie parait de l'actuelle se l'actuelle et des sobje.  Inministères parait de construire comportent des places inminis pour hidornation.  L'obsiers de permits de construire de solont acteur le se reponts des organismes de contrub solent modification de l'U-u dont il est signataire.  Torè de demande de permits de construire d'instruction.  Lore de celements sociaux serices le mailé, pour hidornation de 25%, cells de portier des negrations de serie de construire de l'actuelle de contrue des repondes des l'actuelles et uregates de l'actuelle et	i,l	an level by moon (bross	ļ	1		-						1	1						1	1			
Résumnér teneur de l'observantion.  Résumnér teneur de l'observantion.  en zons LV de parcelles de la zone U3 au pied d'un immeuble des parcelles de la zone U3 au pied d'un immeuble de l'actue l'uniformisation des alignements ne produise des dents crasses.  In certain nombre d'éléments géographiques, historiques, individuent et cracedéteant l'épécheresement le de l'actuelle.  In certain nombre d'éléments géographiques, historiques, individuent et cracedéteant l'épécheresement le désirubles.  In certain nombre d'éléments géographiques, historiques, individuent et cracedéteant l'épécheresement le desirubles.  In certain nombre d'éléments géographiques historiques, infines quant à un PLU qui riqque des treaux des l'actuers des soul.  In certain nombre d'éléments de boulevers et le desiruble, et desirubles et donc plus de bennière le tende de soul.  Inminière de permits de construire comportent des ploces infines quant à un PLU qui fique de soul.  Inminière de permits de construire comportent des ploces inmissibles de levrier des les mailles, pour hidoritation.  L'obseivers de permits de construire de soul.  Inminière de permits de construire de soul.  Inminière de permits de construire des nombres des revues ser les décherations, permitain et des donce des les mailles, pour hidoritation.  L'obseivers de permits de construire des nombres des revues des les décherations des organismes des connubs solicites les respectes.  In polit I de la délibération de la CAVAM en date du 25 novembre.  In polit I de la délibération de la construcibilité sur le replet de la des des des des des les des des des des des des des des des d	1	age eleism an enterm deable un	4	1					1	1							T			1			1
Réaumél teneur de l'observation.  Réaumél teneur de l'observation.  en zons UK de parcelles de la zone U3 au pied d'un immeuble de Perses.  du PLU adueu de densifier les zones proches des genes n'est perses.  Au PLU adueu de densifier les zones proches des genes n'est persecées persecées en controlle de l'aire de parce de l'aire de parce de l'aire de parce de l'aire aire de l'aire de l'aire aire de l'aire de l'aire aire aire aire aire aire aire aire	P173	Ass appear	A	1	×		1		- 1		1	1		1						1 8	1		1
Résumé/ teneur de l'observation.  Résumé/ teneur de l'observation.  en zons U4 de parcelles de la zone U3 au pied d'un immeuble que l'uniformissation des afginements ne produise des dents crateses.  de la PLU actuel de densifier les zones proches des genes réest par respeccéée  en sons les des Montancency, reconstrait la récessité ûthre de de la virtue de l'es le virtue des Montancency, reconstrait la récessité ûthre de de la virtue de la Montancency, reconstrait la récessité ûthre de par respeccéée les la réces construitées et donc plus ét de pormissivitée destructions.  Plus de permissivitée destructives.  A lossiens de permissivitée destructives construitées et donc plus ét de permissivitée destructives.  Plus de permissivitées destructives en pagent des fictues lés au montrésition aux senvices lechniques de la mairie avent la munication aux senvices lechniques de la mairie avent la munication aux senvices lechniques de la mairie avent la munication de Liu dont la est signate de connét action de solvent aux senvices lechniques de la mairie pour information.  Interpret de densande de permis de construire enregistrade fernier anné ques des travaux sons erdejuaires au regard des fictues lés aux senvices lechniques de la mairie pour le des forbus de connét des solvent aux senvices lechniques de la mairie de soute de connét acteur de senvices lechniques de la mairie de soute de connét des ploes des destruction de la PADD, haverlen le point mort à 617 logements par an legicifie du PADD, haverlen le proteir mort de la logements sociaux soit ficé à un maximum de 25 horsembre.  2014-2015 en pourra être hacede. (143 logements) dennatre en modifier de la délibération cé la CAVAM en date du 25 novembre u point 17 de la délibération de la CAVAM en date de 25 novembre u point and la la la rédiction de la construction.  2014-2015 de pourra étre la connét de la logement cohectif. Est délibération et de mainten de se quiste senvironnement de la possition et de mainten des quairées en maitier de stalonnement (del par trandre	U	an publisher and premary	A	300			1	1	- 1		1	1	1		1	1			1	1	1		1
Résumé/ teneur de l'observation.  Résumé/ teneur de l'observation.  en zons U4 de parcelles de la zone U3 au pied d'un immeuble que l'uniformissation des afginements ne produise des dents crateses.  de la PLU actuel de densifier les zones proches des genes réest par respeccéée  en sons les des Montancency, reconstrait la récessité ûthre de de la virtue de l'es le virtue des Montancency, reconstrait la récessité ûthre de de la virtue de la Montancency, reconstrait la récessité ûthre de par respeccéée les la réces construitées et donc plus ét de pormissivitée destructions.  Plus de permissivitée destructives.  A lossiens de permissivitée destructives construitées et donc plus ét de permissivitée destructives.  Plus de permissivitées destructives en pagent des fictues lés au montrésition aux senvices lechniques de la mairie avent la munication aux senvices lechniques de la mairie avent la munication aux senvices lechniques de la mairie avent la munication de Liu dont la est signate de connét action de solvent aux senvices lechniques de la mairie pour information.  Interpret de densande de permis de construire enregistrade fernier anné ques des travaux sons erdejuaires au regard des fictues lés aux senvices lechniques de la mairie pour le des forbus de connét des solvent aux senvices lechniques de la mairie de soute de connét acteur de senvices lechniques de la mairie de soute de connét des ploes des destruction de la PADD, haverlen le point mort à 617 logements par an legicifie du PADD, haverlen le proteir mort de la logements sociaux soit ficé à un maximum de 25 horsembre.  2014-2015 en pourra être hacede. (143 logements) dennatre en modifier de la délibération cé la CAVAM en date du 25 novembre u point 17 de la délibération de la CAVAM en date de 25 novembre u point and la la la rédiction de la construction.  2014-2015 de pourra étre la connét de la logement cohectif. Est délibération et de mainten de se quiste senvironnement de la possition et de mainten des quairées en maitier de stalonnement (del par trandre	1	Religion & elloning		11	***************************************	1				1	1		1	L		11	1		1	1	1		1
Résumé/ teneur de l'observation.  Résumé/ teneur de l'observation.  en zone U4 de parcelles de la zone U3 au pied d'un immetrible que l'uniformisation des afgamements ne produise des dents creus.  de la PLU actuel de de l'airlier les zones proches des gares n'est, par l'airlier de l'airlier	E ION	Selest dies		11		1			1			1		-	ALCOHOL:								T
Résumé/ teneur de l'observation.  Résumé/ teneur de l'observation.  en zone U4 de parcelles de la zone U3 au pied d'un immetrible que l'uniformisation des afgamements ne produise des dents creus.  de la PLU actuel de de l'airlier les zones proches des gares n'est, par l'airlier de l'airlier	11	- Op		1		1	1		- 1				1 1	- 8			1			1 1			1
Ribburnit Inneuri de l'Observation.  2-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-	P.			T	. 0		w 2	-	5		1		1	~		1	1	40	-	1	-	of the latest designation of the latest desi	1
Right of the servertion.  8-4 Courties and most of the servertion and continued to the servertion.  9-4 Courties and most of the servertion and servertion a		DV	R S	11	- ite	1	0 to	충	Ē		E   m	80	1 1	)는 기를	63	1	.	0		1 1	0		1
Réaliment et rothus decrètes andresses ou rivaits au Commissaire equation et pares Les de parchalles de la pares La de parchalles de la pares La des glacements na pacifica de de glacement na pacifica de de de des glacements na pacifica de de de des glacements na pacifica de de de des glacements na pacifica de de de de des glacements na pacifica de de des glacements na pacifica de de des glacements na pacifica de de des pacificas de de de pares de des glacements na pacifica de de des pacificas de de des pares de pares de pacifica de des pacificas de des glacements na pacifica de de des pacificas de la pacifica de des pacificas de des pacificas de des pacificas de de des pacificas de de des pacificas de de des pacificas	100	1	E # %	1 1	to se	60	8 9 2	a	20	8	# J	20		E	-		818	말	10.3		0 0	8 S	
Régime de Saggiere Hégyalidor en zone LA de parcellas de la profit de la control de saggiere Hégyalidor en zone LA de parcellas de la profit de la control de saggiere Hégyalidor en zone LA de parcellas de la profit de la control de saggiere Hégyalidor en zone LA de parcellas de la profit de la control de saggiere Hégyalidor en zone LA de parcellas de la profit de la control de saggiere Hégyalidor en zone LA de parcellas de la profit de la control de saggiere Hégyalidor en zone LA de parcellas de la profit de saggiere Hégyalidor en zone LA de la parcellas de la profit de la control de saggiere Hégyalidor en zone LA de la parcellas de la profit de la control de saggiere Hégyalidor en zone LA de la parcellas de la parcellas de la control de saggiere Hégyalidor en zone LA de la parcellas de la parcellas de la control de saggiere Hégyalidor en zone LA de la parcellas de la parcellas de la control de la c	Y	li .	E & E	11	डिस के कि जिस्	18	THE BEST THE	0	8 %	33	2 3	120	10	.0	3		Z E	9	36	18	5 2	こも	. 8
Relatinful tensor de l'Observation.  2012/22014  Gabrier and recorde de l'Activité du PLUD actue de l'Observation.  1 Courrière et robes écrites advancées ou renta au Commissaire enquêteur.  1 Courrière et robes écrites advancées ou renta au Commissaire enquêteur.  2 Courrier  1 Dense de la voince de l'Activité du PLUD actue de de tensifier les zones proches de l'Activité de l'Activité de l'Activité du l'Activité de l'Activité de l'Activité du l'Activité de l'Activité de l'Activité de l'Activité de l'Activité de l'Activité de l'Activité du l'Activité de l'	1		E 88 6	1 1	E E E E E E	層	을 한 중 등 등	5	B. 8	Φ :	18	100	무	5	146		3 8	9	19 198	18	景電	234	100
Resumbli tensur de l'observation.  3 - Suggette réforable ne protection de l'observation.  4 - Suggette réforable ne protection de l'or à departement et mobile de dennière les protections et mobile de l'or à despare réforable ne protection de l'or à departement et mobile de l'or à despare réforable ne protection de l'or à despare l'or à despare réforable ne protection de l'or à despare l'or à despare l'or à personal de l'or à despare l'or à despare l'or à personal de l'or à despare l'or à de l'or à despare l'or à despare l'or à de	E 10	1	de de	1 1	至五百五百五	38	nat of sell	40	동회	E	B 5	걸	1 6	10	西		2 6	5 5	18	8	E S	ale ale	15 4
84. Staggere intégrafion en zone UX de parcalise de la zono US auch production en zone UX de parcalise de la zono US auch production en zone UX de parcalise de la zono US auch production en zone UX de parcalise de la zono US auch production en zone UX de parcalise de la zono UX de parcalise de la zono UX de la zono de zono un zone UX de parcalise de la zono UX de la zono de zono un zone UX de parcalise de la zono UX de zono UX de la zono de zono un zone UX de la zono de zono un zone UX de la zono de zono un zone UX de la zono de zono de zono un zone UX de la zono de zono de zono un zone UX de la zono de zono de zono de zono de la zono de zono de zono de zono de zono de zono de la vira de la viralisativa de la zono de zono de zono de zono de zono de la viralisativa de la viralisativ		l .	S 55 8	11		10	是京公安员	25	중등	1	e le	18	101	380	ğ		E 10	S E	18	12	1 m	2 8 3	16
Rétaund teneur de l'observetion.  20/12/2014  Generich  1	1		西克 美	1 1	Ser de la certa de	15 8	B B B B B	≦	돌림		8 5	18	100	E	뚔		\$ E	6	13	Ě		2 22 3	5 8
