



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Réunion publique du 12 octobre 2022
Traduction des orientations du PADD
dans le dispositif réglementaire

Déroulé de la réunion, en 3 temps :

1

Introduction

2

La traduction du PADD
dans le dispositif
réglementaire

3

Le calendrier et les
prochaines étapes

1. Introduction



RP 12/10/22



Le contenu du PLU

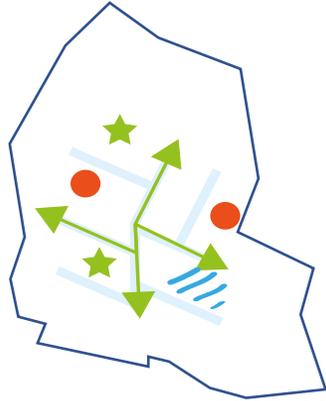
Un diagnostic



Il permet de dégager les enjeux du territoire

1^{er} semestre 2022

Le projet de territoire (PADD)



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années.

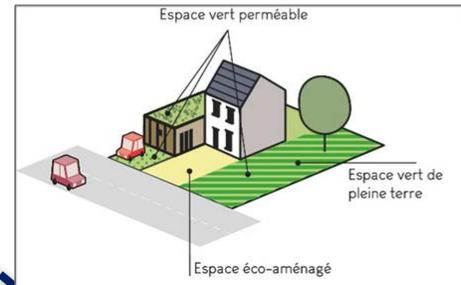
**Débat PADD
24 juin 2022**



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Un plan de zonage



Un règlement

Présentation de l'étape technique du projet de PLU en CM (arrêt du projet) Décembre 2022

Réunion publique du 12/10/22

AXE 1. Ermont, une ville jardinée

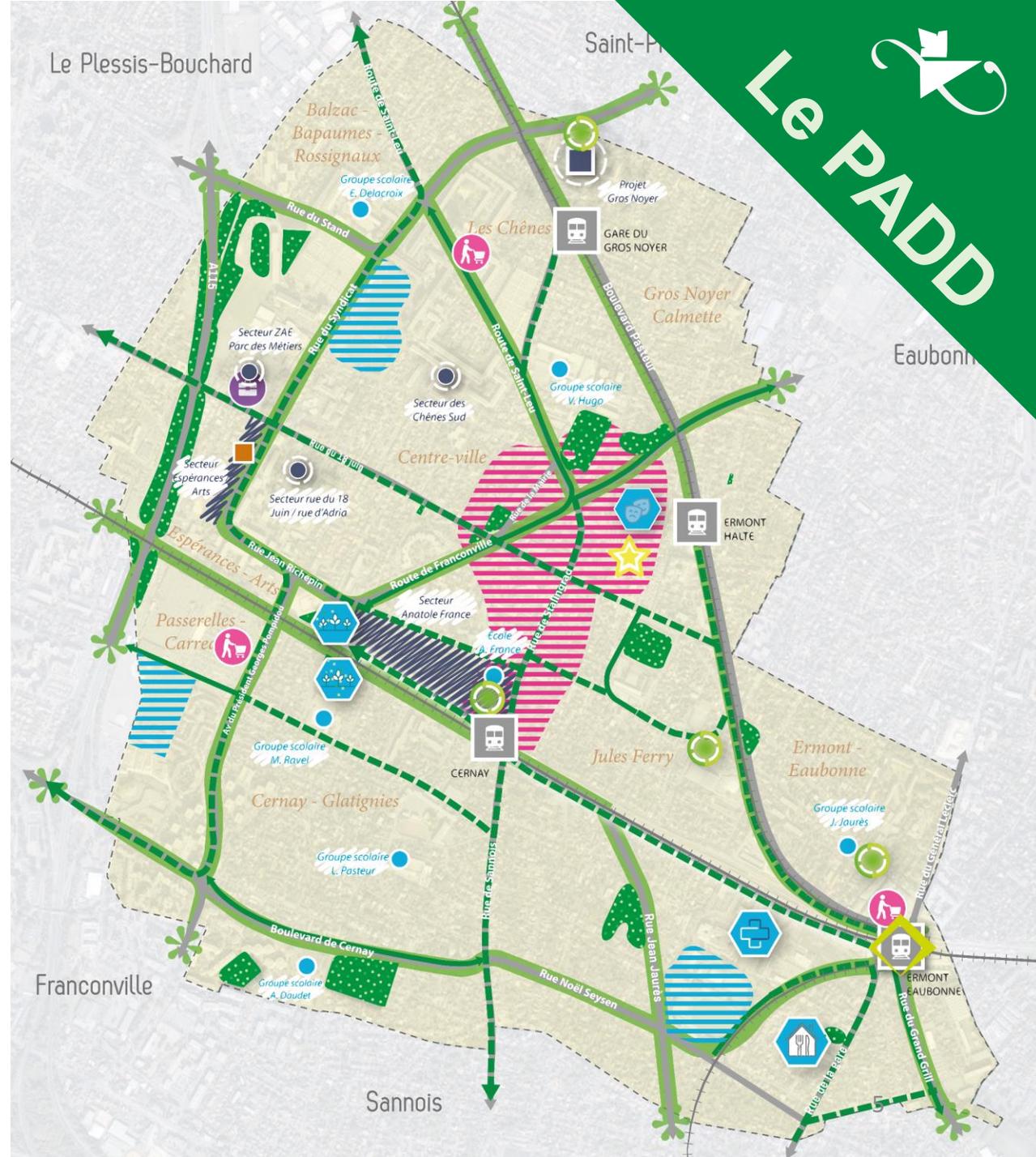
-  Encadrer les aménagements, extensions du bâti dans le respect des formes urbaines des différents quartiers
-  Créer de nouveaux espaces verts publics et renforcer l'accessibilité en créant de nouveaux cheminements doux
-  Intégrer le monument historique dans les projets d'aménagement
-  Valoriser les parcs, squares et espaces verts existants
-  Développer les principes de continuités vertes

