

Département du Val d'Oise  
**Commune d'ERMONT**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Rapport de Présentation – Partie 2 :**  
**Justifications**

Pièce n°  
**1b**

**Révision du PLU :**

Prescrite le 19 juin 2014

Arrêtée le 30 juin 2016

Approuvée le 27 avril 2017





## SOMMAIRE

<b>TITRE I – SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET.....</b>	<b>5</b>
A.    FONDEMENT DES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE A L’HORIZON 2030 .....	5
1. <i>Rappel des tendances démographiques : le calcul du « point mort »</i> .....	5
2. <i>Les orientations du Schéma Directeur d’Île-de-France en matière de développement démographique</i> 6	6
B.    METHODES DE CALCULS ET D’EVALUATIONS DEMOGRAPHIQUES .....	7
1. <i>Méthode d’évaluation des besoins en logements</i> .....	7
2. <i>Scénario démographique et déclinaisons des besoins en foncier</i> .....	8
<b>TITRE II - JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DES REGLES D’URBANISME .....</b>	<b>12</b>
A.    CHOIX RETENUS POUR LE PADD .....	12
1. <i>Rappel des orientations générales du PADD</i> .....	12
2. <i>Justification des choix du PADD au regard de l’article L.101-2 du Code de l’urbanisme</i> .....	13
B.    LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES .....	15
1. <i>Les choix qui ont conduit à leur délimitation</i> .....	15
2. <i>Description des différentes zones du PLU</i> .....	26
3. <i>Tableau des surfaces de zones</i> .....	27
C.    LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES .....	28
1. <i>Généralités</i> .....	28
2. <i>Justification du règlement écrit et de ses articles</i> .....	28
D.    LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP .....	55
1. <i>Généralités</i> .....	55
2. <i>Les choix qui ont conduit à leur création</i> .....	56
E.    LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS .....	61
1. <i>Les emplacements réservés</i> .....	61
2. <i>Les espaces verts, bâtiments remarquables et secteurs urbains à identifier au titre des articles L.151- 19 et L.151-23 du code de l’urbanisme</i> .....	62
F.    COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	63
1. <i>Le Schéma Directeur de l’Île de France (SDRIF)</i> .....	63
2. <i>Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie</i> .....	73
3. <i>Le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer</i> .....	77
4. <i>Plan d’exposition au bruit de l’aéroport Roissy-Charles de Gaulle</i> .....	78
G.    PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	80
1. <i>Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d’Île-de-France</i> .....	80
2. <i>Le Schéma Régional Climat Air Énergie</i> .....	83
3. <i>Le Plan Climat Énergie Territorial</i> .....	87
4. <i>Le Schéma Départemental des Carrières du Val d’Oise</i> .....	89
<b>TITRE III – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES .....</b>	<b>90</b>
A.    ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR 10 ANNEES .....	90
1. <i>Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur 10 ans</i> .....	90
2. <i>Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans le cadre du PLU</i> .....	90
<b>TITRE IV – ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>92</b>
A.    MISE EN VALEUR DE L’ENVIRONNEMENT DANS LE PADD, LES OAP, LE ZONAGE ET LE REGLEMENT .....	92
B.    L’ANALYSE ET LA DESCRIPTION DES EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU D’ERMONT SUR L’ENVIRONNEMENT .....	100
<b>TITRE V – LES INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>107</b>



## TITRE I – SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

### A. FONDEMENT DES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2030

#### 1. Rappel des tendances démographiques : le calcul du « point mort »

*Pour consulter les détails de l'analyse démographique et de l'habitat, se reporter aux parties « Population » et « Habitat » au niveau de la première partie du Rapport de présentation.*

La notion de point mort détermine le nombre de logements qui ont dû être construits pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place. Ces besoins « endogènes » sont la somme de trois phénomènes :

- **Le desserrement des ménages** : La taille des ménages diminue. Il faut donc plus de logements pour arriver à loger un même nombre d'habitants.

$D = (\text{population des ménages en 2006} / \text{taille moyenne des ménages en 2011}) - \text{nombre de résidences principales de 2011}$

- **Le renouvellement du parc** prend en considération l'évolution des constructions (destruction, réhabilitation, division, changement de destination...)

$R = \text{Total construction neuve} - \text{variation du nombre de logements}$

- **La variation des logements vacants et des résidences secondaires** : La baisse de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements.

$V = \text{Variation du nombre de résidences secondaires} + \text{variation du nombre de logements vacants}$

**C'est la somme de ces trois facteurs (D+R+V) qui détermine le point mort.**

Pour rappel, la population communale a diminué entre 2006 et 2011 (-0,56% en moyenne / an), en raison d'un nombre de logements neufs insuffisant et nettement inférieur au point mort estimé à 77 logements à produire par an (cf. « Habitat : approche rétrospective » - Rapport de présentation – Partie 1).

	Tendance longue 1990-2011			Tendance récente 2006-2011		
	1990	1990- 2011 (21 ans)	2011	2006	2006- 2011 (5 ans)	2011
Population	27 947	-0,11%	27 304	28 074	-0,56%	27304 (Insee)
dont solde naturel		0,92%	5 256		0,87%	1 196
dont solde migratoire		-1,03%	-5 899		-1,43%	-1 966
Taille moyenne des ménages	2,65		2,39	2,44		2,39
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,49%			-0,37%	
Logements vacants	480	0,23%	504	414	3,99%	504
RS et occasionnels	205	-5,79%	59	72	-3,99%	59
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	1 026	49	1,79	66	13	0,48
Effet démographique	-273	-13	-0,48	-319	-64	-2,34
Point mort	1 299	62	2,27	385	77	2,82
taux renouvellement parc total			0,12%			0,17%

Néanmoins, comme évoqué dans la première partie du Rapport de présentation (« Exercice de prospective »), les programmes immobiliers lancés dans la ZAC du quartier de la gare Ermont Eaubonne ont permis d'accélérer fortement le rythme de logements construits depuis 2011. La ville d'Ermont estime ainsi une production aux alentours de 145 logements en moyenne annuelle jusqu'à 2020, date des dernières livraisons.

Les projections démographiques prennent en compte la dynamique de construction connue et a priori peu soumise à aléa qui correspond à tous les programmes immobiliers clairement identifiés, et pour une grande partie d'entre eux déjà livrés en 2015. Cela représente :

- 208 logements construits par an sur 2011-2015, et 122 logements par an restant à construire sur 2015-2020 ;
- soit au global, 160 logements / an sur 2011-2020.

## 2. Les orientations du Schéma Directeur d'Île-de-France en matière de développement démographique

La commune d'Ermont est **entièrement couverte par les périmètres des « quartiers à densifier à proximité des gares »**.

L'objectif est donc que les documents d'urbanisme locaux doivent **permettre une augmentation minimale de 15%** :

- De la densité humaine ;
- De la densité moyenne des espaces d'habitat.

L'objectif d'Ermont est que **le PLU doit permettre la création de 15% de logements supplémentaires**, soit 1776 logements entre 2012 et 2030.

## B. METHODES DE CALCULS ET D'EVALUATIONS DEMOGRAPHIQUES

### 1. Méthode d'évaluation des besoins en logements

Pour rappel : les projections démographiques « 2011-2030 » se basent sur la **population fiscale de 2011**, soit 28 500 habitants. La population ermontoise est estimée à environ 30 000 habitants en 2015 et devrait se stabiliser ces prochaines années.

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles.

L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendanciennes. Elle s'appuie sur la méthode du « point mort » basée sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

Ici, **l'objectif est d'ordre démographique** : il s'agit d'atteindre un certain niveau de population, plus ou moins élevé selon les scénarios.

L'hypothèse formulée cherche à **répondre aux critères du SDRIF d'une croissance de 15% des logements**, à considérer le foncier disponible (qui à Ermont est nul) et à répondre à l'objectif communal de maintenir le nombre d'habitants ermontois au-dessus du seuil des 30 000 habitants :

- L'évolution de la taille moyenne des ménages sur la période à venir. Les hypothèses émises tiennent ainsi compte :
  - o des tendances d'évolution passée et de la taille des ménages observées en 2011 ;
  - o des tendances d'évolution estimée par l'INSEE à l'échelle nationale ;
  - o de l'impact des politiques de l'habitat envisagées dans chacun des scénarios: la taille des ménages baisse moins vite dans le cadre de politiques qui visent à mieux stabiliser les jeunes ménages avec enfants et l'évolution du solde migratoire.

L'hypothèse sur l'évolution de la taille moyenne des ménages détermine le besoin lié au desserrement :

**L'hypothèse retenue est celle d'un taux qui continu de fléchir mais légèrement moins vite que la période 1990 - 2011, au regard des tendances en cours.**

Le renouvellement du parc de logements (solde des disparitions et réaffectations de logements) :

L'hypothèse retenue ici est celle d'un renouvellement modéré lié à la densification envisagée du territoire.

L'évolution des résidences secondaires :

L'hypothèse s'appuie sur la dynamique du marché local et la pression de la demande en résidences secondaires qui se maintient sur la commune.

L'évolution du taux de vacance des logements :

L'hypothèse retenue est celle d'un taux qui reste stable, la commune étant attractive.

Par ailleurs, il s'agit de préciser que les chiffres correspondant aux notions de renouvellement, variation des résidences secondaires, variation des logements vacants, desserrement et point mort en résultant, sont arrondis à l'unité.

Il s'agit de préciser également que l'effet démographique correspond à la différence de la population des ménages entre 2011 et 2020 et 2030, rapportée à la taille moyenne des ménages en 2020 puis 2030.

La construction neuve par an nécessaire pour atteindre l'objectif démographique visé correspond ainsi à la somme des logements à construire pour atteindre le point mort et de ceux liés à l'effet démographique. Pour obtenir la construction neuve totale, il s'agit de multiplier par le nombre d'années considérées, soit ici 9 ans (2011-2020) et par 10 ans (2020-2030).

## 2. Scénario démographique et déclinaisons des besoins en foncier

### a) Choix du scénario démographique : maintenir l'équilibre de 30 000 habitants d'ici à 2030

Le scénario retenu se découpe en 2 périodes 2011 -2020 puis 2020 -2030 (cf. tableau page suivante).

- La **période 2011 à 2020** correspond à **des programmes déjà identifiés** et assurent une production de 1456 logements, soit en moyenne 160 logements par an. Sur les 1456 logements, 61% ont été construits sur la période 2011-2016, à travers les programmes figurant sur la ZAC Ermont-Eaubonne et des collectifs sur le reste du territoire ;
- La **période 2020 à 2030** correspond à la **stabilisation des tendances** et à une densification et au renouvellement du tissu et du parcellaire existants. Sur cette période, l'analyse du potentiel de foncier mutable permet d'estimer à 275 le nombre de logements constructibles au regard des grandes parcelles divisibles supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> (cf. *Rapport de présentation – partie 1 – Exercice de prospective : « Les secteurs stratégiques de renouvellement urbain à Ermont »*), soit une production de 28 logements en moyenne par an sur la période 2020-2030.

Du fait du peu de terrains disponibles en renouvellement, le scénario démographique retenu débouche sur une baisse du nombre d'habitants entre 2020 et 2030. En d'autres termes, d'ici à 2020 et la réalisation des projets de logements en cours, la commune d'Ermont ne disposera plus en théorie de superficies suffisantes pour maintenir son nombre d'habitants.

## Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

	Tendance longue 1990 - 2011			Tendance récente 2006 - 2011			SCENARIO PROSPECTIF - Période 2011 - 2020			SCENARIO PROSPECTIF - Période 2020 - 2030		
	1990	var.an	2011	2006	var.an	2011	2011	var.an	2020	2020	var.an	2030
population municipale	27947		27304	28074		27304	28500		30619	30619		30208
Croissance annuelle		-31 -0,11%			-154 -0,55%			235 0,80%			-41 -0,14%	
solde naturel en % par an		0,92			0,87			0,85			0,85	
solde migratoire en % par an		1,03			-1,43			-0,05			-1	
taille moyenne des ménages	2,65		2,39	2,44		2,39	2,39		2,31	2,31		2,23
taux de desserrement		-0,49%			-0,37%			-0,40%			-0,36%	
résidences secondaires	480	0,23%	504	480	3,99%	504	504	0,40%	522	522	0,00%	522
logements vacants	205	-5,79%	59	205	-3,99%	59	59	0,00%	59	59	0,00%	59
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	1026	49	1,79	1026	13	0,48	1456	162	5,47	347	35	1,14
Effet démographique	-273	-13	0,48	-273	-64	-2,34	919	102	3,45	-184	-18	-0,61
Point mort	1299	62	2,27	1299	77	2,82	538	60	2,02	531	53	1,75
taux renouvellement parc total			0,12%			0,17%			0,10%			0,10%

**Les objectifs du projet de la commune d'Ermont sont :**

- Maintenir un niveau de population et le niveau d'équipements et de services de la ville : seuil de 30 000 habitants en 2030.
- Développer et maintenir une offre de logements plus diversifiée permettant le maintien des équilibres socio-démographiques.
- Stabiliser les familles avec enfants sur le territoire communal.
- Favoriser l'équilibre entre statuts d'occupation.
- Favoriser la diversité des parcours résidentiels dans la commune.
- Faciliter l'accès à la propriété des jeunes ménages, de favoriser la rotation dans le parc et attirer les jeunes actifs.
- Suivre et encadrer les éventuelles divisions de logements et du parcellaire.

**b) Nombre de logements constructibles en renouvellement urbain**

**Le territoire d'Ermont n'a aucune disponibilité foncière. Son développement doit se réaliser uniquement au travers du renouvellement urbain.**

On peut ainsi mettre en évidence 2 principaux leviers :

**1) Un renouvellement urbain dit « diffus »**

Celui-ci est issu des divisions foncières probables à partir des grandes parcelles existantes. Ce foncier mobilisable permettrait de créer environ 85 logements à l'horizon 2030, soit 8 logements/an à partir de 2020 (cf. *Rapport de présentation – partie 1 – Exercice de prospective, p.171*).

**2) Un renouvellement urbain des secteurs stratégiques (OAP)**

Dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier et du projet de composition urbaine, 5 projets stratégiques ont émergé et ont été traduits dans **4 OAP (dédiées principalement à de l'habitat, la 5ème OAP étant destinée à la mise en œuvre d'un projet d'activité) : Gros-Noyer, Chêne-Nord, Chêne-Sud et Foirail.**

Il a été estimé que ces OAP permettent la création de 275 logements à l'horizon 2030 et à partir de 2020, soit 28 logements/an (cf. *Rapport de présentation – partie 1 – Exercice de prospective, p.175*).

Il est à noter que la politique de renouvellement est une politique au long court. Il est important de prendre en compte que les estimations de logements à produire pourront évoluer, notamment au regard de la dureté foncière et que certains des projets envisagés impactent des grands ensembles et nécessitent de ce fait des projets et des politiques urbaines affinés pour garantir une mise en œuvre efficace.

**3) Bilan du nombre de logements à construire**

Le projet de la commune permet d'estimer une production **entre 2012 et 2030 de 1730 logements** et donc d'accueillir environ 1600 nouveaux habitants.

**La commune se maintiendrait ainsi légèrement au-dessus du seuil de 30 000 habitants à l'horizon 2030.**

**c) Bilan du PLU au regard des objectifs du SDRIF**

**1) Densité moyenne des espaces d'habitat**

- Objectif :  $44,15$  (densité actuelle)  $\times 15\% + 44,15 = 50,6$  lgts/Ha ;
- Scénario :
  - Nombre de logements en 2030 : 13 574 logts
  - Superficie des espaces d'habitat en 2030 : 269,45 ha

**Soit => Densité moyenne des espaces d'habitat = 50,37 lgts/Ha soit une croissance de 14,4%  
Avec son projet, la commune d'Ermont répond à ce premier objectif du SDRIF en production de logements.**

## **2) Densité humaine**

- Objectif : 103,55 (densité actuelle) x 15% = 119/Ha ;

- Scénario :

- Superficie de l'espace urbanisé en 2030 : 336,05 ha

- Nombre d'habitants en 2030 : 30100 habitants

- Nombre d'emplois en 2030 : pour atteindre l'objectif emplois-habitants, le territoire communal devrait accueillir 9890 emplois, soit la création de 3592 emplois à l'horizon 2030, une progression de 57% entre 2012 et 2030.

La commune d'Ermont est relativement atypique au regard du peu d'emplois qu'elle comprend. Et l'entière urbanisation du territoire ne permet pas d'envisager le développement de nouveaux secteurs dédiés à l'activité. D'autre part, le PLU en tant que document d'urbanisme ne dispose pas des leviers nécessaires à la création d'emplois.

Cependant, la mutation de certains secteurs en surfaces d'activité, notamment sur les secteurs d'Ermont-Eaubonne et Dautry à travers l'accueil d'activité tertiaire, permet de supposer qu'il y aura une progression de la densité de l'emploi à l'avenir.

Pour autant, malgré cette progression, il est **impossible que sur le territoire communal soient créés les 3592 emplois nécessaires** pour répondre aux objectifs du SDRIF.

**La commune d'Ermont est dans l'impossibilité de répondre à cet objectif du SDRIF.**

## TITRE II - JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES REGLES D'URBANISME

### A. CHOIX RETENUS POUR LE PADD

#### 1. Rappel des orientations générales du PADD

##### a) ORIENTATION 1 : La ville dynamique : Garantir une croissance équilibrée de la ville

- (1) *Maintenir le dynamisme du centre-ville et conforter son rayonnement*
- (2) *Préparer le territoire à un renouvellement urbain ultérieur*
- (3) *Valoriser chaque quartier*
- (4) *Garantir une offre équilibrée d'équipements publics*

##### b) ORIENTATION 2 : Promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux

- (5) *Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité*
- (6) *Adapter la ville aux changements climatiques et limiter les effets d'îlots de chaleur urbains.*
- (7) *Protéger la population des risques et des nuisances*

##### c) ORIENTATION 3 : Valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité

- (8) *Assurer l'accueil de nouveaux habitants et la production de nouveaux logements*
- (9) *Promouvoir la qualité du cadre bâti*
- (10) *Concilier aux mieux tous les modes de déplacements pour une mobilité efficace et apaisée*

## **2. Justification des choix du PADD au regard de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme**

### **a) Rappel des principes fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

### **b) Respect de ces principes par le PADD**

#### **1) Principe 1° L'équilibre entre :**

*(a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

La commune d'Ermont étant entièrement urbanisée répond à ce principe d'équilibre en poursuivant l'accueil de nouveaux habitants (orientation 3) et en valorisant les équipements présents sur la commune et répondant aux besoins d'un territoire plus large (orientation 1 action 1).

*(b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

L'orientation 1 – action 2 du PADD définit les secteurs présentant un potentiel de renouvellement et de restructuration urbaine sur lesquels la commune s'appuie pour poursuivre son développement. L'orientation 1

– action 1, conforte l'action de la ville de renforcer l'attractivité de son centre : attractivité commerciale, des espaces publics et des équipements.

*(c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

Le PADD dans l'orientation 1 – action 3 / l'orientation 2 – action 1 et 2, répond aux principes de protection de l'identité paysagère naturelle ou bâtie, de protection des espaces végétalisés pour constituer une trame verte dans un territoire totalement urbanisé.

*(d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

Le PADD dans l'orientation 1 – action 3 / l'orientation 3 – action 2 rappelle l'attachement de la commune à identifier et à préserver son patrimoine local, qu'elle met en œuvre grâce au périmètre de protection, une identification du patrimoine accompagné de prescriptions pour leur sauvegarde.

*(e) Les besoins en matière de mobilité ;*

Ermont possède 4 gares sur son territoire, l'orientation 3 – action 3 conforte le rôle des gares dans l'organisation de son territoire. La commune souhaite aussi faciliter l'usage des transports en communs et des modes doux notamment en développant notamment un maillage des quartiers par des pistes cyclables.

## **2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

Le PADD répond à ce principe au travers de l'orientation 1 – action 3 où les caractéristiques de chaque quartier sont confortées / l'orientation 2 – action 1 qui vise à protéger les espaces verts les cœurs d'îlot qui participent à la construction d'une ville jardinée, à maintenir et à créer les alignements d'arbres qui notamment accompagnent les axes structurants dont les entrées de ville. / l'orientation 3 – action 2 qui ambitionne de développer un habitat durable

## **3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat (...)**

Le PADD répond à ce 3<sup>ème</sup> objectif au travers de l'orientation 1 – action 1 qui vise à renforcer l'accessibilité des équipements, à consolider l'implantation des commerces à la fois dans des zones dédiées et en délimitant un secteur de préservation et de diversification / l'orientation 1 – action 2 qui définit des secteurs de renouvellement et de diversification de l'habitat, ainsi que de conforter la finalisation du secteur de la gare Ermont-Eaubonne (secteur mixte habitats – activités et pôle gare) / l'orientation 1 – action 3 qui définit des aires de maintien et de développement de l'activités / l'orientation 1 – action 4 qui ambitionne le développement et l'adaptation des équipements aux besoins de la commune et de favoriser l'accès aux communications numériques / l'orientation 3 – action 3 où la commune souhaite conforter le rôle des gares de faciliter l'usage et l'accessibilité aux transports en commun et à poursuivre le maillage des déplacements doux ; enfin à favoriser la cohabitation entre tous les modes de déplacement.

## **4) La sécurité et la salubrité publiques ;**

Le PADD dans l'orientation 1 – action 1 ambitionne l'amélioration du cadre de vie en renforçant la présence du végétal / l'orientation 1 – action 2 cible des secteurs qui feront l'objet d'OAP à la fois pour assurer une diversification du bâti en agissant sur des secteurs en évolution où le bâti nécessite du renouvellement / l'orientation 3 – action 2 en faisant la promotion d'un urbanisme et d'un habitat durable la commune souhaite que soit poursuivie les politiques de réhabilitation et de rénovation du logement.

## **5) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;**

Le PADD dans l'orientation 2 – action 3 énonce les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire et rappelle la nécessité de les prendre en compte et de s'en protéger.

