

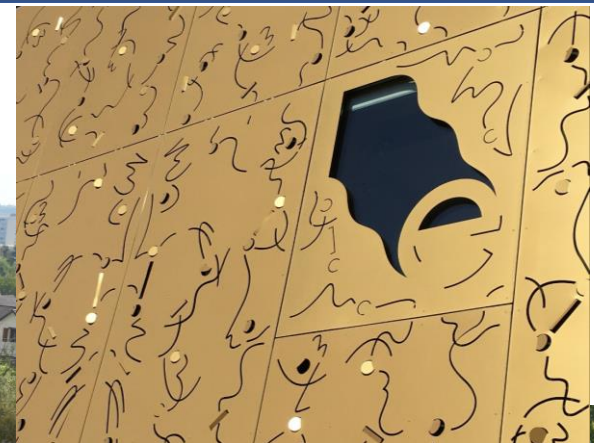
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2023

2.2

Justifications des
choix retenus







Sommaire

Sommaire	3
Introduction	4
Explication des choix retenus pour établir le PLU	5
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	5
2. La prise en compte des documents supra-communaux.....	18
A. Le SDRIF	18
B. Le PDUIF.....	21
C. Le SRCE.....	24
D. Le SDAGE de Seine Normandie	28
E. Le SAGE Croult Enghien Vieille Mer.....	30
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	31
Justification des OAP	34
1. Les OAP thématiques.....	35
2. Les OAP sectorielles	37
Justification de la délimitation des zones et du règlement	39
1. Motifs de la délimitation des zones	39
2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU	42
3. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire.....	46
Les dispositions graphiques	84
Les indicateurs de suivi	91



■ Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.



Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 29 janvier 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont les suivants :

- Valoriser, protéger et enrichir les éléments constitutifs de l'identité singulière d'Ermont, facteurs d'attractivité, de qualité du cadre de vie et de bien-être des populations
- Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques des quartiers pavillonnaires, en luttant contre leur transformation et parcellisation diffuse
- Agir pour la solidarité, la mixité sociale et les parcours résidentiels, en mettant en place des conditions favorables pour l'effectuer sur la commune dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux
- Engager la création d'un quartier développant des objectifs environnementaux forts à proximité directe de la gare du Gros Noyer, en réponse aux besoins d'accueil de logements
- Conforter le cœur de ville dans sa fonction centrale pour tous les Ermontois(es), en engageant les démarches nécessaires au maintien de son dynamisme commercial et d'attractivité du marché
- Promouvoir la ville « des proximités », facilitant à tous les services du quotidien qui se traduirait notamment par une desserte en mobilités douces (piétons, cycles...) définie en concertation



Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD en axes et en orientations :

- AXE 1 : ERMONT, UNE VILLE JARDINÉE, PERMÉABLE ET RÉSILIENTE, AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ
- AXE 2 : ERMONT, UNE VILLE SOLIDAIRE, INCLUSIVE ET ACCESSIBLE, POUR TOUS, À TOUS LES ÂGES DE LA VIE
- AXE 3 : ERMONT, UNE VILLE ATTRACTIVE À VIVRE ENSEMBLE, FAVORABLE À L'ÉDUCATION, LA CULTURE, L'ANIMATION, AUX MOBILITÉ ACTIVES, AU SPORT ET À LA SANTÉ



➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Formes urbaines :</p> <p>Le territoire d'Ermont est aujourd'hui fortement urbanisé : 88,3% de la surface communale est construite, quand 11,6% est traité en espaces ouverts artificialisés (parcs, jardins...) et moins de 1% demeure en espace naturel, agricole et forestier.</p> <p>76% des espaces construits sont dédiés au logement, avec une prévalence du tissu d'habitat individuel (77% des logements) par rapport au tissu d'habitat collectif (23% des logements). Le tissu pavillonnaire se situe principalement au sud et à l'est du territoire, tout en étant représenté dans la majorité des quartiers d'Ermont. L'habitat collectif forme quant à lui des poches principalement localisées en centre-ville ou au sein de quartiers de grands ensembles (à l'ouest, à l'extrémité sud-ouest...).</p> <p>Ermont étant une commune attractive en raison de sa localisation favorable par rapport aux bassins de vie et d'emploi, la présence de 4 gares ainsi que du fait du cadre de vie (site géographique de qualité, tissu commercial et d'équipements...), elle subit une pression foncière importante. Cette pression se traduit notamment par un phénomène de division parcellaire qui vient dénaturer son tissu pavillonnaire caractéristique de l'identité communale. Au-delà de la question des formes urbaines, les constructions non contrôlées au sein du tissu pavillonnaire contribuent à l'artificialisation des sols et à la disparition des cœurs d'îlots.</p> <p>L'enjeu suivant a été identifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver le tissu urbain dans sa diversité et sa richesse, et notamment les quartiers pavillonnaires 	<p>AXE 1 : ERMONT, UNE VILLE JARDINÉE, PERMÉABLE ET RÉSILIENTE, AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ</p> <p>Préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires en encadrant l'évolution urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> Encadrer les aménagements, extensions du bâti dans le respect des formes urbaines des différents quartiers ; Protéger les cœurs d'îlots verts et les fonds de parcelle ; Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire.



Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Environnement</p> <p>Ermont dispose d'une nature en ville bien développée, constituée par des éléments variés tels que des parcs et squares publics, des jardins au sein du tissu pavillonnaire ou des résidences collectives, de nombreux cœurs d'îlots fermés, des alignements d'arbres ainsi que des arbres remarquables.</p> <p>Le territoire présente par ailleurs un maillage en parcs et espaces verts développé et faisant l'objet d'une politique de renforcement de cette trame végétale. Il peut ainsi être relevé :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une poursuite récente des aménagements de m² supplémentaires d'espaces verts ouverts au public et notamment du parc de la Mairie, du parc Beaulieu et du parc rue De Gaulle• Un potentiel estimé à 2700m² mutables pour accueillir de futurs aménagements paysagers. <p>Le diagnostic identifie toutefois que les différentes liaisons vertes existantes ne sont pas toujours connectées entre elles, ainsi que des secteurs de renaturation (cimetière communaux, avenue Georges Pompidou...). Par ailleurs, un phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) est parfois fortement ressenti, notamment au sud-ouest de la commune, sur les axes routiers avenue du Président Georges Pompidou, rue du Général Leclerc et au niveau du parking du centre-commercial, dans des secteurs présentant une imperméabilisation importante et un manque de végétation.</p> <p>Les enjeux suivants sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none">❖ Assurer la préservation d'espaces perméables (principaux cœurs d'îlots verts, parcs,...)❖ Valoriser la nature, la gestion économique de l'espace et de l'hydraulique douce❖ Rendre la trame verte plus fonctionnelle, en consolidant les connexions❖ Porter une attention particulière aux espaces de respiration dans l'espace urbain pour limiter, voire réduire les îlots de chaleur urbains	<p>AXE 1 : ERMONT, UNE VILLE JARDINÉE, PERMÉABLE ET RÉSILIENTE, AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ</p> <p>Promouvoir et renforcer la Trame Verte notamment comme vecteur de protection de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none">• Créer de nouveaux espaces verts publics dans le quartier de la Gare d'Ermont-Eaubonne, du Gros Noyer et dans le quartier des Chênes ;• Développer les continuités vertes existantes notamment en :<ul style="list-style-type: none">○ préservant les principes d'alignements d'arbres et envisageant la création de nouveaux espaces verts dans le cadre de projets d'aménagement ;○ intégrant des enjeux de développement de la trame verte dans chaque projet.• Renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP Trame Verte et Bleue. <p>Adapter la ville aux changements climatiques et engager des aménagements susceptibles de réduire les effets des îlots de chaleur :</p> <ul style="list-style-type: none">• Prioriser la désimperméabilisation des sols (espaces de fraîcheur, point d'eau, forêt urbaine...) et veiller au maximum à la déminéralisation des espaces urbains ;• Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin ;• Développer la part des espaces verts publics dans la ville, (extension de la ferme pédagogique...);• Favoriser le développement des énergies renouvelables (solaire, géothermie...);• Préconiser l'utilisation de matériaux de construction écologiques, renouvelables et/ou peu polluants.



Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
	<p data-bbox="1144 236 2051 300">Placer la valorisation de la nature, la gestion économe de l'espace et l'hydraulique douce au cœur du projet de ville :</p> <ul data-bbox="1193 308 2051 619" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1193 308 2051 371">• Pérenniser les espaces naturels existants et aller au-delà en s'inscrivant dans un projet de territoire qui vise un 0 artificialisation nette ;<li data-bbox="1193 379 2051 443">• Développer la ferme pédagogique, sanctuariser les espaces dédiés aux serres communales et aux vignes (rue des Vignolles et rue du 18 juin) ;<li data-bbox="1193 451 2051 483">• Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle ;<li data-bbox="1193 491 2051 555">• Privilégier la surélévation à l'extension horizontale afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;<li data-bbox="1193 563 2051 619">• Gérer en amont des projets d'aménagement les éléments de la trame verte et bleue.



Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Formes urbaines</p> <p>Ermont connaît une demande soutenue en logements, qui se traduit par la construction de nouveaux collectifs, une forme urbaine dont le développement sur des secteurs de renouvellement urbains est à privilégier, dans un objectif de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les enjeux suivants ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none">• Cibler la construction en renouvellement urbain• Mener une réflexion quant aux secteurs présentant une hétérogénéité des formes urbaines afin d'améliorer le cadre de vie <p>❖ Patrimoine</p> <p>Ermont présente un patrimoine remarquable présent dans l'ensemble des quartiers de la commune. On retrouve ainsi un nombre important de bâtis remarquables (maisons de villégiature...), des ensembles classés ou à préserver, des ruelles ou des clôtures remarquables, ainsi que des églises et chapelles.</p> <p>L'enjeu suivant a été identifié :</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver le patrimoine bâti remarquable communal	<p>AXE 1 : ERMONT, UNE VILLE JARDINÉE, PERMÉABLE ET RÉSILIENTE, AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ</p> <p>Valoriser la qualité du cadre bâti :</p> <ul style="list-style-type: none">• Développer un urbanisme et un habitat durables ;• Promouvoir des formes urbaines et typologies compactes limitant l'imperméabilisation des sols ;• Préserver et valoriser le patrimoine bâti ainsi que le petit patrimoine (clôtures...).



Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Risques</p> <p>La commune d'Ermont est concernée par certains risques naturels et technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none">• Retrait/gonflement des argiles : aléa moyen sur tout le territoire• Débordements de cave• Inondations de nappes sur le secteur Ouest et le quartier Jules Ferry• Ruissellement des eaux le long de certains axes : voies ferrées, bd de Cernay, rue du Stand, rue du Syndicat, rue de Stalingrad, rue Jean Jaurès• Transport de matières dangereuses/gaz : canalisations de gaz, fret <p>Le territoire subit par ailleurs des nuisances sonores liées à l'aéroport Charles de Gaulle (entièreté de la commune), le trafic routier (16 500 personnes impactées) et le trafic ferroviaire (2 000 personnes impactées).</p> <p>L'enjeu suivant a été identifié :</p> <ul style="list-style-type: none">• Prendre en compte les risques et nuisances pour limiter, voire éviter, l'exposition de la population	<p>AXE 1 : ERMONT, UNE VILLE JARDINÉE, PERMÉABLE ET RÉSILIENTE, AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ</p> <p>Protéger la population des risques et des nuisances naturelles et anthropiques :</p> <ul style="list-style-type: none">• Prendre en compte les effets du retrait-gonflement des argiles ;• Prendre en compte les nuisances sonores induites par le trafic aérien ;• Protéger le territoire urbain contre les inondations (favoriser la création de bassins de rétention...);• Prendre en compte le risque lié au transport de matières dangereuses, gaz, fret (gares).
<p>❖ Démographie</p> <p>La population Ermontoise est estimée à 31 600 habitants en 2022 (selon les données des impôts). La commune renoue avec l'attractivité démographique depuis 2011 : en 10 ans, plus de 3 000 nouveaux habitants ont été accueillis. Sur la période, Ermont bénéficie d'un solde naturel positif et d'un solde migratoire davantage changeant, oscillant entre 0,6 et -1,4%. Ainsi, la population Ermontoise augmente ces dernières années.</p> <p>Par ailleurs, 8 habitants sur 10 ont moins de 60 ans en 2018 : la population est</p>	<p>AXE 2 : ERMONT, UNE VILLE SOLIDAIRE, INCLUSIVE ET ACCESSIBLE, POUR TOUS, À TOUTS LES ÂGES DE LA VIE</p> <p>Conforter l'attractivité résidentielle de la ville en maintenant voire augmentant la population pour atteindre environ 35 000 habitants.</p> <p>Favoriser le parcours résidentiel, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver l'équilibre entre logements sociaux et habitat privé en



Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>relativement jeune, mais un léger vieillissement de la population se constate depuis 2013. Cela est notamment dû au départ des jeunes étudiants et adultes décohabitants de la commune, et à une augmentation significative des personnes âgées de 60 à 74 ans.</p> <p>Le profil des ménages évolue également, avec une tendance au desserrement des ménages. Les ménages Ermontois sont composés en moyenne de 2,3 personnes, ce qui est le chiffre moyen le plus faible de la communauté d'agglomération du Val Parisien en 2018.</p> <p>En matière de démographie les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Permettre une légère augmentation maîtrisée de la population Ermontoise• Conforter l'attractivité résidentielle de la ville <p>❖ Logements</p> <p>En 2018, le parc de logements d'Ermont s'élève à 13 860 logements. Il présente les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Un taux de logements sociaux supérieur aux objectifs de la loi SRU (36%)○ Une vacance des logements réduite à un taux incompressible (3,8%)○ Une part importante de moyens et grands logements : 8 logements sur 10 sont constitués de 3 pièces et plus en 2018. Une diversification des logements en direction des plus petites typologies s'observe sur les dernières années, en lien avec les besoins accrus en petits logements émanant de la population (jeunes actifs, ménages décohabitants, personnes âgées...)○ Une prévalence de logements collectifs (70% du parc) contre 30% de logements individuels, une tendance qui se confirme avec la construction de 1570 logements collectifs depuis 2011 (contre 200 logements individuels) <p>En lien avec les évolutions du profil de la population, les enjeux sur la thématique du logement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le parcours résidentiel des habitants pour continuer à retenir les jeunes dans la commune• Encadrer la constructibilité notamment par rapport à la capacité d'accueil des	<p>maintenant le taux de logements sociaux (LLS) à environ 35% ;</p> <ul style="list-style-type: none">• Permettre davantage de mixité sociale ;• Proposer une offre de logements ciblés pour les jeunes décohabitants, familles monoparentales et personnes âgées ;• Favoriser la rénovation énergétique des logements ;• Permettre au personnel de santé de pouvoir se loger à proximité de son lieu de travail en favorisant le développement d'une offre de logements spécifiques. <p>Réaliser des projets ciblés et porter une réflexion sur le devenir de sites mutables :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Engager le projet du Gros-Noyer en encadrant sa réalisation par la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :<ul style="list-style-type: none">• Réaliser un projet d'environ 400 logements mixtes (logements collectifs, habitat intermédiaire, maisons pavillonnaires en R+1...);• Prévoir une part d'environ 40% de LLS par phase ;• Proposer une part de logements spécifiques à destination du personnel médical ;• Aménager un parc et une coulée verte le long de la rue du Gros Noyer• Veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain existant ;• Définir un parti d'aménagement en faveur de la nature en ville, de l'écologie et de l'innovation, et luttant contre les îlots de chaleur urbains2. Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité :<ul style="list-style-type: none">• Secteur rue du 18 juin et rue d'Adria :<ul style="list-style-type: none">• requalifier l'Institut Médico Éducatif (IME) ;• construire des logements principalement en accession avec une part de logements sociaux ;• Secteur des Chênes Sud :



Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir un rythme de construction neuve via des projets ciblés, de qualité • Conserver une offre de logements diversifiée en maintenant <i>a minima</i> le taux de logements sociaux (36%). 	<ul style="list-style-type: none"> • renouvellement du quartier collectif pour faciliter son désenclavement ; • permettre une évolution du secteur pavillonnaire vers de l'habitat intermédiaire et du petit collectif (R+2 maximum). <ul style="list-style-type: none"> • Secteur ZAE Parc des Métiers (rue du 18 juin) : <ul style="list-style-type: none"> • favoriser la création de nouveaux emplois ; • développer l'offre en équipement ; <p>3. Mener une réflexion sur le devenir de sites stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur Espérances / Arts : les terrains situés à proximité du Club des Espérances le long de l'avenue de l'Europe ; • Secteur Anatole France : les terrains situés entre la rue Anatole France et la voie ferrée, secteur d'habitat mixte (pavillonnaire, collectif...), à proximité des équipements et de la gare.
<p>❖ Les activités économiques :</p> <p>Ermont comptait 6 830 emplois en 2018, soit 1 emploi pour 2 actifs occupés. Le nombre d'emplois a augmenté de 1,2% par an en moyenne entre 2013 et 2018. 87,3% des actifs ayant un emploi travaillent en-dehors d'Ermont : ainsi, Ermont est un territoire à vocation à dominante résidentielle, attractif pour les actifs en raison de la proximité des bassins d'emplois et l'existence de 4 gares.</p> <p>Le territoire dispose par ailleurs d'une zone d'activités, la ZAE du Parc des Métiers.</p> <p>Les enjeux identifiés sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'augmentation du nombre d'emplois de ces dernières années en s'appuyant sur les infrastructures régionales de transport (gares RER...) • Envisager et étudier une extension de la ZAE Parc des Métiers afin de 	<p>AXE 3 : ERMONT, UNE VILLE ATTRACTIVE À VIVRE ENSEMBLE, FAVORABLE À L'ÉDUCATION, LA CULTURE, L'ANIMATION, AUX MOBILITÉ ACTIVES, AU SPORT ET À LA SANTÉ</p> <p>Valoriser les pôles d'activités existants et soutenir la création d'emploi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soutenir les petites activités sur l'ensemble du territoire (artisanat, PME, PMI...); • Favoriser l'implantation d'activités à proximité des gares ; • Permettre l'extension de la Zone d'Activités Économiques « Parc des Métiers ». <p>Favoriser l'économie présentielle (commerces, services) en cœur de ville et préserver les commerces existants :</p>



Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>permettre l'implantation de nouveaux établissements, entreprises</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation d'activités du tertiaire à proximité des gares <p>❖ Les commerces :</p> <p>Il existe 352 établissements actifs dans le secteur du commerce en 2018. Il s'agit du principal secteur d'activité de la commune en 2011.</p> <p>Le commerce se polarise principalement dans le centre-ville, où se concentrent également les services publics, un marché d'attractivité intercommunale (marché de Saint-Flaive)... D'autres pôles commerciaux existent à proximité des gares, des supermarchés et de certains quartiers d'habitat, comme celui des Chênes.</p> <p>Les enjeux liés au commerce sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter, voire développer, l'armature commerciale • Adapter la structure commerciale et l'offre de services à l'évolution des besoins de la population 	<ul style="list-style-type: none"> • Consolider l'implantation de commerces ; • Assurer une offre commerciale diversifiée et attractive ; • Conforter le rôle et l'attractivité du marché au sein du tissu commercial ; <p>Garantir une bonne couverture réseau sur l'ensemble du territoire pour notamment développer son attractivité économique et faciliter le télétravail</p>
<p>❖ Mobilités :</p> <p><i>Déplacements routiers :</i></p> <p>Ermont bénéficie d'une bonne accessibilité depuis l'extérieur grâce à un réseau autoroutier et de voies rapides structurant. Au sein de la commune, les déplacements routiers représentent néanmoins une source de nuisances, en termes de bruit, de pollution, de qualité des espaces publics et de niveau de trafic sur certaines départementales (boulevard de Cernay en direction de l'A115 ; rue du Général Leclerc et rue du Grand Gril vers la gare Ermont-Eaubonne...), notamment aux heures de pointe.</p> <p>La circulation tend à s'apaiser, notamment en raison d'une utilisation de moins en</p>	<p>AXE 3 : ERMONT, UNE VILLE ATTRACTIVE À VIVRE ENSEMBLE, FAVORABLE À L'ÉDUCATION, LA CULTURE, L'ANIMATION, AUX MOBILITÉ ACTIVES, AU SPORT ET À LA SANTÉ</p> <p>Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée en favorisant notamment l'utilisation des mobilités douces (vélos, piétons...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traduire les enjeux de l'étude de circulation engagée avec la population en réalisant une OAP thématique « mobilités » ; • Restructurer le pôle de la gare « Ermont-Eaubonne » : • Améliorer le fonctionnement multimodal • Sécurisation en faveur des modes actifs.



Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>moins fréquente de la voiture de la part des Ermontois : 1 actif sur 2 utilise les transports en commun en 2018, une part qui a augmenté de 4,3 points depuis 2013.</p> <p><i>Stationnement :</i></p> <p>Ermont dispose de 4 088 places de stationnement, dont 73 places pour personnes à mobilité réduite (PMR). 53% de ces places sont gratuites et non limitées dans le temps.</p> <p><i>Transports en commun :</i></p> <p>Il existe 4 gares sur le territoire : les gares d'Ermont-Eaubonne, de Cernay, d'Ermont Halte et de Gros Noyer – Saint-Prix. 3 lignes de train structurantes (le RER C, les Transilien H et J) marquent l'arrêt au sein de ces gares.</p> <p>Ce réseau structurant est complété par 11 lignes de bus permettant de mailler plus finement le territoire et notamment d'assurer le rabattement vers les gares.</p> <p><i>Mobilités douces :</i></p> <p>Le territoire d'Ermont, principalement plat, s'avère propice aux circulations douces. Il existe un réseau de sentes piétonnes développé, notamment au sein des résidences ou de nombreuses ruelles ou venelles peu larges, bien que ce maillage présente des discontinuités.</p> <p>En matière d'aménagements cyclables, ces derniers sont encore peu développés et discontinus, principalement présents le long de certains axes principaux. Par ailleurs, les places de stationnement vélo sont à ce jour insuffisantes. Un Schéma directeur des itinéraires cyclables à l'échelle de la CAVP est en cours d'élaboration.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Requalifier la rue Paul Éluard notamment par la réalisation d'un cheminement doux ;• Développer le maillage des quartiers vers les pôles de vie par la réalisation de pistes cyclables et sentes piétonnes en concertation avec les habitants ;• Développer l'offre en stationnement pour les vélos à proximité des équipements et parcs publics ;• Faciliter l'usage des transports en commun en poursuivant l'amélioration de leur accessibilité.



Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Les enjeux en matière de mobilité sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les connexions (routières, piétonnes...) entre certains quartiers • Prendre en compte les nuisances causées par le trafic routier dans les futurs projets d'aménagement • Maintenir l'offre en places de stationnement • Poursuivre le déploiement des infrastructures cyclables, en lien avec les autres acteurs mobilisés (département du Val d'Oise, Val Parisis) 	
<p>❖ Équipements :</p> <p>La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et de services de proximité, répartis sur l'ensemble du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 19 établissements scolaires de la maternelle au lycée et +14% d'élèves scolarisés en 1^{er} degré sur 10 ans ○ 5 complexes sportifs ○ Un réseau d'équipements socio-culturels d'attractivité parfois supra-communale (ferme pédagogique, conservatoire, théâtre Pierre Fresnay, salle Yvonne Printemps...) ○ Une présence importante de services publics : hôtel de ville, police municipale, commissariat de police, centre des finances publiques d'Ermont... ○ Une création récente de nouveaux équipements : Conservatoire d'Ermont ; Ferme pédagogique ; parc Simone Veil ; Création d'un parcours santé ; Maison communale des Solidarités Jacques Berthod. <p>Néanmoins ce tissu d'équipements participe peu à la structuration de l'espace public (peu de places, parvis, placettes, pas d'effet « repère »...).</p>	<p>AXE 3 : ERMONT, UNE VILLE ATTRACTIVE À VIVRE ENSEMBLE, FAVORABLE À L'ÉDUCATION, LA CULTURE, L'ANIMATION, AUX MOBILITÉ ACTIVES, AU SPORT ET À LA SANTÉ</p> <p>Garantir une offre équilibrée et de qualité des équipements et des espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adapter les capacités d'accueil aux besoins et évolutions de la population en renforçant l'offre en équipements publics : • Anticiper les besoins en matière d'équipements scolaires à l'image de la construction de la cuisine centrale ; • Soutenir l'installation de nouveaux médecins généralistes et encourager l'installation des réseaux de télémédecine ; • Valoriser l'offre en équipements et espaces publics notamment en : • Réaménageant le théâtre Pierre Fresnay ; • Renforçant l'attractivité des parcs publics. • S'appuyer sur le label « Terre de Jeux 2024 » pour permettre une restructuration de l'offre en équipements sportifs et des services associés. <p>Prendre en compte la santé et le bien être des habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atténuer les nuisances sonores et pollutions liées à la circulation (véhicules



Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>En matière d'équipements, l'enjeu est :</p> <ul style="list-style-type: none">❖ De maintenir et développer l'offre en équipements, en lien avec les besoins de la population.❖ Conformément au projet municipal, de favoriser la santé et le bien-être de la population en renforçant les liens existants entre sport et santé par le développement de ce type d'équipements	<p>motorisés, train...)</p> <ul style="list-style-type: none">• Valoriser et développer les liens entre habitants, nature et agriculture dans un contexte urbain (ferme pédagogique et son extension...).• Développer les sports de plein air et lieux de loisirs et de détente en confortant les structures existantes notamment les complexes sportifs Raoul Dautry, Auguste Renoir et Rébuffat. <p>Encourager le développement de l'économie liée à la santé :</p> <ul style="list-style-type: none">• Conforter le pôle médical (clinique) en créant de nouveaux locaux à destination des professionnels de santé ;• Créer une synergie entre le pôle médical et les équipements sportifs à proximité ;• Réaliser une offre de logements spécifiques en faveur du personnel médical.



2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE...).

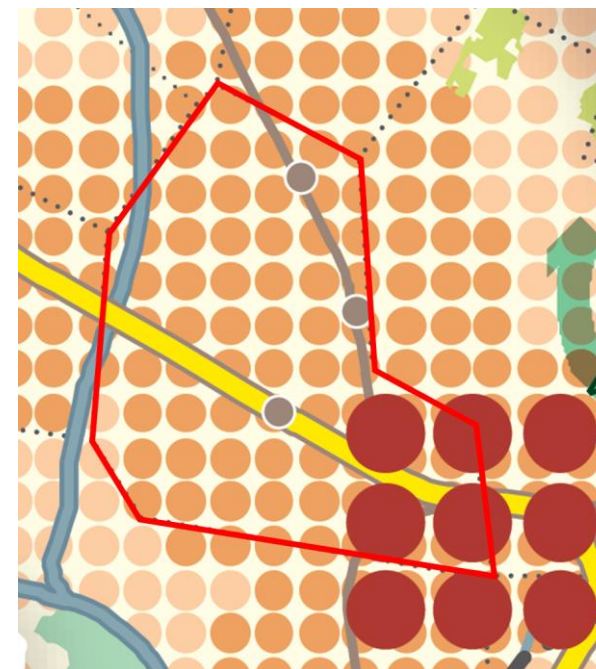
A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.




Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.




Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU d'Ermont doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.




Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les espaces agricoles

-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

 Le fleuve et les espaces en eau



Orientation du document

PRISE EN COMPTE DANS LE PADD

Les espaces urbanisés

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La commune est concernée par cette orientation en raison de la présence de 4 gares au total sur le territoire (gare d'Ermont-Eaubonne, gare de Cernay, gare d'Ermont-Halte, gare de Gros-Noyer – Saint-Prix).

Le PLU devra, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ 1 800 logements entre 2013 et 2030.

La gare d'Ermont-Eaubonne et ses abords sont identifiés par le SDRIF comme étant un « secteur à fort potentiel de densification ».

Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de densification :

Depuis 2013, un certain nombre d'opérations de logements sur le territoire ont été soit réalisées, soit engagées. D'après les données communales, Plus de 1 700 logements ont été livrés et/ou commencés. Le PLU actuel doit rendre possible la construction de 100 logements supplémentaires d'ici 2030 pour atteindre les objectifs du SDRIF.

Parmi les logements livrés, la ZAC Ermont-Eaubonne a permis de construire, sur le secteur à fort potentiel de densification identifié par le SDRIF, plus de 350 nouveaux logements depuis 2013.

Ainsi, en janvier 2022, les objectifs du SDRIF sont quasiment déjà atteints à Ermont. Deux OAP sectorielles permettront de répondre à cet objectif. Au total 750 logements pourraient être créés par la reconversion de ces deux sites sans extension urbaine.

Par ailleurs sont inscrites dans le PADD des orientations visant à poursuivre les efforts de densification sur certains sites ciblés et encadrés, et à limiter l'artificialisation des sols :

Préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires en encadrant l'évolution urbaine :

- Protéger les cœurs d'îlots verts et les fonds de parcelle ;
- Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire.

Placer la valorisation de la nature, la gestion économe de l'espace et l'hydraulique douce au cœur du projet de ville :

- Privilégier la surélévation à l'extension horizontale afin de limiter l'imperméabilisation des sols

Valoriser la qualité du cadre bâti :

- Promouvoir des formes urbaines et typologies compactes limitant l'imperméabilisation des sols ;



Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	<p>Réaliser des projets ciblés et porter une réflexion sur le devenir de sites mutables :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Engager le projet du Gros-Noyer en encadrant sa réalisation par la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :2. Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : secteur du 18 juin et rue d'Adria, secteur des Chênes Sud3. Mener une réflexion sur le devenir de sites stratégiques : secteur Espérances / Arts, Secteur Anatole France <p><u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière d'extension urbaine :</u></p> <p>Aucune extension urbaine n'est prévue, Ermont étant un territoire à plus de 99% urbanisé.</p>
Préserver et valoriser : Les espaces boisés, les espaces naturels et les espaces de loisirs	
<p>Le SDRIF ne porte pas d'orientations destinées à la préservation et la valorisation des espaces boisés, naturels et de loisirs sur la commune d'Ermont.</p>	<p>Le PLU prend en compte l'objectif général porté par le SDRIF en matière d'environnement. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune qu'ils soient publics comme les parcs et jardins ou privés comme les cœurs d'îlots végétalisés. Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La valorisation des espaces verts existants et la création de nouveaux espaces verts publics permettent de renforcer la trame verte. A propos des OAP, une OAP thématique trame verte permet de conforter les éléments structurants de la trame verte et bleue.</p>



B. Le PDUIF

Le **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE D'ERMONT :

Normes vélos :

- **Habitation :**
 - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
 - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m² de surface de plancher :**
 - Une place pour 10 employés
- **Équipements scolaires :**
 - Une place pour 8 à 12 élèves



PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF.

Normes véhicules :

- Bureaux :
 - Inclure des normes plafond pour le stationnement :
 - À moins de 500 m des gares d'Ermont-Eaubonne, de Cernay, d'Ermont-Halte et de Gros Noyer – Saint-Prix : 1 place maximum pour 60 m² de surface de plancher
 - Au-delà d'un rayon de 500 m des gares citées ci-dessus : 1 place maximum pour 50 m² de surface de plancher

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble des zones où les constructions à destination de bureau sont autorisées par une disposition réglementaire transversale.

- Logements :
 - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Ermont : 1,01 voiture par ménage) : $1,01 \times 1,5 \approx \mathbf{1,52 \text{ places par logement}}$. Par ailleurs, dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte cette prescription du PDUIF en mettant en œuvre des normes en fonction de la taille des logements. Les normes retenues sont ainsi les suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 45m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de plus de 45m² de surface de plancher ;



- 1 place de stationnement par logement aidé.

Par ailleurs dans le périmètre de 500 mètres délimité autour des 4 gares du territoire, les places de stationnement sont réglementées comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé ;
- Pour les constructions à usage de logements aidés : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé.

La combinaison de ces règles à l'échelle des espaces urbains permet de respecter le PDUIF indiquant que le PLU ne peut exiger plus de 2,3 places par logement.

- **Artisanat, commerce de détail, commerce de gros, industrie et entrepôt :**

Le PDUIF préconise la mise en plus d'une aire de livraison pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.

Par ailleurs, le dispositif réglementaire met en œuvre les règles suivantes pour les constructions des destinations « Artisanat et commerce de détail », et « Restauration » :

- Il est imposé 1 place pour 0 à 250m² de surface de plancher
- Restauration : pour les établissements d'une surface supérieure à 250,00 m² de surface de plancher : une place par tranche de 60,00 m² de Surface de plancher

C. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE n'identifie pas de réservoirs, corridors ou d'éléments fragmentants sur la commune.

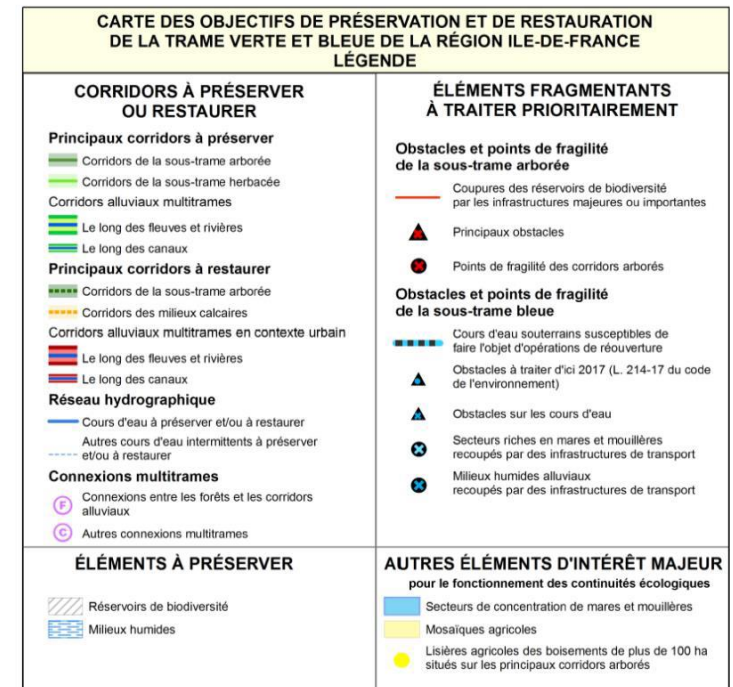


CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE	
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Réservoirs de biodiversité	Obstacles des corridors arborés
Réservoirs de biodiversité	Infrastructures fractionnantes
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France	Obstacles des corridors calcaires
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France	Coupures urbaines
Corridors de la sous-trame arborée	Obstacles de la sous-trame bleue
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	Obstacles à l'écoulement (ROE v3)
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	Point de fragilité des corridors arborés
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	Routes présentant des risques de collisions avec la faune
Corridors de la sous-trame herbacée	Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	Passages prolongés en cultures
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	Clôtures difficilement franchissables
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	Points de fragilité des corridors calcaires
Cours d'eau et canaux fonctionnels	Coupures boisées
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	Coupures agricoles
Cours d'eau intermittents fonctionnels	Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport



CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE n'identifie pas d'objectifs de préservation et de restauration sur le territoire d'Ermont.





ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
/	<p>Le PLU prend en compte les orientations du SRCE qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune qu'ils soient publics comme les parcs et jardins ou alors privés comme les cœurs d'îlots à travers des dispositifs règlementaires comme le classement de certains espaces naturels en espaces boisés classés ou en espace paysager protégé. Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD et par l'OAP trame verte et bleue et paysage en vue de leur protection et valorisation. L'objectif du PLU est d'œuvrer dans le sens de la protection de l'environnement et de la biodiversité en protégeant les milieux naturels diversifiés.</p> <p>Le plan de zonage identifie en zone N les espaces naturels ce qui permet leur localisation et leur protection réglementaire.</p> <p>Plus particulièrement, sont inscrites dans le PADD des orientations visant la préservation et la remise en état des continuités écologiques :</p> <p>Promouvoir et renforcer la Trame Verte notamment comme vecteur de protection de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none">• Créer de nouveaux espaces verts publics dans le quartier de la Gare d'Ermont-Eaubonne, du Gros Noyer et dans le quartier des Chênes ;• Développer les continuités vertes existantes notamment en :<ul style="list-style-type: none">- préservant les principes d'alignements d'arbres et en envisageant la création de nouveaux espaces verts dans le cadre de projets d'aménagement ;- intégrant des enjeux de développement de la trame verte dans chaque projet.• Renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP Trame Verte et Bleue. <p>Adapter la ville aux changements climatiques et engager des aménagements susceptibles de réduire les effets des îlots de chaleur :</p> <ul style="list-style-type: none">• Prioriser la désimperméabilisation des sols (espaces de fraîcheur, point d'eau, forêt urbaine...) et veiller au maximum à la déminéralisation des espaces urbains ;• Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin ;• Développer la part des espaces verts publics dans la ville (extension de la ferme pédagogique...);



ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	<p data-bbox="674 225 1957 252">Placer la valorisation de la nature, la gestion économe de l'espace et l'hydraulique douce au cœur du projet de ville :</p> <ul data-bbox="719 261 2047 517" style="list-style-type: none"><li data-bbox="719 261 2047 328">• Pérenniser les espaces naturels existants et aller au-delà en s'inscrivant dans un projet de territoire qui vise un 0 artificialisation nette ;<li data-bbox="719 336 2047 403">• Développer la ferme pédagogique, sanctuariser les espaces dédiés aux serres communales et aux vignes (rue des Vignolles et rue du 18 juin) ;<li data-bbox="719 411 1559 438">• Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle ;<li data-bbox="719 446 1827 474">• Privilégier la surélévation à l'extension horizontale afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;<li data-bbox="719 481 1704 517">• Gérer en amont des projets d'aménagement les éléments de la trame verte et bleue.



D. Le SDAGE de Seine Normandie

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) pour la période 2022-2027 fixe les objectifs du bassin à l'horizon 2027 en matière de protection et de reconquête de la qualité des cours d'eau, nappes, zones humides, captages destinés à l'eau potable.

Il fixe 5 orientations fondamentales :

1. Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés, et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
3. Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;
4. Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer la mer et le littoral.

Des objectifs de qualité et de quantité sont définis pour l'ensemble des rivières, plans d'eau, nappes phréatiques et eaux littorales.

Le SDAGE fixe en particulier comme objectif que plus de la moitié des cours d'eau aient atteint le « bon état écologique » (qui recouvre des indicateurs biologiques et physico-chimiques et doit permettre la vie dans les rivières) d'ici 2027. La qualité de l'eau destinée à produire l'eau potable.

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Le PLU précise que dans tous les cas, dans les zones urbaines, la recherche de solutions permettant l'absence ou la limitation de rejet dans le réseau public devra être privilégiée en accord avec les réglementations du SDAGE qui sont de 1l/s/ha maximum, afin de limiter le risque de débordement et donc d'inondation.

La protection des espaces naturels permet également de conserver des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. De plus, les espaces verts de pleine terre sont favorables à l'implantation d'un couvert végétal et arboré. En outre, il est prévu la création de nouveaux parcs au sein de l'espace urbain. Ces outils et actions permettant une gestion de la ressource en eau locale lors d'épisodes pluvieux pour faire face au changement climatique. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité, à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. Au sein des secteurs d'OAP, une part importante



d'espaces naturels est conservée/ créée afin de pouvoir préserver la perméabilité des sols et par conséquent limiter le ruissellement. Au sein du règlement écrit, des règles ont été inscrites sur la gestion des eaux pluviales, la protection des zones humides et la préservation des axes de ruissellement.

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SDAGE dans les orientations suivantes :

- Protéger les cœurs d'îlots verts et les fonds de parcelle ;
- Prioriser la désimperméabilisation des sols (espaces de fraîcheur, ...) et veiller au maximum à la déminéralisation des espaces urbains ;
- Placer la valorisation de la nature, la gestion économe de l'espace et l'hydraulique douce au cœur du projet de ville
- Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle



E. Le SAGE Croult Enghien Vieille Mer

Le SAGE Croult Enghien Vieille Mer a été approuvé par l'arrêté inter préfectoral n°2020 15713 du 28 janvier 2020. Il a plusieurs objectifs afin d'améliorer la qualité écologique de l'eau :

- Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques
- Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social
- Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles
- Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau
- Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages.

Le SAGE CEVM prend en compte les dispositions du SDAGE Seine Normandie.

Le PLU doit être rendu compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Ce document étant de rang inférieur au SDAGE, une compatibilité avec le SDAGE garantit une compatibilité avec le SAGE. Le SAGE étant plus précis à l'échelle locale, il identifie des enjeux plus précis. Dans le PLU, les espaces verts de pleine terre sont tout à fait favorables à l'implantation d'un couvert végétal. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité, à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. La protection des espaces naturels permet également de conserver des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol.

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SAGE dans les orientations suivantes :

- Adapter la ville aux changements climatiques et engager des aménagements susceptibles de réduire les effets des îlots de chaleur notamment par la désimperméabilisation des sols (espaces de fraîcheur, point d'eau, forêt urbaine...) et la déminéralisation des espaces urbains ;
- Valoriser la nature, la gestion économe de l'espace et l'hydraulique douce notamment en renforçant la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle ;
- Protéger le territoire urbain contre les inondations (favoriser la création de bassins de rétention...)



■ Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Rappel : Le PADD fixe les objectifs suivants :

Conforter l'attractivité résidentielle de la ville en maintenant voire augmentant la population pour atteindre environ 35 000 habitants.

Favoriser le parcours résidentiel, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions :

- Préserver l'équilibre entre logements sociaux et habitat privé en maintenant le taux de logements sociaux (LLS) à environ 35% ;
- Permettre davantage de mixité sociale ;
- Proposer une offre de logements ciblés pour les jeunes décohabitants, familles monoparentales et personnes âgées ;
- Favoriser la rénovation énergétique des logements ;
- Permettre au personnel de santé de pouvoir se loger à proximité de son lieu de travail en favorisant le développement d'une offre de logements spécifiques.

Réaliser des projets ciblés et porter une réflexion sur le devenir de sites mutables :

Engager le projet du Gros-Noyer en encadrant sa réalisation par la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Réaliser un projet d'environ 400 logements mixtes (logements collectifs, habitat intermédiaire, maisons pavillonnaires en R+1...) ;
- Prévoir une part d'environ 40% de LLS par phase ;

Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : Secteur rue du 18 juin et rue d'Adria :

- Requalifier l'Institut Médico Éducatif (IME) ;
- Construire des logements avec une part de 30% de logements sociaux ;

Les objectifs d'évolution démographique mentionnés dans le PADD correspondent à un seuil maximum de population à terme et au-delà des 10 à 15 prochaines années. En dehors de projet en cours de réalisation, le PLU va permettre principalement la réalisation de deux opérations significatives l'une sur le site du gros Noyer et l'autre sur le secteur du 18 juin. Au total ces deux opérations devraient se traduire par la réalisation d'environ 750 nouveaux logements dont environ 35% de logements locatifs sociaux ainsi les orientations et objectifs du PADD seront atteints.

Au-delà de ces deux opérations, les quartiers pavillonnaires (classés en zone U1) vont accueillir quelques nouveaux logements chaque année en fonction des évolutions ponctuelles d'initiatives privées. Le dispositif réglementaire va permettre en particulier une évolution qualitative des constructions existantes. Le secteur U1i permettra une évolution douce du secteur actuellement occupé par des pavillons vers du petit collectif.



Dispositif réglementaire encadrant le développement économique dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

En matière économique, la commune via le PADD exprime la volonté de :

- Valoriser les pôles d'activités existants et soutenir la création d'emploi (soutenir les petites activités, favoriser l'implantation d'activités à proximité des gares...);
- Favoriser l'économie présentielle (commerces, services) en cœur de ville et préserver les commerces existants.

Le projet du Gros Noyer encadrée par l'OAP permet l'implantation de nouveaux commerces de proximité.

En termes d'activités économiques, le potentiel actuel est confirmé et renforcé par un dispositif réglementaire. Un zonage et règlement adaptés permettent de conforter les secteurs d'activités économiques existants au sein de l'espace urbain notamment en U3a. Cette zone a été étendue pour permettre son développement. Une souplesse est accordée sur un site stratégique pour développer les activités existantes et implanter de nouvelles activités U1m.

En outre, dans les quartiers collectifs (U2) et dans les espaces pavillonnaires potentiellement mutables (U1b et U1c), l'implantation de commerces et services est favorisée par une souplesse accordée pour les nouvelles constructions avec rez-de-chaussée actif. Ces constructions, permettant une mixité fonctionnelle, peuvent s'implanter à l'alignement contrairement aux constructions à destination de logement uniquement.

Enfin, les espaces à dominante économique (U3) ont pour vocation d'être plus vertueux en matière environnementale. Le projet de révision permet d'introduire une règle pour le traitement des espaces libres : 50% des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces perméables.



Présentation détaillée et argumentée des projections démographiques de la commune à horizon 2030 et du scénario de production de logements et de densification retenu :

Le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état de 28 939 habitants en 2019. L'estimation de la population (*selon les données des impôts*) est de 31 600 habitants en 2022. Au regard des perspectives démographiques retenues, à savoir une augmentation de la population, trois scénarios démographiques peuvent être établis en fonction de la tendance en matière de desserrement des ménages. Pour information, le nombre moyen de personnes par résidence principale était de 2,3 en 2019, un nombre moyen en légère diminution depuis 1990. Les trois scénarios s'attachent ainsi à couvrir les trois cas de figure d'évolution de la taille moyenne des ménages – sa diminution (-0,2), sa stabilisation, ou son augmentation (+0,2) au regard de la construction nouvelle de logements.

Projections démographique	Estimation du nombre d'habitants en 2022 (<i>données des impôts</i>)	Estimation du nombre de logements créés sur la période 2022-2035	Estimation nouvelle population accueillie sur la période 2022-2035	Estimation population totale en 2035
Scénario haut (taille des ménages qui augmente : 2,5)	31 600	945*	2 363	33 963
Scénario stable (taille des ménages stable : 2,3)			2 174	33 774
Scénario bas (taille des ménages qui diminue :2,1)			1 945	33 545

** l'estimation du nombre de logements qui seront réalisés sur la période 2022 – 2035 a été calculée sur la base du nombre de logements prévus dans les OAP sectorielles (un total d'environ 750 logements) + l'estimation du nombre de logements qui seront réalisés dans le diffus (15 logements par an soit un total d'environ 195 logements).*

Ainsi, en fonction du scénario retenu, de 2022 à horizon PLU (2035), la commune d'Ermont devrait accueillir entre 1 950 et 2 360 nouveaux habitants pour parvenir, à horizon 2035, à une population municipale estimée entre 33 550 et 34 000 habitants. Étant donné le niveau d'incertitude, le calcul ne prend pas en compte le sous-secteur U1i nouvellement créé permettant une évolution douce de l'habitat pavillonnaire diffus vers de l'habitat intermédiaire. Les scénarios peuvent potentiellement être légèrement majorées en fonction des initiatives privées.

Le scénario retenu et le « scénario stable » au regard de l'évolution du nombre de personnes par ménage ces dernières années (*données INSEE*).



Justification des OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématiques) :

Deux OAP thématiques :

- Trame verte
- Mobilités douces

Deux OAP sectorielles :

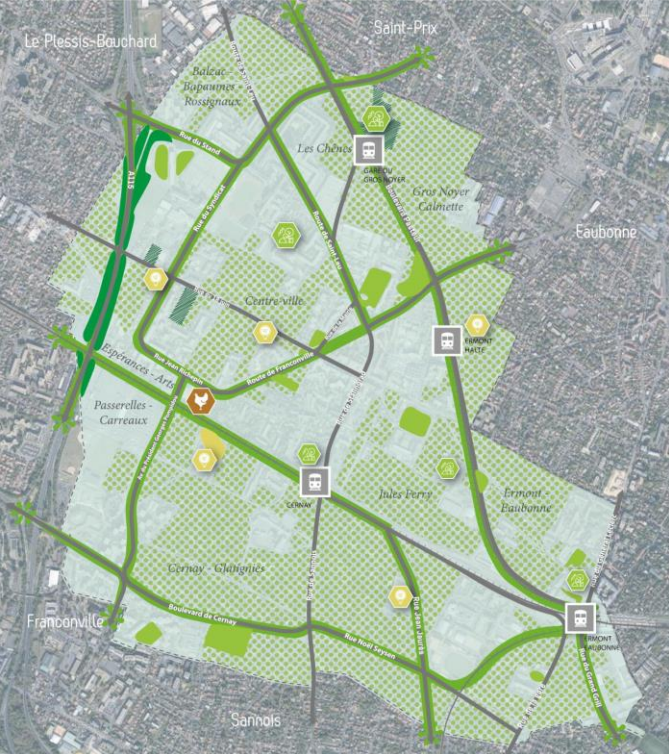
- Gros Noyer
- Rue 18 juin





1. Les OAP thématiques

L'OAP TRAME VERTE

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire</p> <p>Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin</p> <p>Créer de nouveaux espaces verts publics et favoriser la nature en ville</p> <p>Développer la ferme pédagogique, sanctuariser les espaces dédiés aux serres communales et aux vignes</p>	 <p>Principes de l'OAP : Dans le prolongement de l'attention forte portée à la ville verte et jardinée telle qu'exprimée dans le PADD, à savoir : Promouvoir et renforcer la Trame Verte Le conforte précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP Trame Verte.</p> <p>L'OAP thématique Trame Verte vise notamment à</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la place de la nature en ville et, quand cela est possible, la désimperméabilisation des sols sur l'ensemble de la ville notamment sur les espaces non bâtis des équipements, • Créer de nouveaux espaces verts multifonctionnels, • Préserver des espaces de jardins et la biodiversité dans les quartiers pavillonnaires, • Préserver et développer les continuités vertes le long des grands axes de circulation et notamment les alignements d'arbres existants. <p>Justification de l'OAP : Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient exprimer et développer les ambitions en matière de préservation et le développement d'une ville verte et jardinée. Les orientations de cette OAP sont par ailleurs précisées et déclinées dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères ou encore le repérage d'arbres remarquables.</p>

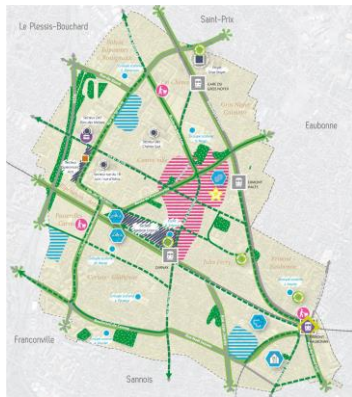


L'OAP MOBILITES DOUCES

Orientations du PADD

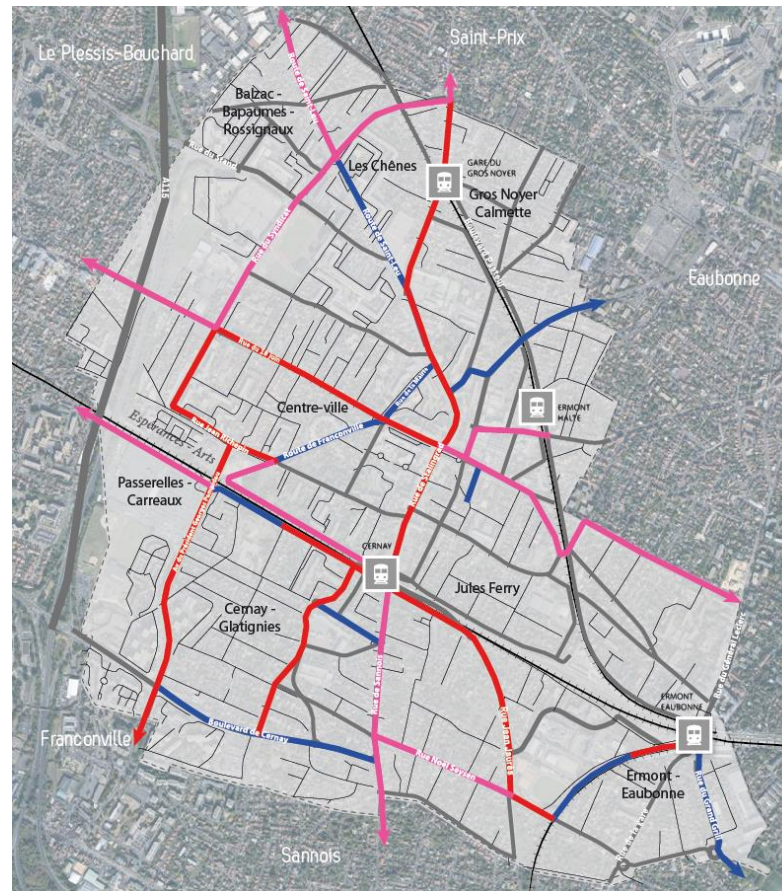
Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée en favorisant notamment l'utilisation des mobilités douces (vélos, piétons...)

Développer le maillage des quartiers vers les pôles de vie par la réalisation de pistes cyclables et sentes piétonnes en concertation avec les habitants



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Principes de l'OAP :



Dans la continuité des orientations du PADD, l'OAP Mobilités douces vient expliciter les principes de l'aménagement de nouvelles circulations piétonnes et cyclables.

Cette OAP traduit les orientations du PADD qui visent à :

- Promouvoir la ville « des proximités », facilitant à tous les services du quotidien qui se traduirait notamment par une desserte en mobilités douces (piétons, cycles...)
- Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée en favorisant notamment l'utilisation des mobilités douces (vélos, piétons...) favorables à la santé.

Cette OAP vient traduire les grandes orientations de l'étude de circulation engagée avec la population.