AXE 2. Ermont, une ville solidaire

-  1/ Engager la réalisation du projet Gros-Noyer
-  2/ Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité :
 - Secteur rue du 18 juin et rue d'Adria
 - Secteur des Chênes Sud
 - Secteur ZAE Parc des Métiers
-  3/ Mener une réflexion sur le devenir de sites stratégiques :
 - Secteur Espérances / Arts ,
 - Secteur Anatole France.

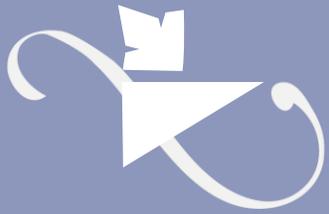
AXE 3. Ermont, une ville attractive à vivre ensemble

-  Favoriser l'économie présentielle en cœur de ville et préserver les commerces existants
-  Conforter le rôle et l'attractivité du marché au sein du tissu commercial
-  Préserver les commerces existants
-  Envisager et étudier l'extension de la Zone d'Activités Économiques existante
-  Favoriser l'implantation d'activités issues du secteur tertiaire
-  Restructurer le pôle de la gare Ermont Eaubonne en matière de mobilités
-  Conforter les circulations douces existantes
-  et en développer de nouvelles
-  Atténuer les nuisances sonores et pollutions liées à la circulation
-  Anticiper les besoins en matière d'équipements scolaires
-  Réaménager le théâtre Pierre Fresnay
-  Conforter le pôle médical à proximité de la clinique en créant de nouveaux locaux (clinique Claude Bernard)
-  Valoriser et développer l'espace animalier et l'espace maraîcher de la ferme pédagogique
-  Construire une cuisine centrale
-  Valoriser les structures existantes pour les sports de plein air et lieux de loisirs et de détente



2. Traduction du PADD dans le dispositif réglementaire





AXE 1.

UNE VILLE JARDINÉE

**perméable et résiliente, au cadre
de vie préservé**



Du PADD au dispositif réglementaire

Le PADD

Le dispositif réglementaire

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



RP 12/10/22

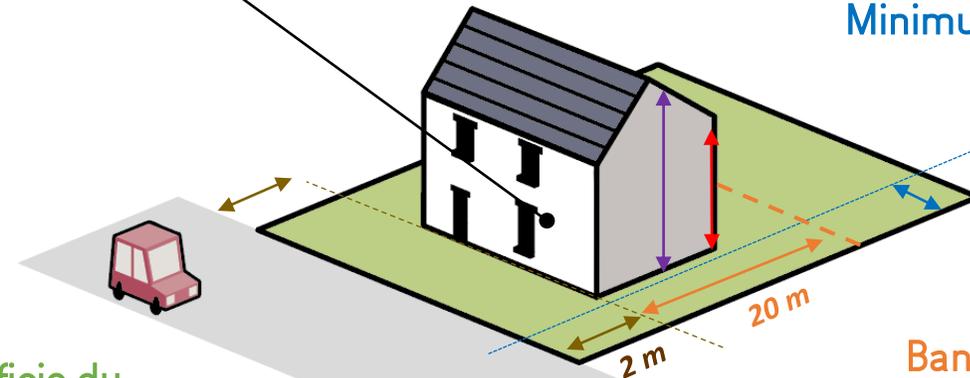
Fusion des anciens sous-secteurs U1a et U1b au sein d'une seule et même zone UI dans le sens d'une préservation accrue du tissu pavillonnaire

