



MODIFICATION SIMPLIFIEE

Exposé des motifs

Mise à disposition du dossier au public : 25 avril - 25 mai 2013



PREAMBULE

Approuvé le 19 novembre 2012 par délibération du Conseil Municipal, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmorency est effectif depuis le 24 décembre 2012.

Succédant au Plan d'Occupation des Sols de 2001, le Plan local d'urbanisme est le fruit d'un long processus de réflexion visant à produire un nouveau document d'urbanisme au plus près des réalités et des enjeux du territoire montmorencéen.

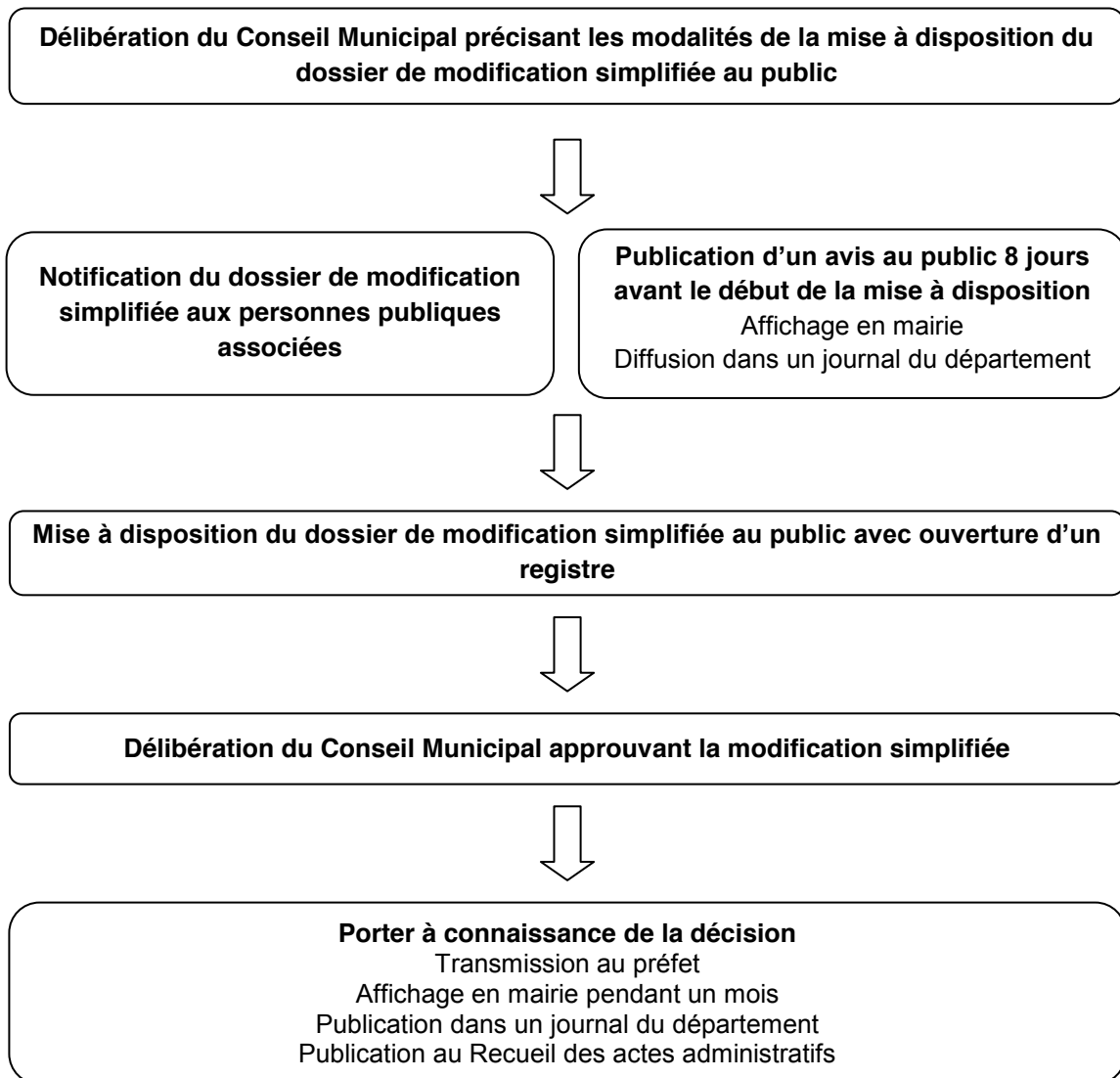
Aujourd'hui, la question de son évolution se pose au regard des observations faites par le Sous-préfet de Sarcelles dans le cadre du contrôle de légalité, de la nécessaire mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique, mais aussi des imprécisions mises en évidence par l'usage et les questions soulevées dans la pratique de l'instruction et le renseignement du public.