Rébundi teneur de l'Obsarvedon.  2012/2014  By Godendom  13 - Saggare tridépation en zons UL de parchibles de la zone UC de 7 étages. Craint que l'unformation de néglements ne transfer gen la victorité du l'uniformation de néglements ne completion de néglements ne completion de néglements ne completion de néglements ne departement de l'angements ne de service de néglement de néglement de néglement se popular de service de néglement de néglement se programation de néglement notation de néglement de néglement notation de néglement de néglement de néglement notation de néglement de néglement notation de néglement de néglement de néglement notation de néglement de néglement de néglement notation de néglement de néglement notation de néglement de néglement notation de néglement de né	3		B 6 8	1 1	S S S S S S S S S S S S S S S S S S S	8 2	E 2 2 2 2	92 8	See	E !	黄	0	2	75	8		9 8	5 50	SE	8	8 8	2 3 4	18 1
Ribaundi teneur de l'Observation  1 20/12/2014 Courrier  1 1 Courriere et ranée un certain northe de l'Albandite et l'antique de l'Albandite et l'Albandit	mm16/66	The state of the s	EC 5	11	なった。	15 6		E .	E 5	= 3	B   B	133	0	Š	0	15	91%	1	8	12	00.	of the	iş g
Récurdi teneur de l'obsarveti  3 Peurse que la volenté du PLU, pas beroulies de la parcelles de la parcelles de la parcelles de la parcelles de l'acception en parce U. de parcelles de la parcelles de la parcelles de l'acception en parce U. de parcelles de la parcelles de l'acception en parce U. de parcelles de l'acception en parce U. de parcelles de la parcelles de l'acception et l'acception e	1	5	8 9	1 1	222200.		5 2 2 9 5 5 F	TO TO 1.		21 4					75	울	2 2	13	18	0	50.	E 80 W	
Réparde de l'Arie de l'Ari	Cil	2			9555588	15 3	s de urag	s da	를 8	-00	5 5	E	18		0 5		21-	. 0	E	18	-	0 -	100
Ribarundi teneur de Tobes  1. Courrier de Courrier Courrier Septembre 1. Courrier Courrières et respecéée ou rentie au Committeaire enquêreur  1. Courrier Gouldan et au Committeaire enquêreur  1. Courrier Courrier Courrier Courrières et des pas leur par par leur préparent front production et respecéée des montaines des passes des des passes des des passes des des passes des des des des des des des des des	1	3	क के व	1.1	eogn con sen de sparti	e cor	ues de ammer au reg mes de alrie, po	ues da signata	en co	97	morr xit6 s	16. (1	1 date	AM.	10 de	붊	2 5	92			tég.	2 # 5	Par re
Risbumid teneur de 106  30-10 Courrier de Contrate andresses ou remte au Commissaire est anépea un cortain tombre d'élier contrateur de 100 Personne de 100 Pe	1		a zor		s géogi té parti recon versen que de nt parti d'espa	or frud	niques de notammer tes au reg nismes de matrie, po	tenues da st signata	40 en co	fixé à	mixité s	becté. (1-	en date	AVAM.	ion de et 10	s terr	n'or	des	14	000	rineme	inec is et	non ré
Risburndi teneur de ja Stagabee intégration en zone U4 de parcelle de	1	, io	e la zor gnemer r las zo		nhts géografité partité partité partité partité partité partité cy. recon uleversen lisque de la firellet partité raint partité raint partité structives structives	struire cor	chniques de m notammer uates au reg ganismes de la matrie, po	ontenues da l est signata	140 en co	soit fixe à	la mixité s	hspecté. (1-	4M en date	CAVAM.	rction de It 9 et 10)	des terr	alent le	an des	Sprimu	ut pro	tionneme n d'intégr	ctiffs of	our non ré
Réaumé teneur de Sourier et ratée decribes adressées ou rante au Commissaire enque les voients de PLU adres parcer de Sourier et ratée decribes adressées ou rante au Commissaire enque les voients de PLU adres de la permission de Courrier or ratée decribes adressées ou rante au Dommissaire enquelleur voients de la permission prompt of sondicious, au de range de normalité de courrier de permission condité de la mayor au normalité de permission de courrier de permission condité de la mayor de courrier de permission condité de la montant aux sent controlleurs de la montant de permission condité de la montant de permission condité que les décolers de la montant de permission de permission de permission de courrier de cour		obs	s de la zor algnemer iffer las zo	90	ments géoge identité parti ency, recon bouleversen ui risque de Craint parti plus d'espa destructives	construire cor	i techniques de trant notammer réquates au reg organismes de de la mairie, po	à contenues da nt il est signate	és, 140 en co	ox soit fixe a	re point mor	Prespecté. (1-	VAM en date	on CAVAM.	eduction de cint 9 et 10)	ur des terr	PLU n'on	uttien des	maximu	tout pro	stationneme Ition d'intégr	uons med liectifs et	pour non ré
Person of the part		e l'obs	Mes de la zor es afgnemer as. Insifier las zo	apro	éléments géograficantifé partinorency, reconnut "bouleversen I qui risque de le Craint partires plus d'espar les plus d'estructives	e construire cor omètre, et étud	ces techniques de mettant notammer adéquates au reg tes organismes de as de la mairie, po	dejà contenues da dont il est signata	ordés, 140 en co	laux soit fixé à	oriser is mixité s	er. Mre respecté. (1- xité prévue.	CAVAM en date	s ?	a réduction de (point 9 et 10)	afeur des terri	eur étaient le du PI U n'on	nairtien des	iel maximu	a tout pro	de stationneme Igation d'intégr	collectifs of	ene pour non ré
Solgate intégration en zonne UL de de décenteur l'adjant et monte de la febrandi ten monte de des cantines que le constituté du PLU entre l'adjant de décenteur et cando de la febrandi et la febra		de l'obse	rcelles de la zor 1 des afignemer uses. densifier las zo spectée	gawada	offiements geogramming sent literatité parti nimorency, reconnant bouleversent tant bouleversent tube un creint partir re les plus d'espar vités destructives	s de construire cor géomètre, et étud	rvices techniques de vermettant notammer ont adéquates au reg s des organismes de ques de la mairie, po	is déjà contenues da L' dont il est signate	condés, 140 en co	sociaux soit fixe à	avortiser la mixilé s	a être respecté. (1- mixité prévue	la CAVAM en date	bération CAVAM. osé ?	le la réduction de nal. (point 9 et 10)	a valeur des terra	gueur étalent le 1s du Pl. U n'on	e maintien des	antiel maximu	rein à tout proj	e de stationneme obligation d'intégr	nts collectifs of	ndère pour non ré
Poble of the standard of the set		eur de l'obs	parcelles de la zor tion des afgnemer reuses. de densifier las zor respecté»	gawadaal	ore d'éléments géogléfisent l'identité partiérent. Réontmorency, reconsultant "bouleversen n PLU qui risque de l'elément. Creint partier les plus d'espa coffre les plus d'espa eshvités destructives	mis de construire cor de géomètre, et étud	services techniques de , permettant notammer (sont adéquates au regorts des organismes de mairie, po	ions déjà contenues da PLU" dont il est signate	de permis de constru Faccordés, 140 en co	S SOCIALIX Soit fixe à	favoriser is mortes.	juartier. urra être respecté. (1- de mixité prévue.	de la CAVAM en date	felibération CAVAM. oposé ?	it de la réduction de nunal (point 9 et 10)	T la valeur des terra	hons du Pi Li n'on	t de maintien des	otential maximu	Trein à tout proj	tière de stationneme 1), obligation d'intégr	nents collectifs of	nancière pour non ré
Résumé  Se Faire and reuse de l'été de		meur de l'obs	de parcelles de la zor sation des afgnemer creuses. rel de densifier les zo as respeciés.	devados i car	mbre d'éléments géogs actérisent l'Identité partié le Montmorency, recon ur autant "bouleversen ur DLU qui fisque de l graphque. Creint partié ul offre les plus d'espa missivités destructives	permis de construire cor m de géomètre, et étud	ux services iechniques de fon, permettant notammer sux sont adéquates au reg ipports des organismes de echniques de la matrie, po	vations déjà contenues da lu PLU" dont il est signate	de de permis de constr. 254 accordés, 140 en co	ents sociaux soit fixé à	DD, favoriser is mixité s	quartier. pourra être respecté. (1-	on de la CAVAM en date	a délibération CAVAM. proposé ?	fait de la réduction de mmunal (point 9 et 10)	sur la valeur des terra	en vigueur étalent le settlons du Pi () n'on	n et de maintien des	u potential maximu	DD frein à tout proj	natière de stationneme ent), obligation d'intégr	re use sounding med pements collectifs et face au détriment d	i financière pour non ré févelonnement dis loca
Podentium of notes decretes adversele ou rente nu Commissaire enquêteur en zone de de de 7 étages. Craint que l'un registre et autres enquêteur et controllés du PLL : Courrier et notes decretes adversele ou rente nu Commissaire enquêteur et controllés du PLL : Courrier s'exécopéques qui ets dottes du PLL : Courrier s'exécopéques qui ets dottes du PLL : Courrier s'exécopéques qui est dotte du PLL : Courrier s'exécopéques qui ets dottes de l'exécopéques qui ets des controllés aux extra s'exécopéques qui ets dottes de l'exécopéques qui ets des controllés aux extra s'exécopéques qui ets des controllés aux extra s'exécopéques qui ets de l'exécopéques qui ets des controllés aux extra s'exécopéques de l'exècopéques de l'exècopéques de l'exècopéques de l'exècopéques de l'exècopéques aux extra s'exécopéques de l'exècopéques entre de l'exècopéques de l'exècopéques entre d'exècopéques entre d'exècopéques entre de l'exècopéques entre de l'exècopéques entre d'exècopéques entre d'		/ teneur de l'Obs	4 de parcelles 9e la zor misation des afgnemer creuses. cluel de densifier las zo pas respecté».	aprocess card	nombre d'éléments géoglararedentsent l'identité parties et de Montmorency, reconpour autant bouleversen tà un PLU qui risque de l'ographique. Crelin partie, qui offire les plus d'esparemissivités destructives emissivités destructives	e permis de construire cor plan de géomètre, et étud	i aux services lechniques de cution, permettant notammer avaux sont adéquates au reginapports des organismes de stechniques de la matrie, po	ervations déjà contenues da n du PLU" dont il est signate	4 (254 accordés, 140 en co	ements sociaux soit fixé à	ADD, favoriser is mixité s	quartier. ne pourra être respecté. (1- Jons de mixité prévue.	ation de la CAVAM en date	e la délibération CAVAM. proposé ?	du fait de la réduction de communal (point 8 et 10)	att sur la valeur des terra	LU en vigueur étaient le spositions du Pi U n'on	tion of do maintien des	du potential maximu	PADD frein à tout proj	n matière de stationneme ment), obligation d'intégr	lagements collectifs et surface au détriment de	tion financière pour non ré le dévelopment du long
Prisering a trouble and the prisering and commission solded to the principation en and addendum and the prisering and prisering and prisering and prisering and prisering and prisering and addition and the prisering and addition and addition and and addition and addition and addition and and addition and additional additiona		mé/ teneur de l'obs	U4 de parcelles se la zor formisation des afignemer creuses. J actuel de densifier les zo pas respectée.	gavadon ond	ain nombre d'éléments géogs et caractérisent l'identité parti- rille de Montmorency, recon- tre de Montmorency, recon- Lant à un PLU qui risque de l lémographique. Crelint parti- ienu, qui offre les plus d'espa- e permissivités destructives	s de permis de construire cor is (plan de géomètre, et étud	tion aux services techniques de oxécution, permettant notammer i travaux sont adéquates au reg- les rapports des organismes de coss techniques de la mairie, po	bbservations déjà contenues da tion du PLU" dont il est signate	emande de permis de constru 014 (254 accordés, 140 en co	opportunity sociative soil fixe à	to PADD, favoriser is mixib s	quartier. 16 ne pourra être respecté. (1- 3disons de mixité prévue.	rération de la CAVAM en date	7 de la délibération CAVAM. proposé ?	O, du fait de la réduction de ire communal (point 8 et 10)	égatif sur la valeur des terri	dispositions du Pi U n'on	cation et de maintien des	oité du potential maximu	du PADO frein à tout proj	s en matière de stationneme ogement), obligation d'intégr	de logements collectifs et	pation financière pour non ré la lévélionement du loca