**6) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité (...)**

L'orientation 2 du PADD vise à la création d'une trame verte urbaine au sein du territoire totalement urbanisé d'Ermont, notamment en s'appuyant sur les alignements d'arbres, la protection des cœurs d'îlot (qui pourront contribuer à limiter les îlots de chaleur), la protection des espaces verts et des parcs.

**7) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement (...)**

Le PADD dans l'orientation 2 – action 2 vise à répondre à ces principes en agissant sur la présence du végétal (préservation et développement), la gestion des eaux pluviales et la promotion des énergies renouvelables.

## **B. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES**

### **1. Les choix qui ont conduit à leur délimitation**

La délimitation des futures zones et la réglementation proposée découlent du projet d'aménagement et de développement durables issu lui-même du diagnostic communal qui a permis de préciser les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services dans le cadre de prévisions économiques et démographiques. Cela se traduit par :

- une meilleure prise en compte de la diversité urbaine et de l'environnement de la commune avec une simplification des zones et sous-secteurs reflétant davantage la réalité du terrain, notamment quant à la typologie des constructions.
- l'institution dans certains secteurs de règles, notamment de gabarit et d'emprise au sol des constructions, permettant la densification de manière mesurée et adaptée du tissu urbain et en tenant compte de la morphologie urbaine existante et des secteurs en cours d'évolution.
- La promotion de la diversification et de la mixité urbaine en termes de typologies (maisons individuelles, logements intermédiaires et collectifs) et d'usage (habitat, activités, équipements) et traduite dans les OAP
- la nécessité d'un renouvellement du tissu urbain dans un territoire totalement urbanisé, afin de répondre à l'objectif démographique de la commune (maintenir le seuil de 30 000 habitants jusqu'en 2030)
- une adaptation de l'offre en logements neufs aux parcours résidentiels de la commune par la diversité des constructions : du logement individuel au collectif, notamment dans les OAP.
- la confirmation d'un certain dynamisme économique de la commune, par la préservation des secteurs économiques existants, la valorisation des centralités de quartier.
- une mobilité alternative favorisant l'utilisation des modes actifs (vélos, marche à pied)
- La création d'une trame verte urbaine, avec notamment la préservation des cœurs d'îlot, la constitution d'un maillage grâce à la préservation et à la création d'alignements et de parc.

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**Orientation 1 :**

La ville dynamique : Garantir une croissance équilibrée de la ville

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
<p>_ Le territoire d'Ermont dispose d'un maillage d'espaces publics mais dont les dimensions et les aménagements ne sont pas toujours à la "hauteur" de leur rôle dans la ville.</p> <p>_ Les équipements sont nombreux mais ils doivent gagner en lisibilité dans la ville, notamment dans leur association avec les espaces publics qui les bordent.</p> <p>_ Ermont n'est pas un bassin d'emploi, cependant la ville dispose de nombreux commerces localisés en centralités qui favorise leur dynamisme et leur lisibilité.</p> <p>_ Le territoire d'Ermont est totalement urbanisé. Il n'existe plus d'espaces agricoles. Le SRCE ne fait apparaître aucun élément sur Ermont. Mais la ville dispose de délaissés liés aux infrastructures, de nombreux jardins et cœurs d'îlot sur lesquels pourrait se construire une trame verte urbaine.</p>	<p><b>1. Maintenir le dynamisme du centre-ville et conforter son rayonnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'accessibilité et la visibilité des équipements publics et de loisirs.</li> <li>- Renforcer les liaisons entre les espaces majeurs du centre-ville (places, parcs...).</li> <li>- Consolider l'implantation des commerces.</li> <li>- Améliorer la qualité du cadre de vie en augmentant la place du végétal</li> </ul>	<p>_ Autoriser, dans le règlement, le développement des équipements, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>_ Mise en place de marges de recul sur la rue de la Halte et rue Saint Flaive Prolongée, pour permettre le réaménagement des espaces publics.</p> <p>_ Mise en œuvre d'un périmètre de préservation et de développement de la diversité commerciale.</p> <p>_ Création d'alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU), afin de consolider la trame verte et faciliter la lisibilité de la trame des espaces publics.</p>

<p>_ Aujourd'hui, les réseaux pour les déplacements actifs sont discontinus. La ville s'est engagée dans la mise en place d'un réseau cyclable pour créer un maillage du territoire et relier les quartiers et les gares.</p> <p>_ L'analyse des espaces publics met en évidence des axes structurants qu'il convient de conforter dans leur aménagement actuel. Il en va de même pour la composition urbaine qui les accompagne. Cela concerne plus particulièrement la rue Saint-Leu, l'avenue du Président Georges Pompidou et son articulation avec la rue de Franconville.</p> <p>- Au regard des objectifs du SDRIF et des opportunités urbaines de la ville d'Ermont, le foncier mobilisable et les sites de développement urbain sont localisés à proximité des gares de Gros-Noyer et de Cernay. Ermont poursuit ainsi les "logiques" de projets telles que celle à proximité de la gare Ermont-Eaubonne.</p> <p>_ Les typologies urbaines sont principalement de 2 types : Pavillonnaires / Grands ensembles. L'évolution attendue serait de promouvoir plus de diversité urbaine comme des formes intermédiaires (maisons de ville, petits collectifs) à l'image de ce qui a été proposé sur le secteur de la ZAC Ermont-Eaubonne.</p>	<p><b>2. Préparer le territoire à un renouvellement urbain ultérieur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les circulations majeures entre le centre-ville et les quartiers.</li> <li>- Densifier de façon maîtrisée les secteurs présentant un potentiel d'évolution, notamment à proximité des gares :</li> <li>- Secteur du foirail : Implantation d'équipements publics et de logement, favoriser la création de la rue Paul Éluard le long de la voie de chemin de fer pour relier la gare de Cernay.</li> <li>- Secteur Gros Noyer : Implantation de petits collectifs qualifiés autour la gare du Gros Noyer, permettre une mutation du bâti entre la rue Degas et la rue Édouard Branly afin de créer une transition entre le secteur pavillonnaire et les collectifs du quartier des Chênes.</li> <li>- Secteur des Chênes : Préparer le renouvellement du secteur d'habitat collectif dense en offrant un potentiel de logement permettant la coupure ou la suppression des barres, l'effacement des passages sous porche et le desserrement du quartier.</li> <li>- Poursuivre et achever l'aménagement du secteur de la gare Ermont-Eaubonne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Création d'alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU) en accompagnement des axes majeurs.</li> <li>_ Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Chênes-Sud, et Foirail notamment) Pour accompagner la valorisation des axes majeurs : rue Saint-Leu, rue de Franconville.</li> <li>_ Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité des gare (Gros-Noyer et de Cernay).</li> <li>_ Création de la Zone U2b à proximité de la gare de Gros-Noyer pour favoriser un bâti plus dense : petits collectifs et maisons de ville</li> <li>_Création d'un zonage U2c permettant d'identifier le quartier de la ZAC d'Ermont-Eaubonne.</li> <li>_Création d'un zonage U3d et de l'OAP "les Bornes" pour accompagner l'achèvement de la ZAC.</li> </ul>
---	---	--

<p>_ Les typologies urbaines présentes sur le territoire sont typiques des quartiers et de l'évolution de la ville par "accumulation".</p> <p>_ Ces tissus font le "charme" et la singularité d'Ermont. Il convient de protéger ces formes des sur-divisions sans cohérence d'ensemble, et de protéger la "ville jardinée".</p> <p>_ Les Grands ensembles sont aussi des formes importantes et singulières de la ville, néanmoins ils créent des ruptures dans la continuité urbaine, il convient de promouvoir l'évolution et le remodelage de certains secteurs.</p> <p>_ Le dynamisme économique du territoire dépendant de polarité commerciale très lisible dans le territoire qu'il convient de préserver.</p> <p>_ À proximité de la gare Ermont-Eaubonne et du secteur Dautry, le secteur d'activité tertiaire bénéficie des atouts de l'infrastructure ferrée, qu'il convient de conforter.</p> <p>_ L'activité artisanale est peu présente sur la commune, seul un petit secteur sur la rue du 18 juin se maintient.</p>	<p><b>3. Valoriser chaque quartier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le paysage et l'identité de chaque quartier.</li> <li>- Valoriser une « ville jardin » en préservant les espaces verts en cœur d'îlot.</li> <li>- Définir des aires de maintien et de développement de l'activité économique et commerciale et des équipements collectifs.</li> </ul>	<p>_ Mise en œuvre d'un périmètre de préservation et de développement de la diversité commerciale, pour pérenniser l'activité commerciale existante dans des centralités dans chaque quartier.</p> <p>_ Création des zonages U1 et U2 avec des indices (a et b pour la zone U1, a, b et c pour la zone U2) mettant en avant les caractéristiques de chaque quartier de la ville.</p> <p>_ Repérage du patrimoine local bâti ou non-bâti et mise en œuvre de prescriptions de protection et de mise en valeur dans les dispositions générales.</p> <p>_ Création de zone N, protégeant des secteurs où la présence du végétal est importante.</p> <p>_ Autoriser, dans le règlement, le développement des équipements, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>_ Création de la zone U3b, qui permet notamment de conforter les petites activités artisanales sur la rue du 18 juin.</p>
--	---	---

<p>_ Ermont possède un très bon niveau d'équipement et bien réparti sur le territoire, on notera que ceux-ci manquent parfois de lisibilité sur l'espace public.</p> <p>_ Il convient de conforter les équipements existants et d'adapter les équipements aux besoins futurs.</p> <p>_ La trame des espaces publics doit mettre en valeur les équipements, notamment en confortant les centralités existantes.</p> <p>_ Répondre aux enjeux de l'article L101-3° du code de l'urbanisme notamment : (...) Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) de développement des communications électroniques (...)</p>	<p><b>4. Garantir une offre équilibrée d'équipements publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la lisibilité et le rôle structurant des équipements publics dans l'organisation du territoire.</li> <li>- Poursuivre la construction d'équipements publics nécessaires aux besoins de la commune et les regrouper en pôle de patrimoine.</li> <li>- Favoriser l'accès aux communications numériques.</li> </ul>	<p>_ Dans toutes les zones (sauf la zone N où les constructions et installation nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) sont autorisés, dans le règlement, le développement des équipements, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>_ Création d'alignements et protections des parcs notamment pour conforter le pôle centre d'Ermont.</p> <p>_ Dans l'article 16 du règlement défini les conditions de branchements aux réseaux numériques.</p> <p>_ OAP Foirail, définition d'un secteur préférentiel de mixité fonctionnel, notamment pour l'implantation d'équipement comme un nouveau conservatoire de musique.</p>
---	--	---

**Orientation 2 :**

La ville jardinée : Promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
<p>_ Le territoire d'Ermont se compose de nombreux espaces verts, jardins, cœurs d'îlot, délaissés aux qualités éco-paysagères variables. Il conviendrait de les inscrire dans une trame à l'échelle du territoire.</p> <p>_ L'image d'une "ville verte" (malgré un territoire totalement urbanisé) est portée notamment par des cœurs d'ilots (ouverts ou fermés) relativement végétalisés et plantés. Le morcellement par redivision foncière en cœur d'îlot fragilise l'intérêt éco-paysager de ces espaces qu'il convient de protéger.</p> <p>_ Les espaces verts (de toute nature) sont relativement isolés les uns des autres, la trame verte pourra mettre en œuvre la connexion entre ces éléments.</p>	<p><b>1. Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les cœurs d'îlots identifiés comme remarquables afin de ne pas porter atteinte à leur intégrité.</li> <li>- Éviter le mitage des espaces verts afin d'empêcher la minéralisation des surfaces.</li> <li>- Renforcer l'attractivité des parcs publics.</li> <li>- Maintenir les alignements d'arbres qui participent à la trame verte et à la qualité du cadre de vie.</li> </ul>	<p>_ Repérage et création d'espaces du paysage à préserver, avec prescriptions aux dispositions générales de limitations des emprises des constructions dans ces espaces.</p> <p>_ Création d'alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU) pour constituer une trame verte urbaine et relier les principaux espaces verts entre eux.</p> <p>_ Créer des zones N, dans les délaissés des infrastructures et dans les espaces urbains où il est important de préserver les parcs et les jardins avec une présence du végétal importante.</p> <p>_ Dans les OAP, les espaces préférentiels du développement de logements doivent aussi préserver des cœurs d'ilots et/ou la végétation existante.</p>

<p>_ Le territoire doit prendre en compte les effets du changement climatique. Au regard d'un territoire totalement urbanisé, la présence de 4 gares et l'existence d'un réseau de chaleur intercommunal, les axes privilégiés- sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation et le "renforcement" de la végétalisation en milieu urbain,</li> <li>- Soutenir le développement du réseau de chaleur,</li> <li>- Promouvoir les dispositifs d'économie d'énergie dans les constructions,</li> <li>- Faciliter les modes doux de déplacements</li> </ul>	<p><b>2. Adapter la ville aux changements climatiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les effets d'îlots de chaleur urbains.</li> <li>- Favoriser la végétalisation des espaces publics, des cœurs d'îlots et des constructions.</li> <li>- Intégrer systématiquement les nouveaux projets d'aménagement et d'opération de logement dans la trame verte.</li> <li>- Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>- Favoriser le développement des énergies renouvelables.</li> </ul>	<p>_ Article 6 des zones U1 et U2, création de bandes d'implantation pour préserver les cœurs d'îlots.</p> <p>_ Article 9 (emprise au sol), adapter le taux d'emprise aux morphologies urbaines existantes et aux évolutions, lorsqu'une "densification" est envisageable,</p> <p>_ Dans les OAP, préserver des cœurs d'îlots et/ou la végétation existante.</p> <p>_ Dans les articles 13, sont prévus des coefficients d'imperméabilisation, lui-même adapté aux dispositifs constructifs (tels que les façades végétales, etc., ...)</p>
--	---	---

<p>_ Le territoire est soumis à des risques variés : nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres notamment l'A115, des risques faibles de remontée de nappe, des risques élevés liés au sol et au sous-sol</p>	<p><b>3. Protéger la population des risques et des nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se préserver des nuisances sonores et prendre en compte leurs effets dans les constructions.</li> <li>- Prendre en compte les effets retraits - gonflement des argiles.</li> <li>- Protéger le territoire urbain contre les inondations : favoriser la création de bassin de rétention des eaux de pluies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Rappel en annexe des risques et des nuisances à prendre en compte pour les constructions.</li> <li>_ L'article 2 (dans toutes les zones) rappelle des contraintes : d'isolement acoustiques, contraintes de sols et de sous-sol et de risque d'exposition au plomb,</li> <li>_ Article 4 : préconisation et réglementation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>_ Article 13, préconisations relatives à l'imperméabilisation des sols.</li> <li>_ Article 15, préconisation d'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie.</li> </ul>
---	---	--

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

Orientation 3 : La ville en mouvement : Valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité		
Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
<p>_ Avec l'analyse par source fiscale, il est estimé qu'en 2011 Ermont avait 28500 habitants. Sur la base de projection et au regard du nombre de logements construits ces dernières années, la population d'Ermont en 2015 est d'environ 30 000 habitants. Comme les territoires de comparaison, Ermont connaît un vieillissement de sa population et une légère baisse de la taille moyenne des ménages.</p> <p>_ Le nombre de personnes en logement locatif social représentait environ 30% de la population municipale en 2011, avec la présence de plusieurs grands ensembles.</p> <p>_ L'offre en logement doit être plus diversifiée, avec des petits logements T1-T2 et le développement d'accession sociale.</p> <p>_ Les projets en cours et les secteurs de renouvellement et de densification envisagés permettent de répondre à l'objectif du SDRIF de 15% de logements supplémentaires entre 2012 et 2030.</p>	<p><b>1. Assurer l'accueil de nouveaux habitants et production de nouveaux logements</b></p> <p>- La population d'Ermont, en augmentation depuis 2011, a aujourd'hui atteint le seuil de 30 000 habitants alors que la ville est entièrement urbanisée. Cette dynamique de croissance de la population est portée par les opérations de logement réalisées sur la ZAC Ermont-Eaubonne et dans le centre-ville, dont les effets se prolongeront jusqu'en 2020 et qui correspondent à la réalisation de 1456 logements.</p> <p>- Entre 2020 et 2030, la production de logement annuelle ralentira progressivement pour atteindre environ 28 logements par an. Cette production se fera majoritairement dans des opérations de démolition-reconstruction au nord de la commune et par mobilisation du foncier disponible identifié lors de la phase de diagnostic.</p> <p>- La programmation de ces futures opérations de logements sera plus axée sur la production de logements type T1 et T2 afin d'assurer la diversité des typologies à l'échelle de la commune et d'accompagner le desserrement des ménages.</p>	<p>_ Création des Orientations d'Aménagement et de Programmation : Gros-Noyer, Chêne-Nord, Chêne-Sud, Foirail : favorable à des typologies de petits collectifs permettant de proposer des typologies variées de logements.</p> <p>_ Création de sous-secteurs (a, b) à la zone U1 (pavillonnaire) pour permettre une évolution (densification modérée) de ces sous-secteurs en fonction des typologies existantes.</p> <p>_ Création d'une zone U2b, à proximité de la gare Gros-Noyer, pour favoriser une évolution du tissu de type pavillonnaire vers un tissu de type maisons de ville et petits collectifs favorables à des typologies variées de logements.</p> <p>_ Extension des zones d'implantation des logements collectifs (U2a), dans l'enveloppe de L'OAP Foirail.</p>

<p>_ Le territoire d'Ermont est composé majoritairement par 2 grandes typologies de bâti : du pavillonnaire (de densité faible et moyenne) et des grands ensembles (à forte densité). Il est pertinent de promouvoir des transitions urbaines entre les tissus en favorisant des formes urbaines et architecturales intermédiaires : maisons de villes, petits collectifs.</p> <p>_ La densification par redivision parcellaires tend à morceler le tissu urbain sans favoriser la cohérence et la continuité urbaine. Il est nécessaire de promouvoir des projets d'ensemble.</p> <p>_ Ermont possède un patrimoine local caractéristique qui fait l'objet d'un repérage spécifique en annexe du PLU : espace public (venelle ou rue), Ensemble bâti, immeubles, clôtures, arbres remarquables.</p> <p>_ L'activité circonscrite à quelques centralités a permis de maintenir une qualité de l'espace urbain au regard gardant maîtrise de l'affichage publicitaire.</p>	<p><b>2. Promouvoir la qualité du cadre bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer un urbanisme et un habitat durable.</li> <li>- Promouvoir des formes urbaines et les typologies compactes, limitant l'imperméabilisation des sols.</li> <li>- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et non bâti ainsi que le petit patrimoine constitué par les clôtures.</li> <li>- Garantir la qualité du mobilier urbain, des enseignes commerciales, de la signalétique et maîtriser l'affichage publicitaire.</li> </ul>	<p>_ Création des Orientations d'Aménagement et de Programmation : préconisant ou imposant la réalisation de plan ou d'étude sur l'ensemble du secteur, à proximité des gares et facilitant les modes doux de déplacements.</p> <p>_ Repérage et prescriptions du patrimoine bâti et non-bâti local, dans une annexe au règlement graphique et aux dispositions générales.</p> <p>_ Articles 11 et 15, favoriser et autoriser les dispositifs de productions ou d'utilisation de l'énergie renouvelable.</p> <p>_ Articles U1/11e et U2/11e : prescriptions du traitement des façades commerciales.</p> <p>_ Dispositions générales qui rappellent que les dispositifs de publicité sont soumis à déclaration préalables.</p> <p>_ Les OAP sont des secteurs à proximité des gares de Gros-Noyer, Cernay et Ermont-Eaubonne : Préconisent des liaisons douces à créer vers les gares et entre les quartiers.</p> <p>_ Création de la zone U2b, Favorise la transformation d'un tissu plutôt pavillonnaire en un tissu urbain plus compact de maisons de ville et de petits collectifs.</p>
---	--	--

<p>_ Ermont possède une excellente desserte ferrée avec 4 gares sur son territoire desservies par 3 lignes.</p> <p>_ La desserte par bus est dense mais peu lisible, mais elle est en cours de refonte.</p> <p>_ Le rayon de 500m autour des gares couvre plus de la moitié du territoire communal.</p> <p>_ Les dessertes des gares par les modes actifs peuvent être améliorées, notamment en poursuivant le développement du réseau cycle.</p> <p>_ À noter que le trafic automobile reste intense et les stationnements très saturés. Cette saturation est liée aussi et surtout aux usagers des communes voisines qui se rabattent sur les gares d'Ermont.</p> <p>_ Le réseau de voirie est cohérent, mais manque de lisibilité : gabarit restreint, façade et composition urbaine très hétérogène qui ne sont pas toujours en adéquation avec la hiérarchisation du réseau.</p> <p>_ La topographie du territoire est favorable aux déplacements piétons. Des zones partagées ont été mises en place dans quelques secteurs résidentiels et sont prévues dans le centre-ville. De nouvelles liaisons notamment à proximité des gares de Gros-Noyer et Cernay conforteraient le maillage piéton.</p>	<p><b>3. Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter l'usage des transports en commun.</li> <li>- Conforter le rôle des gares dans les déplacements.</li> <li>- Poursuivre l'amélioration de l'accessibilité des transports en commun.</li> <li>- Favoriser le déplacement en mode actif (marche à pied et cycles).</li> <li>- Développer le maillage des quartiers par des pistes cyclables et des sentes piétonnes.</li> <li>- Développer le stationnement des vélos.</li> <li>- Tendre vers une gestion durable et apaisée du trafic.</li> <li>- Améliorer la cohérence et la lisibilité des voiries structurantes.</li> <li>- Favoriser la cohabitation des modes de déplacement.</li> </ul>	<p>_ Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur Gare, facilitant son développement et les liaisons intermodales.</p> <p>_ Les OAP préconisent la composition de façades urbaines pour accompagner les axes structurants et leur assurer une meilleure lisibilité.</p> <p>_ La création d'alignements le long des axes majeurs vise à conforter leur lisibilité dans la ville.</p> <p>_ Article 12, réglementation de places de stationnement et de création de local pour les vélos.</p>
---	--	--

## **2. Description des différentes zones du PLU**

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

### **a) Zones Urbaines**

Elles comprennent :

#### **1) La zone U1**

La zone U1 correspond à la zone de secteur résidentiel à dominante pavillonnaire de la commune d'Ermont. Elle comprend les sous-secteurs a et b où les caractéristiques et les qualités du tissu pavillonnaire varient et des évolutions sont autorisées, où sont autorisées ou non certaines activités, où peut s'intégrer au tissu du logement sous forme de petits collectifs.

