

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT ECRIT

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

# 5.

## Règlement écrit





### **Précédentes procédures :**

---

Prescrite le 19 juin 2014      Arrêtée le 30 juin 2016      Approuvée le 27 avril 2017

Modification simplifiée n°1 du PLU : Approuvée le 28 septembre 2018

Modification simplifiée n°2 du PLU : Approuvée le 26 juin 2020

Modification du PLU : Approuvée le 02 juillet 2021

### **Révision du PLU :**

---

Prescrite le 29 janvier 2021      Arrêtée le 09 décembre 2022      Approuvée le 07 juillet 2023

**SOMMAIRE**

<b>INTRODUCTION</b> .....	4
1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU .....	4
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....	4
3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	5
4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT .....	5
5. UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT .....	5
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	6
1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	6
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
3. ADAPTATIONS MINEURES .....	7
4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	7
5. BATIMENTS DETRITS OU DEMOLIS .....	8
6. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU .....	8
7. DEROGATION AUX REGLES DU PLU .....	8
8. DIVISION PARCELLAIRE .....	8
9. EMBLEMES RESERVES .....	8
10. PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS .....	8
11. PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES .....	9
12. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	9
13. ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI : .....	10
14. LES ELEMENTS DE PAYSAGE OU PATRIMOINE NON-BATI .....	11
15. PERIMETRE DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE .....	12
16. CLOTURES .....	12
17. PERMIS DE DEMOLIR .....	12
18. NUISANCES ET RISQUES QUI S'APPLIQUENT AU TERRITOIRE .....	13
19. LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES .....	13
20. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....	14
21. RESSOURCE THERMALE SOUTERRAINE .....	15
22. ENSEIGNES, PRE ENSEIGNES ET PUBLICITE .....	15
23. DÉROGATIONS EN MATIERES D'ISOLATION THERMIQUE .....	15
24. RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AXES DE RUISSELLEMENT .....	16
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – U1</b> .....	17
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS .....	18
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	20
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	38
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – U2</b> .....	41
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS .....	42
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	45
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	61
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – U3</b> .....	65
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS .....	66
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	69
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	77
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET AGRICOLE</b> .....	80
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS .....	81
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	84
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	86
<b>LEXIQUE</b> .....	88
1. LISTE DES ESSENCES A PRIVILEGIER .....	105
2. LISTE DES ESSENCES A PROSCRIRE .....	107
3. CARTE DES AXES DE RUISSELLEMENT .....	109
4. CARTE DES ZONES HUMIDES .....	110

## INTRODUCTION

### 1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Ermont. Il est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-8 à L.151-42-1 du code de l'urbanisme.

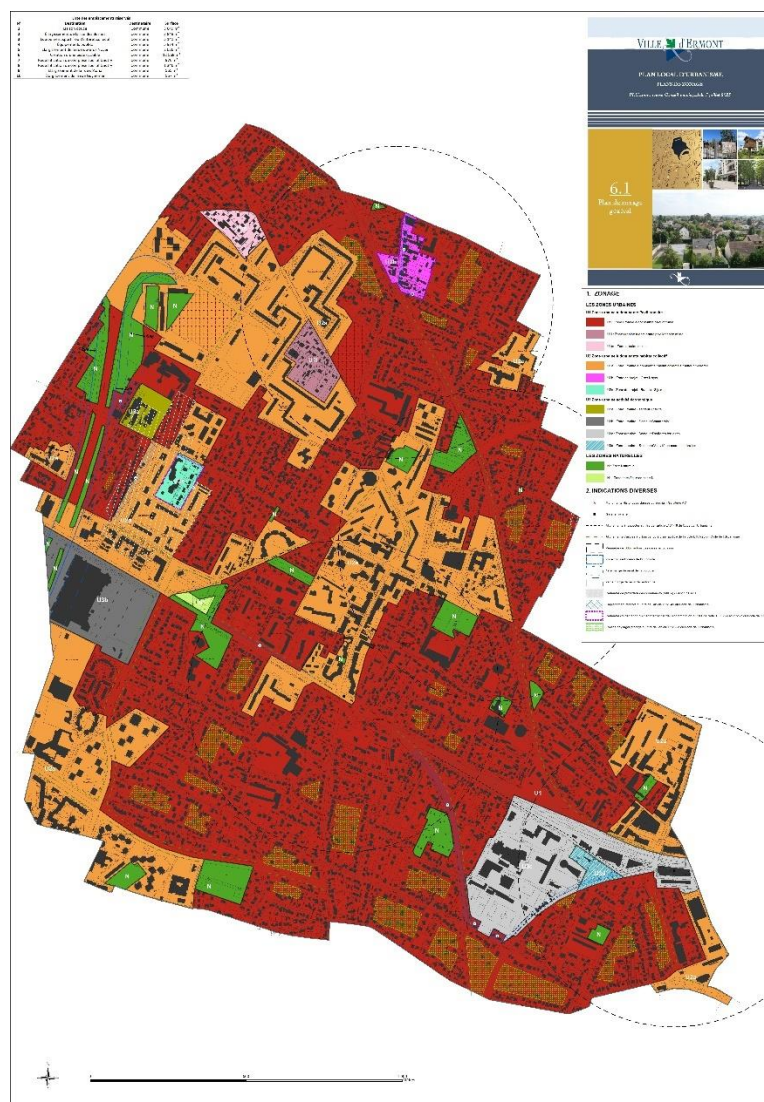
### 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zone naturelle (N)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville



### 3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

### 4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 5 parties :

- Partie 1 : dispositions générales
- Partie 2 : lexique
- Partie 3 : dispositions applicables aux zones urbaines
- Partie 4 : dispositions applicables à la zone naturelle
- Partie 5 : annexes

### 5. UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT

#### Identification des dispositions du règlement graphique :

**ETAPE 1 :** Consulter le document graphique du règlement (**plan de zonage**) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *Emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

**ETAPE 2 :** Consulter les **annexes** du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

**ETAPE 3 :** Consulter le **règlement écrit** qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

#### Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 3 et 4 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)
- Les annexes du présent règlement.,

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- a. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
- b. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
  - aux périmètres de travaux publics,
  - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - à la réalisation de réseaux,
  - aux routes à grande circulation.
- c. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU.
- d. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
- e. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- f. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
- g. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout *logement* construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R162-3, et L. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

#### 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme les emplacements réservés.

##### a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### U1- Zone à dominante d'habitat pavillonnaire :

- U1- Secteurs d'habitat pavillonnaire, des équipements d'intérêt collectif peuvent s'intégrer au secteur. Le caractère et l'identité de ces formes urbaines doivent être préservés.
- U1m - Secteur mixte et d'activités permettant une certaine mixité fonctionnelle sous condition que les activités économiques soient compatibles avec le secteur résidentiel.
- U1i – Secteur urbain permettant une évolution encadrée du tissu pavillonnaire vers une plus forte densité urbaine.

### U2 - Zone à dominante d'habitat collectif

- U2a - Secteurs où l'habitat collectif domine. Les constructions de diverses natures, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services, ainsi que les équipements y sont admises.
- U2b - Secteur de projet : « Gros Noyer ». Les constructions et les aménagements sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.
- U2c – Secteur de projet : » rue du 18 juin ». Les constructions et les aménagements sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.

### U3- Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques

- U3a : Secteur d'activité
- U3b : Secteur commercial
- U3c : Secteur d'activités médicales et tertiaires
- U3d : Secteur d'activité en cours d'opération

### **b. Les zones naturelles dites « zones N »**

Correspondent aux zones naturelles qu'il convient de protéger, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.

## **3. ADAPTATIONS MINEURES**

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 5. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

### 6. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

### 7. DEROGATION AUX REGLES DU PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

### 8. DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette disposition ne s'applique pas en périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### 9. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en *Emplacement réservé* ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en *Emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'*Emplacement réservé* d'acquérir son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

### 10. PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.



### 11. PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

*« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.*

*Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.*

*L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.*

*Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.*

*Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.*

*Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »*

### 12. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune d'Ermont figure sur le plan en annexe. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du préfet de Région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

### 13. ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI :

En application des articles L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation le règlement peut, en matière de caractéristique architecturale et urbaine, identifier les éléments suivants :

- Secteurs à préserver

Plusieurs secteurs sont identifiés comme élément du paysage à préserver. Ce sont des secteurs caractéristiques et témoin d'architecture et d'ensemble urbain significatif d'Ermont, souvent accompagnés d'immeubles eux-mêmes repérés. La préservation de ces secteurs dépend notamment du respect des prescriptions suivantes :

- Préservation des constructions existantes, repérées ou non,
- Préservation des cœurs d'îlots, des espaces publics, des clôtures, des arbres et des autres éléments constitutifs de l'ensemble cohérent qu'ils composent.
- Les projets éventuels dans ces secteurs ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques des lieux. Les projets doivent porter sur leur mise en valeur, à protéger leurs caractéristiques.

- Espaces publics à préserver

Les rues : impasse Bientz, allée du Clos-Dumont, allée de la fontaine sont identifiées comme éléments du paysage à préserver. Ce sont des lieux de qualité à mettre en valeur, témoins d'espaces ou d'aménagements significatifs d'Ermont.

- Les immeubles

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et devront suivre le carnet de recommandations architecturales et paysagées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La démolition des bâtiments est interdite.

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, les menuiseries extérieures devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

En cas de propriété divisée en appartements, un modèle devra être défini et suivi par tous les copropriétaires pour conserver l'intégrité de l'immeuble dans son ensemble. Il en va de même pour les dispositifs de protection solaire.

- Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Les élévations (clôture et façades d'immeubles d'habitation) avec parements ou modénatures en pierres ou en briques seront nettoyées par micro-gommage ou tout autre traitement doux n'altérant pas le calcin de la pierre, à travers un lavage à l'eau à faible pression et à la brosse douce en évitant le sablage. Les joints seront repris au mortier à base de plâtre et chaux aérienne ou à base de chaux hydraulique naturelle de la teinte de la pierre (pas de ciment). En cas de

remplacement de blocs de pierre ou de briques endommagés, ils se feront avec des matériaux de caractéristiques équivalentes à celles d'origine notamment en couleur, porosité, densité. Les tailles et finition de surfaces layées seront identiques à celles des blocs à remplacer.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

Pour ces travaux, il conviendra également de consulter le cahier de recommandations architecturales en annexe du PLU

- Toitures et couvertures

La création de lucarnes pourra être autorisée dans la mesure où leur proportion et modénature sont en harmonie avec l'architecture de la construction repérée.

Les chevonnages et voligeages apparents seront traités en peinture.

Les souches de cheminée en brique conserveront la brique apparente rejointoyée au mortier à base de chaux. Elles ne seront ni enduites, ni couvertes de zinc.

Tous les ouvrages décoratifs tels que épis de faîtage, ornements de faîtage en terre cuite, en plomb ou en zinc, ornements de chéneaux sont strictement conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

- Les clôtures

Tous les travaux effectués sur une clôture repérée au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. À ce titre, toutes modifications des clôtures ou toutes demandes d'autorisation de travaux devront suivre le carnet de recommandations architecturales et paysagé suivant –

La démolition de ces clôtures est interdite.

- Les boîtes aux lettres, interphone ou contrôle d'accès devront être intégrés harmonieusement dans les clôtures.
- Dans le cas où les clôtures seraient doublées d'une haie végétale vive, celle-ci devra être entretenue de manière permanente pour régner au plus avec la hauteur de la clôture.
- Les dispositions d'origine des clôtures seront conservées.

### 14. LES ELEMENTS DE PAYSAGE OU PATRIMOINE NON-BATI

- Les espaces de paysage à préserver

Tout élément naturel protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage devra impérativement être conservé.

Ces espaces sont principalement dédiés à la préservation des cœurs d'îlot afin de constituer la trame verte urbaine de la ville d'Ermont, de les protéger en tant qu'identité paysagère du territoire et de permettre l'adaptation de la ville aux changements climatiques.

Prescriptions applicables aux espaces du paysage à préserver :

- Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés ;
- Les exhaussements et affouillements sont interdits ;
- Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune ;
- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires.

Prescriptions applicables aux constructions à l'intérieur des espaces du paysage à préserver :

- Les extensions et modifications sont limitées à 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants objet de l'extension ;
  - Toute nouvelle construction y compris les piscines est interdite en dehors des annexes, et des équipements et installations nécessaires à la sécurité ferroviaire, d'une surface maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage. Dans le cas d'une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives, la hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage. Une seule annexe est autorisée à l'intérieur des espaces du paysage à préserver délimités par le plan de zonage sur l'unité foncière.
- Les alignements d'arbres à préserver ou à créer

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés et confortés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement sont interdits.

- Les arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface couverte par le houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour des raisons phytosanitaires et/ou de sécurité dument justifiées. Dans ce cas, un plan de replantation est à prévoir.

### 15. PERIMETRE DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement graphique définit un secteur : « **périmètre de préservation et 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.

### 16. CLOTURES

En application des dispositions des articles R.421-12, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### 17. PERMIS DE DEMOLIR

Sur tout le territoire de la commune, les travaux de démolition sont soumis à l'obligation d'obtention d'un permis de démolir conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

Comme le prévoit l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme :

Sont dispensées de permis de démolir :

- Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

### 18. NUISANCES ET RISQUES QUI S'APPLIQUENT AU TERRITOIRE

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- le risque de remontée de nappe phréatique. À partir de l'aléa fort, les sous-sols sont interdits pour les nouvelles constructions et extension sauf si une étude hydraulique démontre le risque peu élevé d'inondation ;
- l'aléa retrait-gonflement des argiles ;
- des dispositions relatives aux alluvions tourbeuses.

Ces risques naturels sont retranscrits en annexe

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables dans la commune d'Ermont, en application de l'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002. Toute construction à usage d'habitation située dans une bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

La commune d'Ermont est concernée par trois types de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) :

- Un PPBE établi par l'Etat et relatif aux grandes infrastructures routières sur la commune d'Ermont, au premier rang desquelles figure l'autoroute A115. Ce PPBE a été approuvé par arrêté préfectoral le 3 octobre 2012 ;
- Un Plan de Prévention du Bruit relatif aux Routes Départementales (PPBRD) traversant le territoire communal. Un document élaboré par le Conseil Départemental du Val-d'Oise et approuvé par délibération en date du 22 mars 2013 ;
- Un PPBE établi par l'Agglomération Val Parisis et qui concerne l'ensemble des nuisances sonores sur le territoire de l'agglomération. Un document approuvé par délibération du Conseil communautaire le 9 juillet 2015.

Par ailleurs, la commune d'Ermont est concernée par la présence de sites et sols pollués, référencés dans les bases de données BASIAS et BASOL.

Tout changement d'usage ou de destination qui aurait lieu sur un site potentiellement pollué devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé publique.

### 19. LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES

*Dans l'application de la police de l'eau, les zones humides sont définies conformément à la réglementation en vigueur. L'identification exhaustive de l'ensemble des zones humides du territoire se construit progressivement. L'état des connaissances actualisées est disponible sur le site internet du SAGE. La carte des zones humides potentielles est annexée au présent règlement (annexe n°4) et dans le dossier « annexes » du PLU.*

Pour tout IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités) soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement et toute Installation classée protection de l'environnement (ICPE) soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide. Au titre des atteintes aux zones humides par les IOTA ou ICPE, la dégradation ou la destruction totale ou partielle (assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblai) des zones humides, n'est pas permise.

Pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m<sup>2</sup>. La dégradation ou la destruction totale ou partielle (assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais) d'une zone humide d'au moins 100 m<sup>2</sup>, n'est pas permise, sauf s'il est démontré (cette démonstration étant à la charge du pétitionnaire et devant être validée par l'autorité compétente)

Les deux précédentes règles doivent être respectées sauf s'il est démontré une des conditions suivantes, cette démonstration étant à la charge du pétitionnaire et devant être validée par l'autorité compétente :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ; La démonstration motivée de cette impossibilité est à la charge du pétitionnaire ;
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de réseau de transport de toute nature ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, un projet présentant un caractère d'intérêt général. La démonstration motivée de cette impossibilité est à la charge du pétitionnaire ;
- la contribution à l'atteinte du bon état ou du bon potentiel via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau ou de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides.

Tout projet qui entre dans un des cinq cas précités et qui est néanmoins susceptible de diminuer la superficie, de modifier l'alimentation en eau, ou de conduire à une perte de fonctionnalité d'une zone humide, par drainage, remblai, imperméabilisation, ou tout autre action, doit, selon la réglementation qui lui est applicable, respecter par ordre de priorité les règles suivantes :

- Éviter les impacts précédents ;
- Si les impacts n'ont pas pu être évités, rechercher des solutions alternatives moins impactantes ;
- A défaut, et en cas uniquement d'impact résiduel après justification de l'absence de solutions alternatives, compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées et réduites en tenant compte d'une part des espèces, des habitats et des fonctionnalités de la zone humide concernée ; et d'autre part de la valeur paysagère et culturelle de la zone humide, définie par les usages associés (animation, découverte de la nature...).

La connaissance des zones humides du territoire n'étant pas exhaustive, le respect des dispositions de la présente règle implique pour chaque porteur de projet de vérifier si le(s) terrain(s) concerné(s) par son projet rempli(ssen)t les critères caractérisant une zone humide au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement.

### 20. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La règle suivante est applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement ;
- toute modification substantielle ou tout changement notable de IOTA (en application des articles L. 181-14 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles L. 181-14 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant ;
- tout projet d'aménagement (construction, voirie, parking,...) d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols.

Tout projet soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement ainsi que tout projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, doit respecter les principes suivants de manière cumulative :

- gérer prioritairement les eaux pluviales en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant la mise en place de techniques de gestion « à la source » adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8mm), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies générant des ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « limité » vers les eaux douces superficielles au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant tout aménagement (équivalent terrain nu) sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes - gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermique, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

### 21. RESSOURCE THERMALE SOUTERRAINE

Il existe au niveau d'Enghien-les-Bains une ressource en eau sulfurée peu profonde (gisement hydrothermal), qui possède des propriétés thérapeutiques, agissant sur la « sphère ORL ». Afin de préserver cette ressource thermique souterraine très vulnérable aux pollutions de surface.

Au sein du bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

### 22. ENSEIGNES, PRE ENSEIGNES ET PUBLICITE

La pose, la modification ou le remplacement des dispositifs supportant de la publicité ou des enseignes est soumis à autorisation préalable en mairie (livre V – Titre VIII – Chapitre 1er du code de l'environnement).

### 23. DÉROGATIONS EN MATIERES D'ISOLATION THERMIQUE

Pour rappel, conformément au décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, les articles L-152-5 et R152-6 à R152-9 du Code de l'urbanisme autorisent des dérogations, d'aspect extérieur des constructions, de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles édictées dans le règlement du PLU en vigueur. Ces dérogations peuvent être autorisées uniquement dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

En outre, il est précisé que la mise en œuvre cumulée des dérogations prévues ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme. De plus, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le

cadre bâti environnant. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant

Ces dérogations ne sont pas applicables :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Enfin, l'article L152-5-2 du Code de l'urbanisme précise « *en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.* »

La mise en œuvre de cette dérogation ne peut être autorisée que « *dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.* »

### **24. RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AXES DE RUISSELLEMENT**

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement de l'eau de pluie sur un bassin versant, de façon diffuse ou concentrée, qui se poursuit jusqu'à ce qu'il rencontre un élément du système hydrographique (une rivière, un marais), un réseau de drainage (enterré ou surfacique) ou un point bas où il s'accumulera.

La commune d'Ermont est soumise au risque de ruissellement. Dans l'objectif d'une maîtrise de ce risque, les constructions devront être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux axes identifiés en annexe 3 du règlement écrit.



## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – U1

### ZONE U1 : ZONE URBAINE A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

**Cette zone correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire**

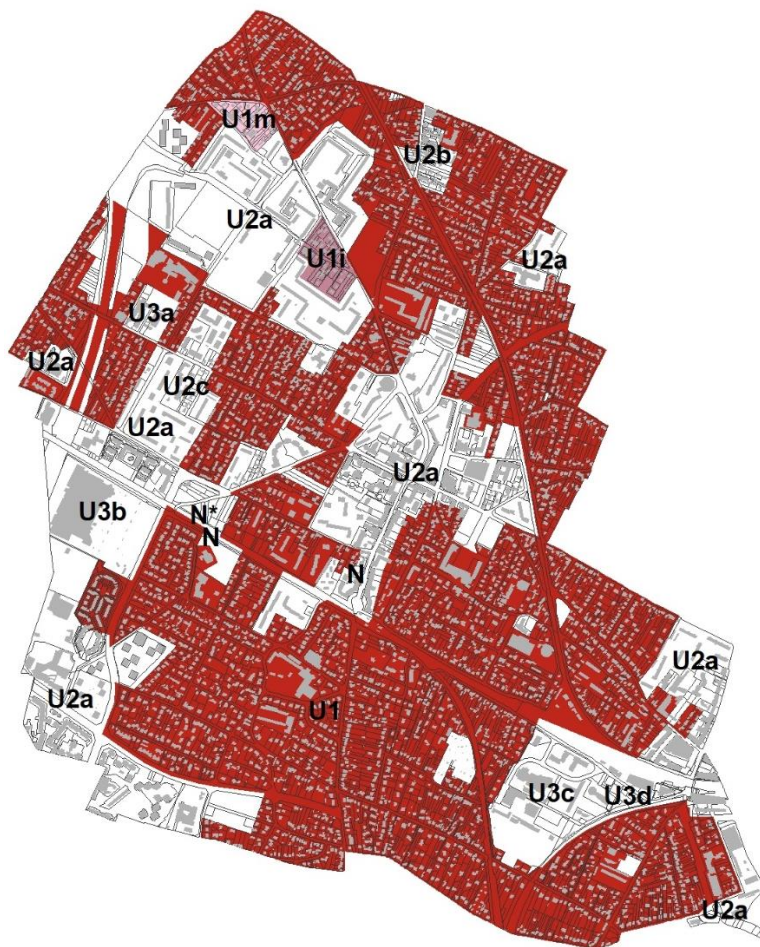
Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle peut présenter nombre de variations formelles autour du thème de la maison dans son jardin avec des modes d'implantation sur la parcelle très différentes.

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

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

- Le sous-secteur U1i qui correspond à une zone urbaine intermédiaire permettant une évolution encadrée du tissu pavillonnaire vers une plus forte densité urbaine.
- Le sous-secteur U1m qui correspond à une zone mixte à dominante pavillonnaire qui accueille quelques petites activités économiques.

#### Plan de délimitation de la zone



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

U1 U1m U1i

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

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

#### Sont par ailleurs interdits :

- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- La construction de boxes destinés au stationnement des véhicules n'est pas autorisée. La construction de places de stationnement pourra être autorisée sous forme d'annexe accolée ou non à l'habitation principale ayant les mêmes caractéristiques de construction de l'habitation principale.
- Le long de l'A115, dans la marge de recul de 25 mètres à compter de la zone non aedificandi : les constructions à destination d'habitation sont interdites (hormis les logements de gardiennage).
- La construction d'immeuble à usage d'habitation d'une hauteur de R+2 et plus est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur à compter de la marge de recul relative de l'A115.

#### La prise en compte des nuisances et risques :

Différentes nuisances et risques identifiés doivent être pris en compte sur le secteur. Le constructeur s'engage à respecter trois principaux types de contraintes définies ci-après.

#### Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires, existantes et en projet) :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ermont, ainsi que l'arrêté du 30 Mai 1996.

#### Les contraintes du sol et du sous-sol

Le plan des contraintes géotechniques matérialise les secteurs du territoire communal concernés par :

- les risques de ruissellement

La commune d'Ermont peut présenter des risques de ruissellement. Une carte des axes de ruissellement est annexée au présent règlement écrit (annexe n°3).

Les risques liés à la gestion des eaux pluviales sur la commune d'Ermont peuvent également être liés à l'engorgement des réseaux de collecte entraînant une inondation des caves et parfois un débordement sur la voirie.

- les alluvions tourbeuses compressibles :

Dans les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles, identifiés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol dans le dossier annexes du PLU (*7.3 Annexes informatives*), il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- les matériaux superficiels argilo marneux :

La commune est concernée par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol autorisées.

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

##### 2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

###### Règle générale :

###### Dans la bande d'implantation :

La bande d'implantation a une profondeur de 20 mètres constituée à partir de l'alignement imposé ou du retrait minimum imposé (voir schéma).

Les constructions principales et annexes doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum et 7 mètres maximum par rapport à l'*alignement des voies publiques ou privées* ouvertes à la circulation publique et carrossables et des *emprises publiques* ou dans le respect des implantations existantes dans le cadre d'ensembles urbains constitués, présentant une cohérence forte devant être respectée et renforcée.

Le linéaire de façade ne doit pas excéder une longueur totale de 15 mètres par bâtiment isolé.

###### Au-delà de la bande d'implantation :

Toute construction, hors piscines, est interdite en dehors d'une annexe non destinée à l'habitation et d'une surface maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage. Elles pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.

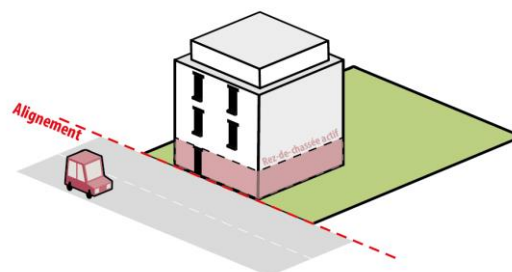
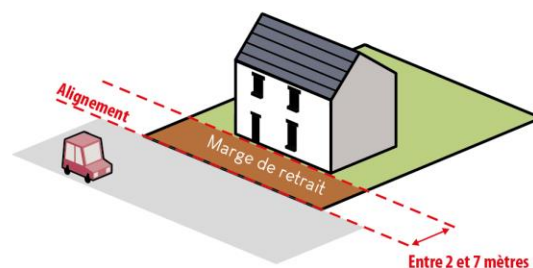
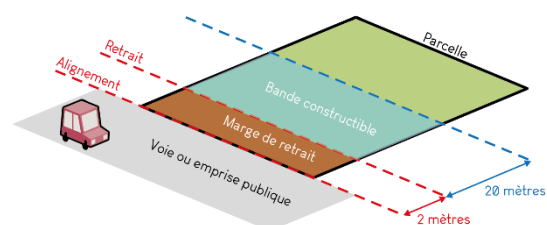
###### Dispositions particulières :

###### En zone U1m et U1i :

Les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement des voies publiques ou privées* ouvertes à la circulation publique et carrossables et des *emprises publiques* dans le cas où le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée est à destination de commerces.

Le linéaire de façade et ne doit pas excéder une longueur totale de 20 mètres par bâtiment isolé.

*Alignement des voies publiques :*



#### En zone U1, U1m et U1i :

les éléments de construction, non clos, tels que marquises peuvent être situés dans la marge de retrait.

Pour les voies privées, la limite de fait tient lieu d'alignement.

Lorsqu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent règlement, est implantée pour partie dans la marge de retrait de 2,00 m, la surélévation, l'ouverture de baies, les changements de modénatures de façades, l'aménagement de combles, et le changement de destination sont autorisés en respectant au minimum le retrait déjà défini par la façade existante.

Lorsqu'un bâtiment annexe existant à la date d'approbation du présent règlement, est implanté, en totalité ou pour partie, dans la marge de retrait de 2,00 mètres, les travaux de confortement et les modifications de l'aspect extérieur du bâtiment sont autorisés, sans création de surface supplémentaire ni changement d'affectation pour la partie édifiée dans la marge de retrait.

La marge de retrait pourra faire l'objet d'un traitement paysager.

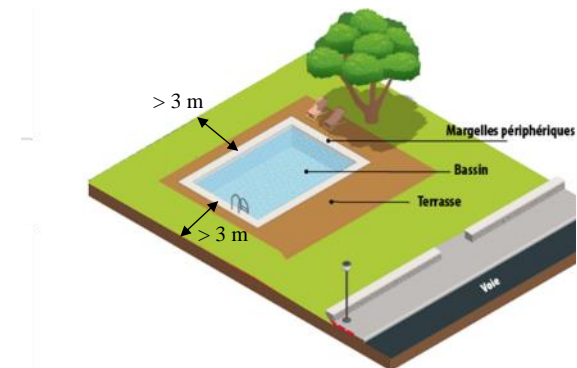
En zone U1 et U1m, elle devra être végétalisée avec un minimum de 50% de pleine terre.

#### Les piscines :

La piscine ne doit pas excéder une dimension de 6 mètres de longueur et 4 mètres de largeur.

Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres des *limites séparatives*.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 mètre) doivent respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.



Les installations techniques des piscines doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des *limites séparatives*.

L'implantation de piscine est autorisée au-delà de la bande de 20 mètres sous réserve de respecter les règles de prospect et de pleine terre.

L'implantation de piscine n'est pas autorisée dans les *espaces du paysage à préserver* identifiés sur le plan de zonage.

Il n'est pas fixé de règle pour les cas suivants :

- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

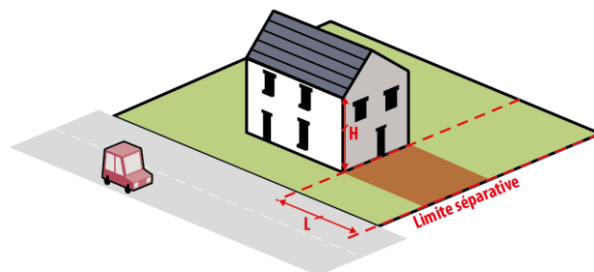
Règle générale :

En zone U1, U1m et U1i :

Dans la bande d'implantation de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en recul des *limites séparatives* :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du *bâtiment* ( $L=H$ ), avec un minimum de 6 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.



L = Hauteur à l'égout du toit

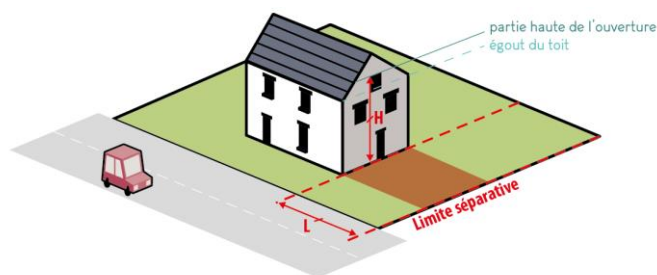
Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage en son point le plus défavorable et H la hauteur du bâtiment prise à l'égout de toit ou à la face supérieure de l'acrotère de la toiture terrasse.

En cas de brise vue, la hauteur du brise vue est à prendre dans la règle du prospect.

Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (7/7/2023), dont la largeur est inférieure à 10 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une ou deux *limites séparatives latérales* sous condition de respecter une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage ou à la face supérieure de l'acrotère de la toiture terrasse.

En cas d'implantation ne respectant pas la règle générale de prospect, la hauteur au point le plus haut de la construction est limitée à 7 mètres maximum et sa longueur à 12 mètres maximum.

De plus, si la façade comporte une ouverture créant des vues à une hauteur supérieure à l'égout du toit, la distance minimale de recul est comptée à partir de la partie haute de l'ouverture.



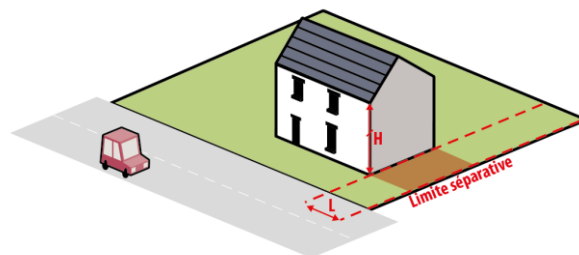
L = h  
Hauteur à la partie haute de l'ouverture

Au-delà de la bande d'implantation :

Toute construction, hors piscines, est interdite en dehors d'une annexe non destinée à l'habitation et d'une surface maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage. Elles pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.

Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, édifiés au-delà de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où :

- Elles respectent les autres règles du présent règlement,
- Elles n'aggravent pas la situation au regard des prospects,
- Que l'ensemble formé avec les fonds voisins constituent un intérêt architectural.



$$L = \frac{\text{Hauteur à l'égout du toit}}{2}$$

#### Dispositions particulières :

En cas de terrain situé à l'angle de deux rues, la bande d'implantation s'applique sur les deux rues. Les implantations sur les limites séparatives devront respecter la règle générale. Chacune des deux limites séparatives est considérée comme limite séparative latérale.

Pour les *constructions principales* existantes à la date d'approbation du PLU (07/07/2023) ne respectant pas les règles de prospect, en cas d'extension et/ou de surélévation, la hauteur au point le plus haut de la construction est limitée à 7 mètres maximum et sa longueur à 12 mètres maximum.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants (en dehors des constructions principales) situés dans la bande d'implantation et implantés sur les limites latérales ou qui ne respecteraient pas les prospects vis à vis des limites latérales est autorisée dans la profondeur de la bande d'implantation et dans la continuité du bâti avec une hauteur limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faitage et une longueur de 10 mètres maximum.

Il n'est pas fixé de règle, pour les cas suivants :

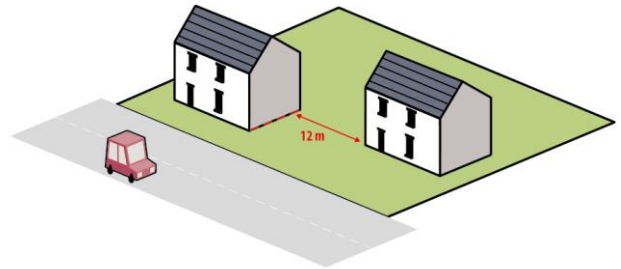
- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Règle générale :

En zone U1 et U1m :

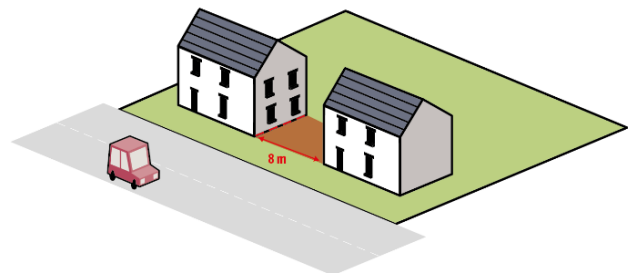
Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point chacune des constructions doit être au moins égale à un minimum de 12 mètres.



En zone U1i :

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

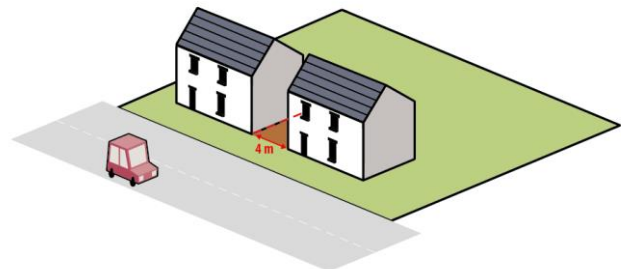
- 8 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- 4 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.



Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les cas suivants :

- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Entre une construction principale et une construction annexe,
- Entre deux constructions annexes,
- Entre le bassin d'une piscine et une construction principale et/ou une construction annexe.





#### 2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Règle générale :

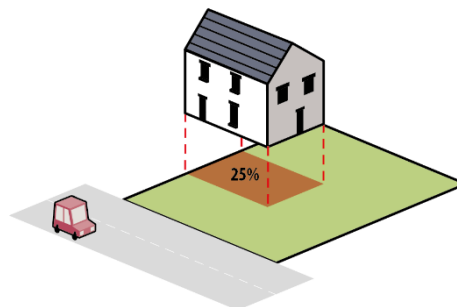
En zone U1 et U1m :

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 25 % de la superficie du terrain hors emprise de la voie privée.

L'*emprise* maximale des *constructions* par bâtiment isolé est fixée à 120 m<sup>2</sup>.

Dans la bande d'implantation :

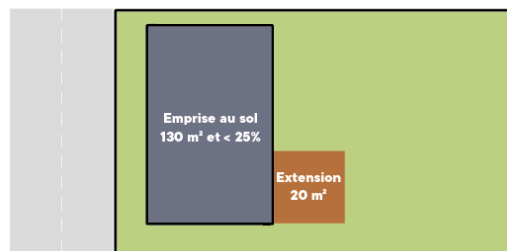
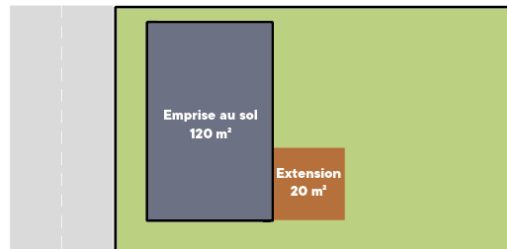
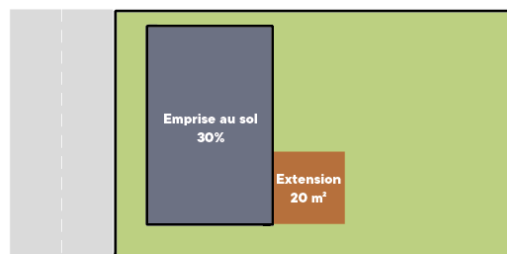
Des dispositions particulières sont applicables pour les *constructions principales* existantes à usage d'habitation et ne concernent pas les *constructions annexes* ni les autres bâtiments isolés. Une extension est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> pour toute construction principale existante à la date d'approbation du PLU (07/07/23), non cumulable avec la règle générale et utilisable qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU (07/07/23).



*Les possibilités d'extension de la construction principale au-delà de la règle générale de l'emprise au sol :*

**Exemples d'application :** une construction principale sur un terrain de 400 m<sup>2</sup> :

- **Cas n°1 :** la construction principale a une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup> soit 22,5% de la superficie du terrain. **Une extension de la construction est admise** dans la limite de 25% d'emprise au sol et 120 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé **ou dans la limite de 20 m<sup>2</sup>**, utilisable qu'une fois.
- **Cas n°2 :** la construction principale a une emprise au sol de 130 m<sup>2</sup> soit 30% de la superficie du terrain. **Une extension de la construction est admise** dans la limite 20m<sup>2</sup>, utilisable qu'une seule fois.



Dans tous les cas, ces dispositions particulières sont admises sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et ne s'appliquent que pour les constructions principales et non aux autres bâtiments isolés.

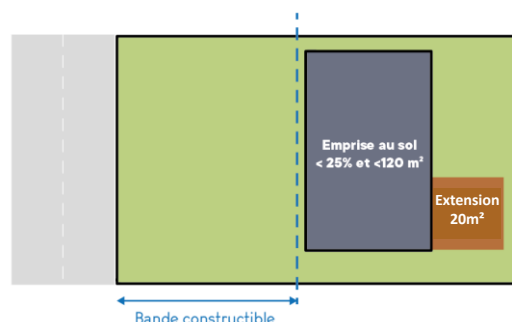
Au-delà de la bande d'implantation :

Toute construction, hors piscines, est interdite en dehors d'une annexe non destinée à l'habitation et d'une surface maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage. Elles pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.