1 Countriers of horizons of the page of th		sumé/ teneur de l'obs	uniformisation des algnemer creuses. 'LU actuel de densifier les zo pes respecté»	gayodoo ond	artain nombre d'éléments géogr it et caractérisent l'identité parti la vijla de Montmorency, recon s'étre pour autant "bouleversen s'quant à un PLU qui risque de i n' démographique. Craint parti ateau, qui offre les plus d'espa à de permissivités destructives	iers de permis de construire cor aires (plan de géomètre, et étud	cation aux services techniques de d'exécution, permettant notammer Ase travaux sont adéquates au regue le les rapports des organismes de aivices techniques de la mairie, po	d'observations déjà contenues da ication du PLU" dont il est signata	2014 (254 accordés, 140 en co	a logements sociaux soit fixé à	s du PADD, favoriser la mixilé s	Quartier. 2016 ne pourra être respecté. (1- conditions de mixité prévue.	élibération de la CAVAM en date	t 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	ADD, du fait de la réduction de itoire communal (point 9 et 10)	t négatif sur la valeur des terri	du PLU en vigueur étaient le les dispositions du PLU n'on	stfication et de maintien des	moité du potentiel maximu	ts du PADO frein à tout pro-	ites en matière de stationneme ir logement), obligation d'intégr	injustines des sontions med en de lagements collectifs et ande surface au détriment d	ticipation financière pour non ré nera le dévelonnement du loca
Set Source et notes deritere andreses ou remla au Commissaire enquéreur Présente et analyses compléteur production qui re di Fait pagiére intégration de 7 étages. Craint registre de de dordination sondier et analyse controllége à une surp. Présente et analyse confodigiones qui red. Fait pagiére pagiére pagiére intégration de 7 dans de dordination en compléte de dordination et de sondiere de dordination et de sondiere de dordination et de compléte de dordination et de compléte de dordination et de commisser de commisse		Rêsumé/ teneur de l'Obs	zons U4 de parcelles de la zor le l'uniformisation des afgnemer creuses. u PLU actuel de densifier les zo Des respectés.	gavadon ond	n cartain nombra d'éléments géog uent et caracténtsent l'Nésntité parti de la villa de Montmorency, recon pas être pour autant "bouleversen tes quant à un PLU qui risque de l son démographique. Crain partir son démographique. Crain partir i plateau, qui offre les plus d'espa alus de permissivités destructives	asiers de permis de construire constaires (plan de géomètre, et étud	unication aux servicas lactiniques de la desduction, permettant notammen is des traveux sont adéquates au reg si que les rapponts des organismes de services techniques de la mairie, pc	ore d'observations déjà contenues da Affication du PLU" dont il est signate	bre 2014 (254 accordés, 140 en co	de logements sociaux soit fixé à	coffe du PADD, favortser la mixilé s	4-2016 ne pourra être respecté. (1- conditions de mixité prévue	délibération de la CAVAM en date	olnt 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	PADD, du fait de la réduction de entitoire communal (point 9 et 10)	act négatif sur la valeur des terra	J3 du PLU en vigueur étaient le	lenstification et de maintien des	de moité du potential maximu	ocifis du PADD frein à tout pro-	ahtes en matière de stationneme par logement), obligation d'intégr	of hydrogenets collectifs of drands surface au détriment de	participation financière pour non ré reinera le dévelonnement du loca
Sourchiere et notes écrites advessées ou rentle su Cournières et notes écrites advessées ou rentle su Connières et notes écrites advessées ou rentle su Connières et nes sous-sou Demande du Constitución de doc caracterisques such conduse à une su Persente et ana) sociologiques qui confusite et ana) sociologique et ana) sociologiques qui confusite et ana) sociologiques qui confusite et ana) sociologiques qui confusite et ana) sociologique et ana) sociologiques qui confusite et ana) sociologique et ana) sociologiques qui confusite et ana) sociologique et ana) soci		Rêsumé/teneur de l'obs	en zone U4 de parcelles de la zor que l'uniformisation des afgnemer crauses. 4 du PLU actuel de densifier les zo pas respectée.	gavadon ond	un cartain nombre d'éléments géogi liquent et caracténisent lidentité parti s' de la ville de Montmorency, recon rift pas être pour autant "bouleversen aintes quant à un PLU qui risque de l session démographique. Crelint partit, le plateau, qui offre les plus d'aspar plus de permissivités destructives	dossiers de permis de construire cor mentaires (plan de géomètre, et étud	munication aux services lechniques de inents d'exécution, permettant notamme jues des travaux sont adéquates au regrode que les raports des organismes de sux services techniques de la mairie, po	nbre d'observations déjà contenues da modification du PLU" dont il est signate	ye de demande de permis de constru embre 2014 (254 accordés, 140 en co	ota de logements sociaux soit fixé à	yeedi's du PADD, favortser la mixité s	Quartier. (014-2016 na pourra être respecté. (1) conditions de mixité prévue	e la délibération de la CAVAM en date	point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	du PADO, du fait de la réduction de territoire communal (point 9 et 10)	npad négatif sur la valeur des terri	it U3 du PLU en vigueur étaient le que les dispositions du PLU n'on	e densification et de maintien des	us de moité du potentiel maximu	bjectifs du PADO frein à tout proj	ntraintes en matière de stationneme .5 par logement), obligation d'intégr	usion injustained des sondions med mydion de lagements collectifis et de arande surface au détaiment d	a participation financière pour non ré et freiners le dévelonnement du loca
84 - Suggèrer intégral de départ modement et notes écrites adressées ou remits au Comméssaire enque la vontablation e colonidation et notes écrites adressées ou remits au Comméssaire enque la vontablation e colonidation et notes écrites adressées ou remits au Comméssaire enque la vontablation e colonidation et notes experient et a sociológiques et a sociológiques et a sociológiques et a sociológique et a		Rêsumá/ teneur de l'obs	on en zone U4 de parcelles ée la zor int que l'uniformisation des afgnemer crauses. nité du PLU actuel de densifier les zo pas respectée.	In the technique	ree un cartain nombre d'éléments géographiquent et caractérisent l'identité partiale de la ville de Montmorency, recon doit pas être à pour autant "bouleversen roraintes quant à un PLU qui risque de i pression démographique. Craint partir roy, le plateau, qui offre les plus d'espapa plus de permissivités destructives	les dossiers de permis de construire cor piémentaires (plan de géomètre, et étud	communication aux services lechniques de auments d'exécution, permettant notammer iniques des travaux sont adéquates au reg hande que les rapports des organismes de la aux services techniques de la mairie, pc	nombre d'observations déjà contenues da le modification du PLU" dont il est signate	ombre de demande de permis de constru écembre 2014 (254 accordés, 140 en co	quota de logements sociaux soit fixé à	objectifs du PADD, favoriser la mixité s	quartier. al 2014-2016 ne pourra être respecté. (1 conditions de mixité mávue	de la délibération de la CAVAM en date	f du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	ctff du PADD, du fait de la réduction de territoire communal. (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terri	2 et U3 du PLU en vigueur étalent le tré que les dispositions du PLU n'on	s de densification et de maintien des	plus de moité du potentiel maximu	s objectifs du PADO frein à tout proj	contraintes en matière de stationneme à 1.5 par logement), obligation d'intégr	Action of Injusting the Sounds Injury in the Instruction of Ingements collectifs of the de grands surface as detriment of	de la participation financière pour non ré nent freinera le dévelonnement du loca
1		Rêsumé/ teneur de l'obs	ation en zons U4 de parcelles de la zor Creint que l'uniformisation des afgnemer creuses. clonté du PLU actuel de densifier les zo pas respectée	teur	ialyse un cartain nombre d'éléments géogi ul expliquent et caractérisent l'identité parti sociale" de la vijle de Montmorency, recon ne doit pas être pour autant "bouleversen es craintes quant à un PLU qui risque de i surpression démographique. Craint partir rency, le plateau, qui offre les plus d'espar plus de permissivités destructives	ue les dossiers de permis de construire con implémentaires (plan de géomètre, et étud	e communication aux services techniques de focuments d'exécution, permettant notammer achiquates des traveux sont adéquates au regienande que les rapponts des organismes de lués aux services techniques de la mairie, po	in nombre d'observations déjà contenues da de modification du PLU" dont il est signate	i décembre de demande de permis de constr. 3 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	le quota de logements sociaux soit fixé à	les objectifs du PADD, favoriser la mixité s	quartier. nnal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1 conditions de mixité mévue	lion de la délibération de la CAVAM en date	nsif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	yectif du PADO, du fait de la réduction de territoire communal. (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terra	s U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le ontré que les dispositions du PLU n'on	tifs de densification et de maintien des	de plus de moité du potential maximu	des objectifs du PADD frein à tout proj	les contraîntes en matière de stationneme ts, à 1,5 par logement), obligation d'intégr	construction de logements collectifs et	T de la participation financière pour non ré- Jement freiners le dévelonnement du loca
1   10   20/12/2014   3   3   3   3   3   3   3   3   3		Résumé/teneur de l'obs	égration en zons U4 de parcelles ée la zor Craint que l'uniformisation des aâgnemer Crauses. a volonté du PLU actuel de densifier les zo pas respectée	uêteur	analyse un cartain nombra d'éléments géogs qui expliquent et caractérisent l'identité partin na sociale" de la villa de Montmorency, racon qui na doit pas êtra pour autant "bouleversen qui na doit pas êtra pour autant "bouleversen que na diffe supant à un PLU qui fisque de le esse craintes quant à un PLU qui fisque de le surprassion démographique. Crain partir norency, le plateau, qui offre les plus d'espar plus de permissivités destructives	que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et éfud	e de communication aux servicas lachniques de le documents d'exécution, permettant notamme s'échniques des traveux sont adéquates au reg l. Demande que les rapponts des organismes de infqués aux services techniques de la mairie, pc	arain nombre d'observations déjà contenues da de modification du PLU" dont il est signate	i 16 décembre de gemange de permis de construir de construir 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	tue le quota de logements sociaux soit fixé à	s des objectifs du PADD, favoriser la mixité s	quartier, riennal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1 conditions de mixité prévue.	ration de la délibération de la CAVAM en date	pensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	objectif du PADD, du fait de la réduction de temitoire communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des term	ants U2 et U3 du PLU en vigueur étalent le Amontré que les dispositions du PLU n'on	Jectifs de densification et de maintien des	se de plus de moité du potentiel maximu	ct des objectifs du PADD frein à tout proj	n des contraîntes en matière de stationneme ruits, à 1,5 par logement), obligation d'intégr	s et exaction in justiment des sondons med l'a construction de logements collectifs et l'aments de drande surface au détoiment d	sion de la participation financière pour non ré connement freinera le dévelonnement du loca