Aussi, la Commune de Montmorency a fait le choix d'engager dès à présent une **procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme**, conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, afin :

- de rectifier les erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit
- d'apporter des précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme
- de faciliter la compréhension du Plan local d'urbanisme par les usagers (règlement écrit et plan de zonage)
- de mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique au vu de la désinscription récente de la maison de Jean-Jacques Rousseau dite l'Ermitage et ses abords boisés, de la propriété Gonse-Boas et des terrains situés en contrebas du Boulevard d'Andilly

La modification simplifiée vise donc une **adaptation du dispositif réglementaire par un ajustement du règlement écrit, du plan de zonage et du plan des servitudes d'utilité publique.**

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :





MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

MODIFICATIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

POINT N°1

REFORMULATION DES ARTICLES 7, 9 ET 13 POUR Y INTEGRER UNE REFERENCE A LA PROCEDURE DE LOTISSEMENT DANS LE CADRE DES DIVISIONS FONCIERES

En édictant les règles relatives aux divisions foncières, l'objectif de la Commune était d'encadrer les procédures de lotissement, et non les divisions de terrain de manière générale, puisque elles seules sont soumises à autorisation et font de fait l'objet d'une instruction, en lien avec la création d'un nouveau terrain à bâtir.

Néanmoins, les dispositions des articles 7,9 et 13 encadrant les divisions foncières dans le règlement actuel ne font pas expressément référence aux procédures de lotissement.

Or, par un courrier en date du 18 janvier 2013, le Sous-préfet a attiré l'attention de la Commune sur le fait que les divisions de terrains bâtis ne constituant pas un lotissement ne sont fondées sur aucune base juridique dans la mesure où aucune disposition législative du Code de l'Urbanisme ne permet d'interdire par principe, ni même de limiter, la faculté qui participe de l'exercice du droit de disposer de ses biens.

Il est donc proposé dans le cadre de la modification simplifiée de reformuler, dans le règlement de toutes les zones, les dispositions des articles 7, 9 et 13 relatives aux divisions foncières de telle sorte à faire explicitement référence à la procédure de lotissement encadrée par les articles L.442-1-2 et R.449-9 du Code de l'urbanisme.

⇒ La disposition de l'article 7 concernée est reformulée comme suit :

~~*En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux de la division vis à vis des nouvelles limites créées dans le cadre de la division.*~~

Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis. Pour les terrains bâtis, les dispositions s'appliquent en référence aux nouvelles limites créées dans le cadre de la procédure de lotissement.

⇒ La disposition de l'article 9 concernée est reformulée comme suit :

~~*[En cas de division de terrains bâtis]*~~ ***Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division [comme à celui ou ceux de la division] qu'ils soient bâtis ou non bâtis.***

⇒ La disposition de l'article 13 concernée est reformulée comme suit :

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter, après division de celui-ci, les règles du présent article

POINT N°2

RECTIFICATION D'UNE ERREUR DE FRAPPE A L'ARTICLE 12.5

L'article 12.5 de toutes les zones comporte une répétition du terme « collectif » qui n'a pas lieu d'être au regard de la formulation actuelle de la règle concernée.

Aussi, il convient de corriger cette erreur matérielle par la suppression de ce doublon.

⇒ L'article 12.5 de toutes les zones est rectifié comme suit :

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs [...], la norme de stationnement pour les installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif ~~et collectif~~, les bureaux et les activités est fixée à 50% de la norme imposée.

MODIFICATION CONCERNANT TOUTES LES ZONES HORMIS LA ZONE U5

POINT N°3

PRECISION APPOREE A L'ARTICLE 13.2 POUR PRIVILEGIER, A L'ECHELLE DE L'UNITE FONCIERE, UNE LOCALISATION DES ESPACES LIBRES VEGETALISES DANS LA MARGE DE REcul LORSQU'ELLE EXISTE

L'article 13.2 de toutes les zones, hormis la zone U5, fixe le pourcentage des espaces libres de construction devant, à l'échelle de l'unité foncière, faire l'objet d'un traitement végétalisé, à savoir 30, 50 ou 80 % selon les zones.

Si cette disposition favorise de manière générale la préservation du caractère végétal des unités foncières faisant l'objet de projets de construction, la pratique de l'instruction a mis en évidence l'intérêt de privilégier, lorsque la situation le permet, une localisation des espaces libres végétalisés à l'avant de l'unité foncière dans un souci de maintien et de mise en valeur de la présence végétale dans le paysage de la rue. En effet, comme le souligne le rapport de présentation et le PADD, l'effet « jardin » du territoire montmorencéen participant de la qualité du paysage est très lié à la présence des espaces végétalisés privés, bien souvent visibles depuis la rue du fait de leur implantation à l'avant de l'unité foncière.

C'est pourquoi il est proposé, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, de préciser dans l'article 13.2 de toutes les zones, hormis la zone U5, que les espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul lorsque celle-ci existe.

Il est ici expressément observé que cette précision ne réduit en aucun cas les possibilités de construire étant donné que la marge de recul est un espace inconstructible par définition et que les pourcentages d'espaces libres de construction devant faire l'objet d'un traitement végétalisé à l'échelle de l'unité foncière restent inchangés.