Reprise des règles de l'ancienne zone U1a + introduction d'une règle de pleine terre

Emprise des constructions :
25% de la parcelle

Hauteur :
7m à l'égout
10m au faîtage

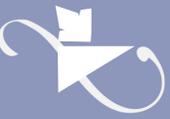
Implantation par rapport aux limites séparatives :
Minimum 3 m sans vue, 6 m si vue



50% de la superficie du terrain en pleine terre
80% des espaces libres traité en espaces perméables

Implantation par rapport à la rue :
Entre 2 et 7 mètres

Bande de constructibilité de 20 mètres par rapport au retrait imposé



Du PADD au dispositif réglementaire

Le PADD

Le dispositif réglementaire

Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire

Prioriser la désimperméabilisation des sols

Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle

Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin

Introduction d'une **surface minimale de terrain à traiter grâce à de la pleine terre**, notion plus restrictive que celle d'« espaces perméables »

Augmentation des surfaces perméables exigées

ZONES PAVILLONNAIRES

ZONES D'HABITAT COLLECTIF

ZONE D'ACTIVITÉS

U1 ou U1m

U1i

U2a ou U2c

U2b

Zones U3

50% minimum de pleine terre.
Au moins 80% d'espaces perméables.

30% minimum de pleine terre.
Au moins 80% d'espaces perméables.

30% minimum de pleine terre.
Au moins 50% d'espaces perméables.

Au moins 50% d'espaces perméables.

Au moins 50% d'espaces perméables.