65 Sours numbers  65 Asservedors  66 Asservedors  66 Asservedors  67 Asservedors  68 Asservedors  69 Asservedors  69 Asservedors  60 Asservedo		Rêsumé/teneur de l'obs	intégration en zons U4 de parcelles de la zor ges. Craint que l'uniformisation des afgnemer crauses. le la volonté du PLU actuel de densifier les zo pas respeciée.	nquêteur	et analyse un cartain nombre d'éléments géograss qui expliquent et caracténtsent l'identité partiation scolale" de la villa de Montmorency, raconn, qui na doit pas être pour autant "bouleversent, qui es craintes quant à un PLU qui risque de i à une surpression démographique. Craint partis nimorency, le plateau, qui offre les plus d'aspar nimorency, le plateau, qui offre les plus d'aspar nimorency, le plateau, qui offre les plus d'aspar plus de permissivités destructives	ide que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	nde de communication aux services ischniques de n de documents d'exécution, permettant notamme ues techniques des travaux sont etéquates au reg sol. Demande que les rapports des organismes de sol. Demande que les rapports des organismes de muniqués aux services techniques de la mairie, po	certain nombre d'observations déjà contenues da de modification du PLU" dont il est signate	sur le nombre de demande de permis de constru au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	e que le quota de logements sociaux soit fixé à	eds des objectifs du PADD, favoriser la mixité s	quartier, it triennal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1 conditions de mbitté prévue.	régration de la délibération de la CAVAM en date	uspensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	ect objectif du PADD, du fait de la réduction de territoire communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terra	clents Uz et U3 du PLU en vigueur étalent le démontré que les dispositions du PLU n'on	objectifs de densification et de maintien des	sisse de plus de moité du potential maximu	pect des objectifs du PADO frein à tout prof	ition des contraintes en matière de stationneme nstruits, à 1,5 par logement), obligation d'intégr	ent la construction de logements collectifs et satements de construction de logements collectifs et satements de crande surface au détoiment de	ession de la participation financière pour non ré- ationnement freinera le dévelonnement nu boue
65 Sous numbers  65 Sous Sous Sous Sous Sous Sous Sous Sous		Rèsumé/ teneur de l'Obs	re intégration en zons U4 de parcelles de la zor Yages. Craint que l'uniformisation des afgnemer crauses. que la volonté du PLU actuel de densifier les zo pas respectés.	e enquêteur	nte et analyse un cartain nombre d'éléments géogs glques qui expliquent et caractérisent l'identité parti- bitation scolale" de la ville de Montmorency, recon- lon, qui ne doit pas être pour autant "bouleversen vert de ses craintes quant à un PLU qui risque de la vert de supression démographique. Creint partir Montmorency, le plateau, qui offre les plus d'aspa plus de permissivités destructives	nande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	nande de communication aux services lechniques de flon de documents d'exécution, permettant notamme ilques techniques des travaux sont adequates au regues de commande que les rapports des organismes de ammuniqués aux services techniques de la mairie, po	un certain nombre d'observations déjà contenues da de modification du PLU" dont il est signate	ня sur le romuye de demande de permis de constru 13 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	alte que le quota de logements sociaux soit fixé à	spects des objectifs du PADD, favoriser la mixité s	quartier. nent triennal 2014-2016 na pourra être respecté. (1 conditions de mixité prévue	n inégration de la délibération de la CAVAM en date	e suspensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	spect objectif du PADD, du fait de la réduction de ternitoire communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terra	efficients U2 et U3 du PLU en vigueur étalent le res démontré que les dispositions du PLU n'on	es objectifs de densification et de maintien des	Baisse de plus de moité du potentiel majornu	raspect des objectifs du PADD frein à tout proj	ntation des contraîntes en matière de stationneme construits, à 1,5 par logement), obligation d'intégr	accorr, et exaction injustitied des soutions med iment la construction de logements collectifs et topartements de grande surface au détriment d	pression de la participation financière pour non réalisation d'aire stationnement freiners le dévelonmement nu tronnement des le dévelonmement nu tronnement en la chief.
85 Sous numbers of notes of no		Rêsumé/ teneur de l'Obs	gêre intégration en zons U4 de parcelles és la zor 7 étages. Craint que l'uniformisation des alignemer creuses. se que la volonté du PLU actuel de densifier les zo nas respectée	aire enquêteur	sente et analyse un cartain nombre d'étéments géogliogiques qui expliquent et caractérisent l'identité part habitation scolale" de la ville de Montmorency, recon olution, qui ne doit pas être pour autant "bouleversen ille pert de ses craintes quant à un PLU qui risque de la lise à une surpression démographique. Craint partif la Montmorency, le plateau, qui offre les plus d'espai plus de permissivités destructives	emande que les dossiers de permis de construíre cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	remande de communication aux services techniques de uction de documents d'exécution, permettant notammer infsilques techniques des travaux sont adéquates au reg sous-soi. Demande que les rapponts des organismes de communiqués aux services techniques de la mairie, pc	nd un certain nombre d'observations déjà contenues da de modification du PLU" dont il est signate	pont sur le frombre de demande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	whalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	respects des objectifs du PADD, favoriser la mixtlé s	quartier. iement triennal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1. conditions de mixité prévue.	Von inégration de la délibération de la CAVAM en date	ière suspensif du point 17 de la délibération CAVAM.  proposé ?	respect objectif du PADD, du fait de la réduction de les réduction de les 10)	Impact négatif sur la valeur des term	coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étalent le 4 pas démontre que les dispositions du PLU n'on	e les objectifs de densification et de maintien des	Baisse de plus de moité du potential maximu	n respect des objectifs du PADD frein à tout pro	nentation des contraîntes en matière de stationneme n² construits, à 1.5 par logement), obligation d'intégr	process, et example il igsuited des soutions med drement la construction de logements collectifs et d'appartements de grande surface au détriment d	uppression de la participation financière pour non résistionnement freinera le dévelonnement in tous
85 Sous numbro  85 Sous numbro  86 Sous numbro  87 Sous numbro  88 Sous numbro  89 Sous numbro  89 Sous numbro  10 2012/2014		Résumé/teneur de l'obs	lyagère intégration en zons U4 de parcelles és la zor de 7 étages. Craint que l'uniformisation des asgnemer crauses. Inse que la volonté du PLU actuel de densifier les zo pas respectée	ssaire enquêteur	Plésente et analyse un cartein nombre d'éléments géogradologiques qui expliquent et caractérisent l'identité particohabitation scolaté" de la villa de Montmorency, racon évolution, qui ne doit pas être pour autant "bouleversen évolution, qui ne doit pas être pour autant "bouleversen févil pet de sex craintes quant à un PLU qui risque de l'effi pent de sex craintes quant à une PLU qui fique de Induse à une surpression démographique. Craint partit la de Montmorency, le plateau, qui offre les plus d'espaits de Montmorency, le plateau, qui offre les plus d'espaits de Montmorency.	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomène, et étud	Demande de communication aux services techniques de tétrución de documents d'exécutión, permetran notammer idificiliques techniques des traveux sont adéquates au reg sous-soi. Demande que tes rapports des organismes de communiqués aux services techniques de la mairie, po	zrend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLL" dont il est signate	Pour sur le frombre de demande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Southalle que le quota de logements sociaux soit fixé à	on respects des objectifs du PADD, favoriter la mixité s	quartier. pagement triennal 2014-2016 na pourra être respecté. (1 conditions de mixité prévue.	Non inègration de la délibération de la CAVAM en date	actère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM.  proposé ?	on respect objectf du PADD, du fait de la réduction de lemitoire communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des term	es coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le Yest pas démontré que les dispositions du PLL n'on	Whe les objectifs de densification et de maintien des	Baisse de plus de moité du potential maximu	Non respect des objectifs du PADD frein à tout proj	vgmentation des contraîntes en matière de stationneme 50m² construits, à 1,5 par logement), obligation d'intégr	de la construction de lagements collectifs et d'appartements de arande surface au détriment d'	Suppression de la participation financière pour non rés stationnement freiners le dévelonnement in longe
84 20/12/2014 addendum registre advessivedon as a courrier at motes decrites advessivedon as a courrier at motes advessivedon as a courrier at 16/12/2014 courrier at 16/12/2014 courrier at 10/12/2014 addendum registre advessivedon as a courrier at 10/12/2014 addendum registre advessivedon at 11/12/2014 advessivedon		Rêsumé/ teneur de l'Obs	-Suggère intégration en zone U4 de parcelles ée la zor de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afgnemer crauses. ) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo pas respectée.	missaire enquêteur	Présente et analyse un certain nombre d'éléments géogs sociologiques qui expliquent et caracténisent l'identité particohabitation scolale" de la ville de Montimorency, racon évolution, qui ne doit pas être pour autant "bouleversen Feit pert de ses craintes quant à un PLU qui risque de conduise à une surpression démographique. Craint partie aute de Montimorency, le plateau, qui offre les plus d'aspar aute de Montimorency, le plateau, qui offre les plus d'aspar	Demande que les dossiers de permis de construíre cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	Demande de communication aux services techniques de construction de documents d'enfactifion, permetrant notammer aradrafistiques techniques des travaux sont adquates au regiscus-soi. Demande que les rapports des organismes de communiqués aux services techniques de la mairie, po	de modification du PLU" dont il est signate de modification du PLU" dont il est signate	2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriteer la mixité s	quartier. Engagement triennal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1 conditions de mixité enévire.	Non inègration de la délibération de la CAVAM en date	Practère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM.  proposé ?	Non respect objectif du PADD, du fait de la réduction de lerritoire communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des tern	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le li n'est pas démontré que les dispositions du PLL n'on	quilibre les objectifs de densification et de maintien des	Baisse de plus de moité du potentiel maximu	Non respect des objectifs du PADD frein à tout proj	Augmentation des contraîntes en matière de stationneme 50m² construits, à 1,5 par logement), obligation d'intégr	selections, at example, injustified day solutions med selections of logoments collectifs et d'appartements de drands surface au définient de la collectifie et d'appartements de drands surface au définient de la collection de la	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement freiners le dévelonnement in longe
84 300 animetry of the secretary of the		Résumé/ teneur de l'Obs	a -Suggère intégration en zons U4 de parcelles de la zor de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afgnemer crautses.  B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo pas respectée.	numissaire enquêteur	Présente et analyse un cartain nombre d'éléments géogs sociologiques qui expliquent et caractérisent l'identité particohabitation sociale" de la ville de Montmorency, reconévolution, qui ne doit pas être pour autant "bouleversen Feit pert de ses craintes quant à un PLU qui risque del condutise à une supression démographique. Craint partiche de Montmorency, le plateau, qui offre les plus d'espar plus de Montmorency, le plateau, qui offre les plus d'espar plus de permissivités destructives	Demande que les dossiers de permis de construíre cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	Demande de communication aux services techniques de construction de documents d'exécution, permettan notammer caradéristiques techniques des travaux sont adéquates au reg souts-soi. Demande que les rapponts des organismes de communiqués aux services techniques de la mairie, po	Reprend un certain nombre d'observations déjà contenues de modification du PLU" dont il est signate trans	rett is point sur le nombre de demande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriter la mixilé s	Engagement triennal 2014-2016 na pourra être respecté. (1, conditions de mbité prévue.	Non inégration de la délibération de la CAVAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	Non respect objectif du PADD, du fait de la réduction de lentloire communal (point 8 et 10)	Impact négatif sur la valeur des term	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étalent le Il n'est pas démontré que les dispositions du PLLI n'on	équilibre les objectifs de densification et de maintien des	Baisse de plus de moité du potentiel maximu	Non respect des objectifs du PADO frein à tout proj	Augmentation des contrahites en matière de stationneme 50m² construits, à 1,5 par logement), obligation d'intégr	solverment a construction de logements collectifs et sobrettes de construction de logements collectifs et d'appartements de grande surface au dévinement à	Suppression de la participation financière pour non résistement freinera le dévelonnement in l'ona