Justification de l'OAP :

L'OAP Mobilités Douces vise à densifier le réseau d'itinéraires cyclables présent sur la commune d'Ermont. L'objectif est à la fois d'assurer la desserte des différents quartiers et des polarités de vie, ainsi que de relier Ermont aux communes voisines. Certains projets d'aménagement sont projetés à court terme, tandis que d'autres relèvent davantage d'une perspective de moyen terme. L'aménagement des différents tronçons visés par l'OAP interviendra sous couvert de leur faisabilité technique.

2. Les OAP sectorielles

L'OAP GROS NOYER

Orientations du PADD

Réaliser des projets ciblés et porter une réflexion sur le devenir de sites mutables : **Engager le projet du Gros-Noyer**



Orientations d'Aménagement et de Programmation



- **400 logements** environ dont 40% de logements sociaux prévus en 3 phases
- L'aménagement d'une **coulée verte** le long de la rue du Gros Noyer et d'un **espace public**
- L'aménagement de **cœurs d'îlots verts**
- Un **épannelage des hauteurs**, allant du **R+1** (maisons individuelles) au **R+5+attique**



Principes de l'OAP :

Le contenu de l'OAP découle de la traduction des orientations fixées dans le PADD à savoir : **Engager la création d'un quartier à forts enjeux environnementaux** en réponse aux besoins d'accueil de logements. L'OAP définit la programmation attendue pour ce secteur de projet.





- Réaliser un projet d'environ 400 logements mixtes (logements collectifs, habitat intermédiaire, maisons pavillonnaires en R+1...)
- ;
- Prévoir une part d'environ 40% de LLS par phase ;
- Proposer une part de logements spécifiques à destination du personnel médical ;
- Aménager un parc et une coulée verte le long de la rue du Gros Noyer
- Veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain existant ;
- Définir un parti d'aménagement en faveur de la nature en ville de l'écologie et de l'innovation, et luttant contre les îlots de chaleur urbain

Justification de l'OAP :

L'OAP fixe des orientations générales de programmation, d'accès et de composition urbaine afin de permettre la meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain



L'OAP 18 JUIN

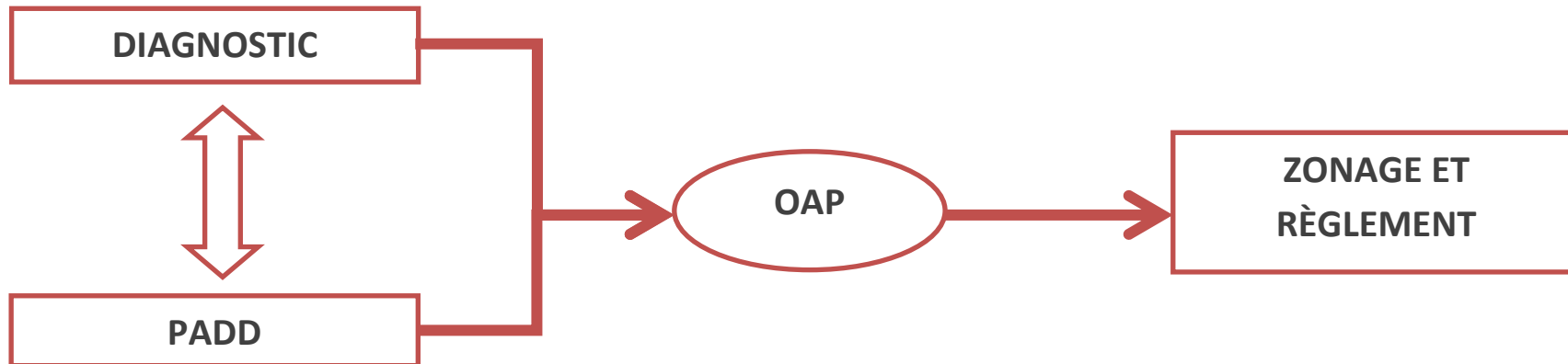
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : secteur rue du 18 juin et rue d'Adria</p> 	  <ul style="list-style-type: none">• La reconstruction de l'Institut Médico-Éducatif au sud du secteur• 350 logements environ dont 30% de logements sociaux• L'aménagement d'espaces verts et cœurs d'ilots verts• Une hauteur limitée à :<ul style="list-style-type: none">• R+5+A max pour les logements• R+3 et R+3+attique pour l'IME (épannelage des hauteurs) <p>Principes de l'OAP : Le contenu de l'OAP découle de la traduction des orientations fixées dans le PADD à savoir : Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité</p> <ul style="list-style-type: none">• Secteur rue du 18 juin<ul style="list-style-type: none">○ requalifier l'Institut Médico Éducatif (IME) ;○ construire des logements principalement en accession avec une part de logements sociaux. <p>La programmation prévoit la réalisation d'environ 350 logements mixtes dont 30% de logements sociaux.</p> <p>Justification de l'OAP : L'OAP fixe des orientations générales de programmation (avec notamment un pourcentage minimal de logements sociaux), d'accès et paysagers (continuités paysagères, franges paysagères) afin de permettre la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans leur environnement urbain. De plus, l'OAP permet, conformément au PADD, la réalisation d'opérations de logement en densification des espaces urbanisés.</p> 



Justification de la délimitation des zones et du règlement

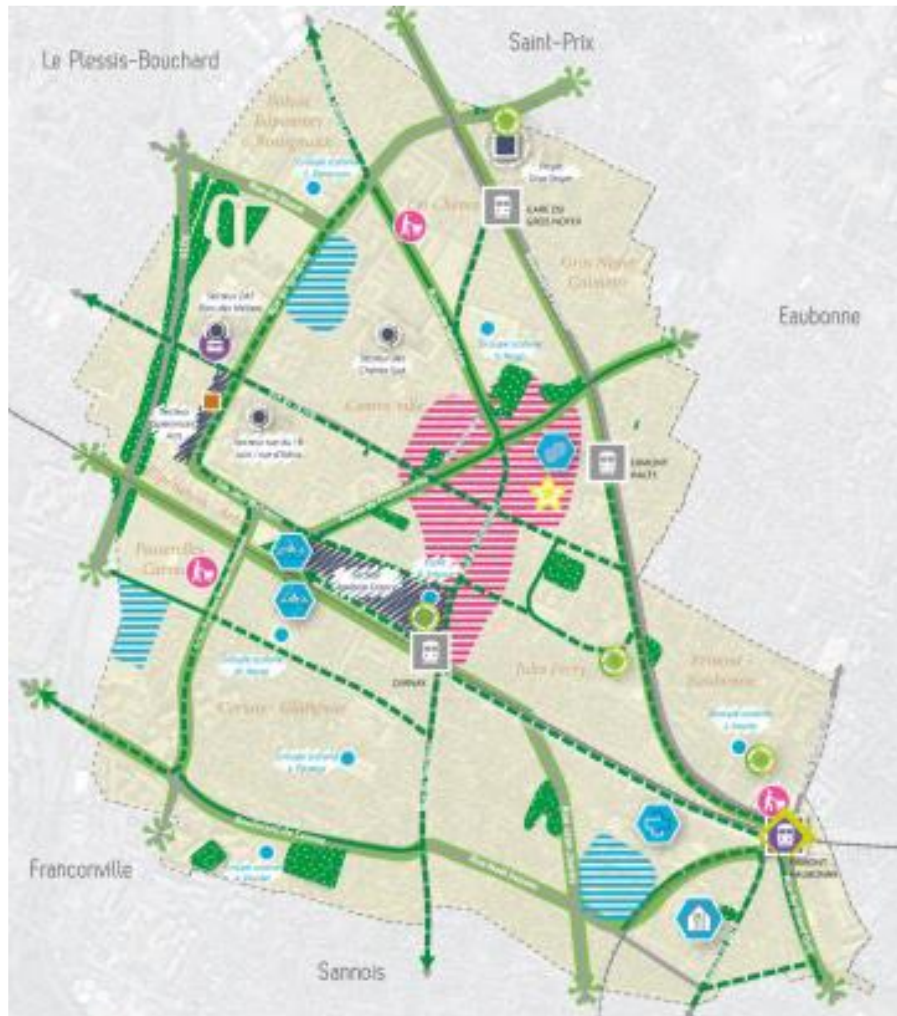
1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

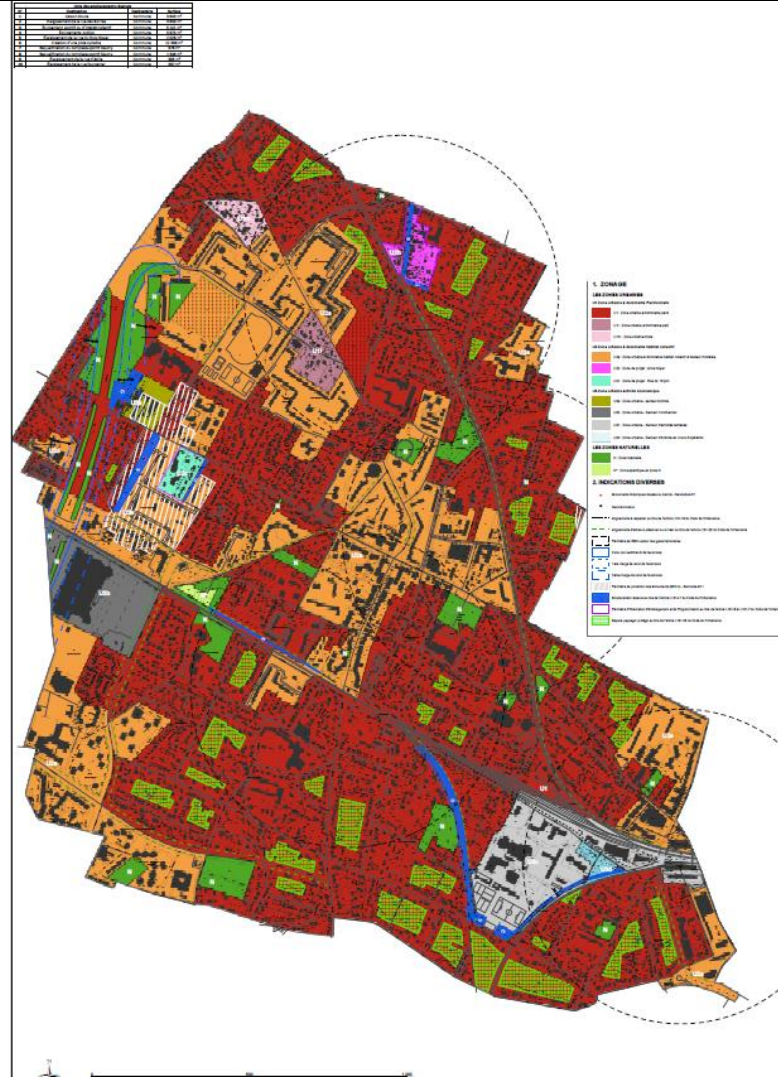




La carte de synthèse du PADD



Plan de zonage





Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

3 types de **zones urbaines** :

- Zones urbaines à dominante **pavillonnaire** (U1 ; U1i ; U1m)
 - **U1** = quartiers pavillonnaires
 - **U1i** = secteur pavillonnaire pouvant évoluer vers du petit collectif
 - **U1m** = secteur mixte et d'activités

- Zones urbaines à dominante **habitat collectif** (U2a ; U2b ; U2c)
 - **U2b et U2c** : zones de projet gros Noyer et 18 juin

- Zones urbaines à dominante **activités économiques** (U3a ; U3b ; U3c ; U3d)

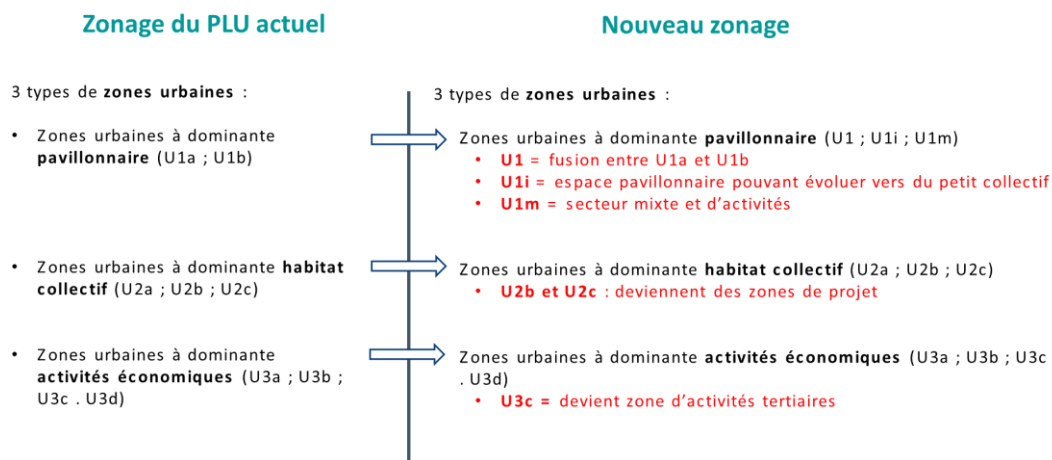
1 **zone naturelle** : la zone N

- Un secteur particulier N* qui correspond à la ferme pédagogique et ses installations spécifiques

2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Les principales modifications de zonage :

Le zonage n'a que peu évolué entre le document actuellement applicable et le projet de PLU révisé. Les grandes familles de zones sont conservées, des fusions et/ou suppression de secteurs sont prévues afin d'une part de mieux répondre aux orientations du PADD et d'autre part faciliter la lecture et à la compréhension des règles.



→ L'axe 1 : Ermont, une ville jardinée

Pour traduire cet axe du PADD, l'idée est de ne faire qu'une seule zone U1, c'est-à-dire exclusivement à dominante pavillonnaire, qui reprend en partie toutes les règles de la zone U1a en y introduisant une règle de pleine terre.

Le choix se porte sur la diminution de la hauteur des bâtiments, comme les toitures pentues des pavillons qui peuvent être une gêne paysagère vis-à-vis des autres habitations.

L'emprise des constructions est portée à 25% de la parcelle.

Par ailleurs, un vrai enjeu de la perméabilisation des terres en zone pavillonnaire est soulevé. Il s'agit de lutter contre l'artificialisation des sols.



→ L'axe 3 : Ermont, une ville attractive à vivre ensemble

U1m : zone mixte

L'idée est de créer une zone urbaine mixte entre la rue de la Concorde et la route de St Leu, secteur dans lequel l'implantation d'une zone d'activités et de services est possible pour permettre l'arrivée de commerces et d'artisans.

U3 : zone liée à l'activité

L'extension de la zone d'activités du parc des Métiers part du fait de l'opportunité foncière qui se présente actuellement pour l'agrandir. Cette zone d'activités débouchera sur la création de nouveaux emplois.

Une zone réservée également pour des équipements publics et la sanctuarisation du parking de la mosquée au regard des besoins, est envisagée

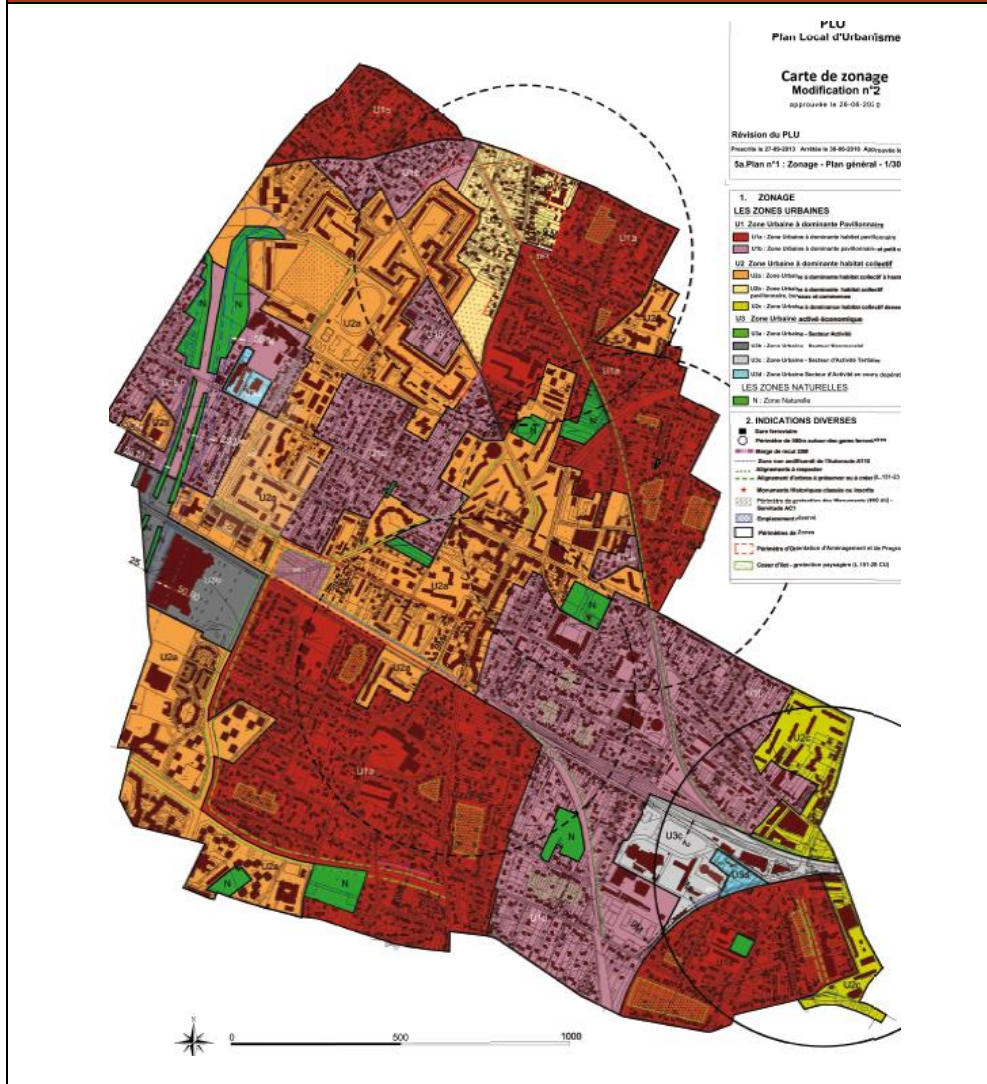
Pour la zone N, les évolutions sont plus significatives, en effet la superficie totale de la zone N est de 13,4 ha de zone N au sein du PLU actuel, elle passe à 16,5 ha dans le projet de PLU

Les dispositions principales du règlement écrit ont été conservées, des dispositions ont été ajustées, complétées afin de mieux correspondre aux objectifs du PADD. Les définitions ont également été ajustées afin de faciliter la compréhension des règles et leur application.