La zone U1 autorise des morphologies relativement similaires. Elle comprend de nombreux éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver dans une cohérence urbaine d'ensemble. Son développement et son renforcement s'accompagne des orientations d'aménagement et de programmation qui visent à organiser des opérations de renouvellements et de requalifications urbaines.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

#### **2) La zone U2**

Cette zone correspond à des secteurs où l'habitat collectif important domine. La création de zones "intermédiaires" par exemple U2b permettent la transition urbaine entre les tissus urbains présents sur la commune.

La zone U2 vise à valoriser et à permettre l'évolution et la diversification d'un habitat collectif parfois homogène. C'est une zone de mixité. Elle comprend 3 sous-secteurs U2a, U2b et U2c. Son développement et son renforcement s'accompagne des orientations d'aménagement et de programmation qui visent à organiser des opérations de renouvellements et de requalifications urbaines.

#### **3) La zone U3**

Cette zone correspond à des secteurs destinés à recevoir des activités industrielles, scientifiques, médicales, techniques et de services ainsi que des activités commerciales et artisanales. Elle comprend les sous-secteurs U3a, b, c et d qui orientent les destinations des activités pouvant s'implanter dans tel ou tel sous-secteur.

La zone U3 vise à valoriser et à permettre l'évolution et le développement de l'activité économique sur la commune ; hors activités de commerces dit de proximité ou de centre-ville et compatible avec du logement. Le développement du sous-secteur U3d s'accompagne de l'orientation d'aménagement et de programmation dit des Bornes qui vise à intégrer et à prendre en compte les projets d'activité économique en cours et à finaliser l'occupation de la ZAC d'Ermont-Eaubonne.

### **b) Zone Naturelle : La zone N**

Cette zone correspond à des secteurs ou espaces 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.

La zone N vise à valoriser ou à permettre le développement des parcs et à constituer une trame verte sur le territoire notamment en valorisant les délaissés des infrastructures.

### 3. Tableau des surfaces de zones

#### a) Surfaces des zones du précédent PLU

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
U1	280,27	
U2	77,35	
U3	23,25	
U4	6,26	
U6	0,28	
U31	6,53	
U41	10,07	
U51	0,31	
U52	0,29	
U53	0,38	
U54	2,45	
U61	1,37	
U62	0,45	
<i>Total zones urbaines</i>	<i>409,26</i>	<i>98,17%</i>
N	7,64	
<i>Total zones naturelles</i>	<i>7,64</i>	<i>1,83%</i>
<b>TOTAL</b>	<b>416,9</b>	<b>100%</b>

Méthode de calcul : logiciel AutoCAD

#### b) Évolution des différentes zones

Il faut noter que le calcul des différentes superficies entre le PLU actuel et le PLU révisé n'est pas issu de la même base de données. Une vérification des superficies mentionnées dans le premier tableau (PLU actuel) via le logiciel AutoCAD a montré que ces superficies étaient sensiblement équivalentes. Les deux bases de données utilisées n'engendrent donc pas de différence notable entre les superficies mesurées ; une comparaison des superficies est donc possible.

	PLU précédent	en % de la surface totale	PLU approuvé	en % de la surface totale	Différences (en ha)
Zone U	409,25	98,00%	402,21	97%	-7,04
Zone N	7,64	2,00%	13,09	3%	5,45
<b>Total</b>	<b>416,89</b>	<b>100%</b>	<b>415,3</b>	<b>100%</b>	<b>-1,59</b>

Dans l'évolution des zones, on note la progression de la zone naturelle. En effet, des délaissés ont été intégrés à la zone naturelle, pour qu'ils puissent être protégés et qu'ils participent à la constitution de la trame verte urbaine et à la mise en œuvre de continuités au sein du territoire très urbain d'Ermont.

## ***C. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES***

### **1. Généralités**

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité des évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage, objectifs mis en place par la loi SRU et ALUR, et il a été procédé à l'adaptation des règles existantes dans le PLU.

Dans cette démarche il a été recherché la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement.

### **2. Justification du règlement écrit et de ses articles**

#### **a) Cadre général**

Chaque zone comporte 16 articles qui définissent les règles suivantes :

ARTICLE -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE -3 - ACCES ET VOIRIE

ARTICLE -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE -5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE -9 - EMPRISE AU SOL

ARTICLE -10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE -11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

ARTICLE -12 – STATIONNEMENT

ARTICLE -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE -15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE -16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

**b) Justification des articles du règlement**

**1) Zone U1, et ses sous-secteurs U1a, U1b**

**Zone : U1**

**a- Délimitation et Définition**

**Délimitation**

La zone U1 correspond à la zone de secteur résidentiel à dominante pavillonnaire de la commune d'Ermont. Elle comprend les sous-secteurs a et b où les caractéristiques et les qualités du tissu pavillonnaire varient et des évolutions sont autorisées, où sont autorisées ou non certaines activités, où peut s'intégrer au tissu du logement sous forme de petits collectifs.

**Définition**

La zone U1 autorise des morphologies relativement similaires. Elle comprend de nombreux éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver dans une cohérence urbaine d'ensemble. Son développement et son renforcement s'accompagne des orientations d'aménagement et de programmation qui visent à organiser des opérations de renouvellements et de requalifications urbaines.

**b- Les motifs des règles applicables à la zone**

Objet		Principes des règles		Objectifs	Articles concernés
Proposées	Actuelles	Proposées	Actuelles		
<b>Zone : U1a, occupation du sol,</b>	Emprise partielle de la zone U1	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec le caractère résidentiel.</li> <li>_ Ne sont pas autorisées les activités, hormis celles déjà existantes.</li> <li>_ Rappel des contraintes liées aux risques et aux nuisances.</li> </ul>	Sont autorisées les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone dans la limite de 50% de la surface plancher.	Favoriser l'harmonisation des morphologies urbaines, et préserver le caractère de la ville jardinée	1 et 2

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Zone : U1b, occupation du sol,</b></p>	<p>Emprise partielle de la zone U1</p>	<p>_ Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec le caractère résidentiel.                  _ Sont autorisées les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone <b>dans la limite de 50% de la surface plancher.</b>                  _ Rappel des contraintes liées aux risques et aux nuisances.</p>	<p>idem</p>	<p>Favoriser l'harmonisation des morphologies urbaines, et préserver le caractère de la ville jardinée                  Circonscrire l'activité aux centralités identifiées</p>	
<p><b>Voirie et réseaux divers</b></p>		<p>_ Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.                  _ Toute nouvelle voie doit avoir une emprise d'au moins 9 m.                  _ Les voies qui desservent plusieurs logements ou propriété doivent être composées :                  - D'une bande de circulation carrossable d'une largeur minimale de 5,50m                  - D'un espace de retournement                  - D'un accès piéton sécurisé ou non à la voie carrossable.                   _ Branchement obligatoire aux réseaux.                  _ Préconisation d'une rétention des eaux à la parcelle.                  _ Le rejet des eaux pluviales est limité à 2litres/seconde/hectare                  _ Rappel et renvoi au schéma d'assainissement du SIARE</p>	<p>_ Idem                  _ Toute nouvelle voie doit avoir une emprise d'au moins 5 m.                  _ Les impasses ne peuvent mesurer plus de 30m de long.                   _ Préconisation d'infiltration de l'eau à la parcelle.                  _ Volume de rétention : 1m3 pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméable</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.                  Assurer la commodité de la circulation.                  Préserver le paysage urbain.                  Permettre une évolution du tissu urbain.                  Garantir la gestion à la parcelle des eaux de pluie.</p>	<p>3 et 4</p>
<p><b>Caractéristiques des terrains</b></p>		<p>Non-réglémenté</p>	<p>_ Superficie minimum de 400m<sup>2</sup>                  _ Contrainte de forme de parcelle</p>		<p>5</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Implantation du bâti : U1a</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Retrait de 2m et un maximum de 7m.</li> <li>_ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.</li> <li>_ Bande d'implantation d'une largeur de 20m</li>   <li>_ Retrait des limites séparatives : L=H avec un minimum de 6 m en cas de vue directe, L= H/2 avec un minimum de 3 m en cas d'absence de vue.</li>   <li>_ Prospect de 6 m entre 2 bâtis sur une même propriété / et 3 m en cas de vue directe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Retrait de 2m</li> <li>_ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.</li> <li>_ Bande d'implantation d'une largeur de 20m</li>   <li>_ Quand retrait des limites latérales : L=4m, L=1,90m si absence de vue</li>   <li>_ Prospect de 8m entre 2 bâtis sur une même propriété / et 4 m en cas de vue directe.</li> </ul>	<p>Préserver l'implantation du front bâti urbain correspondant à la structure initiale du tissu pavillonnaire.</p> <p>Réhabiliter et préserver les cœurs d'îlots et les fonds de terrain. Limiter la sur-division du foncier et préserver les caractéristiques du tissu urbain.</p> <p>Permettre une densification mesurée dans les secteurs les "moins " préservés.</p>	<p>6, 7 et 8</p>
<p><b>Implantation du bâti : U1b</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Retrait de 2m et un maximum de 7m.</li> <li>_ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.</li> <li>_ Bande d'implantation d'une largeur de 20m</li>   <li>_ Implantation en retrait ou en limite séparative.</li> <li>_ Sur au moins une limite lorsque la largeur de parcelle est &lt;à 10m en U1b</li>   <li>_ Prospect de 6 m entre 2 bâtis sur une même propriété / et 3 m en cas de vue directe.</li> </ul>			
<p><b>Emprise au sol U1</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_ U1a : 25% de la superficie de la parcelle</li> <li>_ U1b :40%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_De 70% à 50% selon la taille des parcelles</li> </ul>	<p>Au regard des emprises moyennes existantes : 15 à 25%,</p>	<p>9 et 14</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

		<p>_ Au-delà de la bande d'implantation : seules les extensions sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise existante.</p>		<p>Permettre la densification du bâti existant. Plus particulièrement en zone U1b</p>	
<p><b>Hauteur du bâti : U1</b></p>		<p>_ U1a : Hauteur max à l'égout du toit : 7,00m (R+1+C, attique interdit)</p> <p>_ U1b : Hauteur max à l'égout du toit : 7,00m (R+1+C ou attique)</p>	<p>Hauteur max à l'égout du toit : 7,00m</p>	<p>Préserver le gabarit traditionnel dans les secteurs à préserver (U1a etc.), Favoriser le développement des formes urbaines denses</p>	<p>10</p>
<p><b>Aspect extérieur, U1</b></p>		<p>_ Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>_ Pente de toiture comprise entre 30 et 60°</p> <p>_ Autoriser les toits-terrasse dans la limite de 25% de la surface de toiture</p> <p>_ Autoriser les toits à la Mansart</p>	<p>_ Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>_ Pente de toiture comprise entre 25 et 45°</p> <p>_ Toits à la Mansart interdits</p>	<p>Prendre en compte les caractéristiques du bâti "traditionnel".</p> <p>Autoriser les dispositifs contemporains (techniques et architecturaux) respectueux du contexte.</p>	<p>11</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Stationnement</b></p>	<p><b>Pour la Zone U1</b></p>	<p><b>habitation</b> :                  1 place par logement &lt;45m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> surface de plancher                  2 places par logement &gt;45m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> surface de plancher  <b>hébergement</b> :                  1 place pour 4 logements  <b>Artisanat et commerce de détail</b> :                  1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher  <b>Restauration</b> :                  1 place pour 0 à 250 m<sup>2</sup> de surface plancher                  Pour les établissements d'une surface supérieure à 250,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place par tranche de 60,00 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> :                  Idem restauration  <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> :                  Établissements de santé : 1 place pour 3 lits pour le personnel et 1 place pour 3 lits pour les visiteurs                  Établissements de petite enfance (crèche, PMI, maternelle) : une place pour 10 enfants                  Établissements de primaire : le stationnement devra être adapté aux besoins de l'établissement  <b>Services publics et d'intérêt collectif</b> :                  Le stationnement devra être adapté au type d'équipement</p>	<p><b>Pour l'habitation</b> :                  2 places par logement et pour les logements collectifs, 1, 50m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des 2 roues  <b>Commerces, restaurants, activités, bureaux et services : pour les constructions neuves et les changements de destination,</b>                  - Pour les établissements d'une surface inférieure à 250m<sup>2</sup> de SHON,                  * 2 places de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SHON                  * 3 places de 100m<sup>2</sup> à 250m<sup>2</sup>                  - Pour les établissements d'une surface supérieure à 250m<sup>2</sup> de SHON,                  une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON                  Autres destination : Idem</p>	<p>Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines.</p>	<p>12</p>
-----------------------------	-------------------------------	--	--	---	-----------

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Stationnement</b></p>	<p><b>Pour la Zone U1</b></p>	<p><b>Pour le stationnement des 2 roues</b>          1 place par logt individuel : 1 m<sup>2</sup> par place          Logt collectifs : 1 m<sup>2</sup> par place de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup> pour assurer le garage des vélos</p> <p><b>Rappel des exceptions :</b>          _ Périmètre de 500m d'une gare,          _ Logements aidés          _ Résidences étudiantes et personnes âgées</p>		<p>Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines.</p>	
<p><b>Espaces libre</b></p>		<p>Les espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations.          Coefficient d'imperméabilisation pour les parcelles supérieures à 400m<sup>2</sup> : U1a : 80 %, U1b : 40 %          Coefficient d'imperméabilisation pour les parcelles supérieures comprise entre 250m<sup>2</sup> à 400m<sup>2</sup> : U1a : 70 %, U1b : 30 %          Coefficient d'imperméabilisation pour les parcelles inférieures à 250m<sup>2</sup> : U1a : 50 %, U1b : 25 %          Application de coefficients de perméabilité aux dispositifs de toiture terrasse végétalisées et aux façades végétalisées.</p>	<p>Idem, sauf dispositif de toiture et façade</p>	<p>Végétalisation des espaces libres, Limiter l'imperméabilisation des sols, Favoriser la biodiversité. Prendre en compte les nouveaux dispositifs constructifs</p>	<p>13</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Performances énergétiques</b></p>		<p>La réalisation de toiture-terrasse végétalisée ouvre droit à un crédit d'urbanisme applicable aux dispositions figurant aux articles : U1/9a, U1/12e, U1/13c et 13d dans une limite de 20 % en plus ou en moins par rapport aux dispositions de base.                  _Prescriptions relatives à l'intégration de panneaux solaires dans la construction et dans l'environnement urbain.                  _ Promouvoir l'utilisation de matériaux renouvelables</p>	<p>Sans objet - cette disposition réglementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR</p>	<p>Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable</p>	<p>15</p>
<p><b>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b></p>		<p>Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions (câble, fibre, etc.).</p>	<p>Sans objet - cette disposition réglementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR</p>	<p>Favoriser le développement des réseaux de communication électronique.</p>	<p>16</p>

2) Zone U2, et ses sous-secteurs U2a, U2b, U2c

Zone U2					
<b>a- Délimitation et Définition</b>					
<p><b>Délimitation</b>                      Cette zone correspond à des secteurs où l'habitat collectif important domine. La création de zones "intermédiaires" par exemple U2b permettent la transition urbaine entre les tissus urbains présents sur la commune.</p> <p><b>Définition</b>                      La zone U2 vise à valoriser et à permettre l'évolution et la diversification d'un habitat collectif parfois homogène. C'est une zone de mixité. Elle comprend 3 sous-secteurs U2a, U2b et U2c. Son développement et son renforcement s'accompagne des orientations d'aménagement et de programmation qui visent à organiser des opérations de renouvellements et de requalifications urbaines.</p>					
<b>b- Les motifs des règles applicables à la zone</b>					
Objet		Principes des règles		Objectifs	Articles concernés
Proposées	Actuelles	Proposées	Actuelles		
<b>Zone : U2a, occupation du sol</b>	Synthèses des Zones U2 et U3	Sont autorisés par défaut la création de logements, d'activités et d'équipements	idem	Favoriser le développement de formes et de fonctions urbaines mixtes	1 et 2
<b>Zone : U2b, occupation du sol</b>	Synthèses des Zones U2 et U1				
<b>Zone : U2c, occupation du sol</b>	Synthèses des Zones U2 et U51 à U54				

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Voirie et réseaux divers</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.</li> <li>_ Toute nouvelle voie doit avoir une emprise d'au moins 9 m.</li> <li>_ Les voies qui desservent plusieurs logements ou propriété doivent être composées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une bande de circulation carrossable d'une largeur minimale de 5,50m</li> <li>- D'un espace de retournement</li> <li>- D'un accès piéton sécurisé ou non à la voie carrossable.</li> </ul> </li> <li>_ Branchement obligatoire aux réseaux.</li> <li>_ Préconisation d'une rétention des eaux à la parcelle.</li> <li>_ Le rejet des eaux pluviales est limité à 2litres/seconde/hectare</li> <li>_ Rappel et renvoi au schéma d'assainissement du SIARE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Idem</li> <li>_ Les impasses de plus de 15m de long doivent être aménagées à leur extrémités.</li> <li>_ Préconisation d'infiltration de l'eau à la parcelle.</li> <li>_ Volume de rétention : 1m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméable</li> </ul>	<p>Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Préserver le paysage urbain. Permettre une évolution du tissu urbain. Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie.</p>	<p>3 et 4</p>
<p><b>Caractéristiques des terrains</b></p>	<p>Sans objet</p>			<p>5</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Implantation du bâti, U2a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Retrait de 2m.</li> <li>_ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.</li> <li>_ Bande d'implantation d'une largeur de 25m</li> <li>_ Au-delà de la bande, limitation des constructions à 10% de la surface plancher</li>   <li>_ Quand retrait des limites séparatives : L=H avec un minimum de 6 m en cas de vue directe, L= H/2 avec un minimum de 3 m en cas d'absence de vue.</li> <li>_ Limitation des hauteurs au-delà de la bande des 25m : L=H avec un minimum de 8m en cas de vue directe, L= H/2 avec un minimum de 4 m en cas d'absence de vue.</li>   <li>_ Prospect de 6 m entre 2 bâtis sur une même propriété / et 3 m en cas de vue directe.</li> </ul>	<p><b>Zone U1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Retrait de 2m</li> <li>_ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.</li> <li>_ Bande d'implantation d'une largeur de 20m</li> <li>_ Quand retrait des limites latérales : L=4m, L=1,90m si absence de vue</li> <li>_ Prospect de 8m entre 2 bâtis sur une même propriété / et 4 m en cas de vue directe.</li> </ul> <p><b>Zone U2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Retrait de 2m.</li> <li>_ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.</li> <li>_ Bande d'implantation d'une largeur de 20m</li> <li>_ Prospect = H et de 6m minimum entre 2 bâtis sur une même propriété / et H/2 et 4m minimum en cas de vue directe.</li> </ul> <p><b>Zone U3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Implantation libre.</li> </ul>	<p>Permettre une densification de manière mesurée et adaptée.</p>	<p>6, 7 et 8</p>
---	--	--	---	------------------

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Implantation du bâti, U2b</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Idem U2a</li> <li>_ Au-delà de la bande, limitation des constructions à 25% de la surface plancher</li>   <li>_ Quand retrait des limites séparatives : idem U2a</li> <li>_ Limitation des hauteurs au-delà de la bande des 25m : L=H avec un minimum de 6m en cas de vue directe, L= H/2 avec un minimum de 3 m en cas d'absence de vue.</li>   <li>_ Prospect de 6 m entre 2 bâtis sur une même propriété / et 3 m en cas de vue directe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.</li> <li>_ Alignement spécifique</li> <li>_ Prospect = H et de 4m minimum entre 2 bâtis sur une même propriété / et H/2 et 1,90m minimum en cas de vue directe.</li> <li>Au-delà d'une bande de 20m, limitation du prospect</li>   <li><b>Zone U4 :</b></li> <li>_ Retrait de 4m.</li> <li>_ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.</li> <li>_ Quand retrait des limites latérales : L=4 ou 6m, L=2,5m si absence de vue</li> <li>.</li>   <li><b>Zone U5 :</b></li> <li>_ À l'alignement.</li> <li>_ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.</li> <li>_ Quand retrait des limites latérales : L=4 ou 6m, L=2,5m si absence de vue</li> <li>_ Prospect de H/2 et de 6m minimum entre 2 bâtis sur une même propriété / et 3 m en cas de vue directe.</li> </ul>	<p>Permettre la transformation du tissu urbain vers un tissu plus dense.</p>	<p>6, 7 et 8</p>
<p><b>Implantation du bâti, U2c</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Idem U2a</li> <li>_ <b>Pas de Bande d'implantation</b></li>   <li>_ Quand retrait des limites séparatives : L=H avec un minimum de 6 m en cas de vue directe, L= H/2 avec un minimum de 3 m en cas d'absence de vue.</li> <li>_ Limitation des hauteurs au-delà de la bande des 25m : L=H avec un minimum de 4m en cas de vue directe, L= H/2 avec un minimum de 1,90 m en cas d'absence de vue.</li>   <li>_ Prospect de 6 m entre 2 bâtis sur une même propriété / et 3 m en cas de vue directe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ À l'alignement.</li> <li>_ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.</li> <li>_ Quand retrait des limites latérales : L=4 ou 6m, L=2,5m si absence de vue</li> <li>_ Prospect de H/2 et de 6m minimum entre 2 bâtis sur une même propriété / et 3 m en cas de vue directe.</li> </ul>	<p>Permettre une densification de manière mesurée et adaptée.</p>	<p>6, 7 et 8</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<b>Emprise et densité</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_ U2a : 35% de la superficie de la parcelle</li> <li>_ U2b : 50%</li> <li>_ U2c : non-réglémenté</li> </ul>	<p>Zone U1 : 70% à 50% selon la taille des parcelles</p> <p>Zone U2 : 50%</p> <p>Zone U3 : non-réglémenté</p> <p>Zone U4 : non-réglémenté</p> <p>Zone U5 : non-réglémenté</p>	Permettre des adaptations modérées au regard des emprises existantes,	9 et 14
<b>Hauteur du bâti, U2a</b>		_ Hauteur max à l'égout du toit : 17,50m (R+4+C ou +1 en attique)	<p>Zone U1 : Hauteur max à l'égout du toit : 7,00m</p> <p>Zone U2 : hauteur de la construction limitée selon la largeur de parcelle, du R+1 au R+4+C</p> <p>Zone U3 : R+4+C ou +1 en attique</p> <p>Zone U4 : Pour le logement hauteur max de 7m ; pour les autres constructions Hauteur max de 9 à 18 selon les destinations</p> <p>Zone U5 : Hauteur max de 15 à 25 selon le sous-secteur</p>		10
<b>Hauteur du bâti, U2b</b>		_ Hauteur max à l'égout du toit : 12,50m (R+3+C ou +1 en attique)			
<b>Hauteur du bâti, U2c</b>		_ Hauteur max à l'égout du toit : 17,50m (R+4+C ou +1 en attique)			
<b>Aspect extérieur</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</li> <li>_ Pente de toiture comprise entre 30 et 60°</li> <li>_ Autorisée les toits-terrasse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</li> <li>_ Pente de toiture comprise entre 25 et 45°</li> </ul>	Prendre en compte les caractéristiques du bâti "traditionnel". Autoriser les dispositifs contemporains (techniques et architecturaux) respectueux du contexte.	11