Des dispositions particulières sont applicables pour les *constructions principales* existantes à usage d'habitation et ne concernent pas les *constructions annexes* ni les autres bâtiments isolés. Une extension est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> pour toute construction principale existante à la date d'approbation du PLU (07/07/23), non cumulable avec la règle générale et utilisable qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU (07/07/23).

**Exemples d'application** : une construction principale sur un terrain de 400 m<sup>2</sup> :

- **Cas n°1** : la construction principale a une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup> soit 22,5% de la superficie du terrain. **Une extension de la construction est admise** dans la limite de 25% d'emprise au sol et 120 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé **ou dans la limite de 20 m<sup>2</sup>**, utilisable qu'une fois.
- **Cas n°2** : la construction principale a une emprise au sol de 130 m<sup>2</sup> soit 30% de la superficie du terrain. **Une extension de la construction est admise** dans la limite 20m<sup>2</sup>, utilisable qu'une seule fois.



*Les possibilités d'extension de la construction principale au-delà de la bande d'implantation respectant la règle générale*

Dans tous les cas, ces dispositions particulières sont admises sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et ne s'appliquent que pour les constructions principales et non aux autres bâtiments isolés.

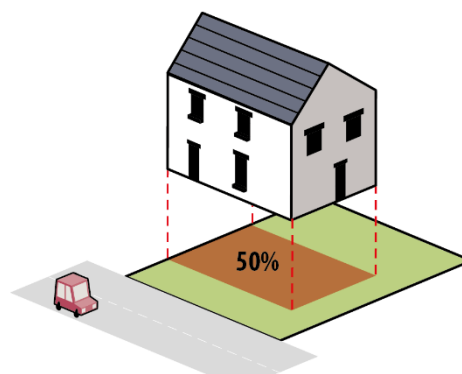
Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (07/07/2023) situées dans les espaces du paysage à préserver les extensions et modifications sont limitées à 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants objet de l'extension.

**En zone U1i :**

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain hors emprise de la voie privée.

Dans la bande d'implantation :

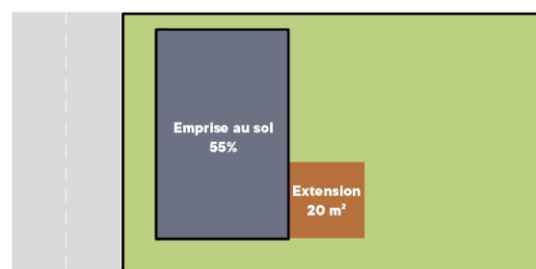
Des dispositions particulières sont applicables pour les constructions principales existantes à usage d'habitation et ne concernent pas les constructions annexes ni les autres bâtiments isolés. Une extension est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> pour toute construction principale existante à la date d'approbation du PLU (07/07/23), non cumulable avec la règle générale et utilisable qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU (07/07/23).



*Les possibilités d'extension de la construction principale au-delà de la règle générale de l'emprise au sol :*

**Exemples d'application** : une construction principale sur un terrain de 400 m<sup>2</sup> :

- **Cas n°1** : la construction principale a une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup> soit 22,5% de la superficie du terrain. **Une extension de la construction est admise** dans la limite de 25% d'emprise au sol et 120 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé **ou dans la limite de 20 m<sup>2</sup>**, utilisable qu'une fois.
- **Cas n°2** : la construction principale a une emprise au sol de 130 m<sup>2</sup> soit 30% de la superficie du terrain. **Une extension de la construction est admise** dans la limite 20m<sup>2</sup>, utilisable qu'une seule fois.



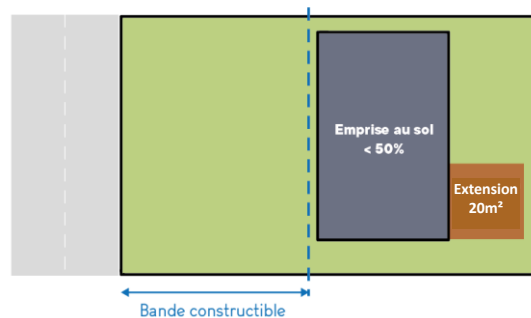
Dans tous les cas, ces dispositions particulières sont admises sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et ne s'appliquent que pour les constructions principales et non aux autres bâtiments isolés.

Au-delà de la bande d'implantation :

Toute construction, hors piscines, est interdite en dehors d'une annexe non destinée à l'habitation et d'une surface maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faitage. Elles pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.

Des dispositions particulières sont applicables pour les *constructions principales* existantes à usage d'habitation et ne concernent pas les *constructions annexes* ni les autres bâtiments isolés. Une extension est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> pour toute construction principale existante à la date d'approbation du PLU (07/07/23), non cumulable avec la règle générale et utilisable qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU (07/07/23).

Les possibilités d'extension de la construction principale au-delà de la bande d'implantation respectant la règle générale



**Exemples d'application** : une construction principale sur un terrain de 400 m<sup>2</sup> :

- **Cas n°1** : la construction principale a une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup> soit 22,5% de la superficie du terrain. **Une extension de la construction est admise** dans la limite de 25% d'emprise au sol et 120 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé **ou dans la limite de 20 m<sup>2</sup>**, utilisable qu'une fois.
- **Cas n°2** : la construction principale a une emprise au sol de 130 m<sup>2</sup> soit 30% de la superficie du terrain. **Une extension de la construction est admise** dans la limite 20m<sup>2</sup>, utilisable qu'une seule fois.

Dans tous les cas, ces dispositions particulières sont admises sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et ne s'appliquent que pour les constructions principales et non aux autres bâtiments isolés.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (07/07/2023) situées dans les *espaces du paysage à préserver* les extensions et modifications sont limitées à 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants objet de l'extension.

#### Dispositions particulières :

L'extension et la surélévation des bâtiments existants situés dans la bande d'implantation et implantés sur les limites latérales ou qui ne respecteraient pas les prospects vis à vis des limites latérales est autorisée dans la profondeur de la bande d'implantation et dans la continuité du bâti.

Il n'est pas fixé de règle pour les cas suivants :

- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

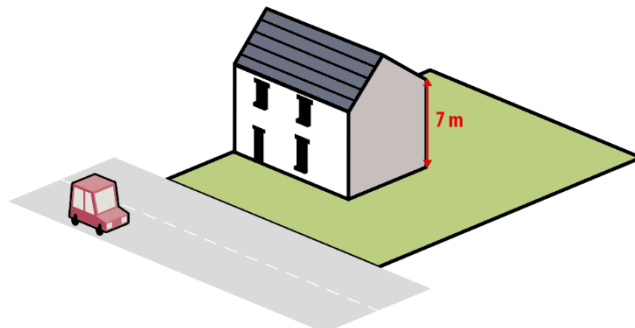
##### Règle générale :

##### En zone U1 et U1m :

##### Dans la bande d'implantation :

La hauteur des constructions devra être inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout du toit, 7,5 mètres à la face supérieure de l'acrotère et 10 mètres au *faîtage*.

La hauteur des constructions devra respecter un nombre maximal de niveaux : R+1+C correspondant à un rez-de-chaussée, un étage et un *comble aménagé*. Les niveaux en attique sont interdits.



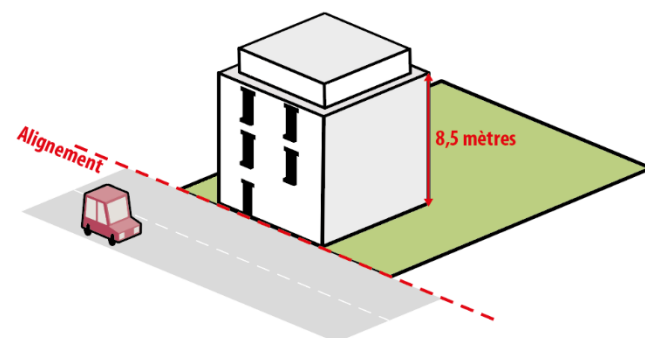
##### En zone U1i :

##### Dans la bande d'implantation :

La hauteur des constructions devra être inférieure ou égale à 8,5 mètres à l'égout du toit, 9 mètres à la face supérieure de l'acrotère et 13 mètres au *faîtage*.

La hauteur des constructions devra respecter un nombre maximal de niveaux : R+2+C ou R+2+A correspondant à un rez-de-chaussée, deux étages et un *comble aménagé* ou un niveau en *attique*.

La hauteur des constructions peut être majorée de 1 mètre utilisable uniquement au rez-de-chaussée lorsque ce niveau est à destination de commerce sur au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction. Le nombre maximal de niveaux ne doit pas dépasser R+2+C ou R+2+A.



*Dans le cas d'une construction avec rez-de-chaussée actif :*

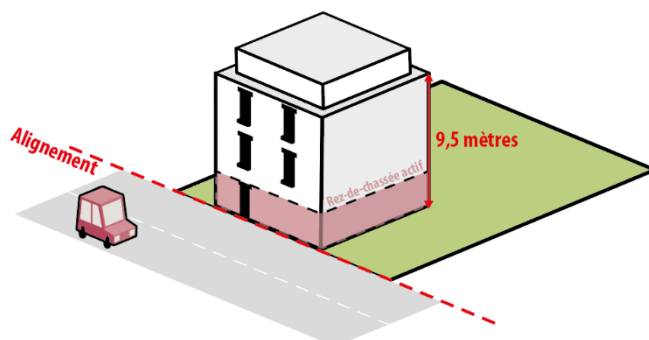
##### En zones U1, U1m, U1i :

##### Au-delà de la bande d'implantation :

La hauteur maximale des constructions annexes non destinée à l'habitation est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 m au *faîtage*. Elles pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.

Des surélévations de *construction principale* existante à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2023) édifiés au-delà de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où la hauteur de la construction respecte les autres dispositions du présent règlement.

La hauteur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (07/07/2023) est limitée à la hauteur existante. Toutefois dans le cas de travaux de refecton de toiture de la construction existante, la hauteur maximale après travaux ne devra pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement augmentée d'un mètre.





#### Dispositions particulières :

Dans le cas de travaux d'une construction existante d'une hauteur supérieure aux valeurs ci-avant, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (07/07/2023) augmentée d'un mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les cas suivants :

- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Règle générale :

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

##### Travaux sur des constructions existantes et extensions :

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La composition d'éléments contemporains est admise dans la mesure où elle met en évidence le caractère architectural du bâti existant.

##### Façades :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Les dimensions et la composition des façades,
- Un traitement spécifique des couronnements (toiture, retrait de façade),
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être à l'échelle et en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Le traitement architectural répétitif d'une façade donnant l'aspect de maisons jumelées ou en bande est interdit.

La proportion des baies sur la façade visible du domaine public doit être verticale (hauteur de dimension supérieure à celle de la largeur). La largeur doit être au maximum de 2/3 de la hauteur.

Pour les façades commerciales uniquement : Les modifications de façades commerciales existantes sont soumises à déclaration préalable.

La vitrine et le décor commercial sont limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage.

Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne doit pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne doivent pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de mur aveugle en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties "vides" (portes, fenêtres, etc.) de la façade.

Les devantures pourront présenter des saillies de 0,20 mètre maximum par rapport au nu de la façade de la construction.

##### Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

L'emploi à nu ou juste recouvert d'une peinture en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit est interdit.

Sauf choix de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace avoisinant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville. La façade devra être composée de bois naturel ou de matériaux enduits couleur pierre d'Île-de-France. La couleur blanc pur, les couleurs vives et noires sont interdites pour les enduits.

#### Traitement des toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des toitures doit être composée soit :

- de 75% minimum de versants en pente ;
- d'une toiture terrasse à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - Constituer un élément ponctuel de la construction dans la limite de 25% de la totalité des surfaces de couverture de la construction concernée.
  - Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse.
  - Être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque.

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Dans le cas de toitures végétalisées, et pour permettre une action efficace sur la gestion des pluies, il est recommandé 15 cm minimum de hauteur de substrat.

**Les surfaces de couvertures** seront prises en surface de projection sur le *plan horizontal*.

**La pente des toitures** doit être comprise entre 30° et 45°.

**Les toitures des vérandas, appentis, pergolas et abris de jardin** pourront avoir des pentes de valeur inférieure.

Toutefois les extensions de constructions existantes pourront conserver la pente de la toiture existante.

**Les couvertures des toitures en pente** de la construction principale doivent être réalisées en tuiles

de terre cuite rouges ou brunes ou grises ou en ardoise ou en zinc. Les tuiles canal à la romaine sont interdites.

**Les couvertures des toitures** en zinc ou en cuivre sans exigence de pentes sont autorisées pour :

- les réfections des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (07/07/2023) ;
- les *toits à la Mansart*.

**Les toitures des extensions** de la construction principale seront réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, notamment en ardoise lorsque c'est le cas (excepté dans le cas de fibrociment ou de tôle ondulée). Le zinc est autorisé s'il répond à une solution d'infiltration.

**Les toitures terrasses** sont acceptées sur les extensions des constructions existantes, tout en respectant la règle sur le traitement des toitures, à la condition que sur l'ensemble de l'extension la hauteur des acrotères soit inférieure à la hauteur de l'égout de toit du bâtiment existant.

**Les toitures des bâtiments annexes non contiguës** à la construction principale (garages, dépendances...) peuvent être réalisées dans un matériau de couverture différent de celui de la construction principale à l'exception du fibrociment et de la tôle ondulée (Le bac acier pré-laqué est autorisé).

Les couvertures des auvents, marquises ne peuvent pas être réalisées en fibrociment ou tôle ondulée.

**L'éclairage des combles** est assuré soit par des lucarnes ou des châssis de toit installés dans le plan de la toiture sans présenter de saillie, soit par des fenêtres en pignon si les règles de prospect le permettent.

Sont admis : les houteaux et les lucarnes rampantes et traversantes, trapézoïdales, jacobine ou capucine à l'exclusion de toute autre forme.

Les lucarnes ne doivent pas être reliées entre elles et ne doivent pas dépasser 1,20 mètre de largeur.

Le percement d'une ouverture en défoncé dans la toiture est interdite pour les constructions réalisées et existantes après la date d'approbation du PLU (07/07/2023).



#### Clôtures :

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur haut lorsqu'il est le prolongement d'une construction,
- d'un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,10 mètre. Un jour de 10 cm minimum doit être respecté entre le mur bahut et le dispositif de clôture surmonté de grilles métalliques ou en PVC, à composantes verticales ou horizontales ou pleines qui pourront recevoir un festonnage traité dans les mêmes compositions d'un barreaudage ou de lames verticales ou horizontales, jointives ou non jointives métalliques, ou en PVC.

La hauteur maximum de l'ensemble y compris le portail, est de 2,00 mètres.

Les murs maçonnés recevront un enduit ton pierre. Ils pourront également être hourdés avec de la pierre naturelle, de la brique pleine, ou recevoir un parement en pierre naturelle ou briquette.

Les poteaux de portail et portillon maçonnés auront une largeur minimale de 0,30 m par 0,30 m et devront dépasser la hauteur de la clôture. Leur hauteur maximale est de 2,50 mètres.

Les couleurs vives sont interdites (jaune, orange ...).

Les plaques de béton préfabriquées, les cannisses, les bâches, les claustras bois, le grillage, les palissades et les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) et autres éléments peu pérennes visant à occulter sont interdits.

Sauf exigences techniques particulières, il n'est autorisé qu'un seul portail par propriété. Le portail est implanté dans le prolongement de la clôture. Son retrait n'est autorisé que sur une profondeur ne dépassant pas la moitié de la longueur du portail.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

**En limites séparatives uniquement,** les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie, elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2 mètres. Il est admis afin de préserver l'intimité des maisons, un mur plein d'une

hauteur de 2,5 mètres sur les deux limites latérales et sur la profondeur de la bande de 20 mètres.

Les clôtures en limites séparatives devront inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue pour permettre la libre circulation de la petite faune.

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 mètres maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

#### **Antennes paraboliques :**

Les antennes de réception de télévision, les paraboles, les antennes satellitaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de fibre optique.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

#### **Dispositions relatives au développement durable :**

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Les locaux techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

#### 2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

##### Règle générale :

**En zones U1 et U1m :** une part de **50 %** minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

**En zone U1i :** une part de **30 %** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de *pleine terre*. Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une seule fois, aboutissant à la création d'un maximum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'*espace vert de pleine terre*.

##### En toute zones U1, U1m et U1i :

Une part de **80%** des espaces libres de toute constructions doit être traitée en *espace perméable*. Le niveau de la terre végétale sur dalle, dès lors que la règle générale est respectée, doit être de 60 cm minimum.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

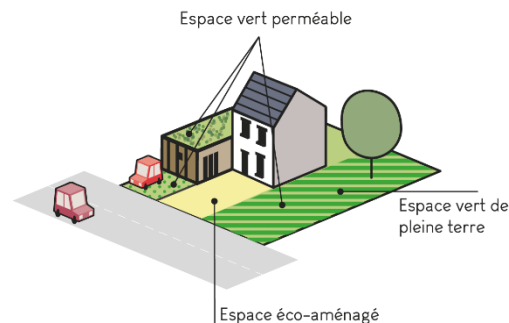
Les arbres existants sur le terrain d'assiette d'une déclaration préalable ou d'une demande d'autorisation d'occupation du sol devront ainsi que leur essence et leur diamètre à 1 mètre du sol, figurer sur le plan de masse des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

##### Dispositions particulières :

Le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne peut être inférieur à un sujet par fraction de 300 m<sup>2</sup> de terrain. Il doit être planté 1 arbre de haute tige par place extérieure de stationnement jusqu'à quatre emplacements, au-delà 1 arbre par tranche de 4 emplacements. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

D'une manière générale, il devra être privilégié les plantes infiltrantes ou économes en eaux et les essences d'arbres identifiées en annexe 1 du présent règlement ainsi que, de la même manière, il devra être proscrit les espèces exotiques envahissantes identifiés en annexe 2 du présent règlement.



La coupe des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires. En cas d'obligation de coupe, une déclaration préalable est nécessaire et leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire.

Pour les terrains recevant des constructions, quelle que soit leur destination, la marge de retrait en vis-à-vis de la rue pourra faire l'objet d'un traitement paysager.

En zone U1 et U1m, elle devra être végétalisée avec un minimum de 50% de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### 2.4 – stationnement

##### Règle générale :

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante : 2,50 mètres de large sur 5,00 mètres de long par place. Une place est accessible lorsque le véhicule peut s'y garer depuis la rue en toute sécurité et sans manœuvre complexe (cf. schémas).

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées selon les caractéristiques et les normes minimales définies ci-contre. Toutefois, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire pour toute transformation entraînant la création de surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> sous condition de ne pas créer un nouveau logement.

La suppression d'une place de stationnement est autorisée sous condition qu'elle soit reconstituée sur le terrain d'assiette du logement auquel elle est rattachée à l'origine ou que le nombre de place(s) après suppression soit conforme aux règles du PLU.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

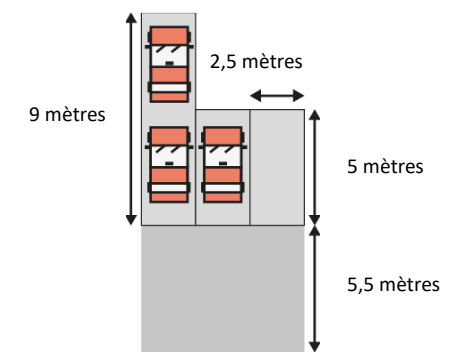
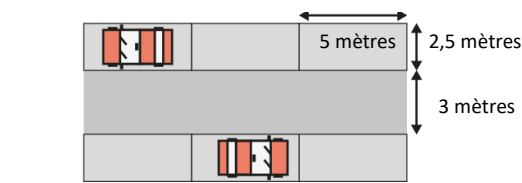
Les espaces de stationnement (accès, dégagements et aires de stationnement) ne sont pas comptabilisés dans les obligations de superficie de pleine terre.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Les places de stationnement doivent être accessibles.