⇒ L'article 13.2 des zones U1, U2, U3 et U4 est complété comme suit :

13.2 - Espaces libres

50% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 50% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² de la superficie totale du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

⇒ L'article 13.2 des zones UF et UA est complété comme suit :

13.2 - Espaces libres

30 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 30 % d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² de la superficie totale du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

⇒ L'article 13.2 de la zone N est complété comme suit :

13.2 - Espaces libres

80 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 80 % d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² de la superficie totale du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

MODIFICATIONS CONCERNANT LES ZONES U₂, U₃, U₄ ET U₅

POINT N°4

PRECISION APPORTEE A L'ARTICLE 10.1 POUR HOMOGENEISER LA MISE EN APPLICATION DE LA NOTION DE GABARIT ENVELOPPE

La pratique de l'instruction a mis en évidence que l'article 10.1 des zones U₂, U₃, U₄ et U₅ présente un certain manque de cohérence quant à la manière de déterminer le gabarit enveloppe des constructions ne se situant pas à l'alignement de la voie.

En effet, l'article stipule que tout bâtiment doit, de manière générale, s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par une verticale H, dont la hauteur maximale varie de 6 à 11 m selon les zones, et par une horizontale située à 4.50 m au dessus du sommet de la verticale.

Mais, il est ensuite précisé que, dans le cas des constructions n'étant pas situées à l'alignement de la voie, le gabarit est limité, côté rue ou sur la façade principale, par un arc de cercle de rayon 4.50 m élevé au sommet de la façade. Dans ce cas particulier, la hauteur de référence pour déterminer le gabarit enveloppe est donc celle de la façade principale, ou située côté rue, et non pas celle de la verticale H.

Or, le service instructeur a pu observer que cette distinction avait pour effet de pénaliser certains demandeurs d'autorisation d'urbanisme, dans le cas plus précisément, où la hauteur de façade utilisée comme référence pour déterminer le gabarit enveloppe est inférieure à la hauteur maximale de la verticale H.

Il est par conséquent proposé de modifier la rédaction de la disposition relative à la manière de délimiter le gabarit enveloppe dans le cas des constructions n'étant pas situées à l'alignement pour y insérer une référence à la verticale H.

⇒ La disposition de l'article 10.1 des zones U2, U3, U4 et U5 concernée est reformulée comme suit :

*Coté rue ou sur la façade principale, si la construction n'est pas située à l'alignement de la voie, ce gabarit est limité par un arc de cercle **[élevé au sommet de la façade et de rayon 4.50m.] de rayon 4.50 m, élevé au niveau de la façade, au sommet de la verticale H.***

MODIFICATION CONCERNANT LES ZONES U2, U3, U4 ET N

POINT N°5

PRECISION APPOREE L'ARTICLE 6 POUR EXPLICITER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX « MARGES DE REcul POUR ALIGNEMENT SPECIFIQUE » SITUEES LE LONG DE L'EMPRISE DE L'AVENUE DU PARISIS

Le règlement écrit du PLU ne fait à aucun moment référence aux règles d'implantation des constructions par rapport à l'emprise de l'Avenue du Paris (BIP). Or, le plan de zonage fait figurer le long de celle-ci (emplacement réservé « J ») des « marges de recul pour alignement spécifique » au sein desquelles s'appliquent des contraintes réglementaires particulières en termes de constructibilité.

Il a donc été omis d'inscrire dans le règlement écrit des zones concernées, à savoir les zones U2, U3, U4 et N, les dispositions réglementaires correspondant à la donnée graphique.

Le règlement du POS de 2001 comportait, lui, à l'article 6 des zones concernées, un paragraphe précisant les restrictions réglementaires s'appliquant aux terrains situés le long des voies rapides, donc par définition aux terrains situés le long de l'emprise de l'Avenue du Paris :

Implantation par rapport aux voies rapides

Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

1^{ère} marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

Afin de garantir la cohérence entre le plan de zonage et le règlement écrit, il est donc prévu d'intégrer à l'article 6 des zones U2, U3, U4 et N les dispositions réglementaires relatives aux « marges de recul pour alignement spécifique » situées le long de l'emprise de l'Avenue du Paris.

⇒ L'article 6 des zones U2, U3, U4 et N est complété du paragraphe suivant :

Implantation par rapport à l'emprise de l'Avenue du Parisis (emplacement réservé « J »)

Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

1^{ère} marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE U3

POINT N°6

REFORMULATION DE L'ARTICLE U3/4.2b) AFIN DE CORRIGER DEUX ERREURS DE FRAPPE

L'article U3/4.2b comporte deux erreurs de frappe au sein du paragraphe relatif à la gestion des eaux pluviales dans le cas particulier des constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau du SIAH. Or, ces erreurs matérielles peuvent à ce jour gêner la lecture et par cela même la bonne compréhension de la règle.

Il convient donc de reformuler correctement la disposition concernée de la même manière qu'elle figure dans le règlement des autres zones en remplaçant la mention « à la » par le terme « au » et en ajoutant la lettre « p » à la mention « uis » pour faire figurer dans le texte le terme « puis ».

⇒ La disposition de l'article U3/4.2b) concernée est rectifiée comme suit :

*En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales ~~[à-la]~~ **au** terrain **puis** de les infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).*

POINT N°7

PRECISION APPORTEE A L'ARTICLE U3/6.1 POUR EXPLICITER LA MANIERE D'APPLIQUER LA REGLE RELATIVE A LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

La pratique de l'instruction a mis en évidence l'intérêt d'apporter une précision à l'article U3/6.1 afin de clarifier la manière d'appliquer la disposition relative à l'implantation des constructions dans une bande constructible de 20 mètres.