84 20/12/2014 addending ad		Rêsumél teneur de l'Obs	a -Suggère intégration en zona U4 de parcelles de la zor de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afgnemer crauses. B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo nas recoechée.	Commissaire enquêteur	Présente et analyse un cartain nombre d'éléments géogs sociologiques qui expliquent et caractérisent l'identité particohabitation scolaie" de la ville de Montmorency, raconévolution, qui na doit pas être pour autant "bouleversen Feit pert de ses craîntes quant à un PLU qui risque de conduise à une surpression démographique. Crain particheute de Montmorency, le plateau, qui offre les plus d'espar plus de Montmorency, le plateau, qui offre les plus d'espar	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	Demande de communication aux services tachniques de construction de documents d'exécution, permettant notammer caradteriseques techniques des traveux sont adéquates au reg sous-sed. Demande que les rapponts des organismes de communiqués aux services techniques de la mairie, po	Keprend un certain nombre d'observations dejà contenues de de modification du PLU" dont il est signate.	Z013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriter la mixité s	Engagement triennal 2014-2016 na pourra être raspectio. (1, conditions de mixité prévue	Non inégration de la délibération de la CAVAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	Non respect objectif du PADD, du fait de la réduction de territoire communal (point 8 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terra	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le Il n'est pas démontre que les dispositions du PLU n'on		Ш		Augmentation des contraintes en matière de stationneme 50m² construits, à 1.5 par logement), obligation d'intégr	Selection of the second of the selection of the selection of selection of selection of selection of selections and selection of selections and selections of depositements de dramatic surfavor and selections of selections.	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement freinera le dévelonment et la participation
85 Sous numbers 85 16/12/2014 adder 85 16/12/2		Modelité de dépôt	a -Suggère Intégration en zone U4 de parcelles de la zor de 7 étages. Craint que l'uniformisation des algnemer crauses.  B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo pas respectée.	nu Commissaire enquêteur	Vest	Demande que les dossions de permits de construire con complémentaires (plan de géomètre, et étud		Reprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLU" dont il est signate	reu e pont sur le nombre de cemande de permis de constr. 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriter la mixidé s	Engagement triennal 2014-2016 ne pourra être raspecté. (1-conditions de mbité névue.	Non inégration de la délibération de la CAVAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM.  proposé ?	Non respect objectif du PADD, du fait de la réduction de tentloire communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terri	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étalent le II n'est pas démantré que les dispositions du PLU n'an		Ш		Augmentation des contraintes en matière de stationneme 50m² construits, à 1.5 par logement), obligation d'intégr	Solving Control in grant of the solving of the solv	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement freinera le dévelonnement in bone
85 84 800 numbro of motes derives advesseds our ref 300 09/12/2014 advessed our r		modelités de dépôt	a -Suggère intégration en zons U4 de parcelles de la zor de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afgnemer stre B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo pas respectée.	au Commissaire enquêteur	Vest	Demande que les dossiers de permis de construíre cor complémentaires (plan de géomètre, et étud		Neprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLU" dont il est signate	Fair is point sur le nombre de demande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Southalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriser la mixité s	Engagement triennal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1, conditions de mixité névue	Non insgration de la délibération de la CAVAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM.  proposé?	Non respect objectif du PADD, du fait de la réduction de tentioire communal (point 9 et 10)	Impaci négatif sur la valeur des terri	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le li n'est pes démontré que les dispositions du PLU n'on		Ш			Sévèrement la construction de l'operation collectifs et d'account la construction de l'operation collectifs et d'account la construction de l'operation collectifs et d'account la collectifs et d'account la collectifs et d'account la collectifs et d'account de l'operation et de crande surface au définiment de l'account la collection et de la col	Suppression de la participation financière pour non résistement freinera le dévelonnement ne tons
300 observation (12 20/12/2014 + 4 of 1999)		modelitts de dépôt	a -Suggère intégration en zons U4 de parcelles de la zor de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afgnemer gistre  B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo pas recherdes.	nis au Commissaire enquêteur	Vest	Demande que les dossiers de permis de construíre cor complémentaires (plan de géomètre, et étud		Reprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLU" dont il est signate	retue pount sur le nombre de demande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriter la mixidé s	Engagement triennal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1, conditions de mitrité prévue.	Non inégration de la délibération de la CAYAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM.  proposé ?	Non respect objectif du PADO, du fait de la réduction de le militaire communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terri	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le il n'est pas démontré que les dispositions du PLU n'on		Ш			Sévément la construction de lagements collectifs et d'appartent la construction de lagements collectifs et d'appartements de grande surfaxe au définement de	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement frainers le dévolunnement de la voie
95 8 8 2 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 0		modelfié de dépôt	addendum a -Skggere intégration en zone U4 de parcelles de la zor de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afgnemer registre  B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo par respectée.	remis au Commissaire enquêteur	Vest	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud		Keprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du P.U." dont il est signate.	Tall the point sur le from the demande de permits de constru- 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriser la mixité s	Engagement triennal 2014-2016 na pourra être respecté. (1 Conditions de mixité névura	Non insgration de la délibération de la CAVAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	Non respect objectif du PADD, du fait de la réduction de le 10)	Impact négatif sur la valeur des terri	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le II n'est pes démontré que les dispositions du PLU n'on		Ш			Software to sometime the software residents med software the software med software the construction of the figure at define the disposer the the software at define the software software the software t	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement frainers le dévelonnement de la bone
96 Sous numbro 85 16/12/2014 Sous numbro 85 16/12/2014 16/12/2014 10 20/12/2014 11 12 20/12/2014		лодр ер <u>б</u> игерош	a -Suggère intégration en zons U4 de parcelles de la zor addendum de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afgnemer registre B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo par respectée.	u remis au Commissaire enquêteur	Vest	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud		Reprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLL" dont il est signate.	reat to point sur le nomine de demande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriser la mixité s	Engagement triennal 2014-2016 na pourza être respecté. (1, conditions de mitrité prévue.	Non inégration de la délibération de la CAYAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	Non respect objectff du PADD, du fait de la réduction de temtoire communal (point 8 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terri	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le II n'est pas démontre que les dispositions du PLU n'on		Ш			Solvement la construction de logements collectifs et d'apparents collectifs et d'appartements de crance surfaces au définient de	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement frainera le dévelonment et le con-
85 85 Sous numbro 85 85 1220 864 12220 865 865 865 865 865 865 865 865 865 865		лодр ер <u>б</u> игерош	addendum de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afgnemer cagistre B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo des recovertés.	s ou remis au Commissaire enquêteur	Courter	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	countier	Reprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLU" dont il est signate.	Tell, is posit sur le nombre de demande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respect des objectifs du PADD, favoriser la mixité s	Engagement triennal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1, conditions de mitrité netwine.	Non inégration de la délibération de la CAVAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	Non respect objectif du PADD, du fait de la réduction de tentione communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la vateur des tern	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étalent le II n'est pas démontré que les dispositions du PLU n'on		Ш			Séverement la construction el logements collectifs et d'appetements construction de logements collectifs et d'appetements de drande surface au définiment de	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement freinera le résudenment de la bone
Source and the source of the s		лодр ер <u>б</u> игерош	addendum de 7 étages. Craint que l'uniformisation des algnemer de l'addendum crauses.  B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo des respectées.	oés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	countier	Reprend un certain nombre d'observations dejà contenues de de modification du PLU" dont il est signate	r au le point sur le nombre de demande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalta que la quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriser le mixité s	Engagement triemal 2014-2016 na pourra être respecté. (1 Conditions de mixité névura	Non inegration de la délibération de la CAVAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	Non respect objectff du PADD, du fait de la rédiction de lemiloire communal (point 8 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terri	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étalent le Il n'est pas démontré que les dispositions du PLU n'on		+ the annexe 7	pagas remis au		Solventions, as construction de logements collectifs et des des solvents and designed de logements collectifs et des designes et designed de logements de arrande surfaces au définierent de la construction de logements ce arrande surfaces au définierent de la construction de la collection de la	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement freiners le dévelonment et le long