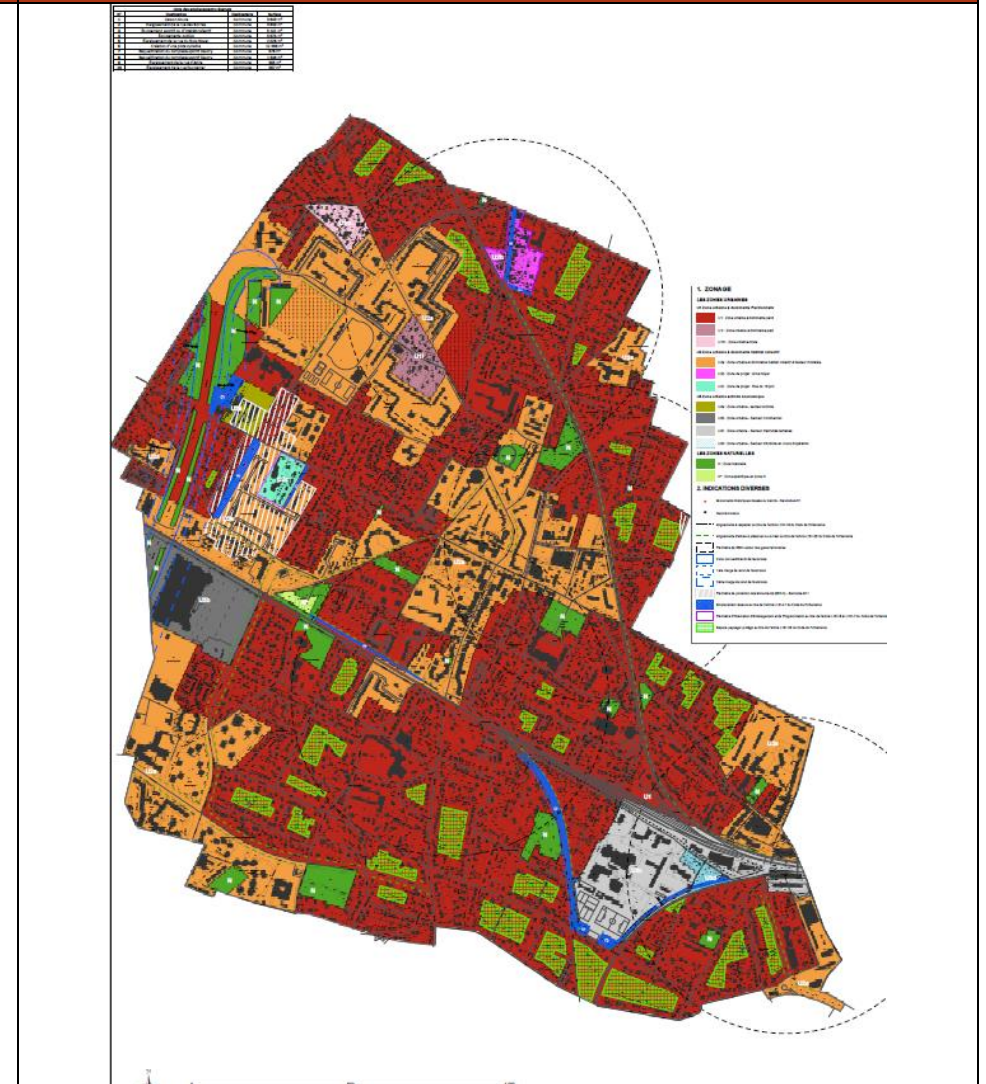
Par ailleurs, le Code de l'urbanisme a évolué en modifiant la forme du règlement écrit. Le projet de PLU tient compte de ces nouvelles dispositions. De ce fait, les articles 1 à 14 qui figuraient dans l'ancien PLU sont supprimés. Le nouveau règlement s'organise autour de 3 grands chapitres



Le plan de zonage du PLU actuel



Le plan de zonage révisé





Récapitulatif de l'évolution de la surface des zones

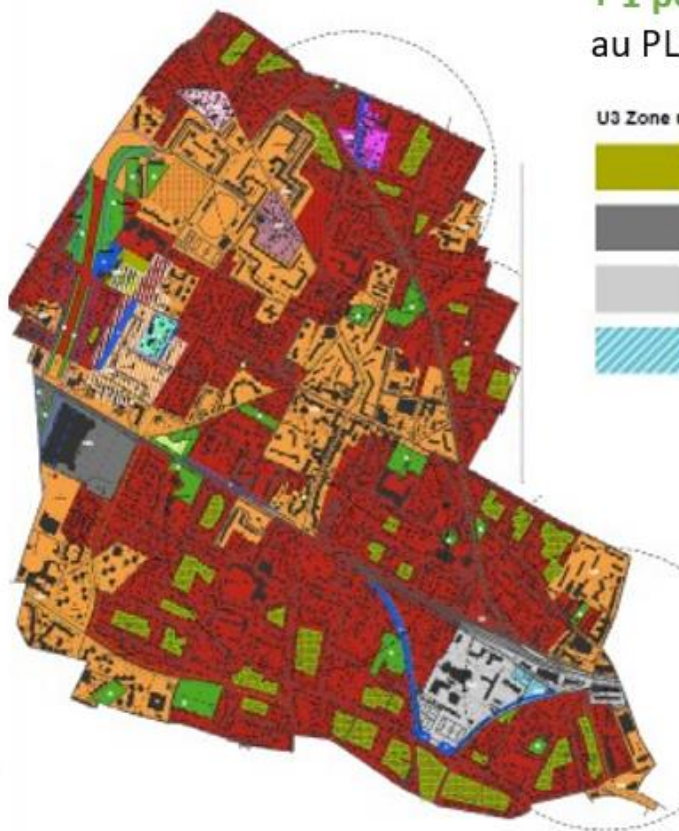
U1 : les zones à dominante pavillonnaire
62% du territoire (257 ha)
+ 4 points par rapport au PLU actuel

U1 Zone urbaine à dominante Pavillonnaire

- U1 : Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- U1i : Zone urbaine à dominante pavillonnaire mixte
- U1m : Zone urbaine mixte

U2 : les zones à dominante d'habitat collectif
27,6% du territoire (116,4 ha)
- 6 points par rapport au PLU actuel

- U2a : Zone urbaine à dominante habitat collectif à hauteur modérée
- U2b : Zone de projet : Gros Noyer
- U2c : Zone de projet : Rue du 18 juin



U3 : les zones urbaines d'activités économiques
6,3% du territoire (26,3 ha)
+ 1 point par rapport au PLU actuel

U3 Zone urbaine activité économique

- U3a : Zone urbaine - secteur Activité
- U3b : Zone urbaine - Secteur Commercial
- U3c : Zone urbaine - Secteur d'activités tertiaires
- U3d : Zone urbaine - Secteur d'Activité en cours d'opération

N : les zones naturelles
3,9% du territoire (16,6 ha)
+ 1 point par rapport au PLU actuel

LES ZONES NATURELLES

- N : Zone Naturelle
- N* : Zone spécifique en zone N



3. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

La révision du PLU a été prescrite le 2 juillet 2020. Le contenu modernisé du PLU, notamment le règlement, s'impose à la suite du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

PADD	Le dispositif réglementaire
<p>Préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires en encadrant l'évolution urbaine</p>	<p>Fusion des anciens sous-secteurs U1a et U1b au sein d'une seule et même zone U1 dans le sens d'une préservation accrue du tissu pavillonnaire</p> <p>L'ancienne zone U1a permettait une plus forte protection des caractéristiques du tissu pavillonnaire que la zone U1b. Dans la réalité de l'occupation du sol, l'étude du parcellaire et de l'emprise au sol démontraient peu de différences entre ces deux zones.</p> <p>La volonté de la commune est de préserver les espaces de pleine terre existants, les cœurs d'îlot verts au sein de ces quartiers tout en permettant une densification douce sur un site stratégique (U1i) enclavé par de l'habitat collectif.</p> <p>Ainsi, la zone U1 du PLU révisé reprend les règles de l'ancienne zone U1a et renforce la protection des espaces de jardin et cœurs d'îlot vert par l'introduction d'une règle de pleine terre.</p> <p>L'emprise au sol des constructions reste de 25% maximum.</p> <p>La hauteur à l'égout du toit, de 7 m maximum a été conservée, néanmoins, la hauteur au faîtage initialement à 13 m maximum a été fixée à 10 m maximum pour conserver les caractéristiques de gabarit des constructions.</p>




PADD	Le dispositif réglementaire														
<p>Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire</p> <p>Prioriser la désimperméabilisation des sols</p> <p>Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin</p>	<p>Introduction d'une surface minimale de terrain à traiter grâce à de la pleine terre, notion plus restrictive que celle des « espaces perméables »</p> <p>De plus, les surfaces perméables exigées ont été augmentées.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>ZONES PAVILLONNAIRES</p> <p>←</p> <p>→</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>ZONES D'HABITAT COLLECTIF</p> <p>←</p> <p>→</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>ZONE D'ACTIVITÉS</p> </div> </div> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #008000; color: white;">U1 ou U1m</td> <td style="background-color: #008000; color: white;">U1i</td> <td style="background-color: #008000; color: white;">U2a ou U2c</td> <td style="background-color: #008000; color: white;">U2b</td> <td style="background-color: #008000; color: white;">Zones U3</td> </tr> <tr> <td>50% minimum de pleine terre. Au moins 80% d'espaces perméables.</td> <td>30% minimum de pleine terre. Au moins 80% d'espaces perméables.</td> <td>30% minimum de pleine terre. Au moins 50% d'espaces perméables.</td> <td>Au moins 50% d'espaces perméables.</td> <td>Au moins 50% d'espaces perméables.</td> </tr> </table> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>80% des espaces libres traités restants en espaces perméables</p> </div>					U1 ou U1m	U1i	U2a ou U2c	U2b	Zones U3	50% minimum de pleine terre. Au moins 80% d'espaces perméables.	30% minimum de pleine terre. Au moins 80% d'espaces perméables.	30% minimum de pleine terre. Au moins 50% d'espaces perméables.	Au moins 50% d'espaces perméables.	Au moins 50% d'espaces perméables.
U1 ou U1m	U1i	U2a ou U2c	U2b	Zones U3											
50% minimum de pleine terre. Au moins 80% d'espaces perméables.	30% minimum de pleine terre. Au moins 80% d'espaces perméables.	30% minimum de pleine terre. Au moins 50% d'espaces perméables.	Au moins 50% d'espaces perméables.	Au moins 50% d'espaces perméables.											





PADD	Le dispositif réglementaire
<p>Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire</p> <p>Prioriser la désimperméabilisation des sols</p> <p>Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin</p>	<p>Maintien et ajout de nouveaux Espaces de Paysage à Préserver (EPP)</p> <p>Les EPP sont des éléments d'intérêts paysager et environnemental tels que les haies, cœurs d'îlots, boisements... que le PLU choisit de protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager.</p> <p>Les prescriptions applicables à ces secteurs sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seuls les travaux d'entretien sont autorisés ; • Les exhaussements et affouillements sont interdits ; • Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune. • Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. <p>Les prescriptions applicables aux constructions à l'intérieur des espaces du paysage à préserver sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions et modifications sont limitées à 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants objet de l'extension, • Toute nouvelle construction est interdite en dehors des annexes d'une surface maximale de 8 m² et d'une hauteur maximum de 4 mètres au faîtage. Une seule annexe est autorisée à l'intérieur des espaces paysagers remarquables délimités par le plan de zonage sur l'unité foncière. <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Coeur d'îlot - protection paysagère au projet de PLU </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Coeur d'îlot - protection paysagère au PLU actuel </div> <ul style="list-style-type: none"> • Passage de 7,4 ha d'EPP au sein du PLU actuel à 17,8 ha dans le projet de PLU.




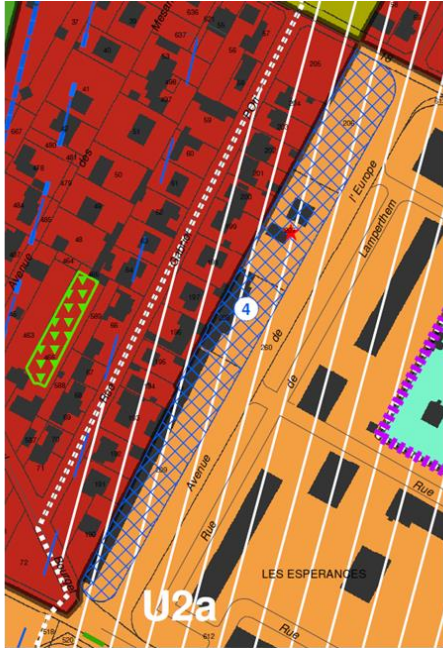



PADD	Le dispositif réglementaire
<p>Créer de nouveaux espaces verts publics dans le quartier de la Gare d'Ermont-Eaubonne, du Gros Noyer et dans le quartier des Chênes</p> <p>Développer la part des espaces verts publics dans la ville</p> <p>Développer la ferme pédagogique, sanctuariser les espaces dédiés aux serres communales et aux vignes (rue des Vignolles et rue du 18 juin) ;</p> <p>Prioriser la désimperméabilisation des sols</p>	<p>Le dispositif réglementaire permet au projet de PLU d'être davantage vertueux en matière environnementale par rapport au PLU actuel. Ermont est une commune très urbaine, et l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) notamment recommande un ratio d'espaces verts de proximité par habitant minimum.</p> <p>Le dispositif réglementaire décline les orientations du PADD par les outils suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Création d'une OAP sectorielle Gros Noyer avec la volonté de constituer une coulée verte le long de la rue du Gros Noyer ;• Création d'une OAP thématique qui fait figurer la création de nouveaux espaces verts de proximité ;• Augmentation de la surface de zones N notamment pour la prise en compte de l'existant et la création de nouveaux parcs : passage de 13,4 ha de zone N au sein du PLU actuel à 16,63 ha dans le projet de PLU. 



PADD	Le dispositif réglementaire												
<p>Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : secteur des Chênes Sud</p> 	<p>Création d'une zone U1i afin d'encadrer le renouvellement du secteur (désenclavement du quartier, évolution vers de l'habitat intermédiaire et du petit collectif)</p>  <p>U1i : Zone urbaine à dominante pavillonnaire mixte</p> <table border="1" data-bbox="1205 376 1832 1091"> <thead> <tr> <th colspan="2">U1i</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Emprise</td> <td>50% de la parcelle</td> </tr> <tr> <td>Hauteur</td> <td>R+2+C ou R+2+A Hauteur max à l'égout : 8,5 mètres Hauteur max à la face supérieure de l'acrotère : 9 mètres Hauteur au faîtage : 13 mètres</td> </tr> <tr> <td>Implantation (rue)</td> <td>Entre 2m et 7m Alignement si rez-de-chaussée occupé par un commerce ou service <i>Dans une bande d'implantation de 20 mètres à partir de l'alignement ou retrait imposé</i></td> </tr> <tr> <td>Implantation (limites séparatives)</td> <td>Soit retrait, soit sur une des 2 limites séparative Retrait : 3 mètres minimum, 6 mètres si vue</td> </tr> <tr> <td>Pleine terre</td> <td>30% minimum d'espaces de pleine terre 80% minimum d'espaces perméables</td> </tr> </tbody> </table>	U1i		Emprise	50% de la parcelle	Hauteur	R+2+C ou R+2+A Hauteur max à l'égout : 8,5 mètres Hauteur max à la face supérieure de l'acrotère : 9 mètres Hauteur au faîtage : 13 mètres	Implantation (rue)	Entre 2m et 7m Alignement si rez-de-chaussée occupé par un commerce ou service <i>Dans une bande d'implantation de 20 mètres à partir de l'alignement ou retrait imposé</i>	Implantation (limites séparatives)	Soit retrait, soit sur une des 2 limites séparative Retrait : 3 mètres minimum, 6 mètres si vue	Pleine terre	30% minimum d'espaces de pleine terre 80% minimum d'espaces perméables
U1i													
Emprise	50% de la parcelle												
Hauteur	R+2+C ou R+2+A Hauteur max à l'égout : 8,5 mètres Hauteur max à la face supérieure de l'acrotère : 9 mètres Hauteur au faîtage : 13 mètres												
Implantation (rue)	Entre 2m et 7m Alignement si rez-de-chaussée occupé par un commerce ou service <i>Dans une bande d'implantation de 20 mètres à partir de l'alignement ou retrait imposé</i>												
Implantation (limites séparatives)	Soit retrait, soit sur une des 2 limites séparative Retrait : 3 mètres minimum, 6 mètres si vue												
Pleine terre	30% minimum d'espaces de pleine terre 80% minimum d'espaces perméables												

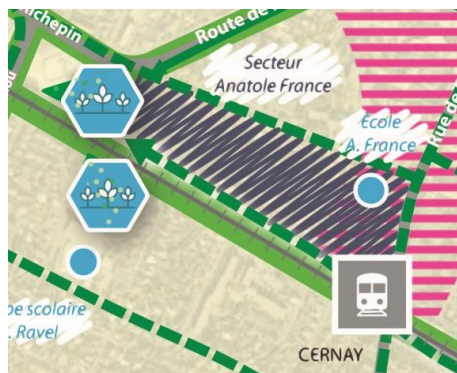


PADD	Le dispositif réglementaire
<p data-bbox="185 359 649 459">Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : secteur Espérances / Arts</p> 	<p data-bbox="672 288 2045 347">Le secteur est en cours de réflexion, il a été défini un emplacement réservé afin de requalifier ce secteur et construire des équipements publics.</p>  <p data-bbox="689 1038 1155 1121"> Emplacement réservé</p>



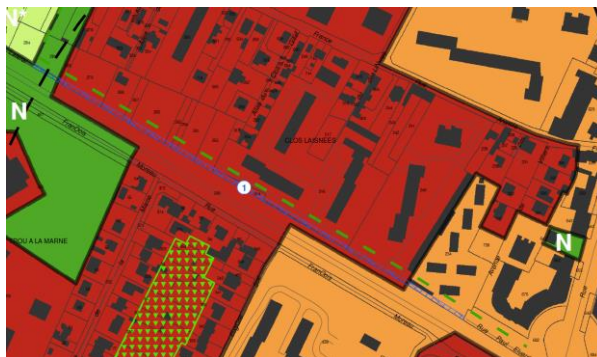
PADD

Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité :
secteur Anatole France



Le dispositif réglementaire

La volonté de la commune sur ce secteur est de préserver la mixité de formes urbaines existante (tissu pavillonnaire, tissu d'habitat collectif). Un emplacement réservé a été défini pour réaliser une liaison douce le long de la voie ferrée.