Telle qu'elle est actuellement formulée, la disposition implique en effet la possibilité de compter la bande constructible à partir de tout alignement formé par des voies privées ou emprises publiques même si celles-ci ne permettent pas l'accès automobile au terrain.

Cette règle présente donc une incohérence avec les conditions de constructibilité décrites à l'article U3/3 qui stipule que, pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile à une voie carrossable publique ou privée, d'une largeur ne pouvant être inférieure à 3,50 m, ou 2,50 m dans le cas des terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du PLU.

De ce fait, la bande constructible ne peut être comptée qu'à partir des voies répondant aux conditions de l'article U3/3.

Par conséquent, il est proposé de clarifier la disposition concernant l'implantation des constructions dans la bande constructible en précisant la nature des voies privées et emprises publiques constituant l'alignement de référence à compter duquel s'applique la bande constructible de 20 mètres.

⇒ L'article U3/6.1 est reformulé comme suit :

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de 4m minimum ~~[depuis]~~ de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Les constructions ne doivent pas s'implanter au-delà d'une bande de 20 m à compter ~~[de ce même alignement]~~ de l'alignement formé par les voies ou emprises permettant un accès automobile au terrain et le rendant constructible tel que défini aux articles U3/3.1 ou U3/3.1.1».

La construction d'un abri de 4 m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur maximale de 1,80m est admise dans la marge de recul de 4 m.

MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UA

POINT N°8

COMPLEMENT APPORTE A L'ARTICLE UA/2.2 POUR AUTORISER LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A USAGE D'HABITATION DANS LA ZONE UA_p

Le règlement de la zone UA qui, par définition, est une zone dédiée au développement économique, ne régit pas expressément en son article UA/2 les bâtiments existants à usage d'habitation.

Or, les parcelles AW 183, AW 185 et AW 186 situées au sein de la zone UA_p accueillent trois constructions à usage d'habitation qui existaient avant l'approbation du PLU (donc avant la création de la zone UA_p) et qu'il convient aujourd'hui de considérer afin de ne pas discriminer leurs occupants.

Afin de corriger cet oubli, il est proposé d'autoriser, à l'article UA/2.2, l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve que soient respectées les dispositions réglementaires fixées par les différents articles de la zone UA.

Il est bien précisé que la construction neuve de bâtiments à usage d'habitation reste proscrite et que l'autorisation des extensions des bâtiments existants à usage d'habitation n'aura en aucun cas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans l'ensemble de la zone UAp.

⇒ L'article UA/2.2 est complété comme suit :

2.2 - Dans la zone UAp et sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mise en cause et que les constructions s'inscrivent par leur implantation, leurs qualités architecturales et les matériaux employés, dans l'environnement naturel de ce secteur situé à proximité des Pampelumes :

- **Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation.**
- Les constructions et installations à usage d'activités et d'artisanat.
- Les installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les logements strictement nécessaires au fonctionnement de ces équipements et installations.
- Les affouillements et exhaussements des sols dans la mesure où ils sont liés à des travaux d'aménagement ou de construction.

POINT N°9

RECTIFICATION D'UNE ERREUR DE MISE EN PAGE A L'ARTICLE UA/10.1

L'article UA/10.1 comporte une erreur de mise en page pouvant gêner la lecture et donc la bonne application de la règle relative à la hauteur maximale des constructions. En effet, le service instructeur a signalé que le saut de ligne existant entre la seconde et la troisième disposition de l'article est à ce jour source de confusion quant à la manière d'appliquer les règles encadrant les hauteurs maximales à respecter pour les extensions de bâtiments existants en zone UAp.

Or, il apparaît important de lever toute ambiguïté relative aux hauteurs autorisées en zone UAp au vu des objectifs poursuivis par la Commune en matière de préservation et de mise en valeur du caractère paysager de la zone UAp. En effet, alors que la zone UA correspond à un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques diverses, la zone UAp correspond, elle, à un secteur dédié à l'accueil d'activités spécialisées devant s'insérer dans un environnement de qualité et dans des conditions propices à la valorisation des paysages au vu de sa situation en limite Nord des Pampelumes, un quartier fortement marqué par un patrimoine paysager remarquable, apprécié des Montmorencéens.

Aussi, dans l'optique de lever toute ambiguïté quant à la manière d'appliquer les dispositions fixant les hauteurs à respecter en zone UAp, il est prévu de supprimer le saut de ligne entre la seconde et la troisième disposition de l'article.

⇒ L'article UA/10.1 est rectifié comme suit :

~~10.1 - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9m au faîtage du toit ou au sommet de l'acrotère.~~

~~En zone UAp, cette hauteur ne peut excéder 7m.~~

~~Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.~~

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9m au faîtage du toit ou au sommet de l'acrotère.

En zone UAp, cette hauteur ne peut excéder 7m. Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE N

POINT N°10

RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE A L'ARTICLE N/1

L'article N/1 comporte une erreur matérielle liée à un copié-collé. En effet, il y est fait mention de l'article UA/2 au lieu de l'article N/2.