Du PADD au dispositif réglementaire



Le PADD

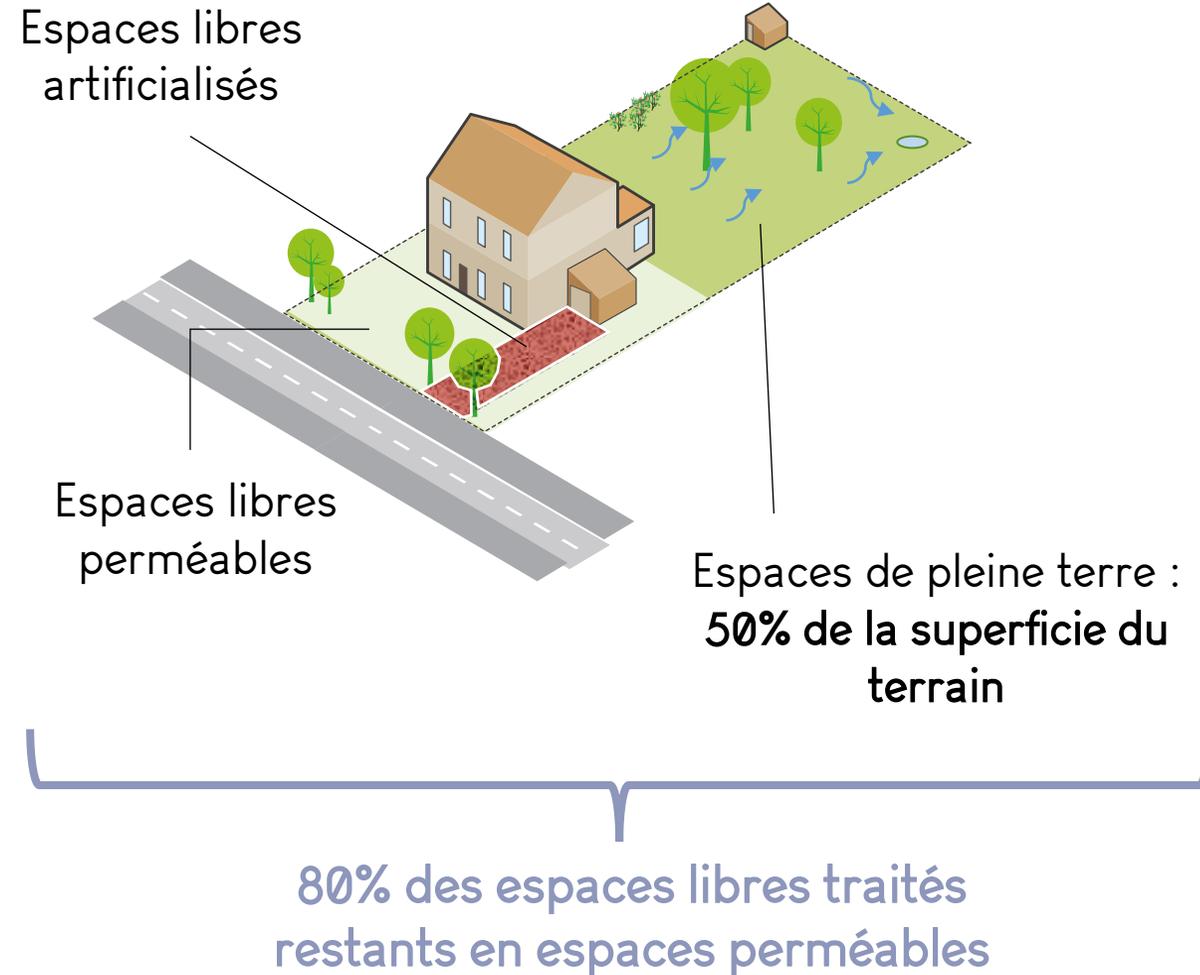
Le dispositif réglementaire

Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire

Prioriser la désimperméabilisation des sols

Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle

Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin



Du PADD au dispositif réglementaire



Le PADD



Le dispositif réglementaire

Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire

Prioriser la désimperméabilisation des sols

Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle

Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin



Quelques exemples de revêtements perméables :



Dalles alvéolées



Sols en stabilisé poreux



Pavés type « pas japonais »

Du PADD au dispositif réglementaire



Le PADD

Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire

Prioriser la désimperméabilisation des sols

Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle

Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin

Le dispositif réglementaire

Maintien et ajout de nouveaux Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

Les EPP sont des éléments d'intérêt paysager et environnemental tels que les haies, cœurs d'îlots, boisements... Que le PLU choisit de protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager.

Passage de 7,4 ha d'EPP au sein du PLU actuel à 17,8 ha dans le projet de PLU

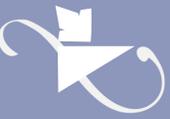


Coeur d'îlot - protection paysagère au projet de PLU



Coeur d'îlot - protection paysagère au PLU actuel

Du PADD au dispositif réglementaire



Le PADD



Le dispositif réglementaire

Créer de nouveaux espaces verts publics dans le quartier de la Gare d'Ermont-Eaubonne, du Gros Noyer et dans le quartier des Chênes

Développer la part des espaces verts publics dans la ville

Développer la ferme pédagogique, sanctuariser les espaces dédiés aux serres communales et aux vignes (rue des Vignolles et rue du 18 juin) ;

Prioriser la désimperméabilisation des sols

Augmentation du nombre et de la surface des zones Naturelles

Passage de 13,4 ha de zone N au sein du PLU actuel à 16,5 ha dans le projet de PLU