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p>Stationnement</p>	<p><b>habitation</b> :</p> <p>1 place par logement &lt;45m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> surface de plancher</p> <p>2 places par logement &gt;45m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> surface de plancher</p> <p><b>hébergement</b> :</p> <p>1 place pour 4 logements</p> <p><b>Artisanat et commerce de détail</b> :</p> <p>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher</p> <p><b>Restauration</b> :</p> <p>1 place pour 0 à 250 m<sup>2</sup> de surface plancher</p> <p>Pour les établissements d'une surface supérieure à 250,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place par tranche de 60,00 m<sup>2</sup> de Surface de plancher</p> <p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> :</p> <p>Idem restauration</p> <p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> :</p> <p>Établissements de santé : 1 place pour 3 lits pour le personnel et 1 place pour 3 lits pour les visiteurs</p> <p>Établissements de petite enfance (crèche, PMI, maternelle) : une place pour 10 enfants</p> <p>Établissements de primaire : le stationnement devra être adapté aux besoins de l'établissement</p> <p><b>Services publics et d'intérêt collectif</b> :</p> <p>Le stationnement devra être adapté au type d'équipement</p>	<p><b>Pour l'habitation</b> :</p> <p>2 places par logement et pour les logements collectifs, 1, 50m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des 2 roues</p> <p><b>Commerces, restaurants, activités, bureaux et services : pour les constructions neuves et les changements de destination,</b></p> <p>- Pour les établissements d'une surface inférieure à 250m<sup>2</sup> de SHON,</p> <p>* 2 places de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>* 3 places de 100m<sup>2</sup> à 250m<sup>2</sup></p> <p>- Pour les établissements d'une surface supérieure à 250m<sup>2</sup> de SHON, une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>Autres destination : Idem</p>	<p>Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines.</p>	<p>12</p>
----------------------	--	---	---	-----------

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Stationnement (suite)</b></p>	<p><b>Pour le stationnement des 2 roues</b>          1 place par logt individuel : 1 m<sup>2</sup> par place          Logt collectifs : 1 m<sup>2</sup> par place de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup> pour assurer le garage des vélos  <b>Rappel des exceptions :</b>          _ Périmètre de 500m d'une gare          _ Logements aidés          _ Résidences étudiantes et personnes âgées</p>		<p>Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines.</p>	
<p><b>Espaces libre</b></p>	<p>Les espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations. Coefficient d'imperméabilisation : 50 %</p> <p>Plantation d'un arbre par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p>Application de coefficients de perméabilité aux dispositifs de toiture terrasse végétalisées et aux façades végétalisées.</p>	<p>Les espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations.          _ U2, U3 et U5, Coefficient d'imperméabilisation : <b>60 %</b>          _U4 : pas de coefficient          _ Pas de prise en compte de dispositifs de toiture et façade</p>	<p>Végétalisation des espaces libres, Limiter l'imperméabilisation des sols, Favoriser la biodiversité. Prendre en compte les nouveaux dispositifs constructifs Permettre une densification de manière mesurée et adaptée</p>	<p>13</p>
<p><b>Performances énergétiques</b></p>	<p>La réalisation de toiture-terrasse végétalisée ouvre droit à un crédit d'urbanisme applicable aux dispositions figurant aux articles : U2/9a, U2/12e, U2/13c et 13d dans une limite de 20 % en plus ou en moins par rapport aux dispositions de base.          _ Prescriptions relatives à l'intégration de panneaux solaires dans la construction et dans l'environnement urbain.          _ Promouvoir l'utilisation de matériaux renouvelables</p>	<p>Sans objet - cette disposition réglementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR</p>	<p>Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable</p>	<p>15</p>
<p><b>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b></p>	<p>Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions (câble, fibre, etc.).</p>	<p>Sans objet - cette disposition réglementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR</p>	<p>Favoriser le développement des réseaux de communication électronique.</p>	<p>16</p>

3) Zone U3, et ses sous-secteurs U3a, U3b, U3c, U3d

Zone U3

**a- Délimitation et Définition**

**Délimitation**

Cette zone correspond à des secteurs destinés à recevoir des activités industrielles, scientifiques, médicales, techniques et de services ainsi que des activités commerciales et artisanales. Elle comprend les sous-secteurs U3a, b, c et d qui orientent les destinations des activités pouvant s'implanter dans tel ou tel sous-secteur.

**Définition**

La zone U3 vise à valoriser et à permettre l'évolution et le développement de l'activité économique sur la commune ; hors activités de commerces dit de proximité ou de centre-ville et compatible avec du logement. Le développement du sous-secteur U3d s'accompagne de l'orientation d'aménagement et de programmation dit des Bornes qui vise à intégrer et à prendre en compte les projets d'activité économique en cours et à finaliser l'occupation de la ZAC d'Ermont-Eaubonne.

**b- Les motifs des règles applicables à la zone**

Objet		Principes des règles		Objectifs	Articles concernés
Proposées	Actuelles	Proposées	Actuelles		
<b>Zone : U3a, occupation du sol</b>	Synthèse des Zones U1, U4, U6	Sont autorisées : les habitations et les établissements à caractère industriel ou artisanal ou de services / Les extensions des habitations existantes	_Zone U1 : Sont autorisées les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone dans la limite de 50% de la surface plancher. _Zone U4 : Sont autorisées les activités compatibles, Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance. _Zone U41 : Sont seulement autorisées les activités commerciales.	Conforter et permettre le développement de la zone d'activités existante rue des métiers, rue Kvott et Leydekkers	1 et 2
<b>Zone : U3b, occupation du sol</b>	Synthèses de la zone U41	Sont autorisées : les commerces à l'exclusion de toute autre activité / Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance.	_Zone U6, U61, U62 : Sont autorisées les activités (par défaut), les	Conforter la centralité commerciale	

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Zone : U3c, occupation du sol</b></p>	<p>Synthèses des Zones U4, U61, U62</p>	<p>Sont autorisées : activités industrielles ou artisanale, secondaire ou tertiaire ; services / les nouvelles habitations destinées à la surveillance.</p>	<p>résidences services, Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance.</p>	<p>Conforter et permettre le développement de la zone d'activités existante rue des métiers, rue Kvott et Leydekkers.</p>	
<p><b>Zone : U3d, occupation du sol</b></p>	<p>Synthèses de la zone U61</p>	<p>Sont autorisées : les activités industrielles ou artisanale, secondaire ou tertiaire ; services</p>			
<p><b>Voirie et réseaux divers</b></p>		<p>_ Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. _ Toute nouvelle voie doit avoir une emprise d'au moins 9 m. _ Les voies qui desservent plusieurs logements ou propriété doivent avoir une emprise minimum de 5,50 m.  _ Branchement obligatoire aux réseaux. _ Préconisation d'une rétention des eaux à la parcelle. _ Le rejet des eaux pluviales est limité à 2litres/seconde/hectare _ Rappel spécifique à la gestion des eaux usées autres que domestiques _ Rappel et renvoi au schéma d'assainissement du SIARE</p>	<p>Zone U1, U4, U6 : _ Toute nouvelle voie doit avoir une emprise d'au moins 5 m. _ Les impasses ne peuvent mesurer plus de 30m de long.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Préserver le paysage urbain. Permettre une évolution du tissu urbain. Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie.</p>	<p>3 et 4</p>
<p><b>Caractéristiques des terrains</b></p>	<p>Sans objet</p>				<p>5</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Implantation du bâti</b></p>		<p>Zones U3a, U3c :                  _ Retrait de 4m.                  _ Quand retrait des limites séparatives :                  P=H avec un minimum de 4m en cas de vue directe,                  L= H/2 avec un minimum de 2,50 m en cas d'absence de vue.</p> <p>Zone U3b :                  _ Retrait de 6m.                  _ En limite ou en retrait                  _ Quand retrait des limites séparatives :                  P=H avec un minimum de 6m en cas de vue directe,                  L= H/2 avec un minimum de 2,50 m en cas d'absence de vue.</p> <p>Zone U3d : non réglementé</p>	<p>Zone U1 :                  _ Retrait de 2m                  _ Autoriser l'alignement sur les constructions existantes.                  _ Bande d'implantation d'une largeur de 20m                  _ Quand retrait des limites latérales :                  L=4m, L=1,90m si absence de vue                  _ Prospect de 8m entre 2 bâtis sur une même propriété / et 4 m en cas de vue directe.</p> <p>Zone U4, U6 :                  _ Retrait de 4m                  _ En retrait des limites latérales : L=H et L=4m minimum, L=1,90m si absence de vue</p> <p>Zone U41 :                  _ Retrait de 6m                  _ En retrait des limites latérales :                  L=H/2 et L=6m minimum, L=2,50m si absence de vue</p> <p>Zone U5 :                  _ À l'alignement                  _ Quand retrait des limites latérales :                  L=H et L=4m minimum, L=1,90m si absence de vue</p>	<p>Préserver la composition des façades urbaines.                  Accompagner le gabarit de la voie selon le gabarit de la construction                  Participer à ses aménagements</p>	<p>6, 7 et 8</p>
<p><b>Emprise et densité</b></p>		<p>Sans objet</p>	<p>Zone U1 : 70% à 50% selon la taille des parcelles                  Zones U4, U5, U6 : non réglementé</p>	<p>Favoriser la densification du bâti</p>	<p>9 et 14</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Hauteur du bâti</b></p>		<p><b>Habitation :</b> R+1+C / 7m à l'égout</p> <p><b>Zone U3a :</b> _18,00 m maximum à l'égout près des équipements sportifs _10,00 m à l'égout rue Kvott et Leydekkers.</p> <p><b>Zone U3b :</b> _12,00 m maximum à l'égout</p> <p><b>Zone U3c :</b> _18,00 m maximum à l'égout</p> <p><b>Zone U3d :</b> _ Gabarit R+5+attique</p>	<p>Zone U1 : 7,00m à l'égout</p> <p>Zone U4 : _18,00 m maximum à l'égout près des équipements sportifs _9,00 m à l'égout en bordure de la sente des Lainés <b>_12,00 m</b> à l'égout près de la rue des Bornes _10,00 m à l'égout rue Kvott et Leydekkers.</p> <p>Zone U41 : 16,00m à l'égout</p> <p>Zone U6, U61 : 15,00m à l'égout</p> <p>Zone U62 : 25,00m à l'égout</p>	<p>Accompagner le bâti d'activité</p> <p>Permettre l'évolution des secteurs en mutation, notamment U3d</p>	<p>10</p>
<p><b>Aspect extérieur</b></p>		<p>_ Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Permettre l'installation des dispositifs économe en énergie</p>	<p>Zone U1 : _ Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. _ Pente de toiture comprise entre 25 et 45°</p> <p>Zone U4, U6 : Harmonie avec le milieu environnant.</p>	<p>Favoriser une certaine unité de l'aspect de l'ensemble des secteurs. Favoriser l'identification du paysage urbain des secteurs d'activités.</p>	<p>11</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Stationnement</b></p>		<p><b>habitation</b> :                  1 place par logement &lt;45m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> surface de plancher                  2 places par logement &gt;45m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> surface de plancher  <b>hébergement</b> :                  1 place pour 4 logements  <b>Artisanat et commerce de détail</b> :                  1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher  <b>Restauration</b> :                  1 place pour 0 à 250 m<sup>2</sup> de surface plancher                  Pour les établissements d'une surface supérieure à 250,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place par tranche de 60,00 m<sup>2</sup> de Surface de plancher  <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> :                  Idem restauration  <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> :                  Établissements de santé : 1 place pour 3 lits pour le personnel et 1 place pour 3 lits pour les visiteurs                  Établissements de petite enfance (crèche, PMI, maternelle) : une place pour 10 enfants                  Établissements de primaire : le stationnement devra être adapté aux besoins de l'établissement  <b>Services publics et d'intérêt collectif</b> :                  Le stationnement devra être adapté au type d'équipement</p>	<p><b>Pour l'habitation</b> :                  1,5 places par logement  <b>Commerces, restaurants, activités, bureaux et services : pour les constructions neuves et les changements de destination,</b>                  - Pour les établissements d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de SHON : aucune place exigée                  - Pour les établissements d'une surface supérieur à 200m<sup>2</sup> de SHON : 1 place par tranche de 200  <b>Pour les établissements de santé</b> 1 place pour 5 lits                  Autres destination : Idem</p>	<p>Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines.                   Limiter l'encombrement excessif de l'espace public dans les secteurs proche de la gare notamment.</p>	<p>12</p>
<p><b>Stationnement (suite)</b></p>		<p><b>Pour le stationnement des 2 roues</b>                  1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup> pour assurer le garage des vélos   <b>Rappel des exceptions :</b>                  _ Périmètre de 500m d'une gare,                  _ Logements aidés                  _ Résidences étudiantes et personnes âgées</p>		<p>Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines.</p>	

## Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<b>Espaces libre</b>		<p>Le nombre d'arbre abattu doit être remplacé par son équivalent. Les espaces laissés libres (notamment en raison des retraits) doivent être végétalisés</p>	<p>Zone U1 : application du coefficient d'imperméabilisation des sols Zone U4 : Le nombre d'arbre abattu doit être remplacé par son équivalent. Les espaces laissés libres (notamment en raison des retraits) doivent être végétalisés.  Zone U6 : Le nombre d'arbre abattu doit être remplacé par son équivalent.</p>	<p>Accompagner la végétalisation des espaces publics en limite.</p>	13
<b>Performances énergétiques</b>		<p>La réalisation de toiture-terrasse végétalisée ouvre droit à un crédit d'urbanisme applicable aux dispositions figurant aux articles : U3/9a, U3/12e, U3/13c et 13d dans une limite de 20 % en plus ou en moins par rapport aux dispositions de base. _Prescriptions relatives à l'intégration de panneaux solaires dans la construction et dans l'environnement urbain. _ Promouvoir l'utilisation de matériaux renouvelables</p>	<p>Sans objet - cette disposition réglementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR</p>	<p>Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable</p>	15
<b>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>		<p>Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions (câble, fibre, etc.).</p>	<p>Sans objet - cette disposition réglementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR</p>	<p>Favoriser le développement des réseaux de communication électronique.</p>	16

**4) Zone N**

**Zone N**

**a- Délimitation et Définition**

**Délimitation**

Cette zone correspond à des secteurs ou espaces 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.

**Définition**

La zone N vise à valoriser ou à permettre le développement des parcs et à constituer une trame verte sur le territoire notamment en valorisant les délaissés des infrastructures.

**b- Les motifs des règles applicables à la zone**

Objet		Principes des règles		Objectifs	Articles concernés
Proposées	Actuelles	Proposées	Actuelles		

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<p><b>Zone : N, occupation du sol</b></p>	<p>Zone N, U1, U2, U3</p>	<p>Toute nouvelle construction est interdite, sauf...</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ les aménagements et les constructions et installation nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>_ La construction de nouveaux équipements sportifs de plein air ou de loisirs s'ils respectent l'harmonie des lieux.</li> <li>_ La construction et l'extension des bâtiments liés à l'exploitation des jardins familiaux.</li> <li>_ Les extension des bâtiments existants dans la limite de 10% de la surface plancher existante.</li> </ul>	<p>Zone N : idem</p>	<p>Protéger les espaces naturels et assurer leur gestion. Permettre le développement d'équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif,</p>	<p>1 et 2</p>
<p><b>Voirie et réseaux divers</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.</li> <li>_ Toute nouvelle voie doit avoir une emprise d'au moins 9 m.</li> <li>_ Les voies qui desservent plusieurs logements ou propriété doivent avoir une emprise minimum de 5,50 m.</li> <li>_ Branchement obligatoire aux réseaux.</li> <li>_ Préconisation d'une rétention des eaux à la parcelle.</li> <li>_ Le rejet des eaux pluviales est limité à 2litres/seconde/hectare</li> <li>_ Rappel spécifique à la gestion des eaux usées autres que domestiques</li> <li>_ Rappel et renvoi au schéma d'assainissement du SIARE</li> </ul>	<p>Zone N : Les voies doivent respecter le caractère du lieu et doit comporter des éléments paysagers adaptés</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Préserver le paysage urbain. Permettre une évolution du tissu urbain. Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie.</p>	<p>3 et 4</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<b>Caractéristiques des terrains</b>	Sans objet			5	
<b>Implantation du bâti, en zone N</b>		Zone N : implantation en retrait de 2,00m minimum Les ouvrages et bâtiments ne doivent pas porter atteinte à la qualité des lieux.	Zone N : implantation en retrait de 2,00m minimum Implantation en retrait des limites séparatives de 5,00m minimum	Ne pas porter atteinte à la perception des lieux	6, 7 et 8
<b>Emprise et densité</b>	Sans objet			9 et 14	
<b>Hauteur du bâti,</b>		Hauteur limitée à 7,00 m à l'égout du toit.  Hauteur limitée à 10,00m ponctuellement pour les équipements sportifs	idem	Préserver le gabarit existant.	10
<b>Aspect extérieur</b>		Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité des lieux	Zone N : idem	Permettre une architecture fonctionnelle et de qualité.	11
<b>Stationnement</b>		Services publics et d'intérêt collectif : Le stationnement devra être adapté au type d'équipement	Zone N : idem	Assurer une offre cohérente et adaptée aux spécificités de ces zones naturelles.	12
<b>Espaces libre</b>		Des espaces libres paysagers. Tout arbre abattu doit être remplacé	Zone N : idem	Limiter les interventions excessives sur les secteurs	13
<b>Performances énergétiques</b>		La réalisation de toiture-terrasse végétalisée ouvre droit à un crédit d'urbanisme applicable aux dispositions figurant aux articles N/9a, N/12e, N/13c et 13d dans une limite de 20 % en plus ou en moins par rapport aux dispositions de base. _ Prescriptions relatives à l'intégration de panneaux solaires dans la construction et dans l'environnement urbain. _ Promouvoir l'utilisation de matériaux renouvelables	Sans objet - cette disposition réglementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable	15

## Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

<b>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions (câble, fibre, etc.).	Sans objet - cette disposition réglementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Favoriser le développement des réseaux de communication électronique.	16
---	---	--	---	----

**5) Autres motifs des limitations à l'utilisation du sol apportées par le règlement**

Limitations instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques		
Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
Le risque lié à la remontée de nappe phréatique. Les limitations sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée en annexe 5 et à l'article 2 de toutes les zones	Limiter les risques liés à l'inondation, à l'inondation de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, à une instabilité du sol consécutive à la remontée et à ses conséquences pouvant être à l'origine d'un désordre causé sur le sous-sol et pouvant avoir un impact sur les constructions.
Le risque lié retrait-gonflement des argiles. Les limitations sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée en annexe 5 et à l'article 2 de toutes les zones	La portance du sol est incertaine : il convient ainsi de s'assurer de la stabilité de ce dernier par les constructeurs pour les constructions et autres modes d'occupations du sol autorisées. La réalisation d'une étude spécifique par le pétitionnaire afin de connaître le taux de travail admissible du sol et le risque du tassement est conseillée par les services de l'État
Les dispositions relatives aux alluvions tourbeuses. Les limitations sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée en annexe 5 et à l'article 2 de toutes les zones	il convient de s'assurer de la stabilité des par les constructeurs pour les constructions et autres modes d'occupations du sol autorisées et des risques liés à l'inondation, à l'inondation de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves. La réalisation d'une étude spécifique par le pétitionnaire afin de connaître le taux de travail admissible du sol et le risque du tassement est conseillée par les services de l'État
Les dispositions de l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Les limitations sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée en annexes 6 et 7 et à l'article 1 et 2 de toutes les zones	Limiter les nuisances liées au bruit des infrastructures de transport terrestre.

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

Limitations et prescriptions destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti		
Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
Délimitation du périmètre de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits (au titre de l'article L621-30-1 du code du Patrimoine et de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme).	Toutes zones / délimitation reportée aux règlements graphiques	Protéger les constructions classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques
Repérage du patrimoine local (identifié au règlement graphique et en annexe1 au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme). Les limitations et les prescriptions sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée au règlement graphique et en annexe1	Protéger le patrimoine identitaire de la commune Protéger le caractère originel des bâtiments lors d'éventuelles réhabilitations.
Délimitation du périmètre de développement de la diversité commerciale », dans lequel est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.	Toutes zones / délimitation reportée en annexe1	Préserver ou développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, En dehors de ce secteur et des zones U3 destinées à l'implantation d'activités économiques toute nouvelle implantation de commerces de détail et de proximité est interdite.
Délimitation de marges de recul qui limitent les implantations par rapport aux voies et emprises publiques.	Toutes zones / délimitation reportée aux règlements graphiques	Préserver la morphologie des différents quartiers. Protéger les constructions des nuisances. Protéger des espaces naturels.