 Emplacement réservé



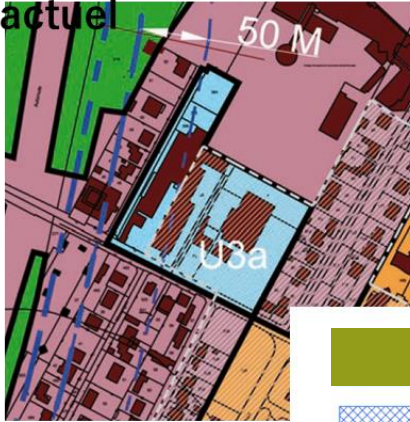
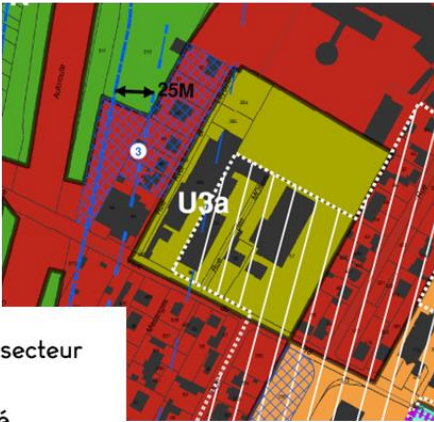


PADD	Le dispositif réglementaire
<p>Favoriser le parcours résidentiel, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver l'équilibre entre logements sociaux et habitat privé en maintenant le taux de logements sociaux (LLS) à environ 35% ;• Permettre davantage de mixité sociale ;• Proposer une offre de logements ciblés pour les jeunes décohabitants, familles monoparentales et personnes âgées.	<p>La commune est actuellement à 35% de logements sociaux. La volonté est de maintenir ce taux pour favoriser la mixité sociale.</p> <p>Plusieurs outils ont été utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none">• Introduction d'une règle en zone U2a pour favoriser cette mixité au sein de potentielles opérations de logement au sein de l'espace urbain : « <i>En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins 10 logements, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 40 % de logements sociaux.</i> »• Définition d'une part de logements sociaux dans la programmation des deux OAP sectorielles avec une part de 35% environ de logements sociaux sur le total de logements construits.

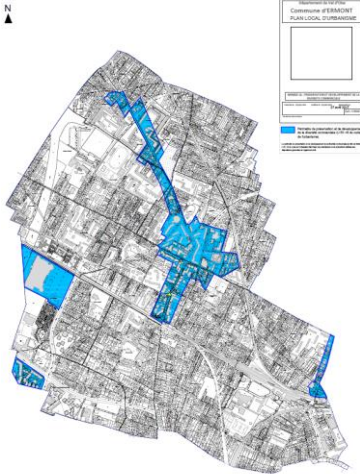
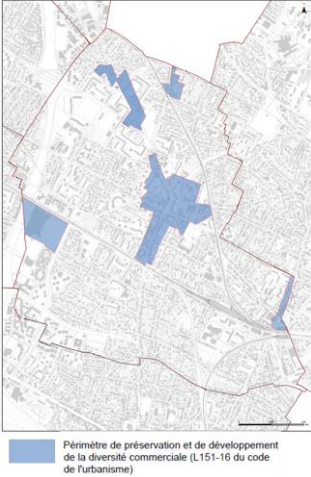


PADD	Le dispositif réglementaire
<p>Soutenir les petites entreprises sur l'ensemble du territoire (artisanat, PME, PMI...)</p>	<p>La commune d'Ermont est majoritairement à caractère résidentiel et souhaite préserver voire développer le tissu économique existant. Permettre le développement de petites activités est également à mettre en lien avec l'évolution dans la façon de travailler notamment le télétravail.</p> <p>Plusieurs outils ont été utilisés dans le dispositif réglementaire pour décliner les orientations du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none">• Création de la zone U1m « zone urbaine mixte » : prise en compte de l'existant (mixité fonctionnelle) et volonté de permettre aux entreprises de se développer tout en prenant en compte le tissu résidentiel environnant ;• Par rapport à la zone U1 « zone urbaine à dominante pavillonnaire » et U1i « zone d'habitat intermédiaire » :<ul style="list-style-type: none">○ Autorisation des activités de service ;○ Autorisation sous condition de l'artisanat et du commerce de détail ;○ Autorisation de l'industrie ;○ Autorisation de bureaux. <p>Les destinations autorisées en zones U1 et U1i sont conditionnées notamment en matière de surface de plancher pour ne pas créer de nuisances aux habitants des quartiers pavillonnaires.</p> <div data-bbox="669 820 1146 1211"></div> <div data-bbox="1173 820 1756 1211"></div>



PADD	Le dispositif réglementaire
<p>Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : secteur ZAE Parc des Métiers (rue du 18 juin) :</p> <p>Permettre l'extension de la Zone d'Activités Économiques « Parc des Métiers ».</p> 	<p>Extension de la zone U3a au nord et définition d'emplacements réservés à l'ouest afin d'y construire un équipement sportif ou d'intérêt collectif.</p>  <p>Plan de zonage actuel</p>  <p>Nouveau plan de zonage</p>  <p>■ U3a : Zone urbaine – secteur Activité ■ Emplacement réservé</p>



PADD	Le dispositif réglementaire
<p>Consolider l'implantation de commerces</p>	<p>La commune a actualisé le périmètre de préservation et de développement de la diversité commerciale. Un travail d'identification des sites stratégiques d'implantation de commerces et une mise en cohérence pour le secteur Gros Noyer ont été réalisés. Pour une meilleure lisibilité de l'information, le document devient un des plans de zonage en lieu et place du dossier annexes.</p> <p>Avant</p>  <p>Après</p>  <p>Périmètre de préservation et de développement de la diversité commerciale (L151-16 du code de l'urbanisme)</p> <p>En outre, la création de rez-de-chaussée actifs qualitatifs est favorisée par un assouplissement des règles de hauteur (bonus de 1 m utilisable en rez-de-chaussée uniquement) et d'implantation par rapport à l'alignement (possibilité de s'implanter à l'alignement).</p>



PADD	Le dispositif réglementaire
<p>Garantir une offre équilibrée et de qualité des équipements et des espaces publics : soutenir l'installation de nouveaux médecins généralistes et encourager l'installation des réseaux de télémédecine</p> <p>Prendre en compte la santé et le bien être des habitants</p>	<p>Tout comme certaines activités économiques, la commune a souhaité autoriser sous condition, au sein du tissu d'habitat pavillonnaire, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour faciliter l'installation de professionnels de santé. La destination activités de services est donc autorisée sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Autorisée dans la limite de 50% de la surface de plancher totale ;• Sans dépasser 100 m² d'activités.



➤ L'aspect extérieur des constructions

PADD	Règlement	Justifications
<p>Préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires en encadrant l'évolution urbaine</p> <p>Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité</p>	<p>Traitement des toitures : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>La surface des toitures doit être composée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 75% minimum de versants en pente, • Les toitures terrasses sont autorisées partiellement dans la mesure où leur surface n'excède pas 25 % de la totalité des surfaces de couvertures de la construction. <p>Pour les façades commerciales uniquement : Les modifications de façades commerciales existantes sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>La vitrine et le décor commercial sont limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage.</p> <p>Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne doit pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne doivent pas supporter d'éléments de devanture.</p> <p>La réalisation de mur aveugle en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties "vides" (portes, fenêtres, etc.) de la façade.</p> <p>Les devantures pourront présenter des saillies de 0,20 mètre maximum par rapport au nu de la façade de la construction.</p> <p>Mise en cohérence et rectifications d'erreurs matérielles.</p>	<p>Ces règles permettent d'encadrer les aménagements dits « communs » et permettent aux constructions d'évoluer en lien avec leurs besoins, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les façades commerciales sont maintenant réglementées en zone pavillonnaire (destination nouvellement autorisée en U1m et U1i).</p> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : Il n'y a pas eu d'évolutions notables entre le PLU actuel et le projet de PLU. Néanmoins, la procédure de révision de PLU a permis de corriger certaines incohérences du règlement et de préciser certaines règles notamment pour le traitement des toitures</p> <p>Le projet de PLU a également permis de redéfinir un certain nombre de définitions telles que les lucarnes, les modalités de calculs de la hauteur...</p>



➤ Les règles spécifiques transversales

PADD	Règlement	Justifications
<p>Adapter la ville aux changements climatiques et engager des aménagements susceptibles de réduire les effets des îlots de chaleur</p> <p>Placer la valorisation de la nature, la gestion économe de l'espace et l'hydraulique douce au cœur du projet de ville</p> <p>Protéger la population des risques et des nuisances naturelles et anthropiques</p>	<p>Les dispositions générales ont été actualisées :</p> <ul style="list-style-type: none">• Actualisation des prescriptions en matière de prévention du risque de retrait-gonflement des argiles ;• Ajout de prescriptions en matière de zones humides et de gestion des eaux pluviales en fonction des recommandations du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer ;• Ajout de prescriptions spécifiques pour la ressource thermale souterraine.• Ajout d'une règle de retrait de 5 m par rapport aux axes de ruissellement ;• Ajout de prescriptions sur la gestion de l'eau pluviale dans les OAP sectorielles.	<p>Ces prescriptions permettent de mieux informer et prendre en compte les zones humides et le risque de retrait gonflement des argiles sur le territoire.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel :</i> Il était seulement fait mention du risque de retrait gonflement des argiles dans le PLU actuel.</p>



Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

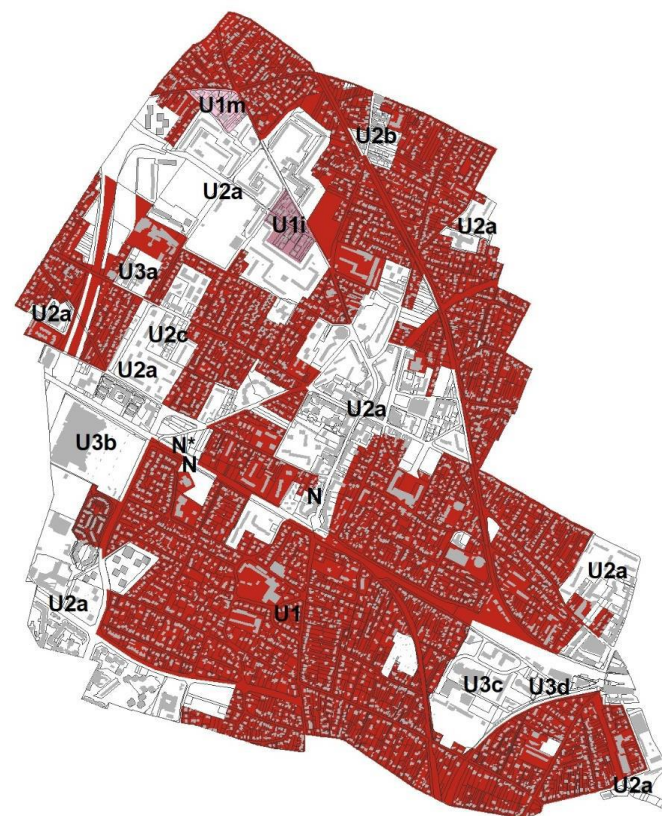
➤ La zone U1

Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle peut présenter nombre de variations formelles autour du thème de la maison dans son jardin avec des modes d'implantation sur la parcelle très différentes.

Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'intégrer au secteur.

La zone U1 comprend en plus 2 sous-secteurs permettant de prendre en compte des spécificités :






- Le sous-secteur U1m qui correspond à une zone mixte à dominante pavillonnaire qui accueille quelques petites activités économiques.
- Le sous-secteur U1i qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat intermédiaire.






Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation			
Logement		X	Chaque unité de logement doit avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 70m² . Cette règle ne s'applique pas pour les nouvelles constructions en zone U1i
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	U1	U1m	U1i : Dans la limite du périmètre de protection du commerce et de l'artisanat . En dehors de ce secteur destiné à l'implantation d'activités économiques toute nouvelle implantation est interdite.
Restauration	U1 U1m		U1i : Dans la limite du périmètre de protection du commerce et de l'artisanat . En dehors de ce secteur destiné à l'implantation d'activités économiques toute nouvelle implantation est interdite.
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		U1m	U1 ; U1i : Autorisé sous condition que la surface de plancher n'excède pas 50% de la superficie totale de la construction et dans limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ² . L'activité ne doit pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		U1m	U1 ; U1i : Autorisé sous condition que la surface de plancher n'excède pas 50% de la superficie totale de la construction et dans limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ² . L'activité ne doit pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Entrepôt	X		
Bureau			Autorisé sous condition que la surface de plancher n'excède pas 50% de la superficie totale de la construction et dans limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ² . L'activité ne doit pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			








Règles	U1 Zone urbaine à dominante pavillonnaire		Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		<p>En retrait avec une distance de : 2 mètres minimum et 7 mètres maximum</p> <p><i>Dans une bande d'implantation de 20 mètres à partir du retrait imposé</i></p>	Reprise de la règle existante en U1a
Par rapport aux limites séparatives		<p>Dans la bande de 20 mètres :</p> <p>En recul : $L=H/2$ avec 3 mètres minimum si pas de vue, $L=H$ avec 6 mètres minimum si vue</p> <p>En recul de 10 m du fond de parcelle sauf pour les terrains existants.</p>	Reprise de la règle existante en U1a
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		En recul de 12 mètres minimum en tout point de construction.	Ajustement de la règle en augmentant la distance de recul et redéfinissant le mode de calcul pour mieux préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires.
Hauteur maxi des constructions		<p>R+1+C max (attique interdit)</p> <p>7 mètres à l'égout du toit,</p> <p>7,5 mètres à la face supérieure de l'acrotère</p> <p>10 mètres au faîtage</p> <p>La surélévation des bâtiments existants situés dans la bande des 20,00 m et implantés sur les limites latérales ou qui ne respecteraient pas les prospects vis à vis des limites latérales est autorisée sous conditions de ne pas créer de <i>vue directe</i> supplémentaire.</p>	<p>Reprise de la règle existante en U1a en diminuant la hauteur au faîtage de 3 mètres pour préserver la qualité architecturale du bâti.</p> <p>Une souplesse concernant la surélévation du bâti existant au-delà de la bande des 20 m a été inscrite pour permettre une évolution douce de ces constructions.</p>
Emprise au sol maxi		<p>25% de la superficie de la parcelle</p> <p>Dans la bande de 20 mètres :</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à 120 m².</p> <p>Lorsque l'emprise au sol atteint les seuils fixés par la règle générale, une extension est admise dans la limite de 20m² supplémentaire.</p> <p>Le bonus de constructibilité s'applique également aux constructions ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU (07/07/2023).</p> <p>Dans tous les cas, le bonus d'extension de l'emprise au sol ne peut dépasser 20 m² et ne peut être utilisé qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU (07/07/23).</p> <p>De plus, les linéaires de façades et pignons ne pourront excéder une longueur totale de 12 mètres par bâtiment isolé. Toutes ces règles doivent respecter les autres dispositions du règlement.</p>	<p>Reprise de la règle existante en U1a pour l'emprise au sol.</p> <p>Ajout d'une règle d'emprise au sol maximale par bâtiment isolé pour permettre de préserver les caractéristiques de l'habitat individuel.</p> <p>Ajout d'une souplesse pour permettre une évolution douce des bâtiments existants.</p>





		<p><u>Au-delà :</u> Toute construction, hors piscines, est interdite en dehors d'une annexe non destinée à l'habitation et d'une surface maximale de 8 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage. Elles pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.</p> <p>En limite séparative, ou en fond de parcelle, la hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Des dispositions particulières sont applicables pour les constructions principales et ne concernent pas les constructions annexes :</p> <p>Dans tous les cas, le bonus d'extension de l'emprise au sol ne peut dépasser 20 m² et ne peut être utilisé qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU (07/07/23).</p>	
Espaces verts mini de pleine terre		<p>Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>Une part de 80% des espaces libres de toute constructions doit être traitée en <i>espace perméable</i>.</p>	<p>Introduction d'une règle de pleine terre</p> <p>Augmentation des exigences en matière d'espaces perméables</p> <p>Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueuses en matière d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de préservation des espaces de jardin et cœurs d'îlots verts.</p>