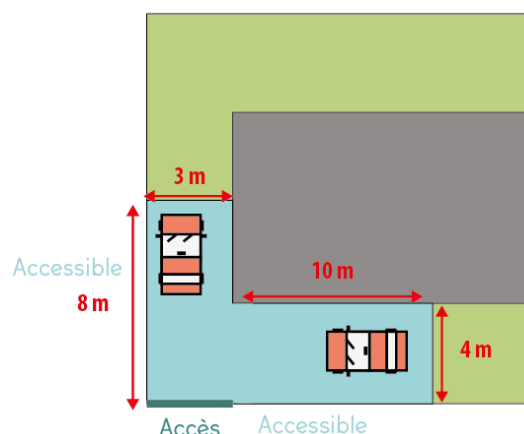
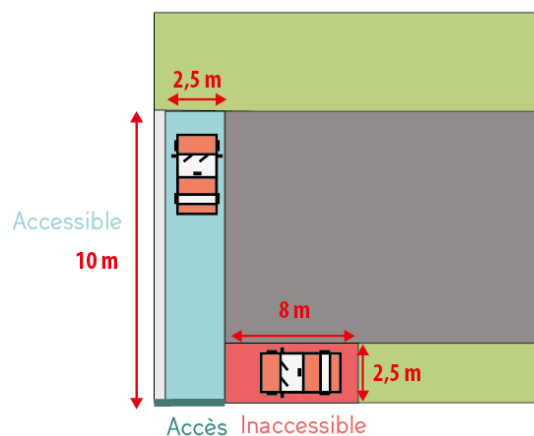
Il doit être planté 1 arbre de haute tige par place extérieure de stationnement jusqu'à quatre emplacements, au-delà 1 arbre par tranche de 4 emplacements. Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**En zone U1, hors U1m et U1i :** les places de stationnement sont autorisées au-delà de la bande de 20 mètres uniquement pour les constructions principales existantes dans cette bande à la date d'approbation du PLU (07/07/2023).



Schémas indicatifs illustrant la notion d'accessibilité des places à garantir



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

U1 U1m U1i

Destinations prévues à l'article R. 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R. 151-28	Nombre de place de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement < à 50 m <sup>2</sup> de surface plancher 2 places par logement > à 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 0 à 250 m <sup>2</sup> de surface plancher
	Restauration	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
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 0 à 250 m <sup>2</sup> de surface plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>Établissements de santé :</b> 1 place pour 3 lits pour le personnel et 1 place pour 3 lits pour les visiteurs <b>Établissements de petite enfance (crèche, PMI, maternelle) :</b> une place pour 10 enfants <b>Établissements de primaire :</b> le stationnement devra être adapté aux besoins de l'établissement
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	À moins de 500 mètres des gares d'Ermont-Eaubonne, de Cernay, d'Ermont-Halte et de Gros Noyer-Saint-Prix, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>  A plus de 500 mètres des gares citées ci-dessus, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

#### Dispositions particulières :

Le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements) :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

**Les rampes d'accès au sous-sol** doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte.

Elles ne doivent pas excéder 18% de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de 5,00 mètres à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à 5 % de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie publique avant la porte d'accès.

**Si une impossibilité technique** ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat (rayon de 300,00 m maximum), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (rayon de 300,00 mètres maximum), soit de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de places de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

**Pour les constructions à usage de logements aidés** : 1 place de stationnement par logement.

**Dans le périmètre de 500 mètres délimité autour de la gare** et reporté au plan de zonage :

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

#### Places commandées :

**En U1 et U1m** : pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

#### En U1i :

- La place commandée est autorisée si elle est liée à un seul logement ;
- La place commandée est autorisée dans le cas d'une opération comprenant plusieurs logements à condition que chaque logement dispose d'une place non commandée.

#### Stationnement des 2 roues :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

#### Leurs dimensions minimales

- **au moins 0,75 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **au moins 1,5 m<sup>2</sup>** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

Pour les bureaux, **au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'activité, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics, **au moins 1 place pour 10 employés.**

Pour les établissements scolaires, il doit être prévu sur le terrain ou à proximité **au moins 1 place pour 12 élèves.**

#### CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

##### Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement :

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE).

- Les obligations de raccordement :

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

##### Pour rappel :

Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

- Les eaux usées domestiques :

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements et des normes en vigueur. Les travaux sous domaine public sont soumis à déclaration à l'autorité responsable de la voirie, et à la délivrance d'une autorisation de voirie.

- Les eaux usées autres que domestiques :

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces

déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement. Il s'agit le plus souvent de :

1. Séparateur à graisses ; séparateur à féculs ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.
2. Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

- Les eaux pluviales :

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau *a minima* pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

#### Pour les nouvelles constructions :

Dans le cadre d'un projet de plus de 2 logements, la mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction : cette étude est exigée avant tout projet de ZAC, de demande de permis d'aménager et de permis de construire.

#### Prescriptions visant à limiter les impacts de phénomènes d'engorgement des réseaux.

Dans le cadre de projets d'aménagement de voiries ou de demandes d'ouverture d'accès en voirie pour des parkings souterrains :

Il conviendra de prévoir une surélévation de l'accès au parking par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter l'engouffrement des eaux dans les parkings en cas d'accumulation d'eau sur la voirie (avaloir bouché, insuffisance ou débordement du réseau).

#### **Déchets :**

Toutes les constructions de plus de 25 logements devront disposer sur la parcelle d'un système de bornes enterrées de collecte des déchets ménagers et de tri sélectif, accessible facilement depuis le domaine public. Les bornes seront implantées à plus de 4 m des façades.

Pour les constructions de 3 à 25 logements, un local poubelle de 15 m<sup>2</sup> minimum devra être créé.

Toute construction de plus de 5 logements devra disposer en outre d'un local de stockage des encombrants de :

- 6 m<sup>2</sup> minimum pour toutes les constructions jusqu'à 25 logements
- 15 m<sup>2</sup> pour les constructions de plus de 25 logements augmentés de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.

Les locaux à destinations d'artisanat, de commerces et d'activités de services doivent disposer d'un local spécifiquement destiné aux déchets d'activité et à la collecte sélective d'une surface de :

- pour les activités dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> : 3m<sup>2</sup>,
- Pour les activités dont la surface plancher est de 50 à 100 m<sup>2</sup> : 6m<sup>2</sup>,
- Pour les activités dont la surface de plancher est de 100 à 500 m<sup>2</sup> : 10 m<sup>2</sup>,
- Pour les activités dont la surface de plancher est supérieure à 500m<sup>2</sup> : 25 m<sup>2</sup>.

Pour un ensemble d'activités (artisanat, commerces, services) à l'intérieur d'un même bâtiment, les locaux peuvent être regroupés. Dans ce cas la superficie du local sera calculée sur la base de la surface de plancher cumulée de l'ensemble des activités concernés.

#### **L'énergie :**

Lorsque l'opération prévoit un poste de transformation, celui-ci doit être intégré dans le bâtiment.

- Les panneaux solaires :

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement, il est autorisé :

« L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

- La géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

1. utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
2. intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
3. prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
4. utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
5. orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### Desserte par les réseaux viaires :

- Les accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout accès doit permettre de répondre aux normes d'accessibilité depuis l'espace public, qui s'opère au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront

à la charge du propriétaire, au titre de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Les **nouveaux** accès desservant une seule propriété devront avoir une largeur de 3,50 mètres minimum.

- La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 mètres, ces voies comporteront obligatoirement une bande de circulation de 5,50 m et une circulation piétonne pouvant être sous forme de deux trottoirs de 1,75 mètre minimum.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules d'incendie et de collecte des déchets puissent faire un demi-tour.

Pour les parcelles de second rang ou parcelles dites en drapeau (terrains qui n'ont pas de limite sur voie ouverte à la circulation automobile ou qui ne possèdent qu'un accès par un passage), l'accès et la voirie devront être composés :

- d'une bande de circulation carrossable d'une largeur minimale de 5,50 mètres,
- d'un espace de retournement,
- et un accès piéton sécurisé attenant ou non à la voie carrossable.

#### Les infrastructures et réseaux de communication électronique :

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et doit être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Le raccordement des constructions doit être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public. En l'absence de réseau, les dispositifs doivent néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – U2

### ZONE U2 : ZONE URBAINE A DOMINANTE HABITAT COLLECTIF

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'habitat collectif

#### U2a :

Cette zone correspond à des secteurs où l'habitat collectif important domine. Afin d'affirmer le caractère de mixité qui lui est propre, les constructions de diverses natures, à usage d'habitation, de commerces (hors commerces de gros), de bureaux, de services et d'activités et d'équipements y sont admises. Pour maintenir cette mixité, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins 10 logements, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 40 % de logements sociaux.

#### U2b

Cette zone correspond au secteur de projet du Gros Noyer dont le parti d'aménagement et la programmation sont définis dans une OAP sectorielle. Le projet a pour vocation de densifier un secteur stratégique à proximité de la gare du Gros Noyer tout en confortant la trame verte de la commune. L'OAP prévoit 40% de logements sociaux par phase.

#### U2c :

Cette zone correspond au secteur de projet rue du 18 Juin dont le parti d'aménagement et la programmation sont définis dans une OAP sectorielle. Le projet a pour vocation de reconstruire le bâtiment de l'IME (Institut Médico Éducatif) pour adapter les locaux en fonction de leurs besoins, et de construire de nouveaux logements collectifs. L'OAP prévoit 30% de logements sociaux.

Plan de délimitation de la zone

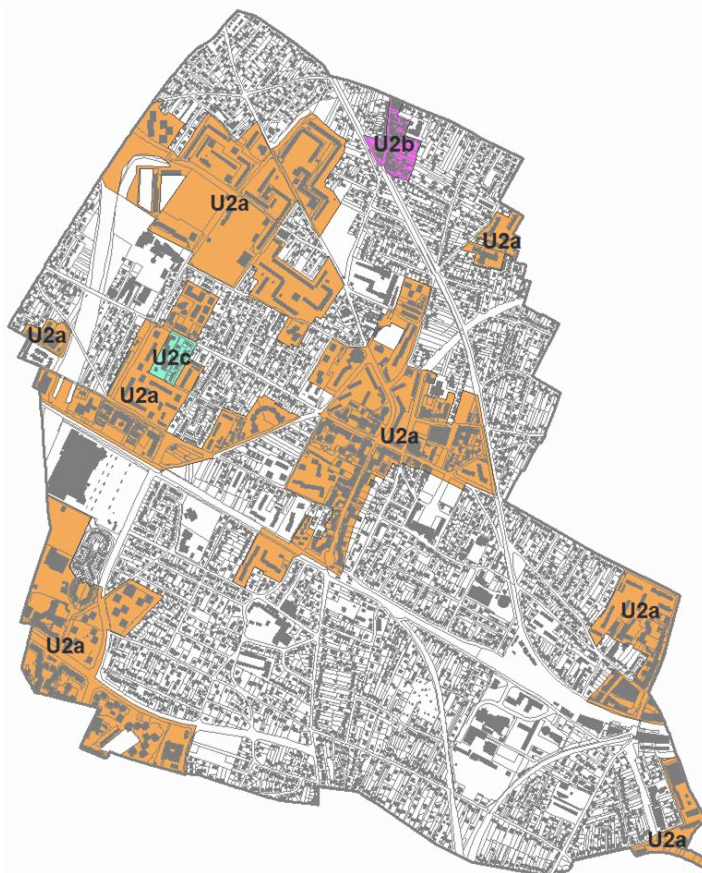


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

U2a

U2b

U2c

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les deux zones relatives aux secteurs de projet U2b (Gros Noyer) et U2c (rue du 18 Juin) font également l'objet d'une OAP. Les projets doivent respecter le parti d'aménagement et les règles édictés dans le document 4. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* du PLU.

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

#### Sont par ailleurs interdits :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les activités industrielles ou commerciales qui ne sont pas liées au service ferroviaire et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) et de déchets divers.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.
- Le long de l'autoroute A 115, dans la marge de recul de 25,00 m à compter de la limite de la zone non aedificandi, les constructions à destination d'habitation sont interdites (hormis les logements de gardiennage).
- La construction d'immeuble à usage d'habitation d'une hauteur de R+2 et plus est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur à compter de la marge de recul relative de l'A115.

#### Pour rappel

L'article L126-18 du code de la construction et de l'habitation précise :

« Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer. »

#### Sont autorisés sous conditions :

- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis, régulièrement édifiés, est autorisée dans un délai de dix ans, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- La construction de boxes destinés au stationnement des véhicules n'est autorisée qu'à la condition qu'ils soient situés sur une parcelle sur laquelle est réalisée une opération de logements collectifs.

#### La prise en compte des nuisances et risques :

Différentes nuisances et risques identifiés doivent être pris en compte sur le secteur. Le constructeur s'engage à respecter les principaux types de contraintes définies ci-après.

#### Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires, existantes et en projet) :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ermont, ainsi que l'arrêté du 30 Mai 1996.

#### Les contraintes du sol et du sous-sol

Le plan des contraintes géotechniques matérialise les secteurs du territoire communal concernés par :

- les risques de ruissellement

La commune d'Ermont peut présenter des risques de ruissellement. Une carte des axes de ruissellement est annexée au présent règlement écrit (annexe n°3).

Les risques liés à la gestion des eaux pluviales sur la commune d'Ermont peuvent également être liés à l'engorgement des réseaux de collecte entraînant une inondation des caves et parfois un débordement sur la voirie.

- les alluvions tourbeuses compressibles :

Dans les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles, identifiés sur le plan ci-dessous, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- les matériaux superficiels argilo marneux :

La commune est concernée par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol autorisées.

#### Règle de mixité sociale :

**Uniquement en zone U2a :** En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins 10 logements, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 40 % de logements sociaux.

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les deux zones relatives aux secteurs de projet U2b (Gros Noyer) et U2c (rue du 18 Juin) font également l'objet d'une OAP. Les projets doivent respecter le parti d'aménagement et les règles édictés dans le document 4. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* du PLU.

#### 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

##### 2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

###### Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter à l'*alignement des voies publiques ou privées* ouvertes à la circulation publique et carrossables et des *emprises publiques* dans le cas où le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée en vis-à-vis de la rue est à destination de commerces.

###### En zone U2a :

###### Dans la bande d'implantation :

La bande d'implantation a une profondeur de 25 mètres constituée à partir de l'alignement imposé ou du retrait minimum imposé (voir schéma).

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'*alignement des voies publiques ou privées* ouvertes à la circulation publique et carrossables et des *emprises publiques*.

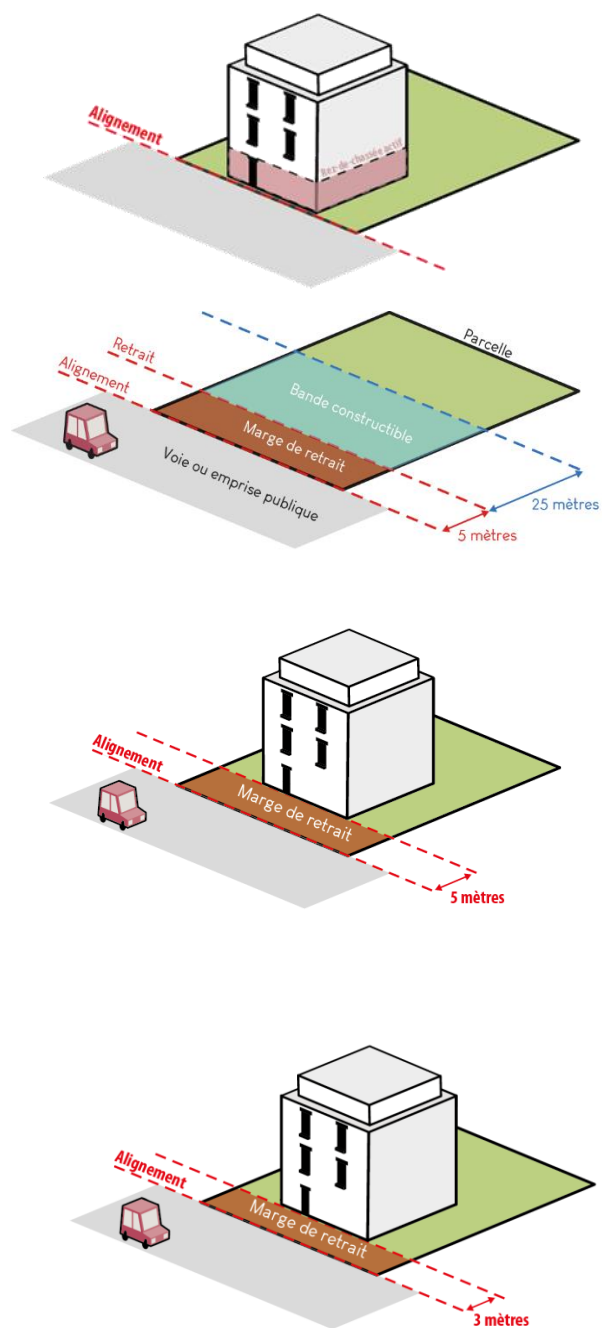
La *nouvelle construction* doit être implantée à l'alignement lorsqu'un front urbain constitué est existant à la date d'approbation du PLU (07/07/2023).

###### Au-delà de la bande d'implantation :

Au-delà de cette bande constructible, toute construction destinée à l'habitation est limitée **10%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (07/07/2023).

###### En zone U2b :

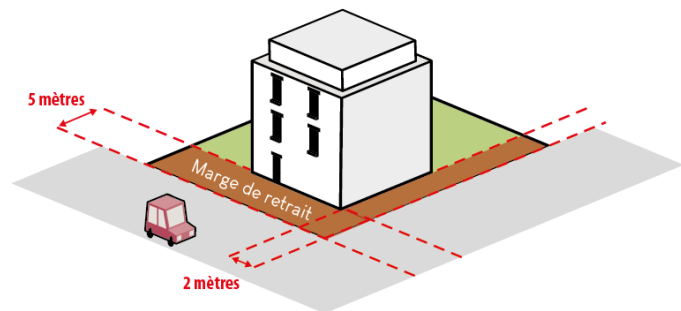
Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'*alignement des voies publiques ou privées* ouvertes à la circulation publique et carrossables et des *emprises publiques*.



#### En zone U2c :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'*alignement des voies publiques ou privées* ouvertes à la circulation publique et carrossables et des *emprises publiques* avec une distance de retrait de :

- 2 mètres minimum par rapport à la rue d'Adria ;
- 5 mètres minimum par rapport à la rue du 18 Juin.



#### Dispositions particulières :

##### En toutes zones :

Les éléments de construction tels que les balcons sont autorisés dans la marge de retrait dans la limite de 1,20 mètre de profondeur. En revanche, les balcons ne pourront pas être implantés au droit des bornes d'apport volontaire.

Il n'est pas fixé de règle pour les cas suivants :

- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

En zone U2a et U2b :

Les constructions peuvent être implantées soit *en limite séparative* soit en recul des *limites séparatives* :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du *bâtiment* ( $L=H$ ), avec un minimum de 6 mètres ;
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclaircissement en son point le plus défavorable et H la hauteur du bâtiment prise à l'égout de toit ou à la face supérieure de l'acrotère de la toiture terrasse.

En cas de brise vue, la hauteur du brise vue est à prendre dans la règle du prospect.

En zone U2c :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives soit en recul des *limites séparatives*.