89 89 80 8 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		лодр ер <u>б</u> игерош	addendum de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afgnemer de densiter les consistre de de volonté du PLU actuel de densitier les zo des reserverdes.	essés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	countier	Reprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLU" dont il est signate	Z013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Southalte que le quota de logements sodaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriser la mixité s	Engagement triennal 2014-2016 na pourz être respecté. (1, conditions de mitrité prévue.	Non inàgration de la délibération de la CAVAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	Non respect objectlf du PADD, du fait de la rédiction de leminore communal (point 8 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terri	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étalent le II n'est pas démontré que les dispositions du PLU n'on		+ the annexe 7	pagas remis au		Sévines son injustifica de son de lagaments collectifs et acceptant la construction de lagaments collectifs et d'appartements de arrande surfaces au dévinement de arrande surfaces au dévinement de la construction surfaces au dévinement de la construction de la	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement fretiera le dévelonnement nu long
98 89 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		лодр ер <u>б</u> игерош	addendum addendum registre   8 - Suggère intégration en zons U4 de parcelles de la zor de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afgnemer registre   8) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo tenende.	dressés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	countier	Keprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLU" dont il est signate	rau a point sur le nombre de demande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriser la mixité s	Engagement triennal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1, conditions de mixité prévue.	Non insgration de la délibération de la CAVAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM.  proposé ?	Non respect objectif du PADD, du fait de la rédiction de leministration de leministration communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des term	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étalent le li n'est pas démontré que les dispositions du PLU n'on		+ the annexe 7	pagas remis au		Sévinios como injustico de social de la social de social de se social de construction de logements collectifs et d'appentement la construction de logements collectifs et d'appentements de criande surface au dévinement de la construction de l	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement freiners le dévelonnement nu long
89 89 Nonavedon State of the served on State		ојер	addendum addendum registre B) Pense que la volonté du PLU aduel de densiner jes zo nes reconerdes.	adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géornètre, et étud	countier	Keprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLL" dont il est signate.	rau es poste sur le nombre de cemande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements socieux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriser le mixité s	Engagement triennal 2014-2016 na pourra être respecté. (1, conditions de mibité prévue.	Non insgration de la délibération de la CAVAM en date	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM.  proposé ?	Non respect objectif du PADD, du fait de la réduction de lentioire communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terra	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le li n'est pes démontré que les dispositions du PLU n'on		+ the annexe 7	pagas remis au		Schools are excessor injustment the solutions free schools are excessor injustment as construction de logements collectifs et d'appetrement la construction de logements collectifs et d'appetrements de crande surface au définieur de de la crande surface au définieur de la crande surface au de la crande surface au des la crande surface au définieur de la crande surface au des la crande surface au de la crande surface au des la crande surface au de	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement freinera le dévelencement de le cesendement de le
29 89 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10		ојер	addendum addendum registre (B) Pense que la volonté du PLU actue de densifier les zo bestevente.	tes adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	countier	Keprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLU" dont il est signate	2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Southalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriser le mixité s	Engagement triennal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1, conditions de mixité prévue.	Non inégration de la délibération de la CAYAM en dat	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM. proposé ?	Non respect objectif du PADO, du fait de la réduction de tentioire communal, (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terra	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le II n'on II n'est pas démontré que les dispositions du PLU n'on		+ the annexe 7	pagas remis au		sévierment la construction de logements collectifs et d'acceptents collectifs et d'acceptents de drands surfaces au dévierment la construction de logements collectifs et d'acceptent de drands surfaces au dévierment de pranche surfaces au dévierment de la crands surfaces au dévierment de	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement freinera le dévelonnement en le rola
2000 S S S S S S S S S S S S S S S S S S		ојер	20/12/2014 addendum registre (B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo DR schwerles	crites adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter	Demande que les dossiers de permis de construire cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	countier	Reprend un certain nombre d'observations déjà contenues de de modification du PLU" dont il est signate	r au ne pontre sur le frombre de demande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Souhalte que le quota de logements sociaux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriser la mixité s	Engagement triennal 2014-2016 na pourza être respecté. (1, conditions de mixité prévue.	Non inégration de la délibération de la CAVAM en dat	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM.  proposé ?	Non respect objectif du PADD, du fait de la réduction de l'emiloire communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la vateur des terra	I n'est pas démantre que les dispositions du PL I n'on		+ the annexe 7	pagas remis au		Séviernent la construction de logements collectifs et d'acceptants collectifs et d'acceptants que d'acceptants de grande surface au déviernent de grande surface à la construction de grande de grande surface à la construction de grande de gr	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement freinera le dévelonnement et le ne
To Do Dala Markedo o N & S & S & S & S & S & S & S & S & S &		ојер	20/12/2014 addendum addendum registre   8  Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo to	écritée adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter	Demande que les dossions de permis de construíre cor complémentaires (plan de géomètre, et étud	countier	Reprend un certain nombre d'observations dejà contenues de de modification du PLL" dont il est signate.	7 au le point sur le frombre de démande de permis de constru 2013 au 16 décembre 2014 (254 accordés, 140 en co	Southalte que le quota de logements socieux soit fixé à	Non respects des objectifs du PADD, favoriter (e mixité s	Engagement triennal 2014-2016 ne pourra être respecté. (1, conditions de mitrité nrévue.	Non inagration de la délibération de la CAVAM en dat	Caractère suspensif du point 17 de la délibération CAVAM.	Non respect objectif du PADD, du fait de la réduction de (grillofre communal (point 9 et 10)	Impact négatif sur la valeur des terra	Les coefficients U2 et U3 du PLU en vigueur étaient le Il n'est pas démontré que les dispositions du PLU n'on		+ the annexe 7	pagas remis au		Séviaire dout, se extensión injustime des solutions mer séviaires des solutions mer séviaires de construction de logements collectifs et d'anotes tements de aranda surface au dévinement d'anotes fements de aranda surface au dévinement de la construction de la	Suppression de la participation financière pour non ré- stationnement fretiers le dévelonnement nu lona
To Douriesdo o N 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2		ојер	addendum addendum registre (B) Pense que la volonté du PLU actue de densifier les zo de parcelles de la zor cons U4 de parcelles de la zor de de densifier les zo des renovatés.	tes écrites adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter		16/12/2014 counter				T			<u> </u>		<u> </u>	T	Livret 19 pages	20/12/2014 + Une annexe 7	pagas remis au			
THE AJOSQU ON SE		orbmun euo&	20/12/2014 addendum registre B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo DS recoverágies de la zor DS recoverágies de la volonté du PLU actuel de densifier les zo DS recoveráge	notes écrites adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter		16/12/2014 counter				T			<u> </u>		<u> </u>	T	Livret 19 pages	20/12/2014 + Une annexe 7	pagas remis au			
89 85 84 84 84 84 84 84 84 84 84 84 84 84 84		orbmun euo&	20/12/2014 addendum registre   8 Pense que la volonté du PLU actuel de densifier jes zo to superiories de la parcelles de la son constitution de superiories de la parcelles de la son constitution de la parcelles de la son constitution de la parcelles de la son constitution de la son constitution de la parcelles de la son constitution de l	nt notes écrites adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter		16/12/2014 counter				T			<u> </u>		<u> </u>	T	Livret 19 pages	20/12/2014 + Une annexe 7	pagas remis au			
85 85 85 84 84 84 84 84 84 84 84 84 84 84 84 84		orbmun euo&	addendum addendum registre  B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo de recentales.	s et notes écritée adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter		16/12/2014 counter				T			<u> </u>		<u> </u>	T	Livret 19 pages	20/12/2014 + Une annexe 7	pagas remis au			
		orbmun euo&	20/12/2014 addendum addendum registre intégration en zons U4 de parcelles de la zor de 7 étages. Craint que l'uniformisation des afignemer registre B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo par recovertée.	ters et notes écrites adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Courter		16/12/2014 counter				T			<u> </u>		<u> </u>	T	Livret 19 pages	20/12/2014 + Une annexe 7	pagas remis au			
		orbmun euo&	4 addendum addendum registre   8 Pense que la volonté du PLU actue de densifier jes zo	urriers et notes écrites adressés ou remis au Commissaire enquêteur	09/12/2014 Courrier		2 16/12/2014 courrier				T			<u> </u>		<u> </u>	T	Livret 19 pages	10 20/12/2014 + Une annexe 7	pagas remis au			
1251		orbmun euo&	20/12/2014 addendum de 7 étages. Craint que l'uniformisation des algnemer de 7 étages. Craint que l'uniformisation des algnemer registre B) Pense que la volonté du PLU actue de densifier les zo par rescricité.	countiers et notes écritée adressée ou remis au Commissaire enquêteur	09/12/2014 Courrier		2 16/12/2014 courrier				T			<u> </u>		<u> </u>	T	Livret 19 pages	10 20/12/2014 + Une annexe 7	pagas remis au			
		orbmun euo&	20/12/2014 addendum addendum registre (B) Pense que la volonté du PLU actuel de densifier les zo	- Courriers et notes écrites adressés ou remis au Commissaire enquêteur	09/12/2014 Courrier		2 16/12/2014 courrier				T			<u> </u>		<u> </u>	T	Livret 19 pages	10 20/12/2014 + Une annexe 7	pagas remis au			