Il convient donc de corriger cette erreur matérielle en remplaçant, dans l'article N/1, la mention « UA/2 » par la mention « N/2 ».

⇒ L'article N/1 est rectifié comme suit :

Sont interdits :

*1.1 - Dans les secteurs N et Np, toutes nouvelles construction à l'exception de celles mentionnées à l'article **[UA-2] N/2**.*

POINT N°11

MODIFICATION DES ARTICLES N/2.1, N/2.2, N/7.3 ET N/9.2 POUR SUPPRIMER TOUTE MENTION RELATIVE A L'AUTORISATION D'IMPLANTATION DES PISCINES ET TERRAINS DE TENNIS EN ZONE N

Dans son courrier du 18 janvier 2013, le Sous-préfet a alerté la Commune sur le fait que le règlement de la zone N en vigueur comporte en plusieurs de ces articles des dispositions autorisant l'implantation des piscines et terrains de tennis en zone N alors que la suppression de ces dispositions a été explicitement formulée dans la note de synthèse listant les modifications et précisions apportées aux différents documents du PLU, jointe en annexe à la délibération du 19 novembre 2012.

A ce titre, le Sous-préfet a donc enjoint à la Commune de mettre en application cette décision en procédant à une correction du règlement de la zone N, par le biais d'une procédure de modification simplifiée pour erreur matérielle.

Il est ainsi prévu de supprimer toute mention relative à l'autorisation d'implantation des piscines et des terrains de tennis en zone N en procédant à :

- la reformulation de l'article N/2.1 pour en appliquer les dispositions non plus au secteur Np mais à l'ensemble de la zone N ;
- l'abrogation de l'article N/2.2 autorisant, sous conditions, les piscines et terrains de tennis dans le secteur Np ;
- la suppression de l'article N/7.3 relatif à l'implantation des piscines et terrains de tennis par rapport aux limites séparatives ;
- la reformulation de l'article N/9.2 pour en ôter la référence aux piscines couvertes.

⇒ L'article N/2.1 est reformulé comme suit :

2.1 [~~Dans le secteur Np (secteur des Pampelumes)] Dans la zone N et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations, sont uniquement autorisés :~~

- *L'extension des bâtiments existants de plus de 40m² quelle que soit leur affectation et leur superficie est limitée à 10m² supplémentaires d'emprise au sol par période de 10 ans.*
- *La reconstruction des bâtiments à emprise égale +10%.*
- *Les constructions annexes liées à l'entretien des jardins et dans la limite de 6m² et d'une seule par terrain.*
- *Les installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.*
- *Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.*
- *Les panneaux solaires ou photovoltaïques si ils sont intégrés aux constructions.*
- *Le stationnement d'une caravane dans des bâtiments ou remises sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

- Les affouillements et les exhaussements des sols dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction.

⇒ L'article N/2.2 est supprimé :

~~2.2 - Dans le secteur N, en sus des types de construction déjà autorisés dans le secteur Np, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations, sont autorisés :
- Les piscines et les terrains de tennis~~

⇒ L'article N/7.3 est supprimé :

~~7.3 - Toutefois, les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.~~

⇒ L'article N/9.2 est reformulé comme suit :

9.2 - Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général dont la liste est annexée au présent PLU.
~~ni aux piscines non couvertes.~~

MODIFICATIONS CONCERNANT LE GLOSSAIRE

POINT N°12

INSERTION D'UNE DEFINITION DE LA NOTION DE CHATAIGNIER JOINT DANS LE GLOSSAIRE

La pratique de l'instruction a mis en évidence un certain manque de clarté de la notion de châtaignier joint figurant à l'article 11.2h relatif aux clôtures. En effet, le règlement actuel ne contient aucune précision relative aux caractéristiques du châtaignier joint. Or, il s'agit d'une notion plus spécifiquement utilisée pour les clôtures rurales et de ce fait peu utilisée au sein des territoires urbains ou périurbains comme Montmorency.

Ainsi, le manque de précision relative aux caractéristiques du châtaignier joint au sein du règlement actuel comporte à ce jour le risque d'une mauvaise appréciation, par les usagers montmorencéens, de la notion telle qu'entendue au sein des territoires ruraux. Or, en autorisant la pose de clôtures en châtaignier joint, l'objectif de la Commune était de préserver, voire d'affirmer, le caractère rural de certains secteurs montmorencéens et notamment ceux dotés de sentes.

Afin de lever toute ambiguïté quant à la manière d'apprécier et d'appliquer la notion de châtaignier joint, il est donc proposé de la définir dans le glossaire.

⇒ Le châtaignier joint est défini comme suit dans le glossaire :

Le châtaignier joint est une barrière, de type « ganivelle » formée par l'assemblage de piquets, ou semi-piquets, en châtaignier, séparés les uns des autres par un espace dont la largeur détermine la perméabilité de la barrière, et assemblées par des cours de fils de fer.