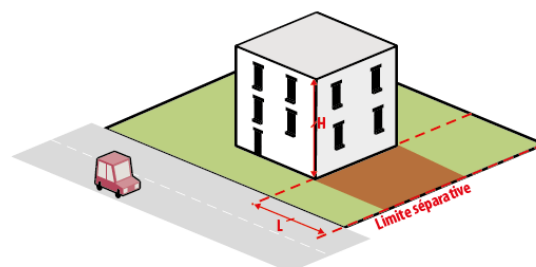
En cas d'implantation en recul, la marge de recul minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 6 mètres ( $L=H-6m$ ), avec un minimum de 6 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

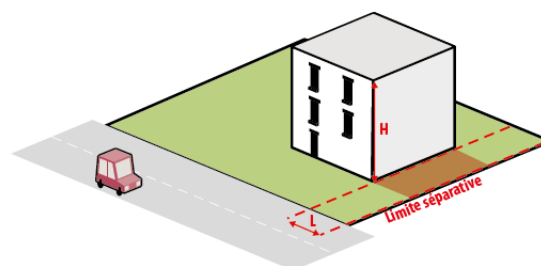
Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle, pour les cas suivants :

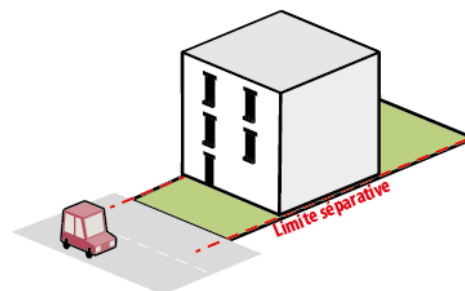
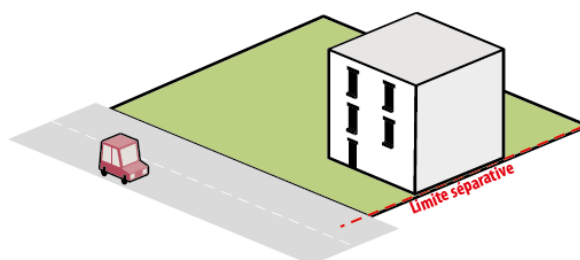
- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.



L = Hauteur à la face supérieure de l'acrotère



L = hauteur à la face supérieure de l'acrotère  
2



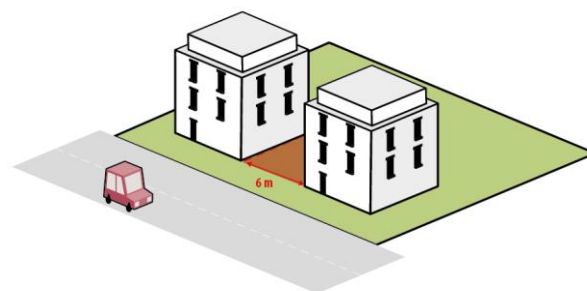
#### 2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Règle générale :

En zones U2a, U2b :

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- si au moins une des façades (ou les deux) des constructions comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du *bâtiment* ( $L=H$ ), avec un minimum de 6 mètres ;
- Si les deux façades des constructions ne comportent pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.



Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairément en son point le plus défavorable en cas de vue, et entre les nus de façades en vis-à-vis lorsqu'il n'y a aucune vue.

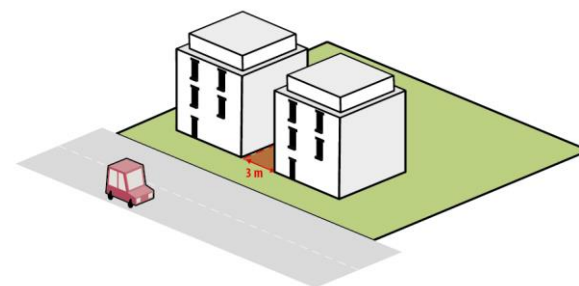
H est la hauteur, mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de l'acrotère de la toiture-terrasse de la façade la plus haute en cas de vue de la façade la plus haute vers la façade la plus basse, ou de la façade la plus basse en cas de vue depuis la façade la plus basse vers la façade la plus haute sans vue.

Dans le cas de deux façades en vis-à-vis ne comportant pas de pièce principale ou secondaire, H est la hauteur, mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de l'acrotère de la toiture-terrasse, de la façade la plus basse.

En zone U2c :

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- si au moins une des façades des constructions comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du *bâtiment* ( $L=H$ ), avec un minimum de 6 mètres ;
- si les deux *façades* des constructions ne comportent pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres. H est la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de l'acrotère de la toiture-terrasse, de la façade la plus basse.





#### Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle, pour les cas suivants :

- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Entre une construction principale et une construction annexe,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Règle générale :

En zone U2a :

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à **35 %** de la superficie du terrain.

En zone U2b :

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à **65 %** de la superficie du terrain.

En zone U2c :

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à **70 %** de la superficie du terrain.

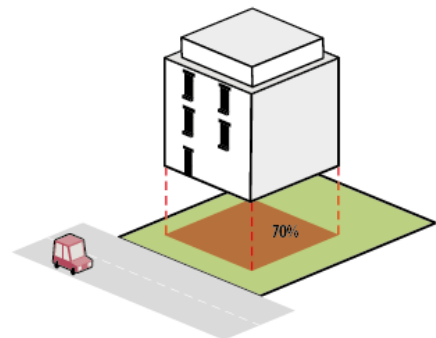
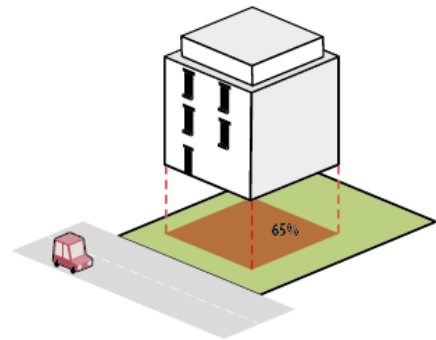
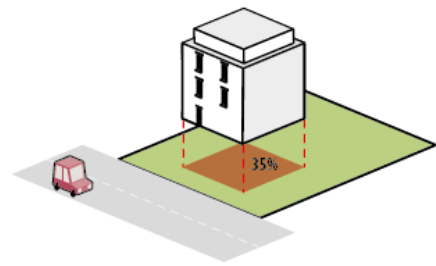
Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les cas suivants :

- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

En zone U2a :

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2023) d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> ce pourcentage peut atteindre 80 % de la superficie de la parcelle.



#### 2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

##### Règle générale :

Définition du point de référence pour l'appréciation des hauteurs de construction :

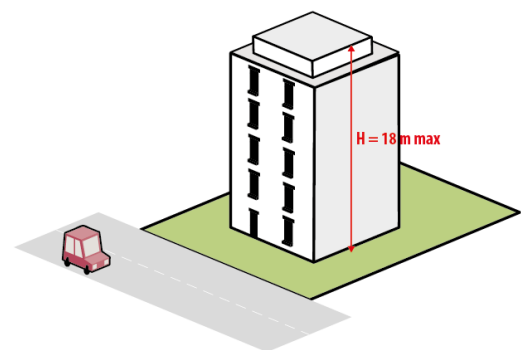
Pour les constructions, les hauteurs sont mesurées par rapport à la surface de nivellement (Rappel : la surface de nivellement d'une construction est le plan horizontal dont la cote est celle du trottoir dans l'axe de cette construction).

##### En zone U2a :

La *hauteur* des constructions devra être inférieure à 17,5 mètres à l'égout du toit, 18 mètres à la face supérieure de l'acrotère et 23,5 mètres au *faitage*.

La hauteur des constructions devra respecter un nombre maximal de niveaux : R+4+C ou R+4+A correspondant à un rez-de-chaussée, quatre étages et un *comble aménagé* ou un niveau en *attique*.

La *hauteur* des constructions peut être majorée de 1 mètre utilisable uniquement au rez-de-chaussée lorsque ce niveau est à destination de commerce ou de service sur un minimum de 70% de l'emprise au sol de la construction. Le nombre maximal de niveaux ne doit pas dépasser R+4+C ou R+4+A.



##### En zone U2b et U2c :

La *hauteur* des constructions devra être inférieure à 20,5 mètres à l'égout du toit et 21 mètres à la face supérieure de l'acrotère.

La hauteur des constructions devra respecter un nombre maximal de niveaux : R+5+A correspondant à un rez-de-chaussée, cinq étages et un niveau en *attique*.

#### Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle, pour les cas suivants :

- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de travaux de réhabilitation d'une construction existante d'une hauteur supérieure aux valeurs ci-dessus, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (07/07/2023) augmentée d'un mètre sans dépasser R+4+C ou R+4+A.

#### En zone U2a :

La hauteur maximale des constructions annexes non destinée à l'habitation est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 m au faîtage. Elles pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.

#### En zone U2b :

La hauteur maximale des constructions annexes non destinée à l'habitation est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 m au faîtage. Elles pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.

Principe d'épannelage des hauteurs de R+1 à R+5+A pour favoriser l'intégration des constructions et réaliser une transition urbaine de qualité conformément à l'OAP sectorielle Gros Noyer :

Niveau	Hauteur à l'acrotère
R+1	6 mètres
R+1+A et R+2	9 mètres
R+2+A et R+3	12 mètres
R+3+A et R+4	15 mètres
R+4+A et R+5	18 mètres
R+5+A	21 mètres

La hauteur des constructions peut être majorée de 1 mètre utilisable uniquement au rez-de-chaussée lorsque ce niveau est à destination de commerce sur un minimum de 70% d'emprise au sol de la construction. Le nombre maximal de niveaux ne doit pas dépasser R+5+A.

#### En zone U2c :

La hauteur maximale des constructions annexes non destinée à l'habitation est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4 m au faîtage. Elles pourront être implantées en limites séparatives et/ou fonds de parcelle.

#### 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Règle générale :

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

##### Travaux sur des constructions existantes et extensions :

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La composition d'éléments contemporains est admise dans la mesure où elle met en évidence le caractère architectural du bâti existant.

##### Façades :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Les dimensions et la composition des façades. Afin de garantir, dans la composition des façades, un rythme qui respecte la forme urbaine préexistante, chaque façade ou élément de façade d'un bâtiment ne peut présenter une longueur de plus de 20,00 mètres. Cette disposition s'applique en U2a uniquement.
- Un traitement spécifique des couronnements (toiture, attique, retrait de façade),
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux qui seront au nombre de 2 ou 3 différents afin d'assurer une animation des façades,
- L'harmonie des couleurs dont la dominante sera couleur pierre naturelle d'Île-de-France,
- Le blanc, le noir et les couleurs vives ne peuvent être employés que sur de petits éléments de composition des façades comme en encadrement d'ouverture, les gardes de corps...

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être à l'échelle et en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La proportion des baies sur la façade visible du domaine public doit être verticale (hauteur de dimension supérieure à celle de la largeur). La largeur doit être au maximum de 2/3 de la hauteur.

Pour les façades commerciales uniquement : Les modifications de façades commerciales existantes sont soumises à déclaration préalable.

La vitrine et le décor commercial sont limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage.

Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne doit pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne doivent pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de mur aveugle en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties "vides" (portes, fenêtres, etc.) de la façade.

Les devantures pourront présenter des saillies de 0,20 mètre maximum par rapport au nu de la façade de la construction.

##### Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures. L'emploi à nu ou juste recouvert d'une peinture en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit est interdit.

L'emploi à nu ou juste recouvert d'une peinture en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit est interdit.

Sauf choix de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace avoisinant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville. La couleur blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdits pour les enduits.

#### Traitement des toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures peuvent être constituées de versants en pente ou de toitures terrasses qui seront préférentiellement végétalisées.

Dans le cas de toitures végétalisées, et pour permettre une action efficace sur la gestion des pluies, il est recommandé 15 cm minimum de hauteur de substrat.

**La pente des toitures** doit être comprise entre 30° et 45°.

Les vérandas, les appentis, les pergolas, les abris de jardin pourront avoir des pentes de valeur inférieure.

Toutefois les extensions de constructions existantes pourront conserver la pente de la toiture existante.

Les combles « à la Mansart » sont interdits.

**Les couvertures des toitures en pente** de la construction principale doivent être réalisées en tuiles de terre cuite rouges ou brunes ou grises ou en ardoise ou en zinc. Les tuiles canal à la romaine sont interdites.

**Les couvertures des toitures** en zinc ou en cuivre sans exigence de pentes sont autorisées pour :

- les réfections des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (07/07/2023) ;
- la modification de toiture.

**Les toitures des extensions** de la construction principale seront réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, notamment en ardoise lorsque c'est le cas (excepté dans le cas de fibrociment ou de tôle ondulée). Le zinc est autorisé s'il répond à une solution d'infiltration.

**Les toitures terrasses** sont acceptées sur les extensions des constructions existantes à la condition que sur l'ensemble de l'extension la hauteur des acrotères soit inférieure à la hauteur de l'égout de toit du bâtiment existant.

**Les toitures des bâtiments annexes non contiguës** à la construction principale (garages, dépendances...) peuvent être réalisées dans un matériau de couverture différent de celui de la construction principale à l'exception du fibrociment et de la tôle ondulée (Le bac acier pré-laqué est autorisé).

Les couvertures des auvents, marquises ne peuvent pas être réalisées en fibrociment ou tôle ondulée

**L'éclairage des combles** est assuré soit par des lucarnes ou des châssis de toit installés dans le plan de la toiture sans présenter de saillie, soit par des fenêtres en pignon si les règles de prospect le permettent.

Les lucarnes ne doivent pas être reliées entre elles et ne doivent pas dépasser 1,20 mètre de largeur.

#### Clôtures :

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur haut lorsqu'il est le prolongement d'une construction,
- d'un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,10 mètre. Un jour de 10 cm minimum doit être respecté entre le mur bahut et le dispositif de clôture surmonté de grilles métalliques ou en PVC, à composantes verticales ou horizontales ou pleines qui pourront recevoir un festonnage traité dans les mêmes compositions ou d'un barreaudage ou de lames verticales ou horizontales, jointives ou non jointives métalliques, ou en PVC.

La hauteur maximum de l'ensemble y compris le portail, est de 2,00 mètres.

Les murs maçonnés recevront un enduit ton pierre. Ils pourront également être hourdés avec de la pierre naturelle, de la brique pleine, ou recevoir un parement en pierre naturelle ou brique.

Les poteaux de portail et portillon maçonnés auront une largeur minimale de 0,30 m par 0,30 m et devront

dépasser la hauteur de la clôture. Leur hauteur maximale est de 2,50 mètres.

Les couleurs vives sont interdites (jaune, orange ...).

Les plaques de béton préfabriquées, les cannisses, les bâches, les claustras bois, le grillage, les palissades et les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) et autres éléments peu pérennes visant à occulter sont interdits.

Sauf exigences techniques particulières, il n'est autorisé qu'un seul portail par propriété. Le portail est implanté dans le prolongement de la clôture. Son retrait n'est autorisé que sur une profondeur ne dépassant pas la moitié de la longueur du portail.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

**En limites séparatives uniquement**, les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie, elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2 mètres. Il est admis afin de préserver l'intimité des maisons, un mur plein d'une hauteur de 2,5 mètres sur les deux limites latérales et sur la profondeur de la bande de 20 mètres.

Dans la mesure du possible, les clôtures en limites séparatives devront inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue pour permettre la libre circulation de la petite faune.

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 mètres maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

#### **Antennes paraboliques :**

Les antennes de réception de télévision, les paraboles, les antennes satellitaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives dans lesquelles elles s'insèrent.

Elles doivent s'intégrer à la construction principale et être groupées en un seul point par unité foncière de façon à en réduire l'impact visuel.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de fibre optique.

#### **Dispositions relatives au développement durable :**

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux.

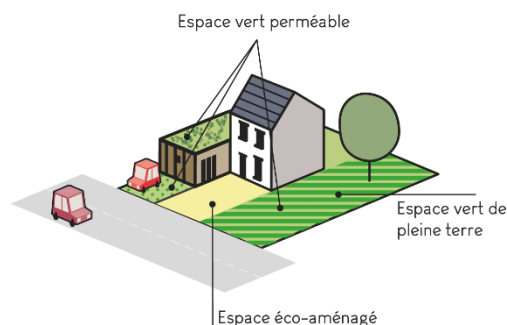
Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

#### 2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

##### Règle générale :

Au moins **50%** des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces perméables. Le niveau de la terre végétale sur dalle, dès lors que la règle générale est respectée, doit être de 60 cm minimum.

Les arbres existants sur le terrain d'assiette d'une déclaration préalable ou d'une demande d'autorisation d'occupation du sol devront ainsi que leur essence et leur diamètre à 1 mètre du sol, figurer sur le plan de masse des demandes d'autorisation d'occupation du sol.



##### En zone U2a et U2c :

Une part de **30 %** minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2023) d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> ce pourcentage peut être limitée à 10 % de la superficie de la parcelle

##### En zone U2a uniquement :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Dans ce cas, le nombre d'arbres abattus doit être remplacé par un nombre d'arbres équivalent et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus.

##### Dispositions particulières :

Le nombre *d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement*, ne peut être inférieur à un sujet par fraction de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Il doit être planté 1 arbre de haute tige par place extérieure de stationnement jusqu'à quatre emplacements, au-delà 1 arbre par tranche de 4 emplacements. Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

D'une manière générale, il devra être privilégié les plantes infiltrantes ou économes en eaux et les essences d'arbres identifiées en annexe 1 du présent règlement ainsi que, de la même manière, il devra être proscrit les espèces





exotiques envahissantes identifiés en annexe 2 du présent règlement.

La coupe des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires. En cas d'obligation de coupe, une déclaration préalable est nécessaire et leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire.

Pour les terrains recevant des constructions, quelle que soit leur destination, la marge de retrait en vis-à-vis de la rue pourra faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé. Cette obligation ne s'impose pas pour les espaces nécessaires aux accès et au stationnement des véhicules.

#### 2.4 – stationnement

##### Règle générale :

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante : 2,50 mètres de large sur 5,00 mètres de long par place. Une place est accessible lorsque le véhicule peut s'y garer depuis la rue en toute sécurité et sans manœuvre complexe (cf schémas).

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées selon les caractéristiques et les normes minimales définies ci-contre.

Lors de toute opération de construction, transformation ou changement d'affectation de locaux, ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées selon les caractéristiques et les normes minimales définies ci-contre. Toutefois, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire pour toute transformation entraînant la création de surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> sous condition de ne pas créer un nouveau logement.