Du PADD au dispositif réglementaire



Le PADD



Le dispositif réglementaire

Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire

Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle

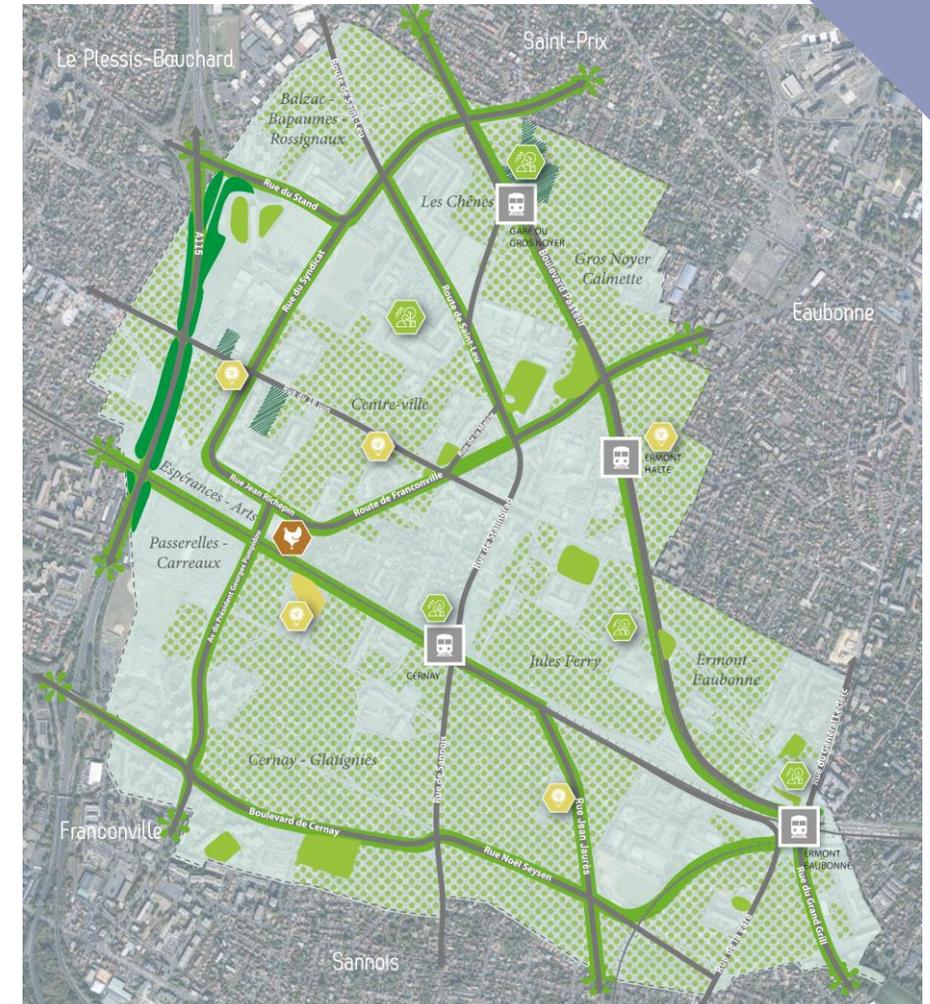
Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin

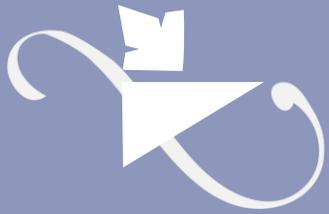
Créer de nouveaux espaces verts publics et favoriser la nature en ville

Développer la ferme pédagogique, sanctuariser les espaces dédiés aux serres communales et aux vignes

Création d'une OAP Trame Verte et Bleue dont les orientations visent notamment à :

-  « Préserver et développer les continuités vertes le long des grands axes de circulation et notamment les alignements d'arbres existants »
-  « Préserver les jardins partagés et les vignes »
-  « Créer de nouveaux espaces verts multifonctionnels »
-  « Valoriser la ferme pédagogique et permettre son extension »





AXE 2.

UNE VILLE SOLIDAIRE

**inclusive et accessible, pour tous,
à tous les âges de la vie**

Du PADD au dispositif réglementaire

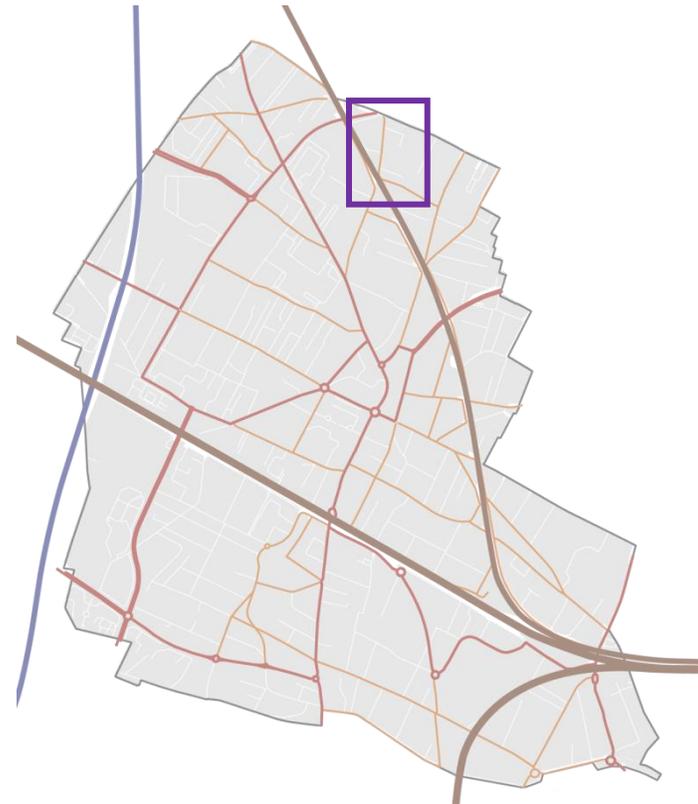


Le PADD → Le dispositif réglementaire

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



Création d'une OAP sectorielle « Gros Noyer »