POINT N°13

REFORMULATION DE LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DANS LE GLOSSAIRE

Le service instructeur a signalé une inadéquation entre la définition de la hauteur formulée à l'article 10 et celle figurant dans le glossaire. En effet, alors que l'article 10 stipule que la hauteur de construction doit être respectée au point moyen de l'emprise du bâtiment, il est indiqué dans le glossaire que la mesure de la hauteur est prise au point médian de la façade donnant sur l'espace public.

Afin de lever toute ambiguïté quant à la manière de définir la hauteur de construction, il est proposé de rédiger différemment la définition figurant dans le glossaire de telle sorte à ce qu'elle coïncide avec l'article 10.

⇒ La définition de la hauteur de construction figurant dans le glossaire est reformulée comme suit :

La hauteur est la distance entre le sol naturel et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

Cette mesure est prise ~~[au point médian de la façade donnant sur l'espace public]~~ au point moyen de l'emprise du bâtiment.

POINT N°14

MODIFICATION DES SCHEMAS RELATIFS AU GABARIT

La pratique de l'instruction a mis en évidence un certain manque de clarté et de précision des schémas de gabarit figurant dans le glossaire.

Premièrement, les représentations de la verticale H et de l'arc de cercle telles qu'elles sont localisées sur les schémas portent à confusion dans la mesure où elles sont placées à distance de la construction.

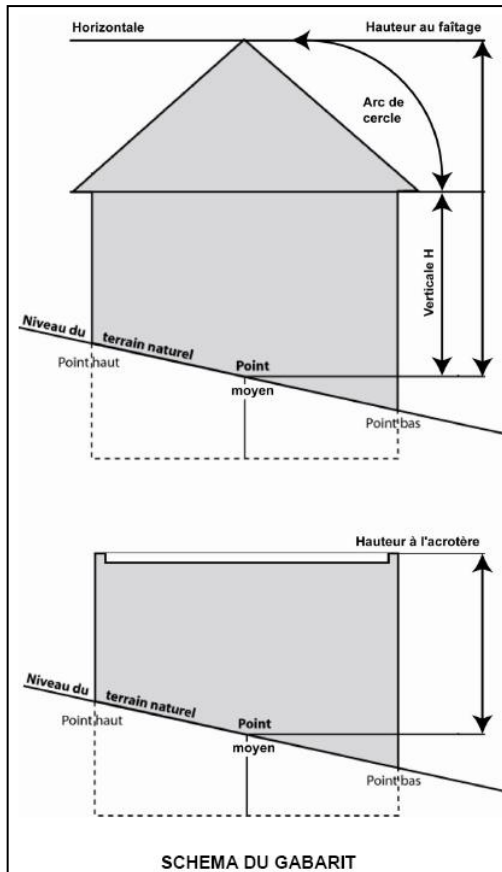
Deuxièmement, le choix de représenter une toiture à pentes uniformes sur le premier schéma peut être mal interprété par les usagers qui, en lisant le schéma, peuvent considérer ce type de toiture comme l'exemple à suivre. Or, sous réserve que soient respectées les dispositions figurant dans le corps du règlement, les toitures peuvent, être traitées différemment (toiture-terrasse ; chien-assis ; lucarnes...).

Troisièmement, l'arc de cercle délimitant le gabarit enveloppe ne figure pas sur le second schéma alors que les dispositions réglementaires relatives au gabarit s'appliquent aux toitures-terrasses.

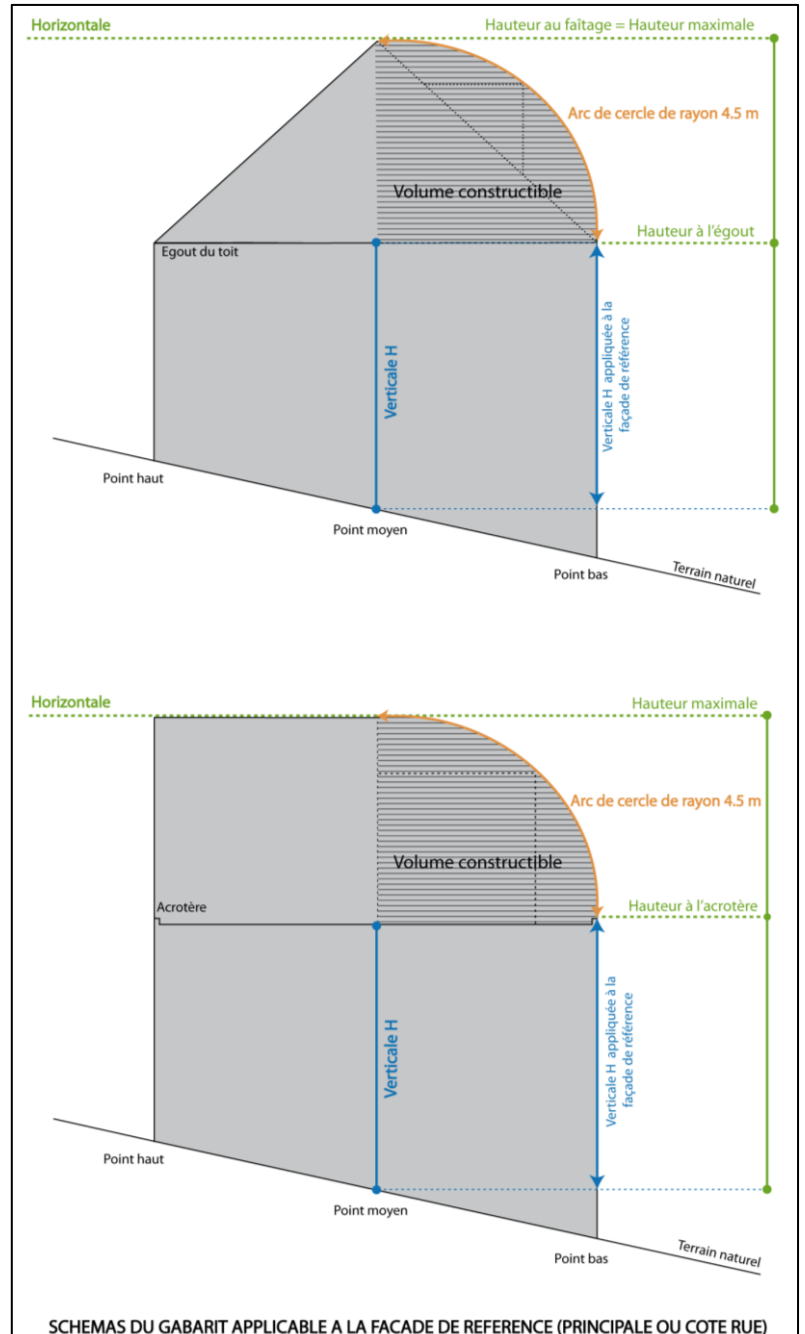
Il est donc prévu de reprendre les schémas relatifs au gabarit pour faciliter leur compréhension par les usagers et ainsi garantir une mise en application de la notion de gabarit conforme aux dispositions figurant dans le corps du règlement.