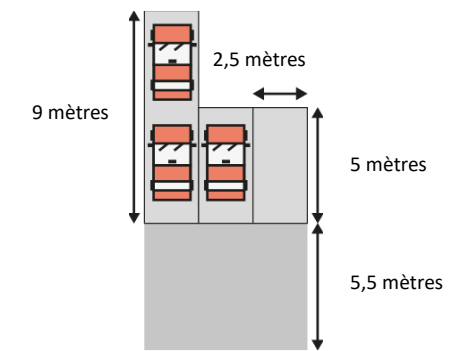
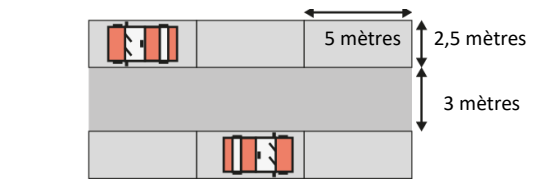
La suppression d'une place de stationnement est autorisée sous condition qu'elle soit reconstituée sur le terrain d'assiette du logement auquel elle est rattachée à l'origine ou que le nombre de place(s) après suppression soit conforme aux règles du PLU.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

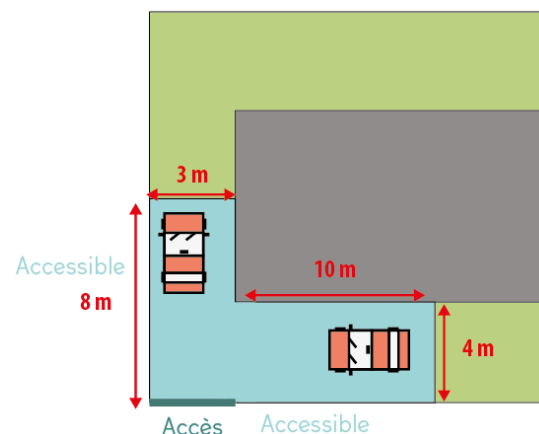
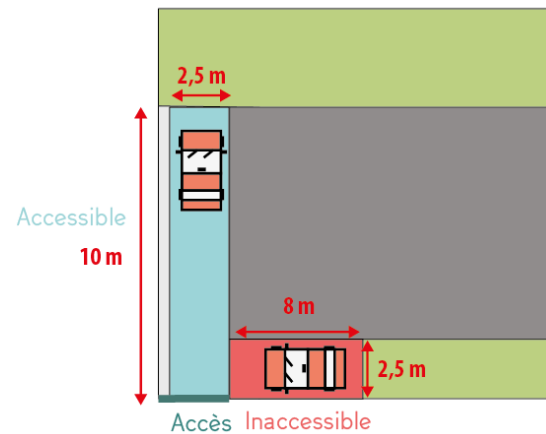
Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Il doit être planté 1 arbre de haute tige par place extérieure de stationnement jusqu'à quatre emplacements, au-delà 1 arbre par tranche de 4 emplacements. Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.



Schémas indicatifs illustrant la notion d'accessibilité des places à garantir



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

U2a

U2b

U2c

Destinations prévues à l'article R. 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R. 151-28	Nombre de place de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement < à 50 m <sup>2</sup> de surface plancher 2 places par logement > à 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
	Hébergement	1 place pour 4 logements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 0 à 250 m <sup>2</sup> de surface plancher
	Restauration	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
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 0 à 250 m <sup>2</sup> de surface plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>Établissements de santé :</b> 1 place pour 3 lits pour le personnel et 1 place pour 3 lits pour les visiteurs <b>Établissements de petite enfance (crèche, PMI, maternelle) :</b> une place pour 10 enfants <b>Établissements de primaire :</b> le stationnement devra être adapté aux besoins de l'établissement
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	À moins de 500 mètres des gares d'Ermont-Eaubonne, de Cernay, d'Ermont-Halte et de Gros Noyer-Saint-Prix, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>  A plus de 500 mètres des gares citées ci-dessus, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

#### Dispositions particulières :

Le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements) :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

**Les rampes d'accès au sous-sol** doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte.

Elles ne doivent pas excéder 18% de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de 5,00 mètres à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à 5 % de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie publique avant la porte d'accès.

**Si une impossibilité technique** ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat (rayon de 300,00 m maximum), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (rayon de 300,00 mètres maximum), soit de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de places de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

**Pour les constructions à usage de logements aidés** : 1 place de stationnement par logement.

**Dans le périmètre de 500 mètres délimité autour de la gare** et reporté au plan de zonage :

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

#### Places commandées :

- Pour les opérations de 0 à 40 logements : 20% des places de stationnement pourront être commandées ;
- Pour les opérations de plus de 40 logements : 15% des places de stationnement pourront être commandées.

#### Stationnement des 2 roues :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leurs dimensions minimales :

- **au moins 0,75 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **au moins 1,5 m<sup>2</sup>** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

Pour les bureaux, **au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'activité, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics, **au moins 1 place pour 10 employés.**

Pour les établissements scolaires, il doit être prévu sur le terrain ou à proximité **au moins 1 place pour 12 élèves.**

#### CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les deux zones relatives aux secteurs de projet U2b (Gros Noyer) et U2c (rue du 18 Juin) font également l'objet d'une OAP. Les projets doivent respecter le parti d'aménagement et les règles édictés dans le document *4. Orientations d'Aménagement et de Programmation* du PLU.

##### Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement :

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE).

- Les obligations de raccordement :

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

##### Pour rappel :

Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

- Les eaux usées domestiques :

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements et des normes en vigueur. Les travaux sous domaine public sont soumis à déclaration à l'autorité responsable de la voirie, et à la délivrance d'une autorisation de voirie.

- Les eaux usées autres que domestiques :

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement. Il s'agit le plus souvent de :

1. Séparateur à graisses ; séparateur à féculés ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.
2. Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'usager.

- Les eaux pluviales :

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité

des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau *a minima* pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

#### Pour les nouvelles constructions :

Dans le cadre d'un projet de plus de 2 logements, la mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction : cette étude est exigée avant tout projet de ZAC, de demande de permis d'aménager et de permis de construire.

#### Prescriptions visant à limiter les impacts de phénomènes d'engorgement des réseaux.

Dans le cadre de projets d'aménagement de voiries ou de demandes d'ouverture d'accès en voirie pour des parkings souterrains :

Il conviendra de prévoir une surélévation de l'accès au parking par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter l'engouffrement des eaux dans les parkings en cas d'accumulation d'eau sur la voirie (avaloir bouché, insuffisance ou débordement du réseau).

#### **Électricité :**

Pour les constructions neuves nécessitant un poste transformateur, celui-ci sera intégré dans l'enveloppe du bâtiment.

#### **Déchets :**

Toutes les constructions de plus de 25 logements devront disposer sur la parcelle d'un système de bornes enterrées de collecte des déchets ménagers et de tri sélectif, accessible facilement depuis le domaine public. Les bornes seront implantées à plus de 4 m des façades.

Pour les constructions de 3 à 25 logements, un local poubelle de 15 m<sup>2</sup> minimum devra être créé.

Toute construction de plus de 5 logements devra disposer en outre d'un local de stockage des encombrants de :

- 6 m<sup>2</sup> minimum pour toutes les constructions jusqu'à 25 logements
- 15 m<sup>2</sup> pour les constructions de plus de 25 logements augmentés de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.

Les locaux à destinations d'artisanat, de commerces et d'activités de services doivent disposer d'un local spécifiquement destiné aux déchets d'activité et à la collecte sélective d'une surface de :

- pour les activités dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> : 3m<sup>2</sup>,
- Pour les activités dont la surface plancher est de 50 à 100 m<sup>2</sup> : 6m<sup>2</sup>,
- Pour les activités dont la surface de plancher est de 100 à 500 m<sup>2</sup> : 10 m<sup>2</sup>,
- Pour les activités dont la surface de plancher est supérieure à 500m<sup>2</sup> : 25 m<sup>2</sup>.

Pour un ensemble d'activités (artisanat, commerces, services) à l'intérieur d'un même bâtiment, les locaux peuvent être regroupés. Dans ce cas la superficie du local sera calculée sur la base de la surface de plancher cumulée de l'ensemble des activités concernés.

#### **L'énergie :**

Lorsque l'opération prévoit un poste de transformation, celui-ci doit être intégré dans le bâtiment.

- Les panneaux solaires :

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement, il est autorisé :

« L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures

de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

- La géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

1. utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
2. intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
3. prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
4. utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
5. orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### Desserte par les réseaux viaires :

- Les accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout accès doit permettre de répondre aux normes d'accessibilité depuis l'espace public, qui s'opère au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire, au titre de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Les **nouveaux** accès desservant une seule propriété devront avoir une largeur de 3,50 mètres minimum.

- La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 mètres, ces voies comporteront obligatoirement une bande de circulation de 5,50 m et une circulation piétonne pouvant être sous forme de deux trottoirs de 1,75 mètre minimum.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules d'incendie et de collecte des déchets puissent faire un demi-tour.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules d'incendie et de collecte des déchets puissent faire un demi-tour.

#### **Les infrastructures et réseaux de communication électronique :**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et doit être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Le raccordement des constructions doit être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.

En l'absence de réseau, les dispositifs doivent néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES – U3

### ZONE U3 : ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITÉS

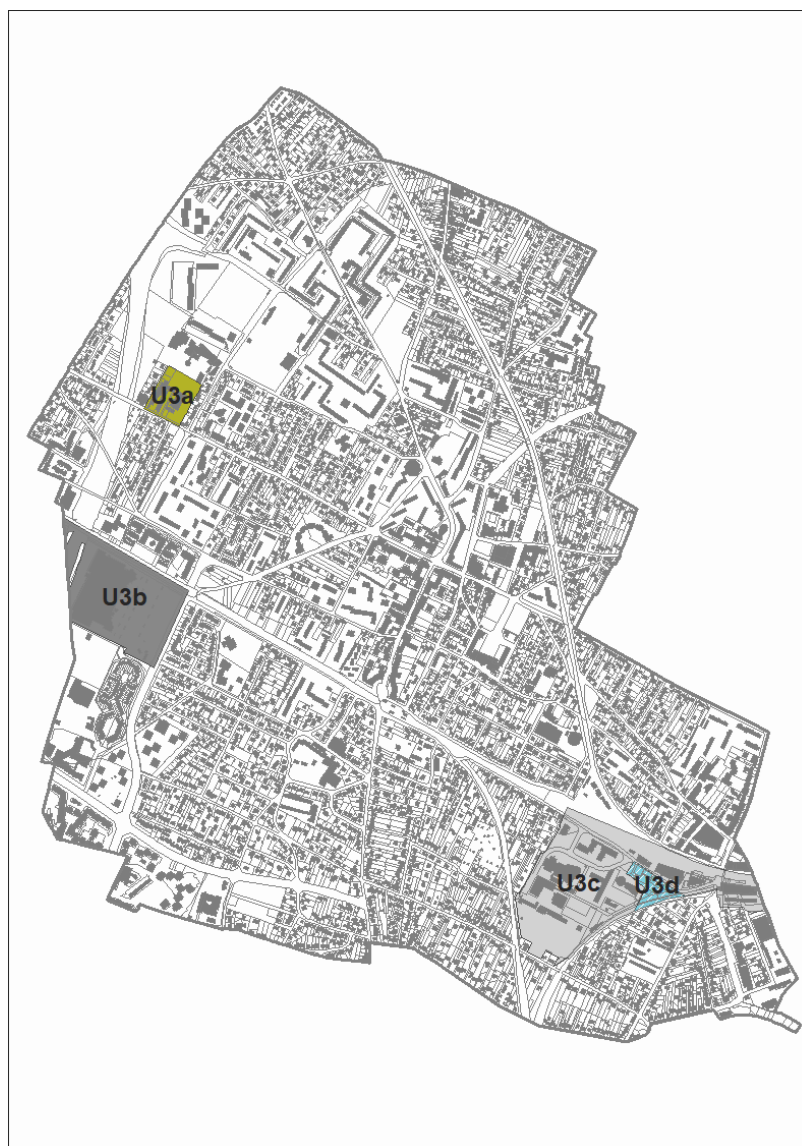
**Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'activités**

Les prescriptions suivantes sont communes pour toutes les zones U3 sous réserve de prescriptions particulières par secteur.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités industrielles, scientifiques, médicales, techniques et de services ainsi que des activités commerciales et artisanales.

- **U3a** : Secteur d'activités mixtes
- **U3b** : Secteur commercial
- **U3c** : Secteur d'activités médicales et tertiaires
- **U3d** : Secteur d'activités en cours d'opération

Plan de délimitation de la zone



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

U3a

U3b

U3c

U3d

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

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

#### Sont par ailleurs interdits :

- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) et de déchets divers.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.
- Le stationnement en superstructure de type parking silo en U3c uniquement.

#### Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens ;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis, régulièrement édifiés, est autorisée dans un délai de dix ans, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### La prise en compte des nuisances et risques :

Différentes nuisances et risques identifiés doivent être pris en compte sur le secteur. Le constructeur s'engage à respecter les principaux types de contraintes définies ci-après.

#### Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires, existantes et en projet) :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ermont, ainsi que l'arrêté du 30 Mai 1996.

#### Les contraintes du sol et du sous-sol

Le plan des contraintes géotechniques matérialise les secteurs du territoire communal concernés par :

- les risques de ruissellement

La commune d'Ermont peut présenter des risques de ruissellement. Une carte des axes de ruissellement est annexée au présent règlement écrit (annexe n°3).

Les risques liés à la gestion des eaux pluviales sur la commune d'Ermont peuvent également être liés à l'engorgement des réseaux de collecte entraînant une inondation des caves et parfois un débordement sur la voirie.

- les alluvions tourbeuses compressibles :

Dans les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles, identifiés sur le plan ci-dessous, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- les matériaux superficiels argilo marneux :

La commune est concernée par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol autorisées.

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

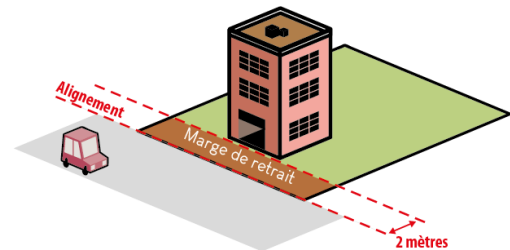
##### 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

##### 2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Règle générale :

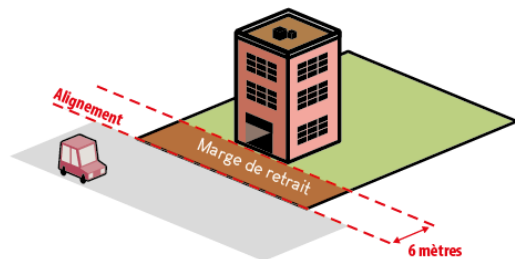
En zone U3a, U3c et U3d :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.



En zone U3b :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.



Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les cas suivants :

- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La règle générale ne s'applique pas aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué par la nouvelle construction.

#### 2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

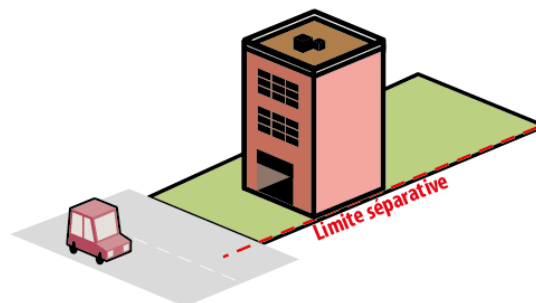
Règle générale :

En zone U3a et U3c :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux *limites séparatives* soit en recul des *limites séparatives*.

En cas d'implantation en recul, la marge de recul minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ( $L=H$ ), avec un minimum de 4 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2,5 mètres.

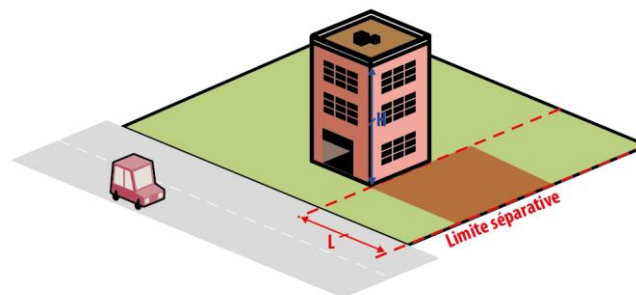


En zone U3d :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une des *limites séparatives* ou de *fond de parcelle* soit en recul des *limites séparatives*.

En cas d'implantation en recul, la marge de recul minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ( $L=H$ ), avec un minimum de 4 mètres ;
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2,5 mètres.



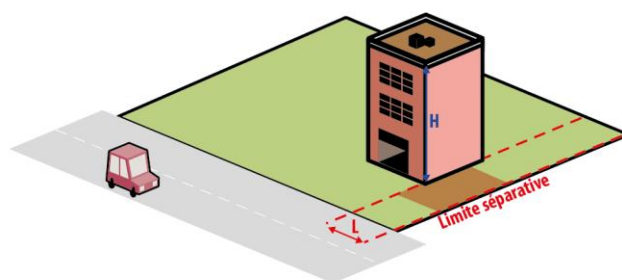
L = Hauteur à la face supérieure de l'acrotère

En zone U3b :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux *limites séparatives* soit en recul des *limites séparatives*.

En cas d'implantation en recul, la marge de recul minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ( $L=H$ ), avec un minimum de 6 mètres ;
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2,5 mètres.



L =  $\frac{\text{Hauteur à la face supérieure de l'acrotère}}{2}$

#### 2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

Définition du point de référence pour l'appréciation des hauteurs de construction :

Pour les constructions, les hauteurs sont mesurées par rapport à la surface de nivellement (Rappel : la surface de nivellement d'une construction est le plan horizontal dont la cote est celle du trottoir dans l'axe de cette construction).

En zone U3a et U3c :

La *hauteur* des constructions devra être inférieure à 18 mètres à l'égout du toit et 18,5 mètres à la face supérieure de l'acrotère.

En zone U3b :

La *hauteur* des constructions devra être inférieure à 12 mètres à l'égout du toit et 12,5 mètres à la face supérieure de l'acrotère.

En zone U3d :

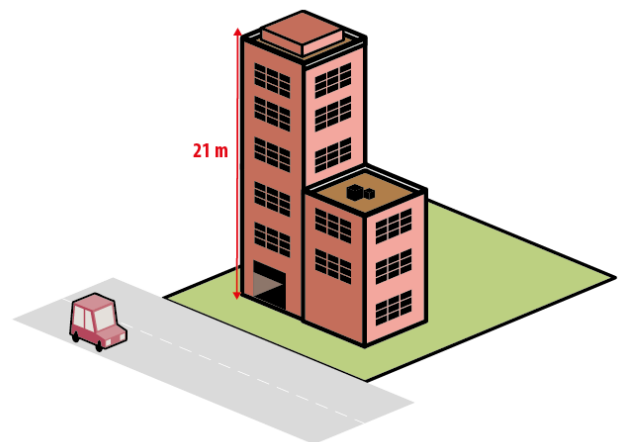
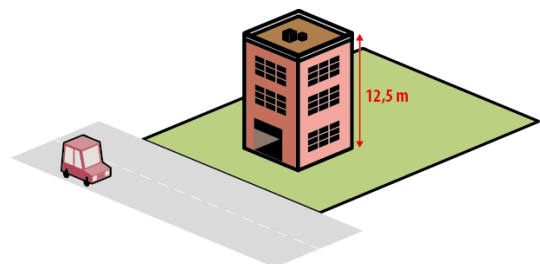
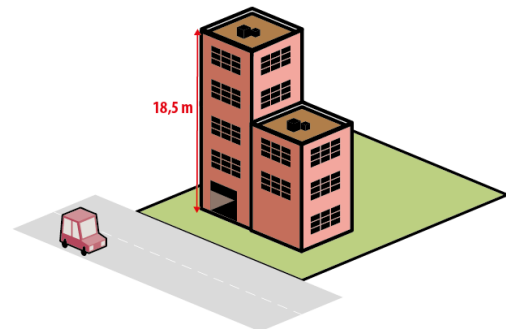
La *hauteur* des constructions devra être inférieure à 21 mètres à la face supérieure de l'acrotère.

La hauteur des constructions devra respecter un nombre maximal de niveaux : R+5+A correspondant à un rez-de-chaussée, cinq étages et un niveau en *attique*.

Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle, pour les cas suivants :

- Une mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.



#### 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Règle générale :

##### Traitement des toitures :

Dans le cas de toitures végétalisées, et pour permettre une action efficace sur la gestion des pluies, il est recommandé 15 cm minimum de hauteur de substrat.

##### Façades :

La forme et le volume des constructions ainsi que leurs couleurs ou la nature des matériaux employés doivent être en harmonie avec le milieu environnant.

L'emploi à nu ou juste recouvert d'une peinture ou parements extérieurs de matériaux de remplissage ou préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

##### Clôtures :

La hauteur maximum de l'ensemble y compris le portail et les murs pleins, est de 2,00 mètres.