Figure 1997 (1997)  The second of the control of th		1000 PA 100	0	T		1	1	1	×	×	>	.		×	K K
The comment of the production	į,	refaut de sincéments baliments public	9	+	1	+	1	+	-	+	+	+	+	+	
The process of the property of the process of the p	1	JUGADD OF HOUSE	T	+	-	+	+	+	-	+	+	+	1	+	-
The common of th	1	menogedons socials, colectify	al .		1		1	1					1	1	
The court of the control of the court level of the	M	TORON DE DONOR	7	+	+-	+-	+	+	-	-	+	+	+	+	
The court of the control of the court level of the	1	Delip in beiling of self of						1		1					1
The modification of the control of t	1	ne ned no es siunos ter	4_	1		4	1	1		1_	1	1	1	_	
The modification of the control of t	1	SEG SOE OF A POLICE OF SOE		1				1						1	
Page of the control o	1	dems melsons ancione de	1	1		_	1	1			_	$\perp$	1	1	
Page of the control o	ľ	de shodens de mollevier de mollestore	1					1					1		
Released to the sequence of th	1	ample of the state	1	1			1	1			1	1	1		
Released to the sequence of th	1	a die sestation die jelota													
Resumed to the course of the sequence of the s	1	np uepnos					T	1				T	T	T	
Resume to course a modification of previous court letters quelliss in peasant filtre bidded to the control of the modification of previous and the court letters quelliss in peasant filtre bidded to the control of the		a poly on	-	+		1	-	+	+	1-	+	+	+	+	
Course to course the sequence of the terms of the sequence of	1			+-		+	+	+	-	-	1	+	1	+	4
The maintenance of misses and teles quelies in particular of the maintenance of the maint	L.	Oemena de changement de Valeur des		_			×	1							
The maintenance of misses and teles quelies in particular of the maintenance of the maint	M	6D DATE THE SHE SHE SHE					1	1			1		1		
The market of the point of the production previous and the sequence of the production of the productio		Allide and sep in a solution of lines possibilities		1	1	1	T	T	1		1	T	1	+	1
Table 10 courses  Cou	1	no lega per se de la		-	-	+	+	+	+		+-	+	+	+	+
Résumé tanéer de course Résumé tanéer qu'elles re pauvent être décidées que dans le code de de controlles de la controlle de controlle de controlle de controlle de la controlle de la faction d'un prodémient projet de projet de controlle de la controlle de la controlle de la faction		sh semidisers as a nominal seminal sem					1	1							
Resumé tener de l'account d'account d'account de l'account de l'account de l'account d'account d'account de l'account de l'account d'account	1			-		-	1	1	-		-	1_	1	1	
Resumed tensor deliberation and transcribed to page and the services of the modifications proteons sont teles quelies in parvent the decides que dans is addition of the modifications of the modifications of the modifications of the modifications of the modification of the modifications of the modification of the modifications of the modification of the modificatio	2	we sale au projet ou projet au projet (accor					1								
Résumé tance de l'observation.  Résumé tancer de l'observation.  Résumé tancer de l'observation.  Résumé tancer de l'observation.  Résumé tancer d'un procédate de l'observation.  Application d'un procédate de l'étélorit (et l'observation.  Application d'un procédate de l'étélorit les lable (i l'étélorit de logement acciliat concernité par application de l'étélorit de l'étélorit de l'observation.  L'étélorité de l'étélorité d'un faire capacité de construction de les méchile du projut.  L'étélorité de l'étélorité d'un faire ou archéres à l'étélorité de l'étélorité d	1	rayer an in point de vue classing	_	_		_	L	1							
Résumét taneur de l'observation.  Résumét taneur de l'observation.  Les modifications prévues sont telles qu'elles ne pasuant être décidés que dans le cadre d'un procédure de 1865 de bjennenta collèctés oque dans le cadre d'un procédure de 1866 de bjennenta collèctés sociaux prive la multident d'un norme de stationnement plus table (1 laber par logement) pour le dégenent social favorisers le construction de béligments 'availablement' sociaux ce qu'il ve à l'ancher de de mise à lour de la capcaide de construction de logements collecuis per 200 es maleité d'un procédure de la mise de la mise à lour de la capcaide de construction de logements collecuis per 200 es maleité en bauteur H déclament de rancher au propri de la façade la plus basses, ou a défaut au point moyen du réveau NGF du terren de ferral de ferre la participaux de la construction de les plus de 1865 de la façade la plus basses, ou a défaut au point moyen du réveau NGF du terren le de ferre le participaux de la construction de la capcaide de la façade la plus basses, ou de défaut au point moyen du réveau NGF du terren le de ferre le participaux de la construction de la façade la plus basses, ou defaut au point moyen du réveau NGF du terren le de ferre le participaux de la construction pour établic ca point moyen le ferrant de ferrant aux engles principaux de la construction pour établic ca point moyen le la ferrant prévoir en pression prévoires mentals prévoire 2 places pour tous les les gegenents su moins 50% de pécas couventées.  Révoir Codes de recul par raipport aux limites séparative.  Révoir Codes de recul par raipport aux limites séparative.  Service de la participaux de la capcaide le capcaide ou de levas separative.  Service de recul par raipport aux limites séparative.  Service les de recul par raipport aux limites séparative.	m ×	ou désantre un caractère général													
Résumé tener de l'observation.  Les modifications prévaiss sont telles qu'elliss ne pauvant être décidées que dans le calcus de de l'Application d'un l'unit uniforme de 25% de bgenrant doit de location de production de prévais social un multipaille d'un jerie l'imposée modification de production	A	Remarques A comprendre		1				1			1		1		
Résumér taneur de l'observation.  Résumér taneur de l'observation.  Les modifications prévues sont telles qu'elles ne peuvent être décidées que dans le acide d'un producte de tréglement sondeur collections prévues sont telles qu'elles ne peuvent être décidées que dans le la municipalité d'un leure important de 25% de signement soules de production de logement soules de stélonnement plus laborante collectifs per 200 anneille d'un leure important de 25% de signement soules de construction de bétiments "accideur collectifs per 200 april partie à construction de bétiments" socials per logement) pour le 10 quantier d'un sons l'autre de construction de bétiments "accideur collectifs per 200 april per l'absence de mise à jour de la construction de bétiments" socials per 200 april per 10 de 10 d	36	Saler difficies		1	-	1	+	+	1		1	1	1	+	+
12/2014 Courriel  31 documents ( 20 exemplaires do Fevis, et 11 site de signatures y fisiant référence, ramie au CE durant les permanences principaliament par Monsieur	A	Пр	_	-		-	1	-	100		_	_	1	-	
12/2014 Courriel  31 documents ( 20 exemplaires do Fevis, et 11 site de signatures y fisiant référence, ramie au CE durant les permanences principaliament par Monsieur	1	Résumé/ taneur de l'observation.	Les modifications prévues sont telles qu'elles ne peuvent être décidées que dan cadre d'un procédure de révision (et non pas modification) du PLU	Application d'un taux uniforme de 25% de logemente collectifs sociaux prive la municipalité d'un levier important de "production" de locement social	Le maintien d'une norme de stationnement plus falble (1 place par logement) bodeux logément social favorisera la construction de bétiments "exclusivement" sociaux qui ya à l'encontre de la mixité sociale.	L'absence de mise à jour de la capacité de construction de logements collectifs zone peut porter à conclure au manque de sincérité du projet	Opposition au projet de BIP		uppression totale du terme attique, contraire à l'esthétique traditionnelle, au proficules en pente avec tules ou andolses, incluent fucames ou chien assis, qui éduisent le volume de la construction dans l'espace.	Jeucker la nauteur H lotealement par rapport au point bas du niveau NGF du terra 1999 de la façade la plus bassa, ou â défaut au point moyen du niveau NGF du erratu.	Apprimer impéretivement les termes "ou cote rattachée à un élément fixe et entranent aux angles principaux de la construction pour établir ce point moyen)	Revolr si possible hauteur des acrotères et des faitages (le rayon de 4,5m est berrant). Réduire 15,5m pour U4 et U5 à 12,5/13m	tevoir emprises: U2: 20%, U3 30%, U4 40%, U5: 50 %	prévoir 2 places pour tous les logements au moins 50% de	New records de recul par rapport aux limites séparative;  Sen cas de vue directe; non pas L=H mais L=hauteur au faltage, minimum de 6 evoir ( Insuffisant ?)  I en cas de mur aveugle ou de vue secondaire, non pas l≃H/2 mais l≔H; minimum e 3m ou 2,5m à revoir.
12/2014	N.	30%	-				ourriel			-			-		
modification du P C & 5 5 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2							0			3	W D 3	2 6	4	0.0	
uopeasego N		ø <sub>l</sub> ep					112/2014	5		34	0.5	-	- a		
6 E		orêmin suos	42	15	16		112/2014	ation du PLU"	-			-	- E		
		orêmin suos	74	9	91.		112/2014	odification du PLU"	-			-	# H		