⇒ Les schémas de gabarit sont modifiés comme suit :

Schémas avant modification



Schémas après modification





MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

POINT N°15

MODIFICATION DES PLAGES DE COULEURS ET REPRESENTATION DES PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DES MONUMENTS HISTORIQUES

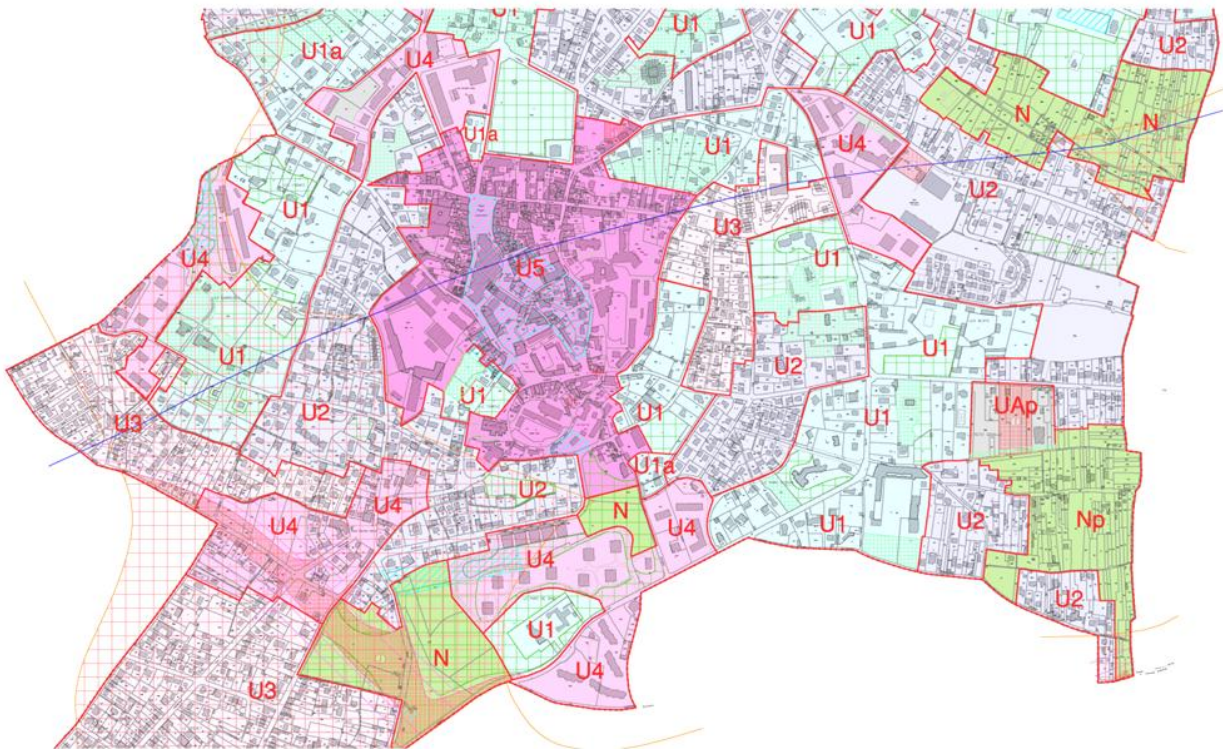
La pratique de l'instruction a mis en évidence l'intérêt d'accentuer, sur le plan de zonage, la distinction visuelle entre les différentes zones pour faciliter la lecture du plan. En effet, les couleurs actuelles appartiennent au même camaïeu ce qui rend difficile la perception des limites de zonage à certains endroits.