Les plaques de béton préfabriquées, les cannisses, les bâches, les claustras bois et autres éléments peu pérennes visant à occulter sont interdits.

Le portail est implanté dans le prolongement de la clôture. Son retrait n'est autorisé que sur une profondeur ne dépassant pas la moitié de la longueur du portail.

**En limites séparatives uniquement**, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie, elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,50 mètres.

Dans la mesure du possible, les clôtures en limites séparatives devront inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue pour permettre la libre circulation de la petite faune.

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 mètres maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

##### Infrastructures et réseaux de communication électronique :

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de fibre optique.

##### Dispositions relatives au développement durable :

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols



#### 2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

##### Règle générale :

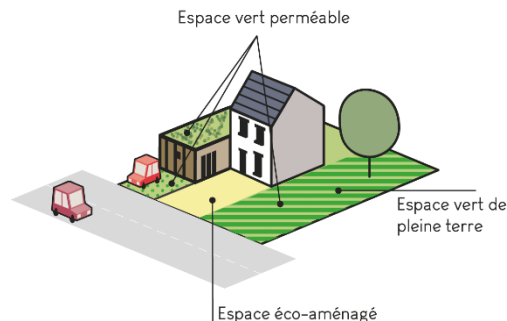
Au moins **50%** des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces perméables.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les arbres existants sur le terrain d'assiette d'une déclaration préalable ou d'une demande d'autorisation d'occupation du sol devront ainsi que leur essence et leur diamètre à 1 mètre du sol, figurer sur le plan de masse des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires

Dans ce cas, le nombre d'arbres abattus doit être remplacé par un nombre d'arbres équivalent et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus.



##### Dispositions particulières :

Les parcs de stationnement extérieurs doivent recevoir un traitement paysager végétal.

À ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les structures végétales ainsi réalisées doivent couvrir une superficie représentant 10 % minimum de la superficie totale du terrain.

Des écrans de structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage. Lorsque les parcs de stationnement, aires d'évolution excèdent une superficie de 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des écrans végétaux.

D'une manière générale, il devra être privilégié les plantes infiltrantes ou économes en eaux et les essences d'arbres identifiées en annexe 1 du présent règlement ainsi que. De la même manière, il devra être proscrit les espèces exotiques envahissantes identifiés en annexe 2 du présent règlement.

La coupe des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbansime est

strictement interdite en dehors de raisons sanitaires. En cas d'obligation de coupe, une déclaration préalable est nécessaire et leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire.

Pour les terrains recevant des constructions, quelle que soit leur destination, la marge de retrait en vis-à-vis de la rue pourra faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé. Cette obligation ne s'impose pas pour les espaces nécessaires aux accès et au stationnement des véhicules.

##### Conditions spécifiques à une destination

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### 2.4 – stationnement

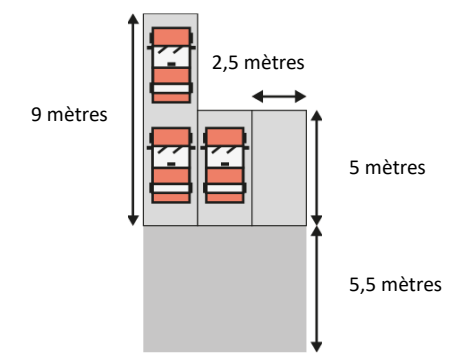
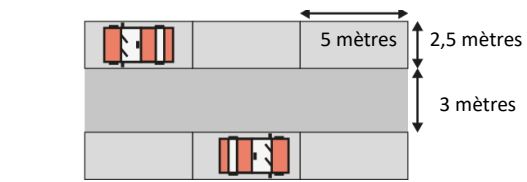
##### Règle générale :

Lors de toute opération de construction, transformation ou changement d'affectation de locaux, ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées selon les caractéristiques et les normes minimales définies ci-contre. Une place est accessible lorsque le véhicule peut s'y garer depuis la rue en toute sécurité et sans manœuvre complexe (cf schémas).

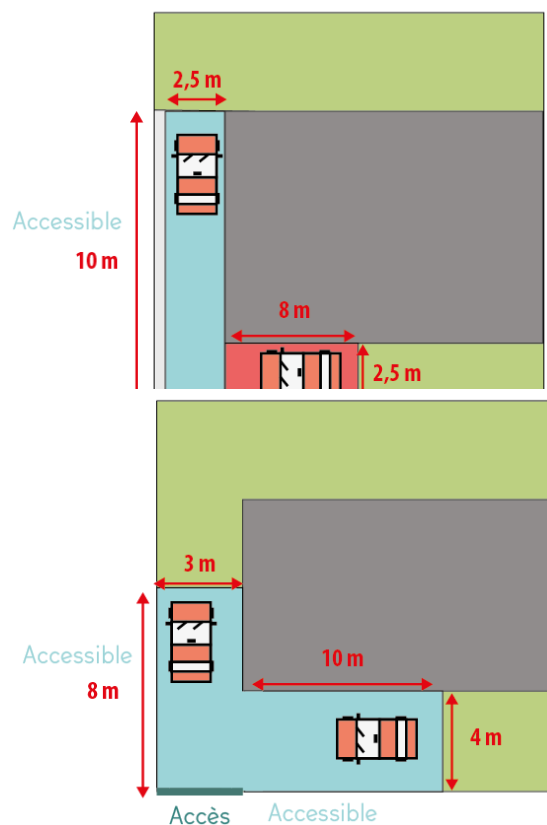
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.



Schémas indicatifs illustrant la notion d'accessibilité des places à garantir



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

U3a

U3b

U3c

U3d

Destinations prévues à l'article R. 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R. 151-28	Nombre de place de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement < à 50 m <sup>2</sup> de surface plancher 2 places par logement > à 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
	Hébergement	1 place pour 4 logements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 0 à 250 m <sup>2</sup> de surface plancher
	Restauration	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
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 0 à 250 m <sup>2</sup> de surface plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>Établissements de santé :</b> 1 place pour 3 lits pour le personnel et 1 place pour 3 lits pour les visiteurs <b>Établissements de petite enfance (crèche, PMI, maternelle) :</b> une place pour 10 enfants <b>Établissements de primaire :</b> le stationnement devra être adapté aux besoins de l'établissement
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	À moins de 500 mètres des gares d'Ermont-Eaubonne, de Cernay, d'Ermont-Halte et de Gros Noyer-Saint-Prix, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>  A plus de 500 mètres des gares citées ci-dessus, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

#### Dispositions particulières :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

**Les rampes d'accès au sous-sol** doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte.

Elles ne doivent pas excéder 18% de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de 5,00 mètres à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à 5 % de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie publique avant la porte d'accès.

Si une **impossibilité technique** ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat (rayon de 300,00 m maximum), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (rayon de 300,00 mètres maximum), soit de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de places de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

#### Stationnement des 2 roues :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé *a minima* 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des

dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles

Leurs dimensions minimales :

- **au moins 0,75 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **au moins 1,5 m<sup>2</sup>** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

Pour les bureaux, **au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'activité, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics, **au moins 1 place pour 10 employés.**

Pour les établissements scolaires, il doit être prévu sur le terrain ou à proximité **au moins 1 place pour 12 élèves.**

#### CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

##### Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement :

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE).

- Les obligations de raccordement :

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

##### Pour rappel :

Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

- Les eaux usées domestiques :

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements et des normes en vigueur.

Les travaux sous domaine public sont soumis à déclaration à l'autorité responsable de la voirie, et à la délivrance d'une autorisation de voirie.

- Les eaux usées autres que domestiques :

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces

déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement. Il s'agit le plus souvent de :

1. Séparateur à graisses ; séparateur à féculs ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.
2. Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

- Les eaux pluviales :

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau *a minima* pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

#### Pour les nouvelles constructions :

Dans le cadre d'un projet de plus de 2 logements, la mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction : cette étude est exigée avant tout projet de ZAC, de demande de permis d'aménager et de permis de construire.

#### Prescriptions visant à limiter les impacts de phénomènes d'engorgement des réseaux.

Dans le cadre de projets d'aménagement de voiries ou de demandes d'ouverture d'accès en voirie pour des parkings souterrains :

Il conviendra de prévoir une surélévation de l'accès au parking par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter l'engouffrement des eaux dans les parkings en cas d'accumulation d'eau sur la voirie (avaloir bouché, insuffisance ou débordement du réseau).

#### **Déchets :**

Toutes les constructions de plus de 25 logements devront disposer sur la parcelle d'un système de bornes enterrées de collecte des déchets ménagers et de tri sélectif, accessible facilement depuis le domaine public. Les bornes seront implantées à plus de 4 m des façades.

Pour les constructions de 3 à 25 logements, un local poubelle de 15 m<sup>2</sup> minimum devra être créé.

Toute construction de plus de 5 logements devra disposer en outre d'un local de stockage des encombrants de :

- 6 m<sup>2</sup> minimum pour toutes les constructions jusqu'à 25 logements
- 15 m<sup>2</sup> pour les constructions de plus de 25 logements augmentés de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.

Les locaux à destinations d'artisanat, de commerces et d'activités de services doivent disposer d'un local spécifiquement destiné aux déchets d'activité et à la collecte sélective d'une surface de :

- pour les activités dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> : 3m<sup>2</sup>,
- Pour les activités dont la surface plancher est de 50 à 100 m<sup>2</sup> : 6m<sup>2</sup>,
- Pour les activités dont la surface de plancher est de 100 à 500 m<sup>2</sup> : 10 m<sup>2</sup>,
- Pour les activités dont la surface de plancher est supérieure à 500m<sup>2</sup> : 25 m<sup>2</sup>.

Pour un ensemble d'activités (artisanat, commerces, services) à l'intérieur d'un même bâtiment, les locaux peuvent être regroupés. Dans ce cas la superficie du local sera calculée sur la base de la surface de plancher cumulée de l'ensemble des activités concernés.

#### **L'énergie :**

Lorsque l'opération prévoit un poste de transformation, celui-ci doit être intégré dans le bâtiment.

- Les panneaux solaires :

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement, il est autorisé :

« L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

- La géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

1. utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
2. intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
3. prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
4. utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
5. orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### Desserte par les réseaux viaires :

- Les accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout accès doit permettre de répondre aux normes d'accessibilité depuis l'espace public, qui s'opère au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire, au titre de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Les **nouveaux** accès desservant une seule propriété devront avoir une largeur de 3,50 mètres minimum.

- La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 mètres, ces voies comporteront obligatoirement une bande de circulation de 5,50 m et une circulation piétonne pouvant être sous forme de deux trottoirs de 1,75 mètre minimum.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules d'incendie et de collecte des déchets puissent faire un demi-tour.

Pour les parcelles de second rang ou parcelles dites en drapeau (terrains qui n'ont pas de limite sur voie ouverte à la circulation automobile ou qui ne possèdent qu'un accès par un passage), l'accès et la voirie devront être composés :

- d'une bande de circulation carrossable d'une largeur minimale de 5,50 mètres,
- d'un espace de retournement,
- et un accès piéton sécurisé attenant ou non à la voie carrossable.

#### Les infrastructures et réseaux de communication électronique :

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et doit être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Le raccordement des constructions doit être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.

En l'absence de réseau, les dispositifs doivent néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

## ZONE N : ZONE NATURELLE ET AGRICOLE OU À VOCATION PÉDAGOGIQUE

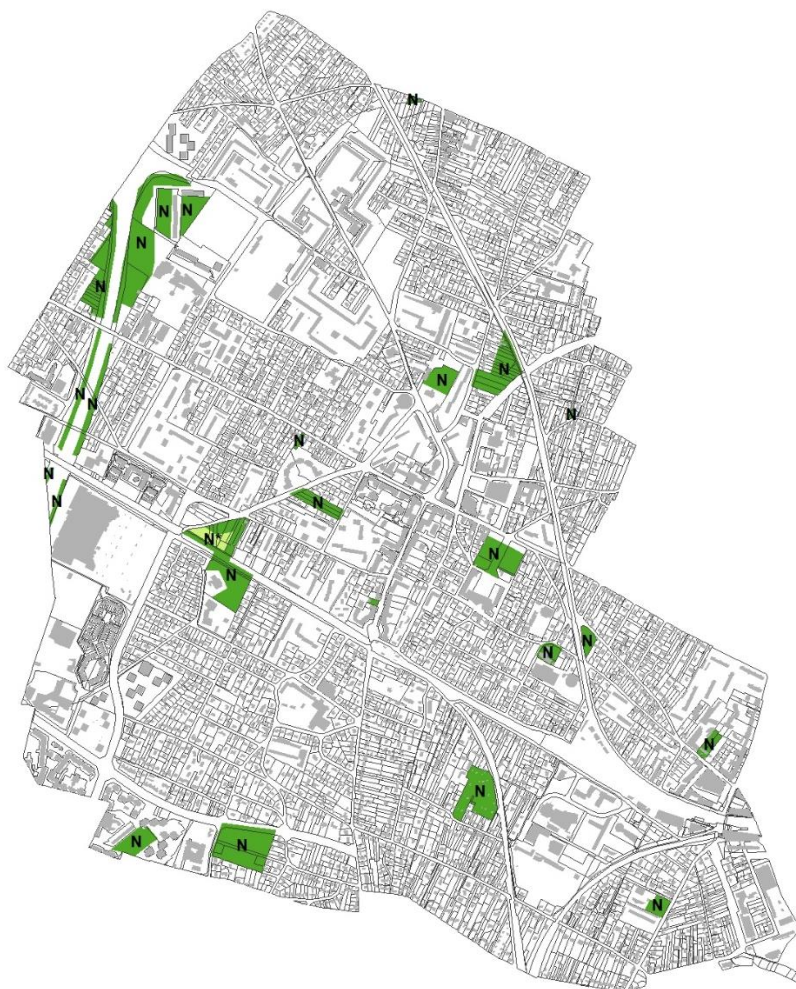
**Cette zone correspond aux secteurs à vocation naturelle et agricole ou à vocation pédagogique**

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

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

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

Plan de délimitation de la zone



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...			
<b>Habitation</b>						
Logement						
Hébergement						
<b>Commerces et activités de services</b>						
Artisanat et commerce de détail						
Restauration						
Commerce de gros						
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
Hôtels						
Autres hébergements touristiques						
Cinéma						
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>						
Industrie						
Entrepôt						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						
Cuisine dédiée à la vente en ligne						
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>						
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacles						
Équipements sportifs						
Lieux de culte						
Autres équipements recevant du public						
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>						
Exploitation agricole	N	N*				
Exploitation forestière	X					

**Sont par ailleurs interdits :**

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) et de déchets divers ;
- Les garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ;
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage ;
- Les boxes destinés au stationnement des véhicules ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

**Sont autorisés sous conditions :**

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis, régulièrement édifiés, est autorisée dans un délai de dix ans, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (tel que l'aménagement de bassins de rétention) et des eaux usées ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'espace naturel.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La construction et l'extension des bâtiments liés à l'exploitation des jardins familiaux.

Sont également autorisées dans le secteur N\* les équipements d'infrastructures, et aménagements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être nécessaire au fonctionnement de la ferme pédagogique.

**La prise en compte des nuisances et risques :**

Différentes nuisances et risques identifiés doivent être pris en compte sur le secteur. Le constructeur s'engage à respecter les principaux types de contraintes définies ci-après.

**Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires, existantes et en projet) :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ermont, ainsi que l'arrêté du 30 Mai 1996.

**Les contraintes du sol et du sous-sol**

Le plan des contraintes géotechniques matérialise les secteurs du territoire communal concernés par :

- les risques de ruissellement

La commune d'Ermont peut présenter des risques de ruissellement. Une carte des axes de ruissellement est annexée au présent règlement écrit (annexe n°3).

Les risques liés à la gestion des eaux pluviales sur la commune d'Ermont peuvent également être liés à l'engorgement des réseaux de collecte entraînant une inondation des caves et parfois un débordement sur la voirie.

- les alluvions tourbeuses compressibles :

Dans les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles, identifiés sur le plan ci-dessous, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- les matériaux superficiels argilo marneux :

La commune est concernée par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol autorisées.

**CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****2.1 – Volumétrie et implantation des constructions****2.1.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement**

De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

**2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de règle.

**2.1.3 - Implantation des constructions sur un même terrain**

Il n'est pas fixé de règle.

**2.1.4 – Emprise au sol maximale des constructions**

En zone N : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **15%** de la superficie du terrain. Au-delà de cette emprise maximale lorsque le secteur est destiné à l'accueil de jardins familiaux et potagers l'implantation d'abris de jardin nécessaires au fonctionnement de ces jardins est autorisée dans la stricte limite des surfaces nécessaires.

Dans le secteur N\* l'emprise au sol maximale est fixée aux besoins nécessaires au bon fonctionnement de la ferme pédagogique.

**2.1.5 – Hauteur maximale des constructions**

La *hauteur* maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Dans le cas de travaux de réhabilitation d'une construction existante d'une hauteur supérieure aux valeurs ci-dessus, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement augmentée d'un mètre.

**2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Toute construction ou ouvrage à édifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol sera refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Dans le cas de toitures végétalisées, et pour permettre une action efficace sur la gestion des pluies, il est recommandé 15 cm minimum de hauteur de substrat.

**2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

La vocation de cette zone est de restée à dominante naturelle. Toutes les constructions et tous les aménagements proposés doivent veiller à conserver un maximum d'espaces perméables et de pleine terre.

Dans le secteur N\* ne doit pas aller à l'encontre des besoins nécessaires au bon fonctionnement de la ferme pédagogique.

D'une manière générale, il devra être privilégié les plantes infiltrantes ou économes en eaux et les essences d'arbres identifiées en annexe 1 du présent règlement ainsi que. De la même manière, il devra être proscrit les espèces exotiques envahissantes identifiés en annexe 2 du présent règlement.

**2.4 – stationnement**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**Assainissement :**

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE).

- Les obligations de raccordement :

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

**Pour rappel :**

Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

- Les eaux usées domestiques :

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements et des normes en vigueur.

Les travaux sous domaine public sont soumis à déclaration à l'autorité responsable de la voirie, et à la délivrance d'une autorisation de voirie.

- Les eaux pluviales :

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau *a minima* pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

**Électricité**

Sans objet

**L'énergie :**

Lorsque l'opération prévoit un poste de transformation, celui-ci doit être intégré dans le bâtiment.

- Les panneaux solaires :

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement, il est autorisé :

« L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments,

sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

- La géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

1. utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
2. intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
3. prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
4. utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
5. orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### Desserte par les réseaux viaires :

- La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

## LEXIQUE

### **Accès**

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

Les accès doivent avoir une largeur suffisante notamment pour les terrains enclavés.

### **Acrotère**

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.

### **Affouillement**

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

### **Alignement**

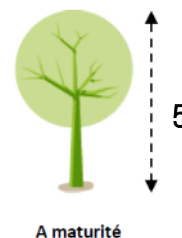
L'*alignement* est la limite entre la *voie* publique ou *voie* privée ouverte à la circulation publique et carrossable existante à la date du PLU (07/07/2023), ou l'emprise publique et la propriété riveraine.

### **Annexe**

Voir « Construction annexe ».

### **Arbre de haute tige**

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de développement supérieure à 5 mètres à maturité et/ou d'un tronc d'une circonférence d'au minimum 12 cm mesuré à 1 mètre de haut à compter du sol.



### **Attique**

Niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d'un minimum de 1/1 mètre. Le recul de 1/1 ne s'applique que sur la façade donnant sur l'espace public ou la ou les voies desservant le projet.