## **D. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP**

### **1. Généralités**

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7, Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## 2. Les choix qui ont conduit à leur création

### a) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Gros-Noyer »

La commune d'Ermont a aujourd'hui un territoire totalement urbanisé. La commune mène depuis plusieurs années des opérations de renouvellement urbain et de densification.

Dans le PADD, 2 principaux secteurs sont identifiés pour répondre aux objectifs de développement : le premier à proximité de la gare Gros-Noyer qui se décompose en 3 Orientations d'aménagements et de Programmation et le secteur Foirail à proximité de la gare de Cernay.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Gros-Noyer » est la première des trois orientations à proximité de la gare du même nom.

Le secteur dit « Gros-Noyer », est composé d'un tissu urbain vieillissant à dominante pavillonnaire. La voirie est très contrainte par des gabarits réduits qui ne permettent pas une bonne desserte du secteur.

En limite nord du territoire communal, ce secteur bénéficie, en plus de sa gare, de commerces de proximité localisés essentiellement sur la commune de Saint-Prix. Ce secteur contribuera aux besoins de production en logements de qualité et diversifiés.

Ce secteur de 3,93 ha offre ainsi une véritable opportunité pour :

- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune.
- Requalifier les espaces de déplacements et de desserte du quartier.
- Valoriser des espaces publics notamment aux abords de la gare.
- Renforcer la présence de la « nature en ville », en localisation des espaces verts à conserver et/ou à constituer.
- Conforter les besoins en stationnements du quartier et plus particulièrement à proximité de la gare.

Orientations d'Aménagement	Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre en partie aux besoins en logements de la commune.</li> <li>• Requalifier les espaces de déplacements et de desserte du quartier.</li> <li>• Valoriser des espaces publics notamment aux abords de la gare.</li> <li>• Renforcer la présence de la « nature en ville », en localisation des espaces verts à conserver et/ou à constituer.</li> <li>• Conforter les besoins en stationnements du quartier et plus particulièrement à proximité de la gare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Valoriser la desserte en transport en commun de la gare de Gros-Noyer et de son potentiel d'urbanisation.</li> <li>_ Accroître les capacités de création de logements dans le secteur.</li> <li>_ Offrir des typologies variées de logements : maisons groupées, logements intermédiaires et petits collectifs.</li> <li>_ Atteindre une densité brute minimum de 40 à 60 log/ha.</li> </ul>

**b) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Chêne-Nord »**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Chêne-Nord » est la seconde des trois orientations à proximité de la gare Gros-Noyer.

Le secteur dit « Chêne-Nord », est un tissu urbain uniquement pavillonnaire et en continuité avec le Grand ensemble des « Chênes. Le secteur est contraint :

- Au nord, par la voie ferrée,
- Au nord-ouest par les talus du franchissement de la voie ferrée,
- Au sud par le Grand Ensemble et le cimetière.

La seule liaison vers les centralités est la rue Édouard Branly qui a un gabarit assez restreint.

L'aménagement du secteur doit prendre en compte qu'il existe du pavillonnaire récent, que le Grand Ensemble va probablement évoluer à plus ou moins long terme au regard de sa structure urbaine qui crée des ruptures dans le tissu urbain et qui ne répond pas aux objectifs de mixité de quartier.

Pour évoluer ce secteur de 5,86 ha doit faire l'objet d'un schéma d'ensemble pour :

- Répondre aux besoins en diversification du logement de la commune.
- Aménager de nouvelles transitions entre les formes urbaines,
- Requalifier les espaces de déplacements et de desserte du quartier.
- Valoriser des espaces publics notamment aux abords de la gare.
- Renforcer la présence de la « nature en ville », en localisation des espaces verts à conserver et/ou à constituer.
- Conforter les besoins en stationnements du quartier et plus particulièrement à proximité de la gare.

Orientations d'Aménagement	Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mener une réflexion sur l'ensemble du secteur,</li> <li>• Répondre aux besoins en diversification du logement de la commune.</li> <li>• Aménager de nouvelles transitions entre les formes urbaines,</li> <li>• Requalifier les espaces de déplacements et de desserte du quartier.</li> <li>• Valoriser des espaces publics notamment aux abords de la gare.</li> <li>• Renforcer la présence de la « nature en ville », en localisation des espaces verts à conserver et/ou à constituer.</li> <li>• Conforter les besoins en stationnements du quartier et plus particulièrement à proximité de la gare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Valoriser la desserte en transport en commun de la gare de Gros-Noyer et de son potentiel d'urbanisation.</li> <li>_ Accroître les capacités de création de logements dans le secteur.</li> <li>_ Offrir des typologies variées de logements : maisons groupées, logements intermédiaires et petits collectifs.</li> <li>_ Assurer les transitions urbaines entre grand ensemble et habitat pavillonnaire.</li> </ul>

### c) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Chêne-Sud »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Chêne-Sud » est la dernière des trois orientations à proximité de la gare Gros-Noyer.

Le secteur dit « Chêne-Sud », est un tissu urbain mixte mêlant Grand Ensemble et habitat pavillonnaire dense.

Le tissu pavillonnaire est adossé au Grand ensemble, tandis que la façade urbaine sur la rue Saint-Leu est relativement banalisée. Le secteur apparaît comme relativement cloisonné.

L'aménagement du secteur doit prendre en compte les typologies très différentes, leur évolution à plus ou moins long terme notamment pour permettre une transformation de la structure urbaine, faciliter les transitions entre les formes urbaines.

Pour évoluer ce secteur de 5,2 ha doit faire l'objet d'un schéma d'ensemble pour :

- Répondre aux besoins en diversification du logement de la commune.
- Aménager de nouvelles transitions entre les formes urbaines,
- Valoriser l'axe structurant de la rue Saint-Leu
- Requalifier les espaces de déplacements et de desserte du quartier.
- Valoriser des espaces publics notamment les entrées du secteur.

Orientations d'Aménagement	Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mener une réflexion sur l'ensemble du secteur,</li> <li>• Répondre aux besoins en diversification du logement de la commune.</li> <li>• Aménager de nouvelles transitions entre les formes urbaines,</li> <li>• Valoriser l'axe structurant de la rue Saint-Leu</li> <li>• Requalifier les espaces de déplacements et de desserte du quartier.</li> <li>• Valoriser des espaces publics notamment les entrées du secteur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Offrir des typologies variées de logements : maisons groupées, logements intermédiaires et petits collectifs.</li> <li>_ Assurer la transition urbaine entre grand ensemble et habitat pavillonnaire.</li> <li>_ Permettre le développement de façades (ou rez-de-chaussée) commerçantes sur la rue de Saint-Leu,</li> <li>_ Envisager un remodelage de certaines constructions du grand ensemble</li> </ul>

La barre d'habitation sera coupée au niveau de la rue du Stand afin d'offrir une percée dans le volume bâti. Les barres d'immeubles situées au niveau de la rue Toulouse-Lautrec seront quant à elles fractionnées en trois pour créer des vues sur le centre des chênes et décloisonner ainsi les espaces et ce, en adéquation avec l'OAP « Chêne-Sud ». Les logements détruits seront alors reconstruits sur la commune en secteur diffus.

#### d) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Foirail »

Le secteur dit « Foirail » est un secteur qui s'étend de la gare de Cernay à l'avenue du Président Georges Pompidou. Il comprend, à l'est, un secteur bâti mixte (logements individuels et petits collectifs, à l'ouest un espace délaissé important.

Le secteur « Foirail » bénéficie de la proximité de la gare de Cernay, mais aucune voirie ne permet d'accéder à celle-ci. L'espace en friche est à proximité d'espaces en mutation (nouveau commissariat de Police sur l'autre rive de l'avenue). Cet espace est un lieu d'articulation entre le centre-ville élargi et les quartiers ouest et sud-ouest de la ville via la rue Jean Richepin et l'avenue du Président Georges Pompidou.

Ce secteur apparaît comme une opportunité pour créer de nouveaux logements et offrir des espaces à de nouveaux équipements de proximité. Il est aussi pertinent de créer une liaison automobile et piétonne vers la gare de Cernay qui crée l'opportunité de « renouveler » le secteur bâti existant, notamment les fonds de parcelles.

Ce secteur contribuera aux besoins de production de logements et pour créer une nouvelle liaison vers la gare :

Ce secteur de 9,8 ha offre ainsi une véritable opportunité pour :

- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune.
- Créer une nouvelle liaison vers la gare de Cernay.
- Définir les espaces préférentiels d'implantation des constructions.
- Construire la trame verte urbaine sur le territoire d'Ermont.
- Construire un nouveau conservatoire de musique.

Orientations d'Aménagement	Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre en partie aux besoins en logements de la commune.</li> <li>• Créer une nouvelle liaison vers la gare de Cernay.</li> <li>• Définir les espaces préférentiels d'implantation des constructions.</li> <li>• Construire la trame verte urbaine sur le territoire d'Ermont.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Accroître les capacités de création de logements dans le secteur.</li> <li>_ Offrir des typologies variées de logements : maisons groupées, logements intermédiaires et petits collectifs.</li> <li>_ Construire un nouveau conservatoire de musique.</li> </ul>

**e) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Bornes »**

Le secteur dit « Des Bornes » est le dernier ilot à aménager de la ZAC Ermont-Eaubonne. Il prévoit la mutation de ce secteur où sont encore présentes quelques maisons individuelles.

Ce secteur est destiné à accueillir de l'activité de type tertiaire.

Ce secteur de 7580 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Répondre aux besoins en surface d'activité,
- Finaliser les aménagements de la ZAC Ermont-Eaubonne.

Orientations d'Aménagement	Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins en surface d'activité,</li> <li>• Finaliser les aménagements de la ZAC Ermont-Eaubonne.</li> <li>• Création d'une liaison automobile et/ou piétonne vers le sud le long de la voie ferrée.</li> <li>• Procéder à un élargissement de la rue des Bornes afin de faciliter la liaison entre les rues Raoul Dautry et de Saint-Gratien.</li> </ul>	<p>_ Développer des espaces à vocation économique d'une surface de 7000m<sup>2</sup></p>

## E. LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS

### 1. Les emplacements réservés

Au titre de l'article L.151-41, 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.

Actuellement le territoire communal dispose de plusieurs emplacements réservés dont leur liste figure ci-après et en encart du règlement graphique.

Plusieurs emplacements sont nouvellement créés pour répondre au développement de la commune, à la qualité de ses espaces publics, au cadre de vie ainsi qu'au maillage de ses quartiers.

#### a) Emplacements réservés actuels et supprimés (car déjà acquis par le bénéficiaire ou au périmètre modifié)

Indice PLU en vigueur	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
A	Élargissement de la rue Louis Savoie	Commune	192 m <sup>2</sup>
B	Création d'une aire d'accueil	Commune	3 030 m <sup>2</sup>
C	Protection de cœur d'îlot entre l'Allée de Gresillons et la rue Henri Dumant	Commune	4 290 m <sup>2</sup>
D	Élargissement du chemin Quartier Baton	Commune	1 780 m <sup>2</sup>
E	Création d'une voie secteur Foirail et liaison vers la rue de Stalingrad	Commune	6 380 m <sup>2</sup>
F	Aménagement d'un parking rue François Moreau	Commune	3 050 m <sup>2</sup>
G	Élargissement de la rue du Général Leclerc	Commune	1085 m <sup>2</sup>

#### b) Emplacements réservés à créer

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
ER - 1	Opération d'aménagement du secteur Foirail et liaison vers la rue de Stalingrad	Commune	19 333 m <sup>2</sup>
ER - 2	Élargissement de la rue des Bornes	Commune	1 601 m <sup>2</sup>
ER - 3	Élargissement de la rue Guynemer	Commune	567 m <sup>2</sup>

## **2. Les espaces verts, bâtiments remarquables et secteurs urbains à identifier au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Des bâtiments remarquables et espaces verts protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Ils se localisent sur la totalité du territoire de la commune. Repéré au règlement graphique (plan de zonage), ainsi qu'en Annexe 3 (Plan de repérage du patrimoine local) qui permet de localiser l'ensemble des éléments à identifier. La plupart des éléments du patrimoine font l'objet d'une fiche d'identification en Annexe 4 du dossier PLU.

Selon la nature du patrimoine des protections et des prescriptions sont à mettre en œuvre et sont détaillées dans les dispositions générales du règlement (pièce n°4 du dossier PLU, articles 5 et 6 de chaque zone).

Leur nature est ainsi recensée :

### Patrimoine bâti

- Secteurs à préserver
- Espaces publics à préserver
- Les immeubles
- Les murs et clôtures

### Patrimoine non-bâti

- Les espaces du paysage à préserver
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer
- Les arbres remarquables

## F. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme qui renvoie à l'article L.131-1 du même Code, en l'absence de SCOT, le PLU d'Ermont doit être compatible avec :

- Le Schéma Directeur de l'Ile-de-France ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) ;
- Les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;

Enfin, selon les dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU d'Ermont doit également être compatible avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

### 1. Le Schéma Directeur de l'Ile de France (SDRIF)

#### a) Rappel des objectifs du SDRIF

Le SDRIF est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui s'impose aux SCOT et aux PLU en l'absence de SCOT (article L. 123-3 du Code de l'urbanisme). Le SDRIF cadre, fixe des limites, impose des orientations mais laisse aux collectivités et aux acteurs publics et privés la responsabilité de la mise en œuvre locale de la politique d'aménagement qu'il porte. De fait, le SDRIF sert de socle aux politiques régionales d'accompagnement, aux politiques sectorielles ou transversales à conforter ou à créer, définissant des actions complémentaires en vue de répondre aux grands défis qu'il a identifiés.

**Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France a été approuvé par le Décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.** Les défis qu'il pose pour favoriser la transition sociale, économique et environnementale à l'échelle de l'Ile-de-France sont les suivants :

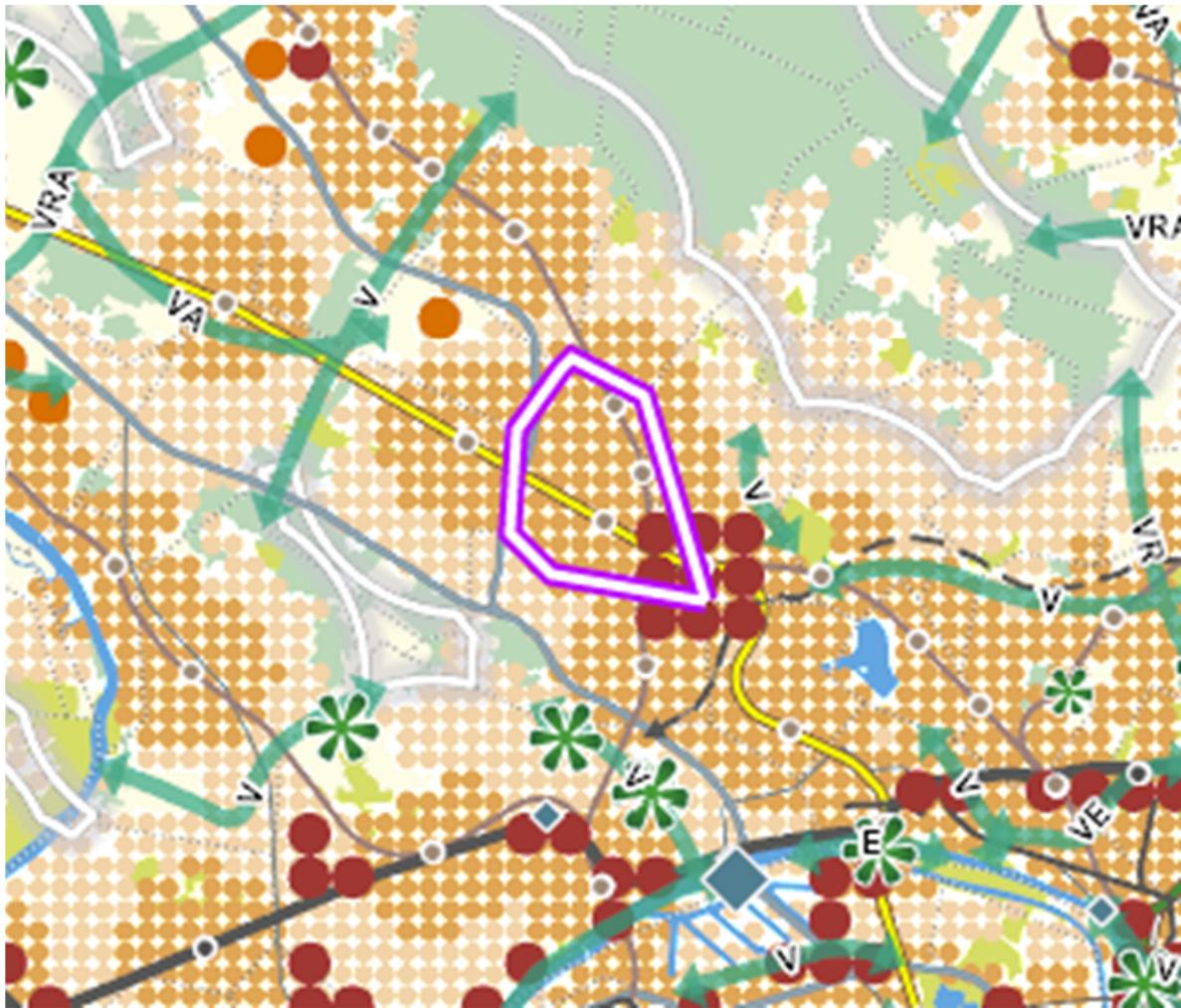
- Défi 1.1 « Agir pour une Ile-de-France plus solidaire » ;
- Défi 1.2 « Anticiper les mutations environnementales » ;
- Défi 1.3 « Conforter l'attractivité de l'Ile-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie. »

Le SDRIF définit également un projet spatial qui repose sur les trois piliers suivants :

- Relier-Structurer : une métropole plus connectée et plus durable ;
- Polariser-Équilibrer : une région diverse et attractive ;
- Préserver-Valoriser : une région plus vivante et plus verte.

Les grands enjeux associés à ce projet spatial sont :

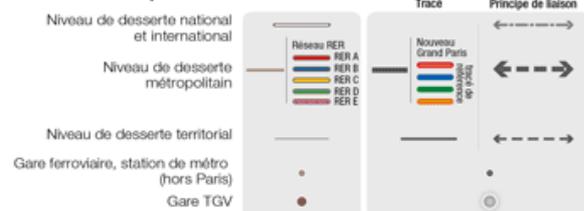
- Structurer le cœur de métropole comme pièce maîtresse du développement régional ;
- Conforter les grandes polarités entre cœur de métropole et espace rural ;
- Révéler les atouts métropolitains des territoires ruraux ;
- Faire du réseau fluvial l'élément fédérateur de l'aménagement régional ;
- Promouvoir une nouvelle cohérence interrégionale ;
- Affirmer des territoires d'intérêt métropolitain.



### Relier et structurer

#### Les infrastructures de transport

##### Les réseaux de transports collectifs



##### Les réseaux routiers et fluviaux

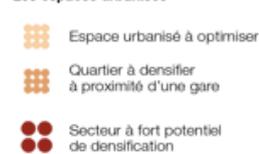


##### Les aéroports et les aérodromes

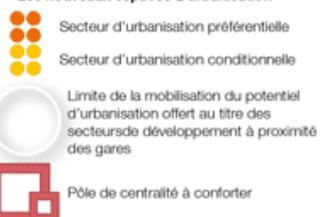


### Polariser et équilibrer

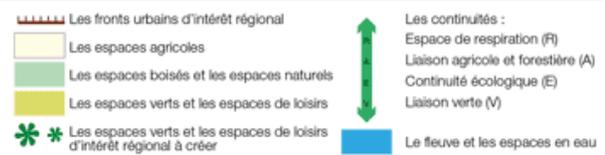
#### Les espaces urbanisés



#### Les nouveaux espaces d'urbanisation



### Préserver et valoriser



La carte de destination générale du SDRIF ne fait apparaître aucune orientation relative au projet spatial « Préserver-Valoriser : une région plus vivante et plus verte » sur la commune. En effet, il n'y a pas d'espace boisé, d'espace naturel ou agricole, cours d'eau et espaces en eau, ni continuités écologiques identifiées sur Ermont.

Le PLU d'Ermont est concerné par les orientations communes qui concernent les risques et nuisances, la ressource en eau, la ressource en matériaux, les équipements liés aux ressources et par les orientations relatives aux espaces ouverts urbains. Sont déclinées ci-après l'ensemble des orientations du SDRIF qui concernent l'élaboration du PLU d'Ermont :

- **Risques et nuisances**

- L'urbanisation nouvelle et l'aménagement urbain renouvelé doivent être maîtrisés afin de réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques.
- La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée

- **Ressource en eau**

- L'infiltration (des eaux non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent être privilégiées.
- On visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues, etc.).
- La gestion alternative des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte. Ainsi on favorisera une mutualisation des aménagements et, à défaut de dispositions spécifiques, notamment celles prévues par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, on visera, dans les espaces urbanisés, à l'occasion du renouvellement urbain, et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha. pour une pluie décennale.
- La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.

- **Ressource en matériaux**

- L'accès aux ressources en matériaux, y compris celles des gisements franciliens de matériaux de substitution aux granulats (calcaires, chailles, sables, matériaux recyclés), et leur exploitation future doivent être préservés.

- **Équipements liés aux ressources**

- Les emprises nécessaires au développement des équipements liés à la production locale d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi qu'à leur distribution, en particulier par des réseaux de chaleur, doivent être réservées.
- Il est nécessaire de maintenir leur accès (routier, ferré, fluvial) et de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités.
- Les terrains d'emprise qui sont affectés aux équipements de services urbains doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations.
- Il faut prévoir, en fonction des besoins, les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités.