Le service instructeur a également signalé l'utilité de faire figurer, sur le plan de zonage, les périmètres de protection autour des monuments historiques afin de compléter les informations graphiques mises à disposition des usagers.

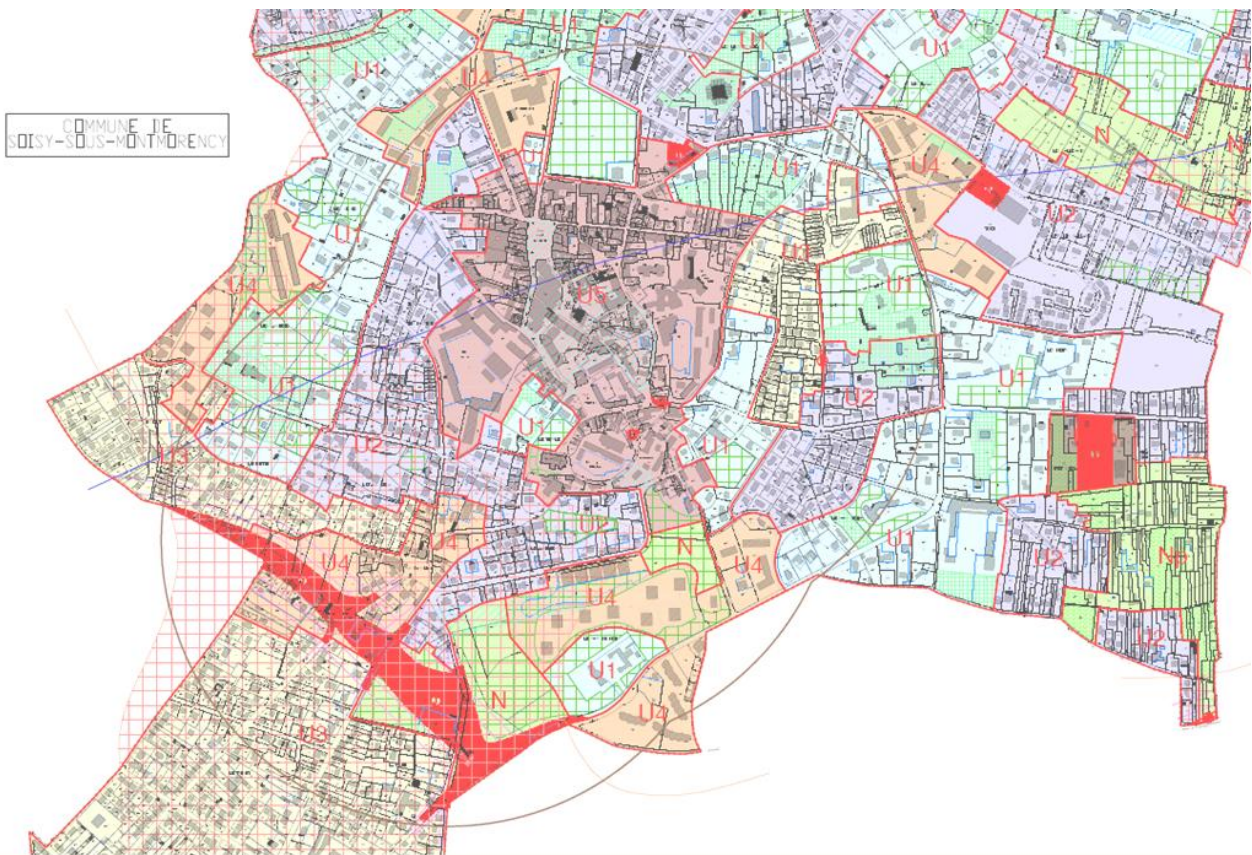
Il est donc prévu de modifier, sur le plan de zonage, les plages de couleurs sans en changer les contours et d'y faire figurer les périmètres de protection autour des monuments historiques.

⇒ Le plan de zonage est modifié comme suit :

Extrait du plan de zonage avant modification :



Extrait du plan de zonage après modification :





MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES

POINT N°16

MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES AU VU DE LA DESINSCRIPTION RECENTE DE TROIS SITES MONTMORENCEENS

Par trois arrêtés en date du 5 mai 2012, le ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement a abrogé les textes suivants :

- deux arrêtés en date du 5 novembre 1943 portant inscription parmi les sites du département de Seine-et-Oise, des terrains situés en contrebas du boulevard d'Andilly d'une part, et de la maison de Jean-Jacques Rousseau dite l'Ermitage et ses abords boisés d'autre part ;
- un arrêté en date du 16 juillet 1943 portant inscription parmi les sites du département de Seine-et-Oise, de la propriété Gonse-Boas, sur le territoire de la commune de Montmorency.

Par conséquent, il convient de mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique en annexant au PLU le plan modifié par les services de l'Etat le 22 novembre 2012 ainsi la liste qui lui est associée.