Du PADD au dispositif réglementaire

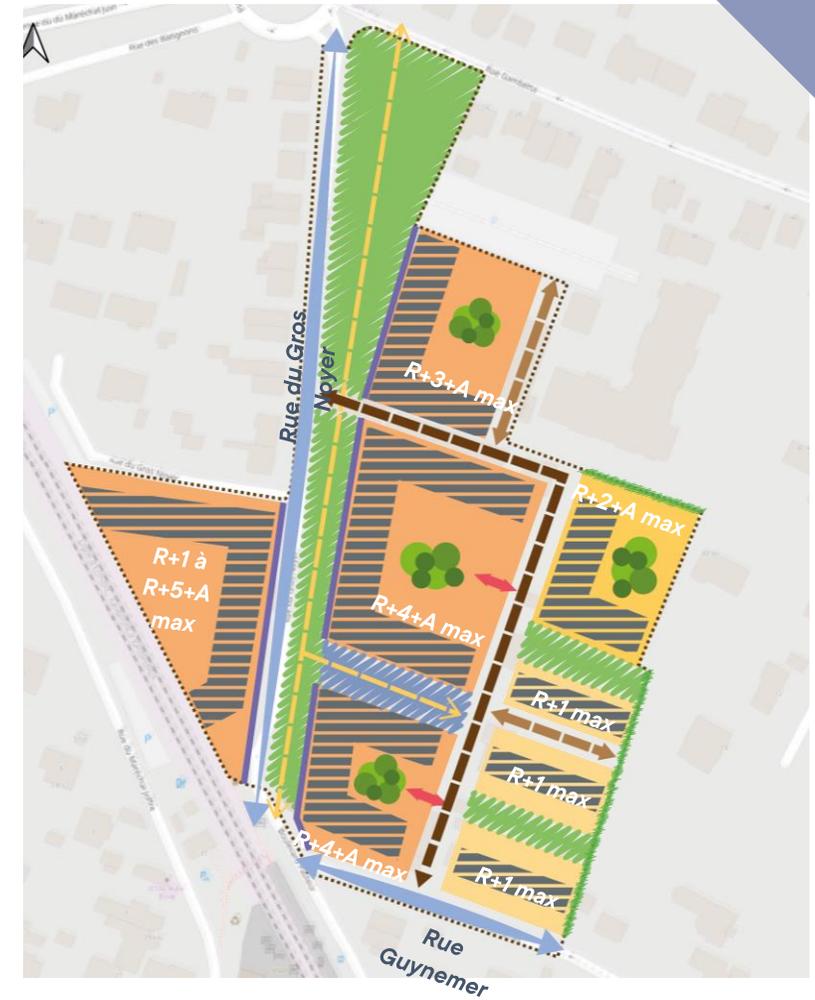


Le PADD → Le dispositif réglementaire

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



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



DOCUMENT PROVISOIRE

Du PADD au dispositif réglementaire



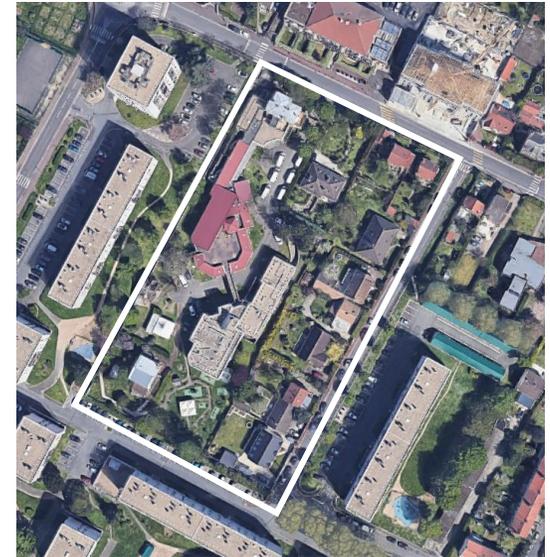
Le PADD

Le dispositif réglementaire

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



Création d'une OAP sectorielle « rue du 18 Juin »