0	
200	
Š	
ž	
T	
S	
-5	
ā	
2	
5	
ğ	
3	
ě	
D C	
8	
ã	ì
ã	
5	
2	
Ö	
9	
9	
Ë	
20	
8	
38	
5	
8	
0	
5	
Ē	
8	
~	
1	
1	
m	
1	

20/11/2014 2			-		y compris observation remise en de nombreux										dont une en double (registre et papfer (ibre))	Continued to adolest from the and the continued to the co
2	-	-	-	2	67	-	9	~	_	25	10	4	4	10	17	70
20/11/2014	01/12/2014	05/12/2014	96/12/2014	9/12/2014	9/12/2014	0/12/2014	1/12/2014	2/12/2014	3/12/2014	5/12/2014	16/12/2014	7/12/2014	8/12/2014	9/12/2014	0/12/2014	

## ANNEXE 2

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

Objet: Modifications du PLU – compléments d'information

113

11

ER



### MONTMORENCY

<u>PÔLE TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENT</u>
Service Urbanisme, Aménagement et Développement du Territoire

Monsieur Alain CHEVET

68 rue de Vaucelles

95150 TAVERNY

Montmorency, le 17 DEC. 2014

N/RÉF: SW/ 6294

AFFAIRE SUIVIE PAR : Sabine WILMART

OBJET: Modification du PLU - Compléments d'information

Monsieur le commissaire enquêteur,

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

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

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

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

## 1. Programmation de logement à horizon 20221.

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

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

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

#### Zone U5

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

#### Zone U4

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

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

#### Zones U1 - U2 - U3

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

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

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

#### Au total

1

B

I

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

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

## 2. La programmation de logement social à Montmorency

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

Autorisations de construire délivrées à la date du 16 décembre 2014

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

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

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

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

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

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

- la réalisation d'opérations immobilières, harmonieusement réparties sur son territoire, comportant plus de 25% et pouvant aller jusqu'à 100% de logement social,

 des opérations d'acquisition-amélioration (opérations de rénovation ou de reconstruction à nombre de logements identiques en transformant du logement privé existant en du logement social) déjà ciblées dans la convention signée le 27 mars 2013 avec l'Etablissement public foncier du Val d'Oise.

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

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

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

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

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

OF WON'THOUSE

Michèle BERTHY
Maire
Conseillère générale
Vice-présidente de la CAVAM

Berty

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

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

Date: 18/12/2014 17:42

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

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

BOUCHALOIS@ville-montmorency.fr>

#### Bonsoir.

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

Le taux de logements sociaux lors de l'approbation du PLU était de 18,56%

- Le taux actuel est à peu près identique soit 18,54%.

Après prise en compte des 295 logements programmés, ce taux s'élève à 20,5%.

En 2022, en tenant compte du taux minimum de 25% inscrit au PLU pour chaque opération, ce taux ressortirait à 20,6%.

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

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

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

Bien cordialement

Sabbe WILMART

## ANNEXE 3

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

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



## MONTMORENCY

#### PÔLE TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENT

Service Urbanisme, Aménagement et Développement du Territoire

Note à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

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

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

#### Remarques n°1 et 2:

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

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

#### Remarque n°3:

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

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

#### Remarque n°4:

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

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

#### Remarque n°5:

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

#### Remarque nº6:

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

#### Remarque n°7:

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

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

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

#### 4.2. Avis du préfet

1

Œ

1

I

Œ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.4. Modification du classement de certaines parcelles

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

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

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

#### 4.5. Observation n°67

- a) L'évaluation de l'impact des règles du PLU sur le coût des constructions futures et des terrains ne constitue pas une obligation légale pour les communes. De plus, cette évaluation sera de toute évidence peu fiable eu égard aux fluctuations du marché.
- b) Comme le précise l'exposé des motifs du projet de modification, la réévaluation des normes de stationnement applicables au logement collectif vise une adaptation de la règle aux besoins en stationnement estimés des ménages montmorencéens. Dans ce cadre, il a été fait le choix de privilégier une norme par logement et non plus par m² de surface de plancher afin d'obtenir une méthode de calcul comparable (par logement) entre le logement libre et le logement social.

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

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

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

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

#### 4.6. Avis de la CAVAM

10

1

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

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

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

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

- a) La reformulation de l'article 3 a bien pour objectif de clarifier l'application de la règle en opérant une distinction notable entre la notion d'accès et de desserte, associée à une définition claire de ces termes. L'article 3, tel qu'il a été rédigé initialement, était en effet relativement confus sur ce que pouvait revêtir la notion d'accès : l'accès à la construction (portail/voie d'accès) ou l'accès au terrain (voie de desserte)? L'article avant modification visait donc également les voies de desserte sans les mentionner explicitement.
- b) Les constructions doivent respecter toutes les réglementations s'appliquant aux parkings qu'elles relèvent ou non du PLU. La distance de recul minimal, si elle est normée par une réglementation indépendante du PLU, est donc applicable sans qu'elle n'ait à être reprise dans le PLU.
- c) Il n'apparaît pas nécessaire d'autoriser les piscines non couvertes dans la marge de recul en zone U5 dans la mesure où le PLU n'impose pas de marge de recul dans cette zone.

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