- Des emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières, aux industries agroalimentaires, à l'assainissement et au traitement des déchets seront réservés dans les espaces où leur création peut être autorisée, à proximité des activités concernées, afin d'assurer un rééquilibrage territorial (centres de stockage des déchets dans l'ouest et le sud de l'Île-de-France) ou le bon fonctionnement de filières économiques.
- La densification et l'extension urbaines doivent être coordonnées avec les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie) et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs.
- **Espaces ouverts urbains**
  - Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine.
  - Dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts (cf. carte du chapitre 3.3 du fascicule « Défis, projet spatial régional et objectifs), l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée afin de tendre vers 10 m<sup>2</sup> par habitant.
  - La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.
  - Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.
  - L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.
  - Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.
  - Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :
    - de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ;
    - d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts ;
    - de créer les espaces verts d'intérêt régional ;
    - d'aménager les bases de plein air et de loisirs ;
    - de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.
  - Des emprises foncières sont à réserver dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain et en valorisant les espaces ouverts encore présents.

**b) Traduction des orientations du SDRIF au travers du PLU d'Ermont**

Orientations du SDRIF	Intégration au sein du PLU
Risques et nuisances	
<p>L'urbanisation nouvelle et l'aménagement urbain renouvelé doivent être maîtrisés afin de réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation 2 du PADD « La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux », objectifs n°2 (« adapter la ville aux changements climatiques ») et n°3 (« protéger la population des risques et des nuisances »)</li> <li>- Rappel en annexe du PLU des nuisances à prendre en compte pour les constructions.</li> <li>- Plan de zonage 5b : retranscription des risques naturels</li> <li>- L'article 2 (dans toutes les zones) rappelle les contraintes d'isolement acoustique, de sol et de sous-sol et le risque d'exposition au plomb.</li> </ul>
<p>La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de zones N, dans les délaissés des infrastructures et dans les espaces urbains où il est important de préserver les parcs et les jardins avec une présence du végétal importante.</li> </ul>
Ressource en eau	
<p>L'infiltration (des eaux non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent être privilégiées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 4, préconisation et réglementation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>- Article 13, préconisations relatives à l'imperméabilisation des sols et définition de coefficients d'imperméabilisation adaptés aux dispositifs constructifs (tels que les façades végétales...).</li> </ul>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

Orientations du SDRIF	Intégration au sein du PLU
<p>On visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues, etc.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 13, préconisations relatives à l'imperméabilisation des sols et définition de coefficients d'imperméabilisation adaptés aux dispositifs constructifs (tels que les façades végétales, etc.).</li> <li>- Article 15, préconisations pour l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie</li> </ul>
<p>La gestion alternative des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte. Ainsi on favorisera une mutualisation des aménagements et, à défaut de dispositions spécifiques, notamment celles prévues par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, on visera, dans les espaces urbanisés, à l'occasion du renouvellement urbain, et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha. pour une pluie décennale.</p>	
<p>La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les OAP, les espaces préférentiels du développement de logements doivent aussi préserver des cœurs d'ilots et/ou la végétation existante.</li> </ul>
<p>Ressource en matériaux</p>	
<p>L'accès aux ressources en matériaux, y compris celles des gisements franciliens de matériaux de substitution aux granulats (calcaires, chailles, sablons, matériaux recyclés), et leur exploitation future doivent être préservés.</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>
<p>Équipements liés aux ressources</p>	
<p>Les emprises nécessaires au développement des équipements liés à la production locale d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi qu'à leur distribution, en particulier par des réseaux de chaleur, doivent être réservées.</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

Orientations du SDRIF	Intégration au sein du PLU
<p>Il est nécessaire de maintenir leur accès (routier, ferré, fluvial) et de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités.</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>
<p>Les terrains d'emprise qui sont affectés aux équipements de services urbains doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>
<p>Il faut prévoir, en fonction des besoins, les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités.</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>
<p>Des emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières, aux industries agroalimentaires, à l'assainissement et au traitement des déchets seront réservés dans les espaces où leur création peut être autorisée, à proximité des activités concernées, afin d'assurer un rééquilibrage territorial (centres de stockage des déchets dans l'ouest et le sud de l'Île-de-France) ou le bon fonctionnement de filières économiques.</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

Orientations du SDRIF	Intégration au sein du PLU
<p>La densification et l'extension urbaines doivent être coordonnées avec les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie) et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs.</p>	<p>Les réseaux ont été pris en compte dès l'état initial de l'environnement</p>
Espaces ouverts urbains	
<p>Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation 2 du PADD « La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux », objectif n°1 (« Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité »)</li> <li>- Création d'alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L.151-23 du CU) pour constituer une trame verte urbaine et relier les principaux espaces verts entre eux.</li> </ul>
<p>Dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts (cf. carte du chapitre 3.3 du fascicule « Défis, projet spatial régional et objectifs »), l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée afin de tendre vers 10 m<sup>2</sup> par habitant.</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>
<p>La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de zones N, dans les délaissés des infrastructures et dans les secteurs où la présence du végétal est importante.</li> </ul>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

Orientations du SDRIF	Intégration au sein du PLU
<p>Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU) pour constituer une trame verte urbaine et relier les principaux espaces verts entre eux.</li> <li>• Création de zones N, dans les délaissés des infrastructures et dans les espaces urbains où il est important de préserver les parcs et les jardins avec une présence du végétal importante.</li> <li>• Dans les OAP, les espaces préférentiels du développement de logements doivent aussi préserver des cœurs d'ilots et/ou la végétation existante.</li> <li>• Repérage et création d'espaces du paysage à préserver, avec prescriptions aux dispositions générales de limitations des emprises des constructions dans ces espaces.</li> <li>• Article 6 des zones U1 et U2, création de bandes d'implantation pour préserver les cœurs d'ilots.</li> </ul>
<p>L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation 2 du PADD « La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux », objectif n°1 (« Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité »)</li> </ul>
<p>Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les OAP, les espaces préférentiels du développement de logements doivent aussi préserver des cœurs d'ilots et/ou la végétation existante.</li> <li>• Création d'espaces du paysage à préserver (au titre du L151-23 du CU) pour constituer une trame verte urbaine et préserver les cœurs d'ilots.</li> </ul>
<p>Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation 2 du PADD « La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux », objectif n°1 (« Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité »)</li> </ul>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

Orientations du SDRIF	Intégration au sein du PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts ;</li> <li>▪ de créer les espaces verts d'intérêt régional ;</li> <li>▪ d'aménager les bases de plein air et de loisirs ;</li> <li>▪ de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de zones N pour préserver les parcs et les jardins avec une présence du végétal importante.</li> </ul>
<p>Des emprises foncières sont à réserver dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain et en valorisant les espaces ouverts encore présents.</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>

## 2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

### a) Rappel des objectifs du SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il concourt à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le SDAGE 2016-2021 a été adopté en Comité de Bassin le 5 novembre 2015 et est applicable depuis le 1er janvier 2016. Il présente cinq enjeux majeurs :

- Préserver l'environnement et sauvegarder la santé en améliorant la qualité de l'eau et des milieux aquatiques de la source à la mer ;
- Anticiper les situations de crise en relation avec le changement climatique pour une gestion quantitative équilibré et économe des ressources en eau (inondations et sécheresse) ;
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré de la politique de l'eau ;
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
- Améliorer les connaissances spécifiques sur la qualité de l'eau, sur le fonctionnement des milieux aquatiques et sur l'impact du changement climatique pour orienter les prises de décisions.

Pour répondre à ces enjeux, huit défis déclinés en orientations et en dispositions sont présentés dans le SDAGE.

Ces défis sont les suivants :

- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- Défi 4 : protéger et restaurer la mer et le littoral ;
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation.

Deux leviers viennent compléter ces défis. Le premier de ces leviers est « acquérir et partager les connaissances pour relever les défis », tandis que le second concerne le développement de la gouvernance et de l'analyse économique pour relever les défis.

En application de la loi du 21 Avril 2004 portant transposition en droit français de la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23 Octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis » par le SDAGE (article L.122-1).

Les défis, orientations et dispositions susceptibles de concerner le PLU d'Ermont sont les suivants :

Défi	Orientations	Disposition
Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Orientation n°1 : Poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux tout en veillant à pérenniser la dépollution existante	D.1.1 Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur
		D.1.4 Limiter l'impact des

Défi	Orientation	Disposition
		infiltrations dans la nappe
	Orientation n°2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	D.1.8 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
		D.1.9 Réduire les volumes collectés par temps de pluie
		D 1.10 Optimiser le système d'assainissement et le système de gestion des eaux pluviales pour réduire les déversements par temps de pluie
Défi 2 diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	Orientation n°4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques	D.2.17 Maîtriser le ruissellement et l'érosion en amont des masses d'eau altérées par ces phénomènes
		D.2.18 Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
Défi 6 protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	Orientation n°23 : Lutter contre la faune et la flore exotique envahissante	D.6.93 : Eviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes par les activités humaines
Défi 7 gestion de la rareté de la ressource en eau	Orientation n°31 : Prévoir une gestion durable de la ressource en eau	D.7.134 : Favoriser les économies d'eau et sensibiliser les acteurs concernés
		D.7.137 : Anticiper les effets attendus du changement climatique
Défi 8 limiter et prévenir le risque d'inondation	Orientation n°34 : Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées	D.8.143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée
	Orientation n°35 : Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement	D.8.144 : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle

**b) Traduction des orientations du SDAGE au travers du PLU d'Ermont**

Dispositions du SDAGE	Intégration au sein du PLU
D.1.4 Limiter l'impact des infiltrations dans la nappe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article 4, préconisation et réglementation de gestion des eaux usées et des eaux pluviales avec un renvoi au règlement du SIARE.</li> </ul>
D.1.8 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article 4, préconisation et réglementation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul>
D.1.9 Réduire les volumes collectés par temps de pluie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article 15, préconisations pour l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie.</li> </ul>
D 1.10 Optimiser le système d'assainissement et le système de gestion des eaux pluviales pour réduire les déversements par temps de pluie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article 15, préconisations pour l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie.</li> </ul>
D.2.17 Maîtriser le ruissellement et l'érosion en amont des masses d'eau altérées par ces phénomènes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article 4, préconisation et réglementation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>Article 13, préconisations relatives à l'imperméabilisation des sols et définition de coefficients d'imperméabilisation adaptés aux dispositifs constructifs (tels que les façades végétales, etc.).</li> </ul>
D.2.18 Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet sur la commune. Le PLU promeut toutefois la création et le renforcement du maillage arboré et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul>
D.6.93 : Eviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes par les activités humaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prise en compte des espèces exotiques envahissantes s'est opérée dans l'état initial de l'environnement.</li> </ul>
D.7.137 : Anticiper les effets attendus du changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation 2 du PADD « La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux », objectif n°2 (« adapter la ville aux changements climatiques »).</li> </ul>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

Dispositions du SDAGE	Intégration au sein du PLU
D.8.143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet sur la commune. Le PLU promeut toutefois la création et le renforcement du maillage arboré et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul>
D.8.144 : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Article 4, préconisation et réglementation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>• Article 15, préconisations pour l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie.</li> </ul>

### **3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer**

#### **a) Rappel des objectifs du SAGE**

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer dont dépend Ermont est en cours d'élaboration. Le périmètre du SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 mai 2001.

Le SAGE s'articule autour de quatre enjeux :

- **Préserver et restaurer** le milieu aquatique par la reconquête de la qualité de l'eau et par la protection de la biodiversité et de la ressource en eau ;
- **Prévenir les risques liés à l'eau** par la lutte contre les inondations et la mise en conformité des réseaux séparatifs ;
- **Améliorer le cadre de vie** par la mise en valeur de l'eau dans le paysage urbain, une mise en cohérence des différents usages de l'eau et une action d'amélioration qualitative de l'environnement ;
- **Valoriser la mémoire de l'eau.**

Le SAGE a réalisé son diagnostic de territoire en 2014 et œuvre actuellement à la définition de la stratégie territoriale, du scénario tendanciel et aux scénarios contrastés. Ces derniers devraient aboutir d'ici septembre 2016. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), qui définit les priorités et les objectifs à atteindre du SAGE, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir, est également en cours d'élaboration. C'est avec le PAGD que le PLU doit être compatible.

Ainsi, **les prescriptions associées au SAGE Croult Enghien Vieille Mer ne sont pas encore connues. Le calendrier du SAGE prévoit une approbation de ce dernier fin 2017.**

#### **b) Traduction des orientations du SAGE au travers du PLU d'Ermont**

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est en cours d'élaboration. Il devrait être approuvé fin 2017. **Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable, avec lequel le PLU doit être compatible, n'est pas encore défini.**

Le SAGE s'articule autour de quatre enjeux :

- **Préserver et restaurer** le milieu aquatique par la reconquête de la qualité de l'eau et par la protection de la biodiversité et de la ressource en eau ;
- **Prévenir les risques liés à l'eau** par la lutte contre les inondations et la mise en conformité des réseaux séparatifs ;
- **Améliorer le cadre de vie** par la mise en valeur de l'eau dans le paysage urbain, une mise en cohérence des différents usages de l'eau et une action d'amélioration qualitative de l'environnement ;
- **Valoriser la mémoire de l'eau.**

**Dans l'attente du PAGD, le PLU a toutefois intégré les grands enjeux du SAGE au travers des articles suivants :**

- **Article 4, préconisation et réglementation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.**
- **Article 15, préconisations pour l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie.**
- **Article 13, préconisations relatives à l'imperméabilisation et définition de coefficients d'imperméabilisation adaptés aux dispositifs constructifs (tels que les façades végétales, etc.).**

## 4. Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle

### a) Rappel des objectifs du PEB

Le Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports est un document destiné à maîtriser l'urbanisation autour de ces derniers, pour éviter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores afférentes à l'activité aéroportuaire.

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Roissy-Charles de Gaulle a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 3 avril 2007.

Quatre zones sont définies par le PEB Roissy-Charles de Gaulle :

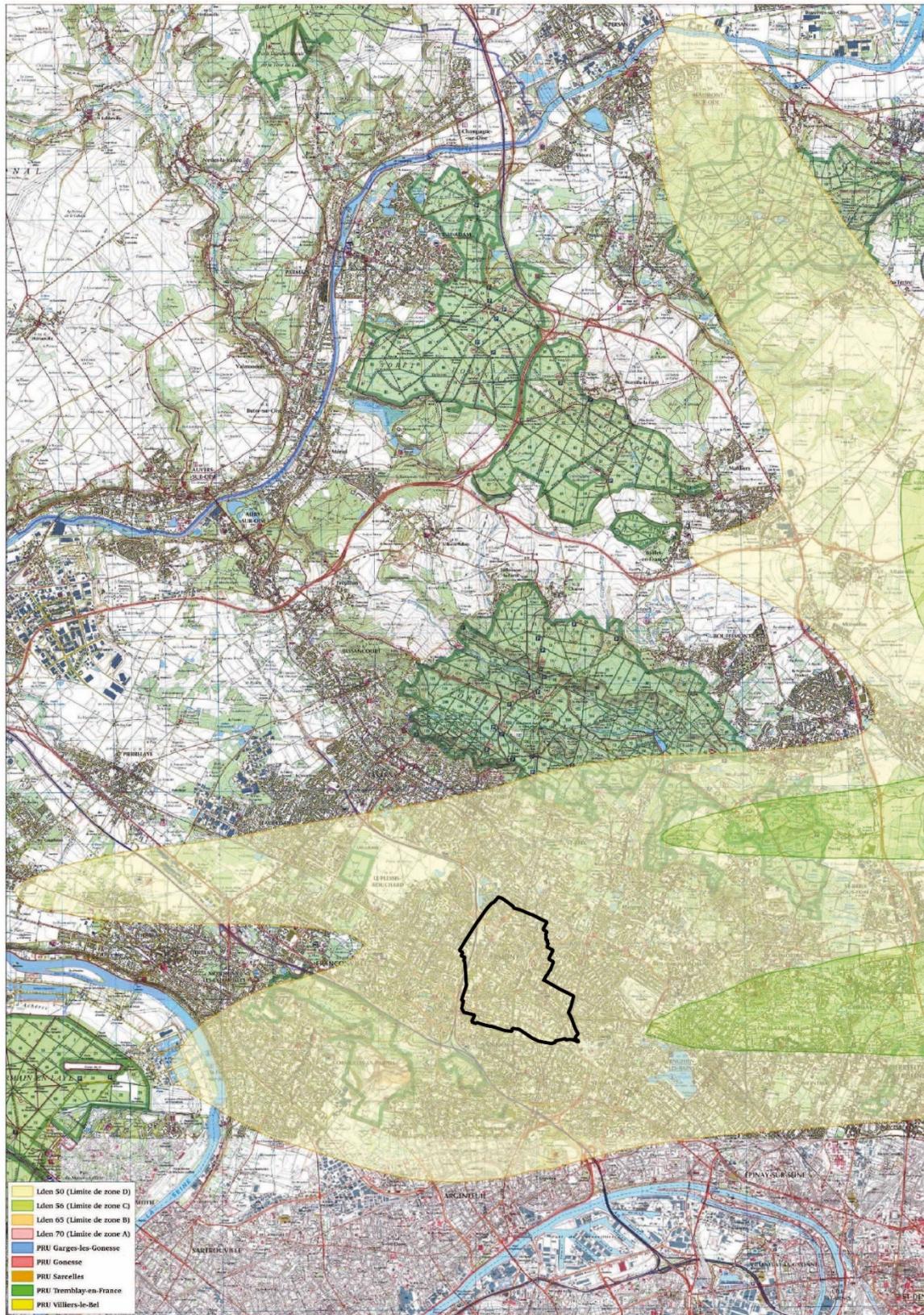
- la **zone A** pour laquelle le niveau sonore est «très fort» ;
- la **zone B** qui correspond à une zone de bruit fort ;
- la **zone C** qui correspond à une zone de bruit modéré ;
- la **zone D**, de niveau sonore faible.

**La totalité du territoire ermontois est incluse dans la zone D d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.**

**En zone D les constructions sont autorisées sous réserve d'isolation acoustique.**

### b) Traduction des orientations du PEB au travers du PLU d'Ermont

Règles d'urbanisme applicables en zone D du PEB	Intégration au sein du PLU
<p>Sous réserve d'isolation acoustique, les constructions suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• logements nécessaires à l'activité de l'aéroport, hôtels de voyageurs en transit ;</li> <li>• logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales, habitations liées ou nécessaires à l'activité aéronautique ou agricole ;</li> <li>• Maisons d'habitation individuelles non groupées ;</li> <li>• Immeubles collectifs, habitat groupé (lotissement, association foncière urbaine), parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>• Constructions à usage industriel, commercial ou agricole, de bureaux ;</li> <li>• Équipements publics ou collectifs ;</li> <li>• Amélioration, extension mesurée ou reconstruction de l'habitat existant ;</li> <li>• Opération de renouvellement urbain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PEB a été intégré dès l'état initial de l'environnement.</li> <li>• Orientation 2 du PADD « La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux », objectif n°3 (« protéger la population des risques et des nuisances »).</li> <li>• Rappel en annexe du PLU des nuisances à prendre en compte pour les constructions.</li> <li>• L'article 2 (dans toutes les zones) rappelle les contraintes d'isolement acoustique, de sol et de sous-sol et le risque d'exposition au plomb.</li> </ul>



## **G. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

Le PLU d'Ermont doit prendre en compte des documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence écologique (article L.131-7 du Code de l'Urbanisme, qui renvoie à l'article L.131-2 du Code précité en l'absence de SCoT) ;
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie d'Ile-de-France ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (article L.131-5 du Code de l'Urbanisme) ;
- Le Schéma Départemental des Carrières (mêmes dispositions que pour le SRCE).

### **1. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Ile-de-France**

#### **a) Rappel des objectifs du SRCE**

**Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été approuvé par délibération du Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par l'arrêté préfectoral n°2013294-0001 en date du 21 octobre 2013.**

Le SRCE identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale. Celles-ci sont constituées par des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

**Le SRCE d'Ile-de-France n'identifie aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique sur Ermont. Il ne fait pas apparaître non plus d'éléments de discontinuité. Cela s'explique par le profil très urbanisé du territoire.**

Le SRCE précise qu'à l'échelle locale, les enjeux liés aux milieux urbains peuvent être maîtrisés suivant les recommandations suivantes :

- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles résultant de l'étalement urbain ;
- Accorder une attention particulière aux franges urbanisées, lisières, lieux d'interface entre ville et nature, aux friches ;
- Traiter le tissu bâti de manière à assurer sa contribution à la trame verte par la végétalisation des espaces verts ;
- Promouvoir une gestion adaptée à la biodiversité des espaces verts privés (jardins, foncier des entreprises). En effet, ils constituent souvent la majorité des espaces verts en ville ;
- Favoriser les schémas des liaisons douces et les réseaux hydrauliques, et promouvoir la multifonctionnalité des espaces verts et publics en valorisant leur potentiel écologique par une gestion différenciée adaptée ;
- Favoriser la nature en ville y compris jusqu'à l'échelle des bâtiments qui peuvent s'avérer aptes à recevoir certaines espèces.

Le plan d'action qui accompagne le SRCE prévoit trois orientations pour les documents d'urbanisme :

- Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques ;
- Intégrer la Trame Verte et Bleue présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes ;
- Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU (...) en s'appuyant sur la carte des composantes et des objectifs de la Trame Verte et Bleue.