Du PADD au dispositif réglementaire

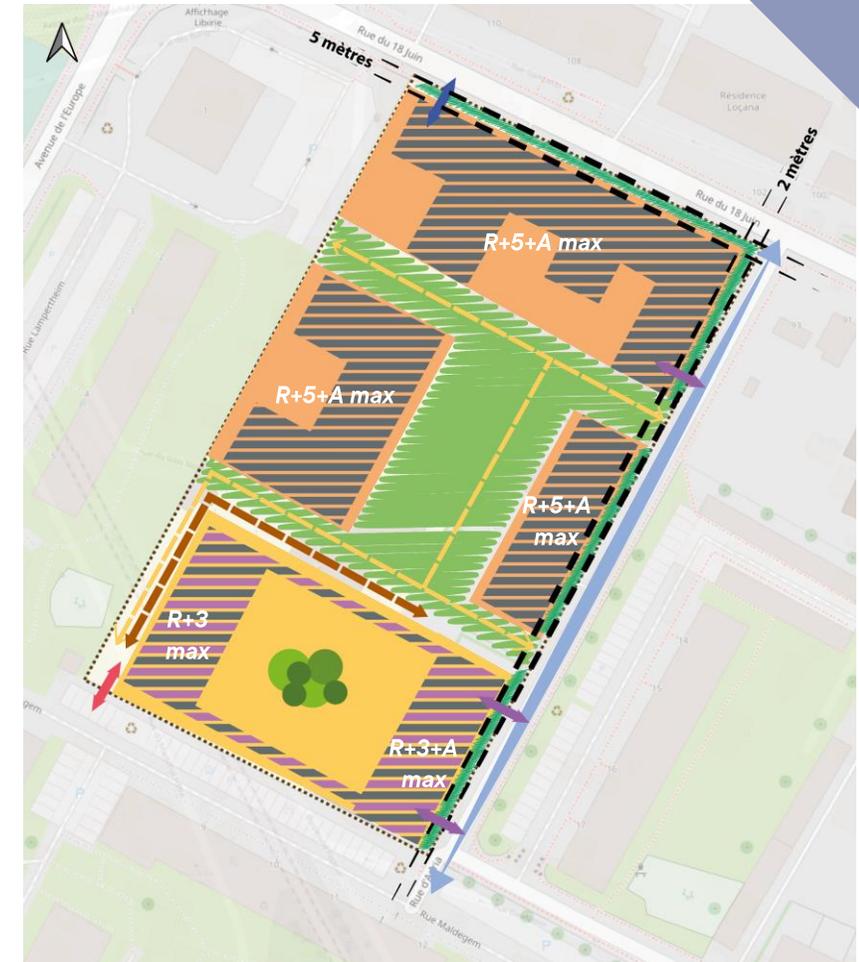


Le PADD → Le dispositif réglementaire

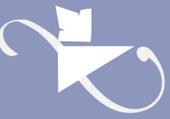
- Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : secteur rue du 18 juin et rue d'Adria



- La reconstruction de l'Institut Médico-Éducatif au sud du secteur
- 350 logements environ dont 40% de logements sociaux
- L'aménagement d'espaces verts et cœurs d'îlots verts
- Une hauteur limitée à :
 - R+5+A max pour les logements
 - R+3 et R+3+attique pour l'IME (épannelage des hauteurs)



DOCUMENT PROVISOIRE



Du PADD au dispositif réglementaire

Le PADD → Le dispositif réglementaire

- Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : **secteur des Chênes Sud**



Création d'une zone U1i afin d'encadrer le renouvellement du **secteur** (désenclavement du quartier, évolution vers de l'habitat intermédiaire et du petit collectif)



 U1i : Zone urbaine à dominante pavillonnaire mixte

U1i	
Emprise	50% de la parcelle
Hauteur	R+2+C ou R+2+A Hauteur max à l'égout : 8,5 mètres Hauteur max à la face supérieure de l'acrotère : 9 mètres Hauteur au faîtage : 13 mètres
Implantation (rue)	Entre 2m et 7m Alignement si rez-de-chaussée occupé par un commerce ou service <i>Dans une bande d'implantation de 20 mètres à partir de l'alignement ou retrait imposé</i>
Implantation (limites séparatives)	Soit retrait, soit sur une des 2 limites séparative Retrait : 3 mètres minimum, 6 mètres si vue
Pleine terre	30% minimum d'espaces de pleine terre 80% minimum d'espaces perméables