Règles	U1m Zone urbaine à dominante pavillonnaire avec une mixité des fonctions		Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		<p>En retrait avec une distance de : 2 mètres minimum et 7 mètres maximum</p> <p><i>Dans une bande d'implantation de 20 mètres à partir du retrait imposé</i></p>	Reprise de la règle existante en U1a
Par rapport aux limites séparatives		<p><u>Dans la bande de 20 mètres :</u></p> <p>En recul : L=H/2 avec 3 mètres minimum si pas de vue, L=H avec 6 mètres minimum si vue</p> <p>En recul de 10 m du fond de parcelle sauf pour les terrains existants.</p>	Reprise de la règle existante en U1a
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		En recul de 12 mètres minimum en tout point de construction.	Ajustement de la règle en augmentant la distance de recul et redéfinissant le mode de calcul pour mieux préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires.
Hauteur maxi des constructions		<p>R+1+C max (attique interdit)</p> <p>7 mètres à l'égout du toit,</p> <p>7,5 mètres à la face supérieure de l'acrotère</p> <p>10 mètres au faîtage</p> <p>La surélévation des bâtiments existants situés dans la bande des 20,00 m et implantés sur les limites latérales ou qui ne respecteraient pas les prospectifs vis à vis des limites latérales est autorisée sous conditions de ne pas créer de <i>vue directe</i> supplémentaire.</p>	<p>Reprise de la règle existante en U1a en diminuant la hauteur au faîtage de 3 mètres pour préserver la qualité architecturale du bâti.</p> <p>Une souplesse concernant la surélévation du bâti existant au-delà de la bande des 20 m a été inscrite pour permettre une évolution douce de ces constructions.</p>
Emprise au sol maxi		<p>25% de la superficie de la parcelle</p> <p><u>Dans la bande de 20 mètres :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à 120 m².</p> <p>Lorsque l'emprise au sol atteint les seuils fixés par la règle générale, une extension est admise dans la limite de 20m² supplémentaire.</p> <p>Le bonus de constructibilité s'applique également aux constructions ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU (07/07/2023).</p> <p>Dans tous les cas, le bonus d'extension de l'emprise au sol ne peut dépasser 20 m² et ne peut être utilisé qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU (07/07/23).</p> <p>De plus, les linéaires de façades et pignons ne pourront excéder une longueur totale de 12 mètres par bâtiment</p>	<p>Reprise de la règle existante en U1a pour l'emprise au sol.</p> <p>Ajout d'une règle d'emprise au sol maximale par bâtiment isolé pour permettre de préserver les caractéristiques de l'habitat individuel.</p> <p>Ajout d'une souplesse pour permettre une évolution douce des bâtiments existants.</p>



		<p>isolé. Toutes ces règles doivent respecter les autres dispositions du règlement.</p> <p><u>Au-delà :</u> Toute construction, hors piscines, est interdite en dehors d'une annexe non destinée à l'habitation et d'une surface maximale de 8 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage. Elles pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.</p> <p>En limite séparative, ou en fond de parcelle, la hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Des dispositions particulières sont applicables pour les constructions principales et ne concernent pas les constructions annexes :</p> <p>Dans tous les cas, le bonus d'extension de l'emprise au sol ne peut dépasser 20 m² et ne peut être utilisé qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU (07/07/23).</p>	
Espaces verts mini de pleine terre		<p>Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>Une part de 80% des espaces libres de toute constructions doit être traitée en <i>espace perméable</i>.</p>	<p>Introduction d'une règle de pleine terre</p> <p>Augmentation des exigences en matière d'espaces perméables</p> <p>Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueuses en matière d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de préservation des espaces de jardin et cœurs d'îlot verts.</p>

Règles		U1i Zone urbaine à dominante d'habitat intermédiaire	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		<p>Les constructions principales et annexes doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum et 7 mètres maximum par rapport à l'alignement des <i>voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et carrossables et des emprises publiques</i>.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'<i>alignement des voies publiques ou privées</i> ouvertes à la circulation publique et carrossables et des <i>emprises publiques</i> dans le cas où le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée est à destination de commerces ou de services.</p> <p><i>Dans une bande d'implantation de 20 mètres à partir de l'alignement ou retrait imposé</i></p> <p>De plus, les linéaires de façades et pignons ne pourront excéder une longueur totale de 20 mètres par bâtiment isolé.</p>	<p>Reprise de la règle existante en U1a</p> <p>Ajout d'une souplesse pour favoriser les commerces en rez-de-chaussée actifs.</p> <p>Ajout d'une règle concernant les linéaires de façade pour conserver les caractéristiques de l'habitat intermédiaire voire petits collectifs.</p>



<p>Par rapport aux limites séparatives</p>		<p>Soit en recul, soit sur une des deux limites séparatives L=H/2 avec 3 mètres minimum si pas de vue, L=H avec 6 mètres minimum si vue</p>	<p>Reprise de la règle existante en U1a</p>
<p>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>		<p>En recul : 3 mètres minimum si pas de vue, 6 mètres minimum si vue sur au moins une des deux constructions.</p>	<p>Reprise de la règle existante en U1a pour et permettre une plus forte densité par rapport aux zones U1 et U1m à dominante pavillonnaire.</p>
<p>Hauteur maxi des constructions</p>		<p>R+2+C ou R+2+A max 8,5 mètres à l'égout du toit, 9 mètres à la face supérieure de l'acrotère 13 mètres au faîtage</p> <p>La <i>hauteur</i> des constructions peut être majorée de 1 mètre utilisable uniquement pour le rez-de-chaussée lorsque ce niveau est à destination de commerce ou service en vis-à-vis de la rue. Le nombre maximal de niveaux ne doit pas dépasser R+2+C ou R+2+A.</p>	<p>Augmentation des hauteurs par rapport aux autres zones U1 pour permettre l'implantation d'habitat intermédiaire ou petits collectifs.</p> <p>Ajout d'une souplesse pour favoriser les commerces en rez-de-chaussée actifs.</p>
<p>Emprise au sol maxi</p>		<p><u>Dans la bande de 20 mètres :</u> 50% de la superficie de la parcelle <u>Au-delà :</u> Seulement annexes < 9 m². Les annexes pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.</p>	<p>Augmentation de l'emprise au sol par rapport aux autres zones U1 pour permettre l'implantation d'habitat intermédiaire ou petits collectifs.</p>
<p>Espaces verts mini de pleine terre</p>		<p>Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. Une part de 80% des espaces libres de toute constructions doit être traitée en <i>espace perméable</i>.</p>	<p>Introduction d'une règle de pleine terre Augmentation des exigences en matière d'espaces perméables Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueuses en matière d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de préservation des espaces de jardin et cœurs d'îlot verts.</p>



Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

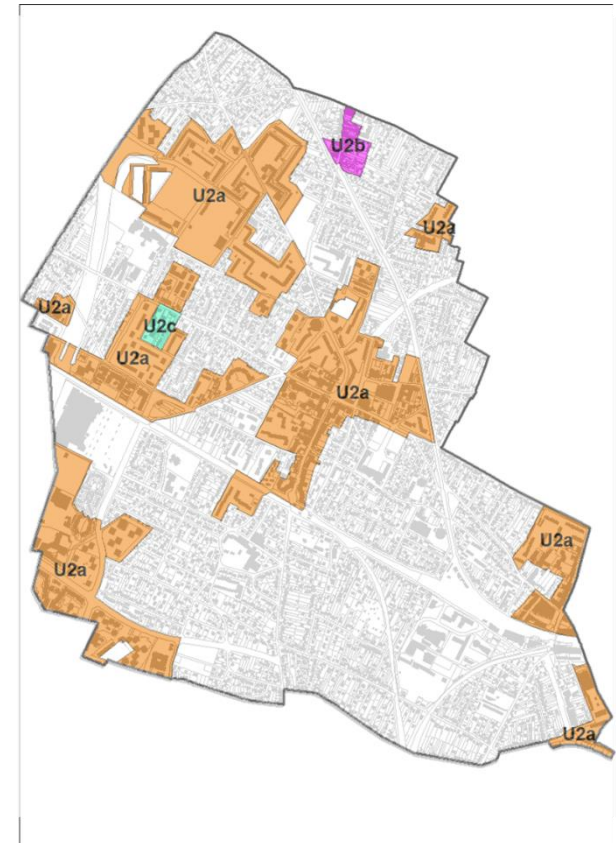
➤ La zone U2

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'habitat collectif

U2a : Cette zone correspond à des secteurs où l'habitat collectif important domine. Afin d'affirmer le caractère de mixité qui lui est propre, les constructions de diverses natures, à usage d'habitation, de commerces (hors commerces de gros), de bureaux, de services et d'activités et d'équipements y sont admises.

U2b : Cette zone correspond au secteur de projet du Gros Noyer dont le parti d'aménagement et la programmation sont définis dans une OAP sectorielle. Le projet a pour vocation de densifier un secteur stratégique à proximité de la gare du Gros Noyer tout en confortant la trame verte de la commune.






U2c : Cette zone correspond au secteur de projet rue du 18 Juin dont le parti d'aménagement et la programmation sont définis dans une OAP sectorielle. Le projet a pour vocation de reconstruire le bâtiment de l'IME pour adapter les locaux en fonction de leurs besoins, et de construire de nouveaux logements collectifs.






Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation			
Logement		X	
Hébergement	U2b	U2a, U2c	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Dans la limite du périmètre de protection du commerce et de l'artisanat . En dehors de ce secteur destiné à l'implantation d'activités économiques toute nouvelle implantation est interdite.
Restauration	U2b, U2c		U2a : Dans la limite du périmètre de protection du commerce et de l'artisanat . En dehors de ce secteur destiné à l'implantation d'activités économiques toute nouvelle implantation est interdite.
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	U2c	U2a, U2b	
Hôtels	U2b, U2c	U2a	
Autres hébergements touristiques	U2b, U2c	U2a	
Cinéma	U2b, U2c	U2a	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	U2b, U2c		U2a : Autorisé sous condition que la surface de plancher n'excède pas 50% de la superficie totale de la construction et dans limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ² . L'activité ne doit pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Entrepôt	X		
Bureau	U2b, U2c	U2a	
Centre de congrès et d'exposition	U2b, U2c	U2a	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			









Règles		U2a Habitat collectif	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		<p>En retrait : 5 mètres minimum</p> <p>La nouvelle <i>construction</i> doit être implantée à l'alignement dans les cas suivants : Implantation d'un rez-de-chaussée actif en vis-à-vis de la rue, à destination de commerce ou service uniquement ; Lorsqu'un <i>front urbain constitué</i> est existant à la date d'approbation du PLU (07/07/2023). <i>Dans une bande d'implantation de 25 mètres à partir du retrait imposé</i></p>	<p>Augmentation des règles de retrait de 3 mètres supplémentaires pour permettre de nouvelles constructions davantage qualitatives notamment pour les habitants du rez-de-chaussée.</p> <p>Ajout d'une souplesse pour favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.</p>
Par rapport aux limites séparatives		<p>En recul : 3 mètres minimum si pas de vue, 6 mètres minimum si vue sur au moins une des deux constructions.</p>	<p>Suppression de la possibilité de s'implanter en limite séparative pour conserver des perspectives paysagères depuis l'espace public.</p> <p>Suppression de la notion de bande de constructibilité peu utile dans les secteurs d'habitat collectif.</p>
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		<p>En recul avec $L=H/2$ avec 3 mètres minimum si pas de vue, $L=H$ avec 6 mètres minimum si vue</p>	<p>Aucune modification.</p>
Hauteur maxi des constructions		<p>R+4+C ou R+4+A max 17,5 mètres à l'égout du toit 18 mètres à la face supérieure de l'acrotère 23,5 mètres au faîtage</p> <p>La <i>hauteur</i> des constructions peut être majorée de 1 mètre utilisable uniquement pour le rez-de-chaussée lorsque ce niveau est à destination de commerce ou service en vis-à-vis de la rue. Le nombre maximal de niveaux ne doit pas dépasser R+4+C ou R+4+A.</p>	<p>Précision de la règle de hauteur pour les constructions avec acrotère.</p> <p>Ajout d'une souplesse pour favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.</p>
Emprise au sol maxi		<p>35% de la superficie de la parcelle</p> <p><i>Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent règlement d'une superficie inférieure à 300 m² ce pourcentage peut atteindre 80 % de la superficie de la parcelle.</i></p>	<p>Aucune modification.</p>









<p>Espaces verts mini de pleine terre</p>		<p>En zone U2a et U2c : Une part de 30 % minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>. <i>Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent règlement d'une superficie inférieure à 300 m² ce pourcentage peut être limitée à 10 % de la superficie de la parcelle.</i></p> <p>Pour l'ensemble de la zone : Une part de 50% des espaces libres de toute constructions doit être traitée en <i>espace perméable</i>.</p>	<p>Introduction d'une règle de pleine terre</p> <p>Augmentation des exigences en matière d'espaces perméables</p> <p>Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueux en matière d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de préservation des espaces de jardin et cœurs d'îlot verts.</p> <p>Ajout d'une souplesse pour garantir la constructibilité des petites parcelles existantes.</p>
---	---	---	---



Les zones U2b et U2c ont été créées et rédigées pour permettre la réalisation des projets du Gros Noyer et rue du 18 Juin et en compatibilité avec les OAP sectorielles qui les encadrent :

Règles		U2b Zone de projet : Gros Noyer														
Par rapport aux voies ou emprises publiques		En retrait : 3 mètres minimum Les constructions pourront s’implanter à l’alignement uniquement dans le cas où le rez-de-chaussée est à destination de commerce ou service en vis-à-vis de la rue.														
Par rapport aux limites séparatives		En recul des limites séparatives avec L=H/2 avec 3 mètres minimum si pas de vue, L=H avec 6 mètres minimum si vue														
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		En recul avec L=H/2 avec 3 mètres minimum si pas de vue, L=H avec 6 mètres minimum si vue														
Hauteur maxi des constructions		<p>R+5+A max 20,5 mètres à l’égout du toit 21 mètres à la face supérieure de l’acrotère Principe d’épannelage des hauteurs de R+1 à R+5+A pour favoriser l’intégration des constructions et réaliser une transition urbaine de qualité conformément à l’OAP sectorielle Gros Noyer :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Niveau</th> <th>Hauteur à l’acrotère</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R+1</td> <td>6 mètres</td> </tr> <tr> <td>R+1+A et R+2</td> <td>9 mètres</td> </tr> <tr> <td>R+2+A et R+3</td> <td>12 mètres</td> </tr> <tr> <td>R+3+A et R+4</td> <td>15 mètres</td> </tr> <tr> <td>R+4+A et R+5</td> <td>18 mètres</td> </tr> <tr> <td>R+5+A</td> <td>21 mètres</td> </tr> </tbody> </table> <p>La <i>hauteur</i> des constructions peut être majorée de 1 mètre utilisable uniquement pour le rez-de-chaussée lorsque ce niveau est à destination de commerce ou service en vis-à-vis de la rue. Le nombre maximal de niveaux ne doit pas dépasser R+5+A.</p>	Niveau	Hauteur à l’acrotère	R+1	6 mètres	R+1+A et R+2	9 mètres	R+2+A et R+3	12 mètres	R+3+A et R+4	15 mètres	R+4+A et R+5	18 mètres	R+5+A	21 mètres
Niveau	Hauteur à l’acrotère															
R+1	6 mètres															
R+1+A et R+2	9 mètres															
R+2+A et R+3	12 mètres															
R+3+A et R+4	15 mètres															
R+4+A et R+5	18 mètres															
R+5+A	21 mètres															
Emprise au sol maxi		65% de la superficie de la parcelle														
Espaces verts mini de pleine terre		Au moins 50% des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces perméables.														



Règles		U2c Zone de projet : rue du 18 Juin
Par rapport aux voies ou emprises publiques		Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l' <i>alignement</i> avec une distance de retrait de : 2 mètres minimum par rapport à la rue d'Adria ; 5 mètres minimum par rapport à la rue du 18 Juin.
Par rapport aux limites séparatives		Soit en recul, Soit sur les limites séparatives. Si en recul, $L=H/2$ avec 3 mètres minimum si pas de vue, $L=H - 6$ si vue
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		En recul avec $L=H/2$ avec 3 mètres minimum si pas de vue, $L=H - 6$ si vues Pour U2c : H est la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de l'acrotère de la toiture terrasse, de la façade la plus basse.
Hauteur maxi des constructions		R+5+A max 20,5 mètres à l'égout du toit 21 mètres à la face supérieure de l'acrotère
Emprise au sol maxi		50% de la superficie de la parcelle
Espaces verts mini de pleine terre		Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. Une part de 50% des espaces libres de toute constructions doit être traitée en <i>espace perméable</i> .



Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

➤ La zone U3

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'habitat collectif

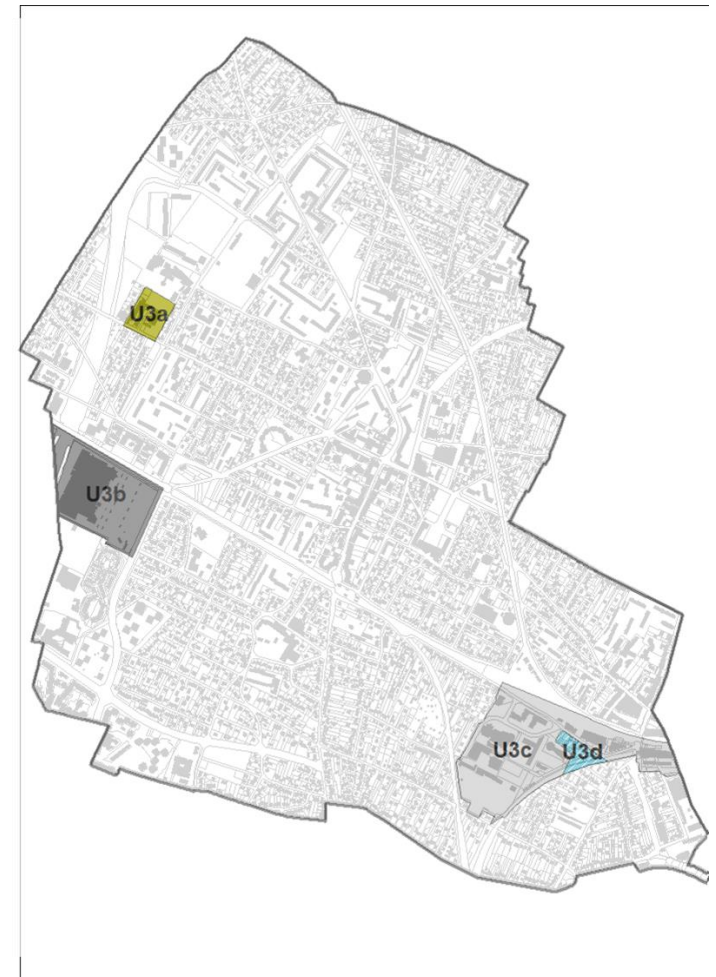
Les prescriptions suivantes sont communes pour toutes les zones U3 sous réserve de prescriptions particulières par secteur. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités industrielles, scientifiques, médicales, techniques et de services ainsi que des activités commerciales et artisanales.