### **Balcon**

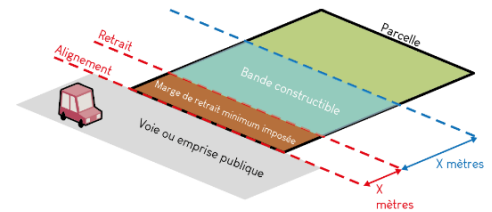
Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec une pièce.



### Bande d'implantation

La bande d'implantation est constituée à partir de la marge de retrait minimum, elle a une profondeur déterminée par rapport à l'alignement ou au retrait minimum imposé (voir schéma).

La distance se calcule par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et carrossables et des emprises publiques.



### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture permettant la fermeture totale.

### Carport

Les carports sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. Leur hauteur maximale est fixée à 3 mètres



### Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) et/ou de plantation de végétaux (haies...), qui délimite un terrain qui sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

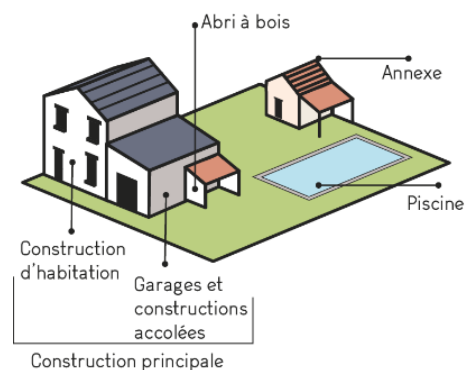
### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

### Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

- une construction non accolée à la construction principale et non affectée à l'usage principal de la zone (habitation, activité...) mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie, garage.



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*. Toutefois, n'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m<sup>2</sup> dépourvue de façade sur au moins un côté. Dans ce cas, cette construction sera considérée comme une annexe.



Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*. (Cf. définition « *piscine* » ci-après).

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement édifiée et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*.

Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

### Construction principale

La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abris de jardin, *piscines* (hauteur de la couverture inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut), etc.

### Comble

Le *comble* est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture à pente d'un *bâtiment*.

Pour être considéré comme *comble* et non pas comme niveau, la hauteur du mur gouttereau dans sa partie située au-dessus de la face supérieure de la dalle du plancher haut de l'étage devra être inférieure ou égale à 0,80 m y compris l'isolation intérieure sous rampant

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 151-19 du Code de l'urbanisme)

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	
<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i></p> <p>La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ».</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</p>
<b>Hébergement</b>	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».  Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
<b>Restauration</b>	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
<b>Commerce de gros</b>	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut :  Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)  Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
<b>Hôtel</b>	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
<b>Autre hébergement touristique</b>	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>Cinéma</b>	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	
<b>Industrie</b>	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
<b>Entrepôt</b>	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<b>Bureau</b>	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.  Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).  Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).  Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes.  Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.

créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	
---	--

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>Équipements sportifs</b>	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football...)</li> <li>- Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).</li> </ul>
<b>Lieux de culte</b>	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
<b>Autres équipements recevant du public</b>	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples..) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
<b>Exploitation forestière</b>	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

### Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit. L'égout du toit étant considéré comme l'intersection entre la face extérieure du mur gouttereau et le rampant du toit.

### Emplacement réservé

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol

L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

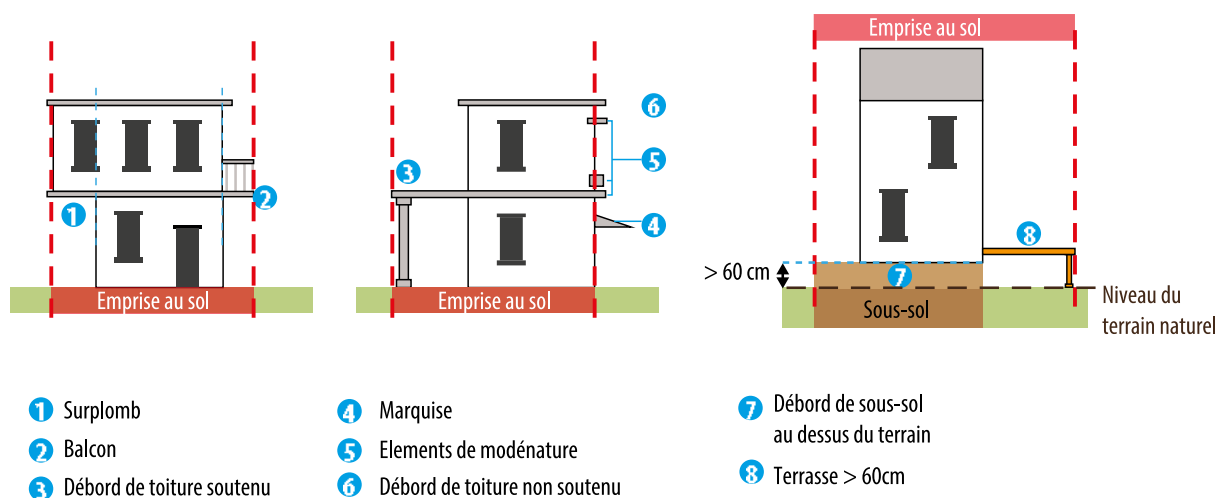
Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sol* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*. Pour le cas des *piscines*, voir chapitre dispositions communes.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU, l'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière* ;

L'*emprise au sol* est calculée sur la base de l'unité foncière déduction faite, le cas échéant, de l'emprise de la voie privée.



### Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions et de l'*espace vert de pleine terre*.

### Espace vert de pleine terre

Un *espace vert de pleine terre* est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes réalisées en matériaux perméables et naturels, par exemple en pavés à joints enherbés, pas japonais, sable stabilisé, graviers,



platelage bois sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre dès lors qu'ils n'excèdent pas une largeur de 1,40 m.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, piscines, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les rampes d'accès aux sous-sols.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace vert de pleine terre.

### Espace perméable

Un espace perméable est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



*Gravillon*

*Béton drainant*

*Dalle alvéolaire*

*Pavés à joints enherbés*

*Platelage bois*

### Essences indigènes

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

### Extension

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la *construction existante*. N'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m<sup>2</sup> dépourvue de façade sur au moins un côté.

### Exhaussement

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'homme.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

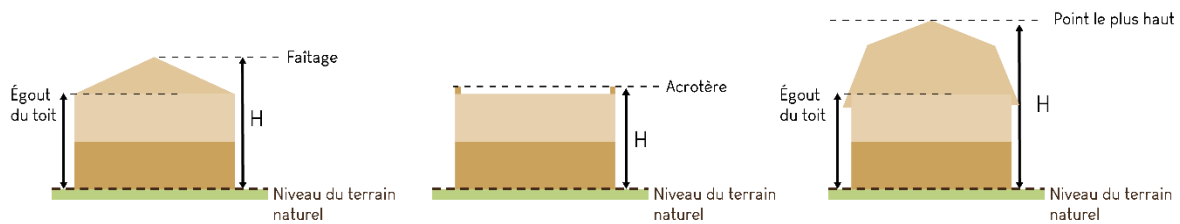
### Façade commerciale

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

### Faîtage

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture. Lors d'une construction à un pan, la hauteur devra se calculer au point le plus haut de la construction.

### Hauteur des constructions

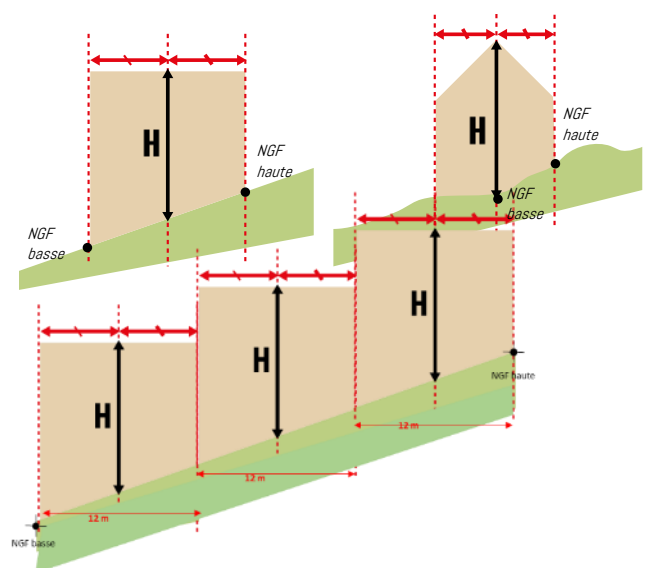


La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l'autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les cheminées sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

### Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas d'unité foncière en pentes, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian calculé entre la cote N.G.F (nivellement général de la France) la plus élevée de la construction et la cote N.G.F la moins élevée de la construction, c'est-à-dire à la cote N.G.F pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel.



Si le linéaire de façade est supérieur à 12 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 12 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).

### Installation annexe

Est considérée comme installation annexe une installation à usage de loisirs ou sportifs (par exemple piscine ou terrain de tennis), établie sans aucune construction en élévation hormis la clôture légère pouvant être réalisée sur ses abords à des fins de praticité ou de sécurité.

### Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

### Jour de souffrance

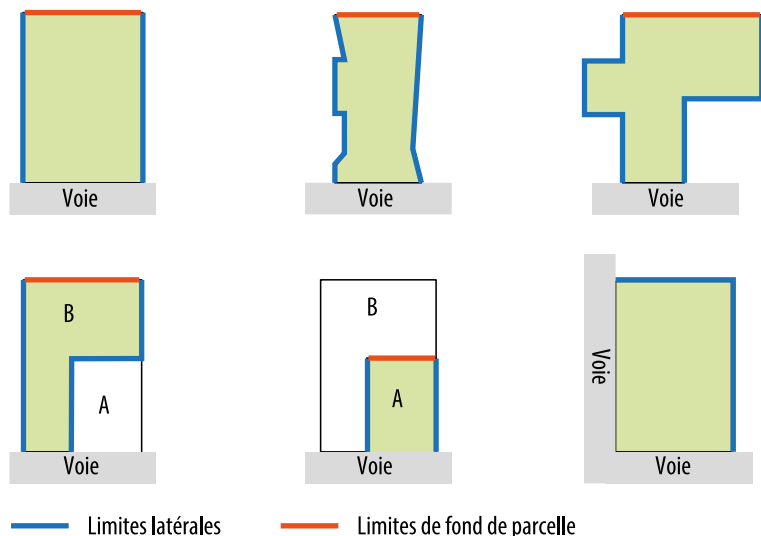
Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard. Les ouvertures oscillo-battantes doivent être situées à une hauteur minimale de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher.

### Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de *l'unité foncière* par rapport aux *voies* publiques et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



### Linéaire de façade

Le linéaire de façade est défini par la longueur de façade projetée sur l'*alignement*. La longueur est calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

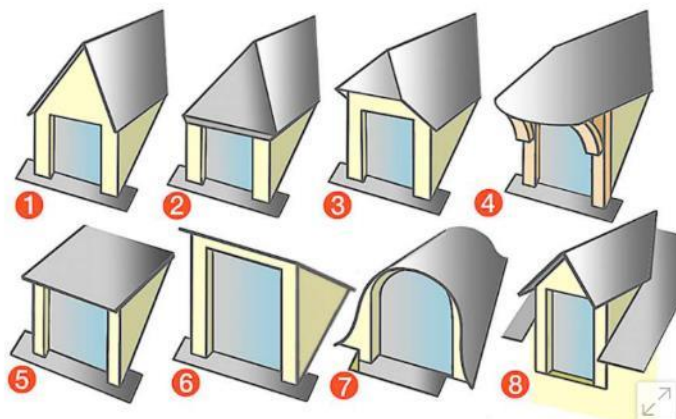
## Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

## Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Les lucarnes ne doivent pas être reliées entre elles et ne doivent pas dépasser 1,20 mètre de largeur.



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

*Illustrations non exhaustives*

## Marge de recul ou de retrait

### Marge de retrait :

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et la limite avec l'alignement des voies ou emprises publiques.

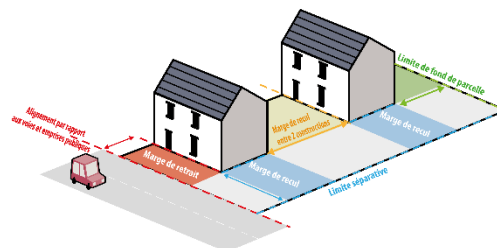
Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain.

### Marge de recul :

Distance de recul fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites séparatives ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de recul de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La marge de recul minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



## Marges d'isolement :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

**Distance minimale (d)**

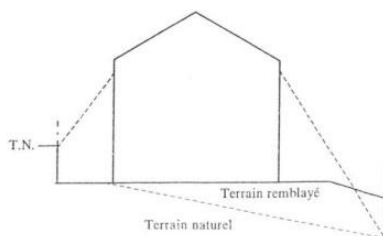
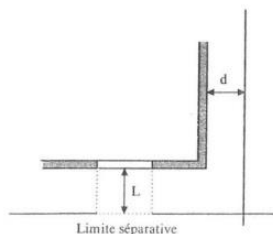
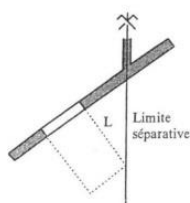
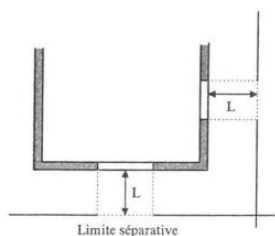
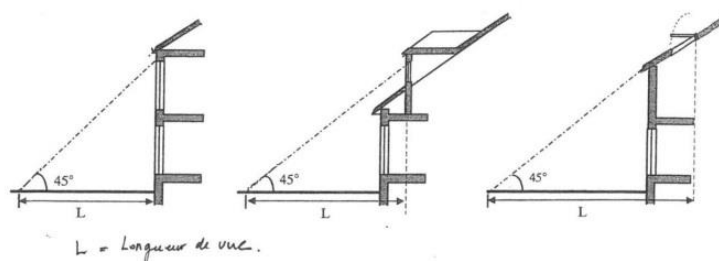
Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie etc....) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylône, antenne, ...).

**Longueur de vue (L)**

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle tels que séjours, chambre, cuisine, bureaux, atelier, etc.

En sont par conséquent exclus, les salles de bains, cabinets d'aisance, circulation, dégagement, rangement, etc..... Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus 1,90m au-dessus du plancher de la pièce ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

Exemple dans les figures ci-dessous



**Ouverture**

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une façade avec ouverture est une façade aveugle.

### Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les lucarnes,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à moins de 0,80 m au-dessus du terrain naturel avant travaux,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce éclairée,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien),
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel,
- les portes pleines.

### Ouverture de toit

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

### Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

### Parement

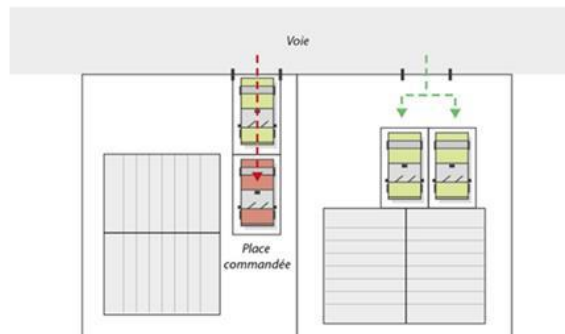
Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

### Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. Les piscines sont limités à une dimension de 6 mètres de longueur et 4 mètres de largeur maximum dans le respect des règles de prospect et de pleine terre.

### Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place de stationnement extérieure ou intérieure qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.

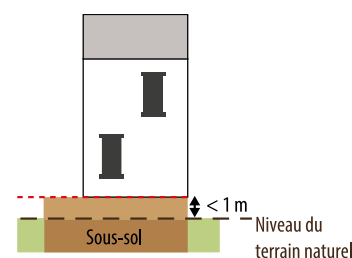


### Pignon et mur pignon

Le pignon est une façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas de baies.

### Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du *sous-sol* n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



### Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

### Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Terrain

Voir « unité foncière »

## Toiture

Une toiture (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type *lucarne*, châssis de toit.

## Unité foncière

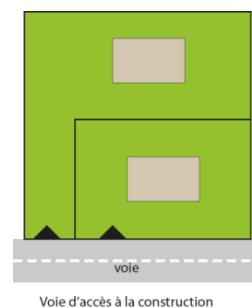
Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire (physique ou moral) ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

## Voie publique, privée et emprise publique

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.

Les voies doivent être ouvertes à la circulation publique et carrossables.

Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 mètres, ces voies comporteront obligatoirement une bande de circulation de 5,50 m et une circulation piétonne pouvant être sous forme de deux trottoirs de 1,75 mètre minimum.



► Accès

### Voie publique ou emprise publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui est la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et les propriétés privées.

### Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins trois terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage etc....).



## 1. Liste des essences à privilégier

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe ( <i>Ulex europaeus</i> )	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois ( <i>Amelanchier vulgaris</i> )	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaie ( <i>Frangula alnus</i> )	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis ( <i>Buxus sempervirens</i> )	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis ( <i>Ribes nigrum</i> )	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette ( <i>Berberis vulgaris</i> )	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier ( <i>Rosa canina</i> )	1-3	Haie vive		x		
Framboisier ( <i>Rubus idaeus</i> )	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe ( <i>Euonymus europaeus</i> )	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun ( <i>Ribes rubrum</i> )	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs ( <i>Ribes sanguineum</i> )	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun ( <i>Ilex aquifolium</i> )	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If ( <i>Taxus baccata</i> )	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin ( <i>Viburnum tinus</i> )	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun ( <i>Syringa vulgaris</i> )	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage ( <i>Rubus fruticosus</i> )	2-4	Haie vive		x		x
Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier ( <i>Corylus avellana</i> )	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs ( <i>Malus sargentii</i> )	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun ( <i>Pyrus communis</i> )	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux ( <i>Salix atrocinerea</i> )	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes ( <i>Salix aurita</i> )	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat ( <i>Philadelphus</i> )	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	2-4	Haie vive, taillée		x		

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )	8-10	X		X	
Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	10-20	X	X		X
Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )	3-10			X	
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )	4-10			X	
Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )	15-30		X		
Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescent</i> )	15-20		X		
Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )	15-20		X		
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	10-25	X			
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	20-30	X			
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )	20-40	X			
Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )	5-20		X		X
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	10-20	X	X		
Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )	15-30		X		
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	15-35		X		
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	15-35				
Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )	20-45	X			X
Merisier ( <i>Prunus avium</i> )	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	10-15			X	
Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )	10-30				X
Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )	20-35				
Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> )	25-35				
Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> )	25-30				
Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyraster</i> )	8-20		X	X	X
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )	6-15		X	X	
Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudocacia</i> )	10-30		X	X	
Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )	10-25m	X	X		
Saule fragile ( <i>Salix fragilis</i> )	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )	20-30m		X		
Tremble ( <i>Populus tremula</i> )	15-25m				

## 2. Liste des essences à proscrire

## LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

- Erable négondo (*Acer negundo*)
- Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
- Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
- Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (*Azolla filicuiculoides*)
- Baccharide à feuilles d'arroche [Sénéçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
- Bambous (*Bambuseae*)
- Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- Buddléie de David / Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
- Egéria dense/Egéria/Elodée dense (*Egeria densa*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
- Vrillée du Japon/Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème] (*Fallopia x bohemica*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
- Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
- Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
- Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*) \*\*
- Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (*Ludwigia peploides*) \*\*
- Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)

- Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
- Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
- Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
- Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
- Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (*Prunus serotina*)
- Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
- Sumac/Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
- Sénéçon du Cap/Sénéçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
- Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
- Spirée blanche/Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
- Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
- Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
- Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
- Consoude rude (*Symphytum asperum*)
- Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

*\*\* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007.*

3. Carte des axes de ruissellement



Source : Val d'Oise

## 4. Carte des zones humides



## Carte des zones humides avérées et des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer



Source : SAGE