Les objectifs associés à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain qui sont susceptibles de concerner le PLU d'Ermont compte tenu du contexte local sont les suivants :

- Préserver l'intégrité des réservoirs de biodiversité en milieu urbain ;
- Maintenir et accroître les surfaces d'espaces verts ;

- Promouvoir la multifonctionnalité des espaces verts ;
- Promouvoir la gestion écologique des espaces verts, notamment par la mise en place d'une gestion écologique ;
- Encourager les opérations de désartificialisation / désimperméabilisation des sols ;
- Encourager les opérations de végétalisation ;
- Maintenir les éléments ponctuels et linéaires de la trame verte urbaine (haies, noues, linéaires d'arbres, arbres isolés) ;
- Restaurer/créer des éléments de connexion écologique entre les espaces verts ;
- Intégrer les espaces verts privés à la stratégie de la trame verte et bleue ;
- Garantir une certaine perméabilité des clôtures

## b) Traduction des orientations du SRCE au travers du PLU d'Ermont

Objectifs du SRCE	Intégration au sein du PLU
Préserver l'intégrité des réservoirs de biodiversité en milieu urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de zones N, dans les délaissés des infrastructures et dans les espaces urbains où il est important de préserver les parcs et les jardins avec une présence du végétal importante.</li> </ul>
Maintenir et accroître les surfaces d'espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de zones N, dans les délaissés des infrastructures et dans les espaces urbains où il est important de préserver les parcs et les jardins avec une présence du végétal importante.</li> </ul>
Promouvoir la multifonctionnalité des espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de zones N à vocations multiples : protection des délaissés, protections des espaces verts et des parcs.</li> </ul>
Promouvoir la gestion écologique des espaces verts, notamment par la mise en place d'une gestion écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'état initial de l'environnement rappelle les actions mises en place par la commune en faveur de la biodiversité ordinaire, notamment au travers d'une gestion écologique des espaces verts.</li> </ul>
Encourager les opérations de désartificialisation/désimperméabilisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet sur la commune</li> </ul>
Encourager les opérations de végétalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU) pour constituer une trame verte urbaine et relier les principaux espaces verts entre eux.</li> </ul>
Maintenir les éléments ponctuels et linéaires de la trame verte urbaine (haies, noues, linéaires d'arbres, arbres isolés)	
Restaurer/créer des éléments de connexion écologique entre les espaces verts	

Objectifs du SRCE	Intégration au sein du PLU
<p>Intégrer les espaces verts privés à la stratégie de la trame verte et bleue ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les OAP, les espaces préférentiels du développement de logements doivent aussi préserver des cœurs d'ilots et/ou la végétation existante.</li> <li>• Article 6 des zones U1 et U2, création de bandes d'implantation pour préserver les cœurs d'ilots.</li> <li>• Article 13 : coefficients d'imperméabilisation adaptés aux dispositifs constructifs (tels que les façades végétales, etc.).</li> </ul>
<p>Garantir une certaine perméabilité des clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Article 11 : Pour les clôtures en limite séparative : préconisation d'inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue (muret) pour permettre la libre circulation de la petite faune.</li> <li>• Pour les clôtures en limite séparative : Autorise les grillages</li> </ul>

## 2. Le Schéma Régional Climat Air Énergie

### a) Rappel des objectifs du SRCAE

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) est un document stratégique issu des lois Grenelle. Il dresse un état des lieux des thématiques liées aux gaz à effet de serre, la consommation énergétique, la qualité de l'air ou encore les énergies renouvelables afin de fixer une politique régionale à mettre en œuvre pour atteindre le facteur 3x20 en 2020 et le facteur 4 à l'horizon 2050.

Le facteur 3x20 correspond à une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre, d'une amélioration de 20% de l'efficacité énergétique des territoires, et d'une consommation énergétique finale couverte à hauteur de 23% par des énergies renouvelables.

Le facteur 4 correspond quant à lui à l'objectif ambitieux d'une diminution par 4 des émissions de gaz à effet de serre.

**Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé par Arrêté préfectoral du 14 décembre 2012.** Il fixe 17 objectifs desquels découlent 58 orientations stratégiques. Trois axes prioritaires sont dégagés à l'échelle régionale, à savoir :

- **Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments ;**
- **Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération** avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- **La réduction de 20% des émissions de GES du trafic routier**, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques.

Le SRCAE est également organisé autour d'orientations sectorielles, transversales et structurantes devant permettre d'atteindre les objectifs qu'il a fixés à l'horizon 2020 (facteur 3x20) concernant les bâtiments, les transports et les énergies renouvelables et de récupération. Les orientations relatives à l'aménagement du territoire sont détaillées page ci-contre.

Le SRCAE indique que la région francilienne s'inscrit dans la tendance métropolitaine à la baisse concernant sa consommation énergétique. Les efforts les plus importants à fournir afin d'atteindre l'objectif facteur 3x20 portent sur le secteur des bâtiments.

Les objectifs et orientations du SRCAE d'Ile-de-France présentés page suivante sont ceux susceptibles de concerner le PLU d'Ermont **compte tenu des enjeux liés à la qualité de l'air, de la nécessité de s'adapter au changement climatique et à l'atteinte de la sobriété énergétique sur le territoire communal.**

n°	Objectifs	n°	Orientations
<b>BATIMENTS</b>			
BAT 1	Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances	BAT 1.3	Permettre une meilleure rationalisation de l'usage des bâtiments pour réduire les surfaces à chauffer
BAT 2	Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques	BAT 2.4	Orienter, permettre et valoriser des opérations exemplaires et reproductibles
<b>ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION</b>			
ENR 1	Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération	ENR 1.3	Encourager le développement et l'exploitation durables des géothermies
ENR 2	Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment	ENR 2.2	Accompagner le développement des filières solaires thermiques et photovoltaïques
<b>TRANSPORTS</b>			
TRA 1	Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés	TRA 1.1	Développer l'usage des transports en commun et des modes actifs
		TRA 1.2	Aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun et des modes actifs et prévoir les livraisons de marchandises
<b>URBANISME ET AMENAGEMENT</b>			
URBA 1	Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air	URBA 1.2	Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques
<b>QUALITE DE L'AIR</b>			
AIR 1	Améliorer la qualité de l'air pour les Franciliens	AIR 1.3	Inciter les Franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air
<b>ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>			
ACC 1	Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique	ACC 1.2	Prendre en compte les effets du changement climatique dans l'aménagement urbain
		ACC 1.3	Réduire les consommations d'eau pour assurer la disponibilité et la qualité de la ressource

**b) Traduction des orientations du SRCAE au travers du PLU d'Ermont**

n°	Orientations du SRCAE	Intégration dans le PLU
<b>ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION</b>		
ENR 1.3	Encourager le développement et l'exploitation durables des géothermies	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 11, favoriser et autoriser les dispositifs de productions ou d'utilisation de l'énergie renouvelable.</li> </ul>
ENR 2.2	Accompagner le développement des filières solaires thermiques et photovoltaïques	
<b>TRANSPORTS</b>		
TRA 1.1	Développer l'usage des transports en commun et des modes actifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation 3 du PADD « La ville en mouvement : valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité », objectif n°3 (« Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée »)</li> <li>- Article 12, réglementation de places de stationnement et de création de local pour les vélos.</li> <li>- Les OAP (secteurs à proximité des gares de Gros-Noyer, Cernay et Ermont-Eaubonne) préconisent des liaisons douces à créer vers les gares et entre les quartiers.</li> <li>- Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur Gare, facilitant son développement et les liaisons intermodales.</li> </ul>
TRA 1.2	Aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun et des modes actifs et prévoir les livraisons de marchandises	
<b>URBANISME ET AMENAGEMENT</b>		
URBA 1.2	Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'OAP (Chênes-Sud, et Foirail notamment) pour accompagner la valorisation des axes majeurs : rue Saint-Leu, rue de Franconville.</li> <li>- Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité des gares (Gros-Noyer et de Cernay).</li> </ul>

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

n°	Orientations du SRCAE	Intégration dans le PLU
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de la Zone U2b à proximité de la gare de Gros-Noyer pour favoriser un bâti plus dense : petits collectifs et maisons de ville</li> <li>- Création d'un zonage U2c permettant d'identifier le quartier de la ZAC d'Ermont-Eaubonne.</li> <li>- Création d'un zonage U3d et de l'OAP "les Bornes" pour accompagner l'achèvement de la ZAC.</li> </ul>
<b>QUALITE DE L'AIR</b>		
AIR 1.3	Inciter les Franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'OAP préconisant ou imposant la réalisation de plan ou d'étude sur l'ensemble, à proximité des gares Gros-Noyer et Cernay et facilitant les modes doux de déplacements</li> </ul>
<b>ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>		
ACC 1.2	Prendre en compte les effets du changement climatique dans l'aménagement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation 2 du PADD - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux, objectif n°2 (« Adapter la ville aux changements climatiques »)</li> </ul>

### 3. Le Plan Climat Énergie Territorial

#### a) Rappel des objectifs du PCET

Le **Plan Climat Énergie Territorial (PCET)** fait suite aux dispositions de la Loi Grenelle II, qui rend obligatoire pour chaque collectivité de plus de 50 000 habitants, Département ou Région la réalisation d'un bilan relatif aux émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à son fonctionnement interne.

Le PCET de la Communauté d'Agglomération Val-et-Forêt est en cours d'élaboration. Ce dernier dresse le diagnostic énergétique du territoire avant d'établir le potentiel des énergies renouvelables par type (méthanisation, bois-énergie, géothermie, ...) et de proposer un scénario de développement de ces énergies.

Le PCET met en évidence un **territoire caractérisé par le secteur résidentiel**. La consommation des logements en énergie est supérieure aux moyennes départementales et régionales.

**Concernant le scénario retenu, le PCET ne prend pas en compte le bois-énergie et la méthanisation à l'échelle du territoire** : si ces énergies ne sont pas à exclure, elles nécessitent toutefois des études plus spécifiques qui n'ont pas été menées dans le PCET, ni dans le cadre du présent PLU.

L'hypothèse principale retenue par le PCET est celle de l'atteinte des objectifs Grenelle, soit un **mix énergétique composé de 20% d'énergies renouvelables**.

Les énergies renouvelables retenues dans le cadre du scénario pour les logements existants sont les suivantes :

- le **photovoltaïque**, avec pour limite une installation sur les maisons de l'ordre de 3 kWc afin que les particuliers puissent bénéficier du tarif bonifié de rachat d'électricité, de l'exonération d'impôt et des démarches administratives ;
- le **solaire thermique**, le PCET axe son scénario sur les logements qui utilisent du fioul, du gaz et de l'électricité pour leur production d'eau chaude sanitaire ;
- la **géothermie très basse énergie** pour les logements se chauffant au fioul en raison de la facilité d'adaptation de ces installations à celles déjà existantes ;
- L'aérothermie pour les logements se chauffant à l'électricité.

Le PCET préconise le développement systématique des énergies renouvelables sur les constructions neuves.

Sur le plan de la vulnérabilité au changement climatique, le PCET établit plusieurs grandes orientations par thème. Ermont est concernée par les orientations suivantes :

- Gestion de la ressource en eau : « **limiter les conflits d'usage en préservant la qualité et la quantité des ressources en eau** » ;
- La vulnérabilité du patrimoine bâti : « **Adapter le parc de logements et la voirie à l'augmentation des sinistres** » et « **adapter le parc de logements à l'augmentation des vagues de chaleur** ».

**Un plan d'actions personnalisé pour chaque commune de Val-et-Forêt est en cours : le PLU pourra s'appuyer sur ce dernier afin de promouvoir les énergies renouvelables sur le territoire ermontois.**

**a) Traduction des orientations du PCET au travers du PLU d'Ermont**

Disposition	Intégration au sein du PLU
« Limiter les conflits d'usage en préservant la qualité et la quantité des ressources en eau »	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Article 4 : préconisation et réglementation de gestion des eaux pluviales à la parcelle</li> <li>• Article 13, préconisations relatives à l'imperméabilisation des sols.</li> <li>• Article 15, préconisations pour l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie</li> </ul>
« Adapter le parc de logements et la voirie à l'augmentation des sinistres »	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation 2 du PADD - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux, objectif n°2 (« Adapter la ville aux changements climatiques ») et objectif n°3 (« Protéger la population des risques et des nuisances »)</li> <li>• L'article 2 (dans toutes les zones) rappelle des contraintes d'isolement acoustique, de sol et de sous-sol et le risque d'exposition au plomb.</li> <li>• Rappel en annexe des nuisances à prendre en compte pour les constructions.</li> </ul>
« Adapter le parc de logements à l'augmentation des vagues de chaleur »	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation 2 du PADD - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux, objectif n°2 (« Adapter la ville aux changements climatiques »)</li> </ul>

#### **4. Le Schéma Départemental des Carrières du Val d'Oise**

Le **Schéma Départemental des Carrières** est un document de planification qui s'applique aux carrières, selon les dispositions de l'article L.515-3 du Code de l'Environnement.

Le **Schéma Départemental des Carrières du Val d'Oise a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2014**. Il s'organise autour de 4 objectifs stratégiques sur une période décennale. Ces objectifs sont :

- Objectif 1 - Ne pas augmenter le taux de dépendance des départements franciliens pour les granulats ;
- Objectif 1bis - Poursuivre la valorisation des ressources d'importance nationale ;
- Objectif 2 - Assurer l'approvisionnement de la région et de l'agglomération centrale ;
- Objectif 3 - Intensifier l'effort environnemental des carrières.

**Ce schéma n'identifie pas de zones autorisées d'exploitation de carrières sur Ermont, ni de matériaux situés « hors contrainte de fait ».**

**Le PLU d'Ermont ne semble ainsi pas concerné par les objectifs et orientations du Schéma Départemental des Carrières du Val d'Oise.**

## TITRE III – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

### A. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR 10 ANNEES

#### 1. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur 10 ans

La commune d'Ermont a un territoire totalement urbanisé depuis de nombreuses années. L'évolution et le développement de la commune passe par une construction de la ville sur la ville.

Aucun espace agricole, naturel ou forestier n'a été consommé.

#### 2. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans le cadre du PLU

##### a) Analyse chiffrée de la destination des espaces

##### 1) Surfaces des zones du précédent PLU

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
U1	280,27	
U2	77,35	
U3	23,25	
U4	6,26	
U6	0,28	
U31	6,53	
U41	10,07	
U51	0,31	
U52	0,29	
U53	0,38	
U54	2,45	
U61	1,37	
U62	0,45	
<i>Total zones urbaines</i>	<i>409,26</i>	<i>98,17%</i>
N	7,64	
<i>Total zones naturelles</i>	<i>7,64</i>	<i>1,83%</i>
<b>TOTAL</b>	<b>416,9</b>	<b>100%</b>

##### 2) Les surface de zones dans le PLU approuvé

Il faut noter que le calcul des différentes superficies entre le PLU actuel et le PLU révisé n'est pas issu de la même base de données. Une vérification des superficies mentionnées dans le premier tableau (PLU actuel) via le logiciel AutoCAD a montré que ces superficies étaient sensiblement équivalentes. Les deux bases de données utilisées

*n'engendrent donc pas de différence notable entre les superficies mesurées ; une comparaison des superficies est donc possible.*

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
<i>U1a</i>	<i>133,92</i>	
<i>U1b</i>	<i>98,25</i>	
<i>U2a</i>	<i>116,32</i>	
<i>U2b</i>	<i>11,29</i>	
<i>U2c</i>	<i>11,29</i>	
<i>U3a</i>	<i>11,63</i>	
<i>U3b</i>	<i>9,6</i>	
<i>U3c</i>	<i>9,16</i>	
<i>U3d</i>	<i>0,75</i>	
<i>Total zones urbaines</i>	<i>402,2</i>	<i>96,85%</i>
<i>N</i>	<i>13,09</i>	
<i>Total zones naturelles</i>	<i>13,1</i>	<i>3,15%</i>
<b>TOTAL</b>	<b>415,3</b>	<b>100%</b>
<i>dont espaces préservés</i>	<i>9,53</i>	

### 3) Évolution dans les surfaces dédiées aux zones Urbaines et aux zones naturelles

Dans l'évolution des zones, on note la progression de la zone naturelle. En effet, des délaissés ont été intégrés à la zone naturelle, pour qu'ils puissent être protégés et qu'ils participent à la constitution de la trame verte urbaine et à la mise en œuvre de continuité au sein du territoire très urbain d'Ermont.

	PLU précédent	en % de la surface totale	PLU approuvé	en % de la surface totale	Différences (en ha)
<i>Zone U</i>	<i>409,25</i>	<i>98,00%</i>	<i>402,21</i>	<i>97%</i>	<i>-7,04</i>
<i>Zone N</i>	<i>7,64</i>	<i>2,00%</i>	<i>13,09</i>	<i>3%</i>	<i>5,45</i>
<b>Total</b>	<b>416,89</b>	<b>100%</b>	<b>415,3</b>	<b>100%</b>	<b>-1,59</b>

## TITRE IV – ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le troisième alinéa de l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation « *analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci* ».

### A. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PADD, LES OAP, LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le tableau présenté page suivante indique de quelle façon le PLU d'Ermont a traduit dans le PADD, les OAP, le zonage et le règlement, ce souci de la préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Orientation du PADD	Déclinaison de l'orientation	Traduction du PADD au travers du zonage, du règlement et des OAP
<b>Préservation et mise en valeur de l'environnement au travers du PADD</b>		
<p><b>Orientation 1 - La ville dynamique : garantir une croissance équilibrée de la ville</b></p>	<p><b>1. Maintenir le dynamisme du centre-ville et conforter son rayonnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'accessibilité et la visibilité des équipements publics et de loisirs.</li> <li>- Renforcer les liaisons entre les espaces majeurs du centre-ville (places, parcs...).</li> <li>- Consolider l'implantation des commerces.</li> <li>- Améliorer la qualité du cadre de vie en augmentant la place du végétal</li> </ul> <p><b>2. Préparer le territoire à un renouvellement urbain ultérieur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les circulations majeures entre le centre-ville et les quartiers.</li> <li>- Densifier de façon maîtrisée les secteurs présentant un potentiel d'évolution, notamment à proximité des gares :</li> <li>- Secteur du foirail : Implantation d'équipements publics et de logements, favoriser la création de la rue Paul Éluard le long de la voie de chemin de fer pour relier la gare de Cernay.</li> <li>- Secteur Gros Noyer : Implantation de petits collectifs qualifiés autour de la gare du Gros Noyer, permettre une</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser, dans le règlement, le développement des équipements, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> <li>- Création d'alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU), afin de consolider la trame verte et faciliter la lisibilité de la trame des espaces publics.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU) en accompagnement des axes majeurs.</li> <li>- Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Chênes-Sud, et Foirail notamment) Pour accompagner la valorisation des axes majeurs : rue Saint-Leu, rue de Franconville.</li> </ul>

Orientation du PADD	Déclinaison de l'orientation	Traduction du PADD au travers du zonage, du règlement et des OAP
	<p>mutation du bâti entre la rue Degas et la rue Édouard Branly afin de créer une transition entre le secteur pavillonnaire et les collectifs du quartier des Chênes.</p>	
	<p><b>3. Valoriser chaque quartier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le paysage et l'identité de chaque quartier.</li> <li>- Valoriser une « ville jardin » en préservant les espaces verts en cœur d'îlot.</li> <li>- Définir des aires de maintien et de développement de l'activité économique et commerciale et des équipements collectifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création des zonages U1 et U2 avec des indices (a, b, c) mettant en avant les caractéristiques de chaque quartier de la ville.</li> <li>- Repérage du patrimoine local bâti ou non-bâti et mise en œuvre de prescriptions de protection et de mise en valeur de ces derniers dans les dispositions générales du règlement.</li> <li>- Création de zones N, protégeant des secteurs où la présence du végétal est importante.</li> <li>- Autoriser, dans le règlement, le développement des équipements, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> </ul>
	<p><b>4. Garantir une offre équilibrée d'équipements publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la lisibilité et le rôle structurant des équipements publics dans l'organisation du territoire.</li> <li>- Poursuivre la construction d'équipements publics nécessaires aux besoins de la commune et les regrouper en pôle de patrimoine.</li> <li>- Favoriser l'accès aux communications numériques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans toutes les zones (sauf la zone N où les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) sont autorisés, dans le règlement, le développement des équipements, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> </ul>

Orientation du PADD	Déclinaison de l'orientation	Traduction du PADD au travers du zonage, du règlement et des OAP
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'alignements et protections des parcs notamment pour conforter le pôle centre d'Ermont.</li> </ul>
<p><b>Orientation 2 - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux</b></p>	<p><b>1. Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les cœurs d'îlots identifiés comme remarquables afin de ne pas porter atteinte à leur intégrité.</li> <li>- Éviter le mitage des espaces verts afin d'empêcher la minéralisation des surfaces.</li> <li>- Renforcer l'attractivité des parcs publics.</li> <li>- Maintenir les alignements d'arbres qui participent à la trame verte et à la qualité du cadre de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérage et création d'espaces du paysage à préserver, avec prescriptions aux dispositions générales de limitations des emprises des constructions dans ces espaces.</li> <li>- Alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU) pour constituer une trame verte urbaine et relier les principaux espaces verts entre eux.</li> <li>- Création de zones N, dans les délaissés des infrastructures et dans les espaces urbains où il est important de préserver les parcs et les jardins avec une présence du végétal importante.</li> <li>- Dans les OAP, les espaces préférentiels du développement de logements doivent aussi préserver des cœurs d'îlots et/ou la végétation existante.</li> </ul>
	<p><b>2. Adapter la ville aux changements climatiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les effets d'îlots de chaleur urbains.</li> <li>- Favoriser la végétalisation des espaces publics, des cœurs d'îlots et des constructions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 6 des zones U1 et U2, création de bandes d'implantation pour préserver les cœurs d'îlots.</li> <li>- Article 9 (emprise au sol), adapter le taux d'emprise aux morphologies urbaines existantes et aux évolutions, lorsqu'une "densification" est envisageable.</li> </ul>

Orientation du PADD	Déclinaison de l'orientation	Traduction du PADD au travers du zonage, du règlement et des OAP
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer systématiquement les nouveaux projets d'aménagement et d'opération de logement dans la trame verte.</li> <li>- Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>- Favoriser le développement des énergies renouvelables.</li> </ul> <p><b>3. Protéger la population des risques et des nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se préserver des nuisances sonores et prendre en compte leurs effets dans les constructions.</li> <li>- Prendre en compte les effets retraits - gonflement des argiles.</li> <li>- Protéger le territoire urbain contre les inondations : favoriser la création de bassin de rétention des eaux de pluies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les OAP, préserver des cœurs d'ilots et/ou la végétation existante.</li> <li>- Article 13 : coefficients d'imperméabilisation adaptés aux dispositifs constructifs (tels que les façades végétales, etc.).</li> </ul> <p>- Rappel en annexe des nuisances à prendre en compte pour les constructions.</p> <p>- L'article 2 (dans toutes les zones) rappelle des contraintes d'isolement acoustique, de sol et de sous-sol et le risque d'exposition au plomb.</p> <p>- Article 4 : préconisation et réglementation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>- Article 13, préconisations relatives à l'imperméabilisation des sols.</p> <p>- Article 15, préconisations pour l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie.</p>
<p><b>Orientation 3 - La ville en mouvement : valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité</b></p>	<p><b>1. Assurer l'accueil de nouveaux habitants et production de nouveaux logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La population d'Ermont, en augmentation depuis 2011, a aujourd'hui atteint le seuil de 30 000 habitants alors</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet sur les thématiques environnementales</li> </ul>