U3a : Secteur d'activités mixte

U3b : Secteur commercial

U3c : Secteur d'activité médicale et tertiaire







U3d : Secteur d'activité en cours d'opération











Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation			
Logement	U3a, U3b, U3c	U3d	
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	U3c	U3b, U3d	U3a : sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
Restauration	U3a, U3c	U3b, U3d	
Commerce de gros	U3b, U3c, U3d	U3a	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		U3b, U3c, U3d	U3a : Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
Hôtels	U3a, U3b, U3c	U3d	
Autres hébergements touristiques	U3a, U3b, U3c	U3d	
Cinéma	U3b, U3c, U3d	U3a	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	U3b, U3c, U3d	U3a	
Entrepôt	U3a, U3c, U3d	U3b	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	U3b, U3c, U3d	U3a	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			



Règles		U3a Activités économiques	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		En retrait : 4 mètres minimum	Aucune modification
Par rapport aux limites séparatives		Soit en recul, Soit sur les limites séparatives. Si en recul : $L=H/2$ avec 2,5 mètres minimum si pas de vue, $L=H$ avec 4 mètres minimum si vue.	Ajout de la possibilité de s'implanter sur les deux limites séparatives en lieu et place d'une seule.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n'est pas fixé de règle.	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		18 mètres à l'égout du toit, 18 mètres à la face supérieure de l'acrotère.	Aucune modification.
Emprise au sol maxi		Il n'est pas fixé de règle.	Aucune modification.
Espaces verts mini de pleine terre		Une part de 50% des espaces libres de toute constructions doit être traitée en <i>espace perméable</i> .	Introduction d'une règle d'espaces perméables Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueuses en matière d'environnement.









Règles		U3b Secteur commercial	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		En retrait : 6 mètres minimum.	Aucune modification
Par rapport aux limites séparatives		Soit en recul, soit sur une des limites séparatives ou de fond de parcelle. Si en recul $L=H/2$ avec 2,5 mètres minimum si pas de vue, $L=H$ avec 6 mètres minimum si vue.	Ajout de la possibilité de s'implanter sur une limite séparative.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n'est pas fixé de règle.	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		12 mètres à l'égout du toit, 12 mètres à la face supérieure de l'acrotère	Aucune modification.
Emprise au sol maxi		Il n'est pas fixé de règle.	Aucune modification.
Espaces verts mini de pleine terre		Une part de 50% des espaces libres de toute constructions doit être traitée en <i>espace perméable</i> .	Introduction d'une règle d'espaces perméables Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueux en matière d'environnement.



Règles		U3c Secteur d'activités tertiaires	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		En retrait : 4 mètres minimum	Aucune modification
Par rapport aux limites séparatives		Soit en recul, Soit sur les limites séparatives Si en recul $L=H/2$ avec 2,5 mètres minimum si pas de vue, $L=H$ avec 4 mètres minimum si vue	Ajout de la possibilité de s'implanter sur les deux limites séparatives en lieu et place d'une seule.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n'est pas fixé de règle	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		18 mètres à l'égout du toit, 18 mètres à la face supérieure de l'acrotère 6 mètres au point le plus haut pour les parkings en silo	Ajout d'une règle de hauteur pour les parkings en silo jusqu'alors non réglementés.
Emprise au sol maxi		Il n'est pas fixé de règle	Aucune modification.
Espaces verts mini de pleine terre		Une part de 50% des espaces libres de toute constructions doit être traitée en <i>espace perméable</i> . .	Introduction d'une règle d'espaces perméables Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueuses en matière d'environnement.



Règles		U3d Secteur d'activité en cours d'opération	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		En retrait : 4 mètres minimum	Aucune modification
Par rapport aux limites séparatives		Soit en recul, soit sur une des limites séparatives ou de fond de parcelle. Si en recul $L=H/2$ avec 2,5 mètres minimum si pas de vue, $L=H$ avec 4 mètres minimum si vue.	Ajout de la possibilité de s'implanter sur les deux limites séparatives en lieu et place d'une seule.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n'est pas fixé de règle.	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		La hauteur maximale des constructions est définie par le nombre de niveau autorisé : $R+5+A$. Pour les constructions à destination de bureaux : 21 mètres au sommet de l'acrotère.	Aucune modification.
Emprise au sol maxi		Il n'est pas fixé de règle.	Aucune modification.
Espaces verts mini de pleine terre		Une part de 50% des espaces libres de toute constructions doit être traitée en <i>espace perméable</i> .	Introduction d'une règle d'espaces perméables Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueuses en matière d'environnement.



Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

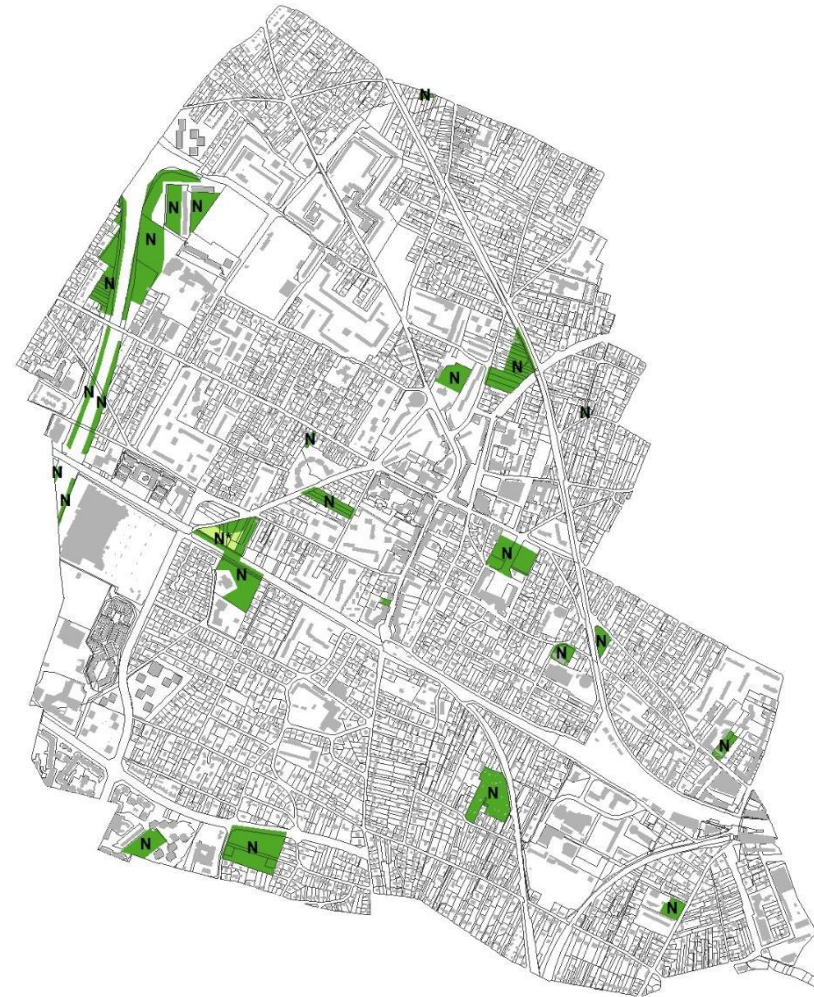
La zone N

Cette zone correspond aux secteurs à vocation naturelle et agricole ou à vocation pédagogique

La zone N est une zone à dominante naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone correspond principalement aux parcs qui ponctuent le territoire et à des espaces délaissés qui participent à la création de la trame verte de la ville. Toutefois, cette zone comprend également les espaces agricoles éparses (vignes, espaces de culture de la ferme pédagogique, jardins familiaux).

La zone N* permet de prendre en compte le site et les besoins d'installations spécifiques de la ferme pédagogique qui a la double vocation de rapprocher les habitants de la nature et de permettre le bon fonctionnement des espaces de culture et d'élevage attenants.











Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels			



des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	N	N*	

Règles		N naturelle et N* ferme pédagogique		Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		Il n'est pas fixé de règle		Suppression de la règle de retrait de 2 mètres pour permettre une souplesse.
Par rapport aux limites séparatives		Il n'est pas fixé de règle		Suppression de la règle de retrait de 5 mètres pour permettre une souplesse.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n'est pas fixé de règle		Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		La hauteur maximale des constructions est définie à 10 mètres		Simplification de la règle et prise en compte de la hauteur de la ferme pédagogique.
Emprise au sol maxi		15% de la superficie de la parcelle Secteur N* l'emprise au sol maximale est fixée aux besoins nécessaires au bon fonctionnement de la ferme pédagogique		Ajout d'une règle afin de limiter l'emprise au sol.



			Une souplesse est accordée pour le bon fonctionnement de la ferme pédagogique.
Espaces verts mini de pleine terre		Il n'est pas fixé de règle	Aucune modification.



■ Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants. Elles :

- Précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP,
- Précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP trame verte,
- Permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Encadrent les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP trame verte
- Précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions,
- Précisent des exemples en matière de traitement des espaces libres par des matériaux perméables.



Les dispositions graphiques

➤ Les emplacements réservés

Pour répondre à ces objectifs, 10 emplacements réservés ont été identifiés, tous à destination de la commune :

Liste des emplacements réservés			
N°	Destination	Destinataire	Surface
1	Liaison douce	Commune	3 649 m ²
2	Élargissement de la rue des Bornes	Commune	3 849 m ²
3	Équipement sportif ou d'intérêt collectif	Commune	5 141 m ²
4	Équipements publics	Commune	5 974 m ²
5	Élargissement de la rue du Gros Noyer	Commune	2 026 m ²
6	Création d'une piste cyclable	Commune	12 568 m ²
7	Requalification du complexe sportif Dautry	Commune	976 m ²
8	Requalification du complexe sportif Dautry	Commune	1 346 m ²
9	Élargissement de la rue d'Adria	Commune	565 m ²
10	Élargissement de la rue Guynemer	Commune	567 m ²

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;



4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants*



➤ Les espaces paysagers au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Des espaces du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 17,8 hectares.

Il s'agit, à travers la protection de jardins, d'espaces boisés ponctuels ou encore de cœurs d'îlots, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique.

PADD	Règlement
<p>Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire</p> <p>Prioriser la désimperméabilisation des sols</p> <p>Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin</p>	<p>Les espaces du paysage à préserver</p> <p>Tout élément naturel protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage devra impérativement être conservé. Ces espaces sont principalement dédiés à la préservation des cœurs d'îlot afin de constituer la trame verte urbaine de la ville d'Ermont, de les protéger en tant qu'identité paysagère du territoire et de permettre l'adaptation de la ville aux changements climatiques.</p> <p>Prescriptions applicables aux espaces du paysage à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés ; • Les exhaussements et affouillements sont interdits ; • Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune ; • Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. <p>Prescriptions applicables aux constructions à l'intérieur des espaces du paysage à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions et modifications sont limitées à 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants objet de l'extension, • Toute nouvelle construction est interdite en dehors des annexes et des équipements et installations nécessaires à la sécurité ferroviaire, d'une surface maximale de 8 m² et d'une hauteur maximum de 4 mètres au faîtage. Une seule annexe est autorisée à l'intérieur des espaces paysagers remarquables délimités par le plan de zonage sur l'unité foncière.



Justifications

Les espaces du paysage à préserver participent à conforter la trame verte à l'échelle du territoire, et sont situés dans les zones urbaines. Les espaces de paysage à préserver sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif de ce classement est de favoriser une bonne couverture arborée et végétale des espaces urbains du territoire.

Au regard de l'importante couverture de cette protection, quelques constructions/installations très ciblées et encadrées sont autorisées au sein de ces espaces pour permettre de répondre aux besoins des habitants en matière d'évolution de leur espace de vie.

Combinée aux exigences en matière de pleine terre, cette protection paysagère et environnementale présente une réelle vertu pour la biodiversité locale, la protection des trames et des continuités, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et la lutte contre les îlots de chaleur à l'échelle locale.

Évolution par rapport au PLU actuel : Un travail d'identification de cœurs d'îlot et d'espaces verts remarquables a été réalisé. Le PLU actuel identifiait 7,4 ha d'EPP et le projet de PLU permet de protéger 17,8 ha soit 10,4 hectares supplémentaires.



➤ Les éléments de patrimoine

Plusieurs constructions sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit, à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction, mais de considérer le caractère d'ensemble, le paysage perçu depuis la voie publique.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme sont :

- Des maisons et éléments bâtis remarquables de la commune,
- Des murs remarquables à protéger.



PADD	Règlement
Valoriser la qualité du cadre bâti	Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et devront suivre le carnet de recommandations architecturales et paysagé.
Préserver et valoriser le patrimoine bâti ainsi que le petit patrimoine	Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. La démolition des bâtiments est interdite
Justifications	
Les éléments du patrimoine bâti ont été identifiés afin de les préserver conformément aux conclusions du diagnostic et aux orientations du PADD.	
<i>Évolution par rapport au PLU actuel : 6 bâtiments ont été identifiés et ajoutés au document annexe relatif au patrimoine et porte le total d'éléments patrimoniaux remarquables à 37 unités.</i>	



➤ Les alignements d'arbres et arbres remarquables

Les alignements d'arbres et arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. 58 arbres ou alignements d'arbres remarquables ont été identifiés au sein du PLU révisé.

PADD	Règlement	Justifications
	<p>Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.</p> <p>Doivent également être protégés leurs abords par une inconstructibilité dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres repéré par le document graphique.</p>	<p>Certains arbres remarquables supplémentaires ont été repérés suite à un travail approfondi d'identification, mais également grâce à la concertation avec les habitants. Ils présentent à la fois un intérêt patrimonial et/ou écologique, mais aussi un état sanitaire <i>a priori</i> qualitatif.</p> <p>Ce sont au total 8971 m d'alignements d'arbres à préserver ou à créer et plus de 40 arbres remarquables qui sont identifiés dans le projet de PLU.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : L'identification des alignements d'arbres et la concertation ont permis l'ajout d'arbres remarquables supplémentaires à protéger.</i></p>



■ Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;



Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Les espaces naturels protégés	<p>Superficie des zones N</p> <p>Superficie des espaces paysagers protégés</p> <p>Nombre d'arbres remarquables</p> <p>Linéaires d'alignements d'arbres</p>	Commune	3 ans	<p>Plus de 16 hectares de zones N</p> <p>17,76 hectares d'espaces paysagers protégés</p> <p>Plus de 40 Arbres remarquables</p> <p>8971 m d'alignements d'arbres</p>
Les nuisances (sonores, pollution atmosphérique ...)	<p>Nombres de voies routières et ferrées bruyantes recensées dans l'arrêté préfectoral de classement des voies départementales</p> <p>Nuisances sonores aérienne</p> <p>Nombre de jours jour de faible ou très faible pollution de l'air</p>	<p>Préfecture</p> <p>PEB Aéroport Roissy Charles de Gaulle</p> <p>Airparif</p>	3 ans	<p>10 voies bruyantes (9 voies viaires et 1 voie ferroviare)</p> <p>Zone D</p> <p>277 jour de bonne ou moyenne qualité de l'air</p>
Les risques naturels	<p>Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle</p> <p>Exposition au retrait-gonflement des argiles</p> <p>Axes de ruissellement</p>	<p>Prim.net</p> <p>Géorisques</p>	3 ans	<p>13 arrêtés de catastrophe naturelle</p> <p>Exposition moyenne</p> <p>7 axes de ruissellements</p>



Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Les risques technologiques	Nombre d'ICPE	Georisques	3 ans	2 non seveso
	Nombre de site BASIAS			57
	Nombre de site BASOL			2
Les habitants	Nombre d'habitants	INSEE	A chaque recensement	29 079 habitants
	Solde migratoire			-0,2%
	Solde naturel			1%
	Taille des ménages			2,3 personnes
	Taux de chômage			8,6%
Les logements	Nombre de logements	INSEE	A chaque recensement	13 860
	Part des résidences principales			95,2%
	Part des logements vacants			3,8%
	Part des grands logements (>T4)			50,2%
	Part des petits logements (<T2)			19,5%
	Part Logements sociaux			35%
Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial



Les emplois et les activités économiques	Nombre d'emplois dans la zone	INSEE	3 ans	6 830
	Part d'actifs			76,7%
	Nombre d'établissements actifs			1900
	Nombre de commerces			90
Le Patrimoine	Nombre de monument historique	Commune	3 ans	1
	Nombre d'éléments de petit patrimoine ponctuel			0
Les équipements	Nombre de cimetières	Commune	3 ans	2
	Nombre d'établissements scolaires			7 écoles maternelles et élémentaires, 2 collèges et 3 lycées
	Nombre d'élèves scolarisés en maternelle et primaire	INSEE		3167
	Nombre d'équipements sportifs			5 complexes sportifs, 5 gymnases, 3 terrains multisport
Transports, déplacements et stationnement	Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture	INSEE	3 ans	39,5%
	Nombre de places	Commune		4088
	Nombre de lignes de bus			12
	Nombre arrêt RER			4



Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Les déchets et la ressource en eau	Qualité de l'eau Nombre d'abonnés Nombre de branchements Nombre de mètre linéaire de canalisation de distribution Quantité d'eau consommées Quantité d'eau traitées Nombre de bornes d'apport volontaire	Rapport annuel exploitant	Annuelle	Qualité de l'eau respectant les normes / 3905 / / 192
Les énergies renouvelables	Nombre d'installations photovoltaïques Surface de toiture utile	IAU	3 ans	27 227 916 m ²