Orientation du PADD	Déclinaison de l'orientation	Traduction du PADD au travers du zonage, du règlement et des OAP
	<p>que la ville est entièrement urbanisée. Cette dynamique de croissance de la population est portée par les opérations de logement réalisées sur la ZAC Ermont-Eaubonne et dans le centre-ville, dont les effets se prolongeront jusqu'en 2020 et qui correspondent à la réalisation de 1456 logements.</p> <p>- Entre 2020 et 2030, la production de logement annuelle ralentira progressivement pour atteindre environ 28 logements par an. Cette production se fera majoritairement dans des opérations de démolition-reconstruction au nord de la commune et par mobilisation du foncier disponible identifié lors de la phase de diagnostic.</p> <p>- La programmation de ces futures opérations de logements sera plus axée sur la production de logements type T1 et T2 afin d'assurer la diversité des typologies à l'échelle de la commune et d'accompagner le desserrement des ménages.</p>	
	<p><b>2. Promouvoir la qualité du cadre bâti</b></p> <p>- Développer un urbanisme et un habitat durable.</p> <p>- Promouvoir des formes urbaines et les typologies compactes, limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et non bâti ainsi que le petit patrimoine constitué par les clôtures.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'OAP préconisant ou imposant la réalisation de plan ou d'étude sur l'ensemble du secteur, à proximité des gares et facilitant les modes doux de déplacements.</li> <li>- Repérage et prescriptions du patrimoine bâti et non-bâti local, dans une annexe au règlement graphique et aux dispositions générales.</li> </ul>

Orientation du PADD	Déclinaison de l'orientation	Traduction du PADD au travers du zonage, du règlement et des OAP
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir la qualité du mobilier urbain, des enseignes commerciales et de la signalétique et maîtriser l'affichage publicitaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 11, favoriser et autoriser les dispositifs de productions ou d'utilisation de l'énergie renouvelable.</li> <li>- Les OAP préconisent des liaisons douces à créer vers les gares et entre les quartiers.</li> </ul>
	<p><b>3. Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter l'usage des transports en commun.</li> <li>- Conforter le rôle des gares dans les déplacements.</li> <li>- Poursuivre l'amélioration de l'accessibilité des transports en commun.</li> <li>- Favoriser le déplacement en mode actif (marche à pied et cycles).</li> <li>- Développer le maillage des quartiers par des pistes cyclables et des sentes piétonnes.</li> <li>- Développer le stationnement des vélos.</li> <li>- Tendre vers une gestion durable et apaisée du trafic.</li> <li>- Améliorer la cohérence et la lisibilité des voiries structurantes.</li> <li>- Favoriser la cohabitation des modes de déplacement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP préconisent la composition de façades urbaines pour accompagner les axes structurants et leur assurer une meilleure lisibilité.</li> <li>- La création d'alignements le long des axes majeurs vise à conforter leur lisibilité dans la ville.</li> <li>- Article 12, réglementation de places de stationnement et de création de local pour les vélos.</li> </ul>



## **B. L'ANALYSE ET LA DESCRIPTION DES EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU D'ERMONT SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'analyse et la description des effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU d'Ermont sur l'environnement se sont opérées à la lumière des enjeux mis en exergue au travers de l'état initial de l'environnement. Chaque grande thématique abordée (milieu physique, patrimoine naturel...) a été reprise. Ces effets et incidences ont été distingués en trois catégories :

- Les incidences positives, c'est-à-dire que la mise en œuvre du PLU améliore l'état existant ;
- Les incidences nulles ou neutre, qui indique la mise en œuvre du PLU ne produit aucun effet notable sur l'une ou l'autre des thématiques étudiées. Les incidences difficilement quantifiables sont également incluses dans cette catégorie ;
- Les incidences négatives.

Le tableau présenté page suivante synthétise l'ensemble des effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU d'Ermont.

	Incidence positive du PLU
	Incidence nulle – neutre – difficilement quantifiable
	Incidence négative

Le tableau présenté ci-après synthétise l'ensemble des incidences et effets attendus sur l'environnement par la mise en œuvre du PLU d'Ermont. Ces derniers sont majoritairement neutres, voire positifs sur les thématiques liées à la qualité de l'air, l'énergie et la Trame Verte et Bleue. Il n'est pas attendu d'effets négatifs du PLU d'Ermont sur l'environnement.

PADD, OAP, zonage et règlement	Incidences par thématique						Commentaires	
	Milieu physique (géologie, hydrogéologie, ressource en eau)	Milieu naturel			Patrimoine paysager et architectural	Risques, pollutions et nuisances		Énergie, climat et adaptation au changement climatique
		Zones humides	Patrimoine naturel faisant l'objet d'une mesure d'inventaire ou de protection	Biodiversité ordinaire et Trame Vert urbaine☒				
<b>Orientation 1 - La ville dynamique : garantir une croissance équilibrée de la ville</b>								
<p><b>1.1. Maintenir le dynamisme du centre-ville et conforter son rayonnement</b></p> <p>La déclinaison de l'orientation au travers du zonage, des OAP et du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser, dans le règlement, le développement des équipements, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> <li>- Création d'alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU), afin de consolider la trame verte et faciliter la lisibilité de la trame des espaces publics.</li> </ul>		Sans objet sur la commune	Sans objet sur la commune					D'une façon générale, la préservation du végétal en ville participe à la réduction des îlots de chaleur urbaine et contribue ainsi à adapter le territoire au changement climatique. L'impact positif du PLU sur ce point n'est toutefois pas quantifiable bien que l'on puisse supposer qu'il sera positif.
<p><b>1.2. Préparer le territoire à un renouvellement urbain ultérieur</b></p> <p>La déclinaison de l'orientation au travers du zonage, des OAP et du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU) en accompagnement des axes majeurs.</li> <li>- Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Chênes-Sud, et Foirail notamment) Pour accompagner la valorisation des axes majeurs : rue Saint-Leu, rue de Franconville.</li> </ul>		Sans objet sur la commune	Sans objet sur la commune					
<p><b>1.3. Valoriser chaque quartier</b></p>		Sans objet sur la commune	Sans objet sur la commune					Le maintien des éléments paysagers de la trame verte (cœurs d'îlots), la création d'alignements d'arbres et la préservation de ceux existants pour

<p>La déclinaison de l'orientation au travers du zonage, des OAP et du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création des zonages U1 et U2 avec des indices (a, b, c) mettant en avant les caractéristiques de chaque quartier de la ville.</li> <li>- Repérage du patrimoine local bâti ou non-bâti et mise en œuvre de prescriptions de protection et de mise en valeur de ces derniers dans les dispositions générales du règlement.</li> <li>- Création de zones N, protégeant des secteurs où la présence du végétal est importante.</li> <li>- Autoriser, dans le règlement, le développement des équipements, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> </ul>							<p>constituer un maillage vert, l'attention et la protection portées aux délaissés des infrastructures ainsi qu'à certains parcs et jardins par un zonage N, et enfin la limitation des emprises au sol dans les espaces protégés, contribuent à protéger le patrimoine paysager de la commune, ainsi que la Trame Verte.</p> <p>D'une façon générale, la préservation du végétal en ville participe à la réduction des îlots de chaleur urbaine et contribue ainsi à adapter le territoire au changement climatique.</p> <p>L'impact positif du PLU sur ce point n'est toutefois pas quantifiable bien que l'on puisse supposer qu'il sera positif.</p>
<p><b>1.4. Garantir une offre équilibrée d'équipements publics</b></p> <p>La déclinaison de l'orientation au travers du zonage, des OAP et du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans toutes les zones (sauf la zone N où les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) sont autorisés, dans le règlement, le développement des équipements, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> <li>- Création d'alignements et protections des parcs notamment pour conforter le pôle centre d'Ermont.</li> </ul>							
<p><b>Orientation 2 - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux</b></p>							

<p><b>2.1. Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité</b></p> <p>La déclinaison de l'orientation au travers du zonage, des OAP et du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérage et création d'espaces du paysage à préserver, avec prescriptions aux dispositions générales de limitations des emprises des constructions dans ces espaces.</li> <li>- Alignements d'arbres à préserver ou à créer (au titre du L151-23 du CU) pour constituer une trame verte urbaine et relier les principaux espaces verts entre eux.</li> <li>- Création de zones N, dans les délaissés des infrastructures et dans les espaces urbains où il est important de préserver les parcs et les jardins avec une présence du végétal importante.</li> <li>- Dans les OAP, les espaces préférentiels du développement de logements doivent aussi préserver des cœurs d'îlots et/ou la végétation existante.</li> </ul>		<p>Sans objet sur la commune</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>					<p>La poursuite du maillage d'alignements d'arbres sur voirie doit s'opérer en parallèle au développement des mobilités douces sur la commune (connexion des principaux espaces verts, connexion des gares aux quartiers). Cette double approche est destinée à rendre plus lisibles les axes de déplacements structurants et à inciter à délaissés les véhicules motorisés individuels au profit des modes actifs. L'effet attendu est positif concernant les thématiques liées au bruit (réduction des nuisances sonores) et à la qualité de l'air (réduction des émissions polluantes dans l'atmosphère).</p> <p>Les parcs et jardins d'Ermont faisaient déjà l'objet d'un zonage N dans le PLU actuel : leur intérêt est de nouveau reconnu au travers du présent PLU, par l'application d'un zonage similaire.</p> <p>La reconnaissance des délaissés des infrastructures et leur identification en zone N est destinée à valoriser ces milieux ouverts semi-naturels et à connecter Ermont au grand territoire (corridors écologiques).</p>
<p><b>2.2. Adapter la ville aux changements climatiques</b></p> <p>La déclinaison de l'orientation au travers du zonage, des OAP et du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 6 des zones U1 et U2, création de bandes d'implantation pour préserver les cœurs d'îlots.</li> <li>- Article 9 (emprise au sol), adapter le taux d'emprise aux morphologies urbaines existantes et aux évolutions, lorsqu'une "densification" est envisageable.</li> <li>- Dans les OAP, préserver des cœurs d'îlots et/ou la végétation existante.</li> <li>- Article 13 : coefficients d'imperméabilisation adaptés aux</li> </ul>		<p>Sans objet sur la commune</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>					<p>La préservation des cœurs d'îlots participe à la protection du cadre de vie. En cela, le PLU aura une influence positive, dans un contexte où une densification massive de ces cœurs d'îlots réduit leur intérêt paysager. Au regard de la Trame Verte urbaine, la préservation de ces cœurs d'îlots contribue à renforcer l'image d'une « ville verte » dans un contexte fortement urbanisé.</p> <p>Enfin, le maintien d'éléments de végétation au sein d'un contexte urbain très prégnant participe à la réduction des effets de chaleur urbaine. Le PLU s'inscrit ainsi dans une logique d'adaptation au changement climatique. La définition de coefficients d'imperméabilisation traduit cette même prise en compte en incitant à réduire l'imperméabilisation des sols, ce qui devrait avoir des effets positifs en réduisant l'effet d'albédo (diminution des îlots de chaleur urbaine), en captant les eaux pluviales (recharge de la nappe)</p>

dispositifs constructifs (tels que les façades végétales, etc...).								
<p><b>2.3. Protéger la population des risques et des nuisances</b></p> <p>La déclinaison de l'orientation au travers du zonage, des OAP et du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappel en annexe des nuisances à prendre en compte pour les constructions.</li> <li>- L'article 2 (dans toutes les zones) rappelle des contraintes d'isolement acoustique, de sol et de sous-sol et le risque d'exposition au plomb.</li> <li>- Article 4 : préconisation et réglementation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>- Article 13, préconisations relatives à l'imperméabilisation des sols.</li> <li>- Article 15, préconisations pour l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie</li> </ul>		Sans objet sur la commune	Sans objet sur la commune					<p>Le PLU a porté une attention particulière à la problématique liée au risque de mouvement de terrain sur la commune. Ermont est en effet concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles oscillant de faible à moyen, et par des secteurs impactés par des alluvions tourbeuses compressibles. Ces risques se sont traduits par de nombreux arrêtés de catastrophe naturelle.</p> <p>Le PLU s'attache ainsi, d'une part à rappeler l'ensemble des risques et nuisances qui conditionnent l'urbanisation sur la commune, et d'autre part à établir des prescriptions destinées à permettre de réduire l'exposition des biens et des personnes aux phénomènes identifiés.</p>
<b>Orientation 3 - La ville en mouvement : valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité</b>								
<b>3.1. Assurer l'accueil de nouveaux habitants et production de nouveaux logements</b>	Sans objet sur les thématiques environnementales							
<p><b>3.2. Promouvoir la qualité du cadre bâti</b></p> <p>La déclinaison de l'orientation au travers du zonage, des OAP et du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'OAP préconisant ou imposant la réalisation de plan ou d'étude sur l'ensemble du secteur, à proximité des gares et facilitant les modes doux de déplacements.</li> <li>- Repérage et prescriptions du patrimoine bâti et non-bâti local, dans une annexe au règlement graphique et aux dispositions générales.</li> </ul>		Sans objet sur la commune	Sans objet sur la commune					<p>Le PLU mêle intrinsèquement la promotion de la qualité du cadre bâti à celle des énergies renouvelables et à la création de liaisons douces entre les gares et le reste de la ville.</p> <p>In fine, il est attendu des effets positifs sur la qualité de l'air et les nuisances sonores localement par la réduction de l'utilisation des véhicules motorisés individuels au profit des modes actifs.</p> <p>La promotion des énergies renouvelables s'inscrit dans la lignée des objectifs d'adaptation au changement climatique portés par les politiques nationales et régionales. Le PLU encourage le développement de ces énergies, en s'appuyant</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 11, favoriser et autoriser les dispositifs de productions ou d'utilisation de l'énergie renouvelable.</li> <li>- Les OAP préconisent des liaisons douces à créer vers les gares et entre les quartiers.</li> </ul>								<p>notamment sur l'existence du réseau de chaleur urbain qui existe sur la commune.</p>
<p><b>3.3. Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée</b></p> <p>La déclinaison de l'orientation au travers du zonage, des OAP et du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP préconisent la composition de façades urbaines pour accompagner les axes structurants et leur assurer une meilleure lisibilité.</li> <li>- La création d'alignements le long des axes majeurs vise à conforter leur lisibilité dans la ville.</li> <li>- Article 12, réglementation de places de stationnement et de création de local pour les vélos.</li> </ul>		<p>Sans objet sur la commune</p>	<p>Sans objet sur la commune</p>					<p>Le PLU doit permettre d'avoir une lecture plus claire de l'espace public, valorisant ainsi la qualité du cadre de vie.</p>



## TITRE V – LES INDICATEURS DE SUIVI

- **Dispositions réglementaires**

L'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29* ».

L'article L.153-27 du Code précité précise que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.* »

Les objectifs visés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- 1° L'équilibre entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les indicateurs de suivi ont pour objectif d'aider à l'analyse des résultats de l'application du PLU dans le temps : ils permettent d'en pointer les faiblesses ou à l'inverse de constater les progrès réalisés grâce à sa mise en œuvre.

- **Comment lire ces indicateurs de suivi ?**

Les indicateurs de suivi définis dans le cadre du PLU d'Ermont sont détaillés sous la forme d'un tableau. Celui-ci se compose comme suit :

<b>Orientation du PADD</b>	<b>Donnée faisant l'objet d'un suivi</b>	<b>Indicateurs de suivi possibles</b>	<b>Document(s) source(s)</b>	<b>Unité de mesure</b>	<b>Service(s) producteur(s) de la donnée</b>	<b>Périodicité du suivi</b>
Rappel de l'orientation du PADD qui fait l'objet du suivi	Ce que l'on souhaite évaluer au travers des indicateurs	Liste des indicateurs de suivi mobilisables	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Indication de l'unité de mesure qui permet de quantifier et d'évaluer l'évolution de l'indicateur	Service ressource à consulter pour collecter les données	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

Les indicateurs de suivi sont détaillés dans le tableau présenté sur la page suivante.

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Rapport de Présentation Partie 2

Orientation du PADD	Donnée faisant l'objet d'un suivi	Indicateurs de suivi possibles	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service(s) producteur(s) de la donnée	Périodicité du suivi
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE, NOTAMMENT DES ENTREES DE VILLE						
Orientation 3 - La ville en mouvement : valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité  3.2. Promouvoir la qualité du cadre bâti	Préservation de la qualité du cadre de vie ermontois	Édifices protégés au titre des Monuments Historiques	Arrêtés de protection des Monuments Historiques	Nombre	DRAC Ile-de-France, Base Mérimée, Atlas des Patrimoines	Durée du PLU
PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, RISQUES MINIERES, RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET NUISANCES DE TOUTE NATURE						
Orientation 2 - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux  2.3. Protéger la population des risques et des nuisances	Protection des biens et des personnes face aux risques recensés sur la commune. Sur Ermont, ce suivi est principalement lié aux phénomènes de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles et à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles.	Inventaire des catastrophes naturelles ayant conduit à un arrêté en lien avec les risques identifiés à l'échelle de la commune	Arrêtés de catastrophes naturelles	Nombre	Commune, Préfecture du Val d'Oise, base de données PrimNet	Annuelle
Orientation 2 - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux  2.3. Protéger la population des risques et des nuisances	Limitation de l'exposition des personnes aux pollutions de toute sorte	Évolution du nombre de sites et sols pollués ou potentiellement pollués	Liste des sites et sols pollués, études de sols réalisées	Nombre	BASIAS/BASOL	Annuelle
		Gisement des déchets collectés sur la commune par typologie	Rapport annuel d'activité	Tonnage	Syndicat Emeraude	Annuelle
		Amélioration de la qualité de l'ambiance sonore sur la commune	Cartes de bruit, étude spécifique	Nombre de personnes exposées au bruit  Niveau sonore	Commune, Communauté d'Agglomération du Val Parisis, DDT 95	Durée du PLU
PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES, PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA BIODIVERSITE, DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS, CREATION, PRESERVATION ET REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES						
Orientation 2 - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux  2.1. Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité	Valorisation de la Trame Verte urbaine	Évolution des alignements d'arbres protégés et créés depuis la mise en œuvre du PLU (linéaire supprimé, reconstruit ou créé, localisation des alignements)	Repérage sur site, outil SIG	Nombre d'arbres plantés  Km	Commune, association	Durée du PLU

Orientation du PADD	Donnée faisant l'objet d'un suivi	Indicateurs de suivi possibles	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service(s) producteur(s) de la donnée	Périodicité du suivi
Orientation 2 - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux  2.3 Protéger la population des risques et des nuisances  Orientation 3 - La ville en mouvement : valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité  3.3 Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée	Limitation de l'exposition des personnes aux pollutions de toute sorte  Valorisation de la Trame Verte urbaine	Linéaire de pistes cyclables, de cheminements piétons créés ou requalifiés	Outil SIG pour le calcul de linéaire, surface des parkings vélos créés le cas échéant	Km	Commune, Communauté d'Agglomération du Val Parisis	Durée du PLU
Orientation 2 - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux  2.3 Protéger la population des risques et des nuisances	Protection de la ressource en eau	Conformité de la collecte des effluents	Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS), bilan annuel...	-	SIARE 95	Annuelle
		Raccordements nouveaux sur le réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales	Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS)	Nombre	Commune, SIARE 95	Durée du PLU
	Gestion de la ressource en eau	Évolution de la consommation en eau de la population	Rapport sur la Qualité du Prix et du Service, bilan annuel...	m3	SEDIF	Annuelle
		Qualité de la ressource en eau potable	Bilan de l'ARS	-	Agence Régionale pour la Santé d'Ile-de-France et/ou du Val d'Oise	Annuelle
Orientation 2 - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux  2.1. Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité	Préservation de la qualité du cadre de vie  Valorisation de la Trame Verte urbaine	Préservation des cœurs d'îlots	Permis de construire déposés (emprise au sol, coefficient d'imperméabilisation)	Ha	Commune	Durée du PLU

Orientation du PADD	Donnée faisant l'objet d'un suivi	Indicateurs de suivi possibles	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service(s) producteur(s) de la donnée	Périodicité du suivi
LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ADAPTATION A CE CHANGEMENT, REDUCTION DES AMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE, L'ECONOMIE DES RESSOURCES FOSSILES, MAITRISE DE L'ENERGIE ET PRODUCTION ENERGETIQUE A PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES						
	Inscription de la commune dans une logique énergétique de moindre impact	Nombre et type d'installations d'énergies renouvelables	Permis de construire / Attestation de RT2012 mentionnant l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable	Nombre	Commune, ADEME, Réseau d'Observation Statistique de l'Énergie d'Ile-de-France (ROSE)	Durée du PLU
Orientation 2 - La ville jardinée : promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux  2.3. Protéger la population des risques et des nuisances	Limitation de l'exposition des personnes aux pollutions de toute sorte	Évolution de la qualité de l'air sur la commune	Inventaire des émissions polluantes et indice ATMO sur la commune	-	Air Parif	Annuelle
Orientation 3 - La ville en mouvement : valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité  3.3 Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée	Limitation de l'exposition des personnes aux pollutions de toute sorte  Valorisation de la Trame Verte urbaine	Linéaire de pistes cyclables, de cheminements piétons créés ou requalifiés	Outil SIG pour le calcul de linéaire, surface des parkings vélos créés le cas échéant	Km	Commune, Communauté d'Agglomération du Val Paris	Durée du PLU