Du PADD au dispositif réglementaire

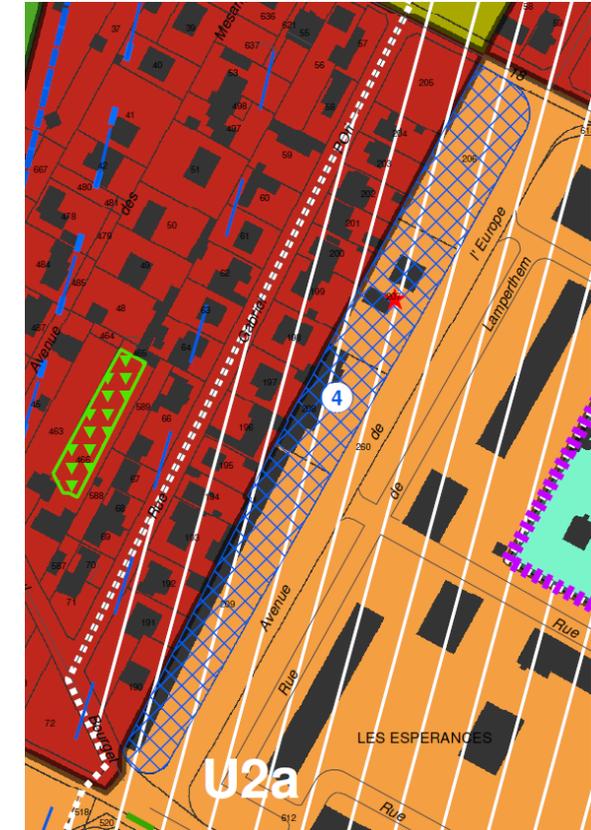


Le PADD → Le dispositif réglementaire

- Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : **secteur Espérances / Arts**

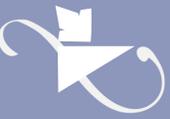


Définition d'un emplacement réservé afin d'y construire des équipements publics



Emplacement réservé

Du PADD au dispositif réglementaire

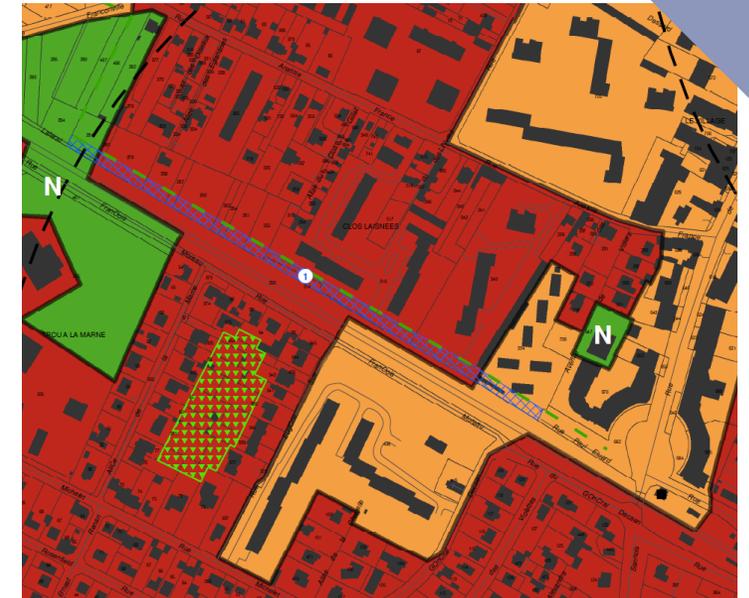


Le PADD → Le dispositif réglementaire

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



- Préservation des formes urbaines existantes (tissu pavillonnaire, tissu d'habitat collectif)
- Définition d'un emplacement réservé afin de réaliser une **liaison douce** le long des voies ferrées



- U1 : Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- U2a : Zone urbaine à dominante habitat collectif à hauteur modérée
- Emplacement réservé



Du PADD au dispositif réglementaire

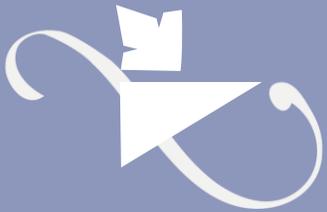
Le PADD → Le dispositif réglementaire

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

- Préserver l'équilibre entre logements sociaux et habitat privé en maintenant le taux de logements sociaux (LLS) à environ 35% ;
- Permettre davantage de mixité sociale ;
- Proposer une offre de logements ciblés pour les jeunes décohabitants, familles monoparentales et personnes âgées.

Introduction d'une règle 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.



AXE 3.

UNE VILLE ATTRACTIVE A VIVRE ENSEMBLE

**favorable à l'éducation, la culture,
l'animation, aux mobilités actives, au sport
et à la santé**

Du PADD au dispositif réglementaire



Le PADD

Le dispositif réglementaire

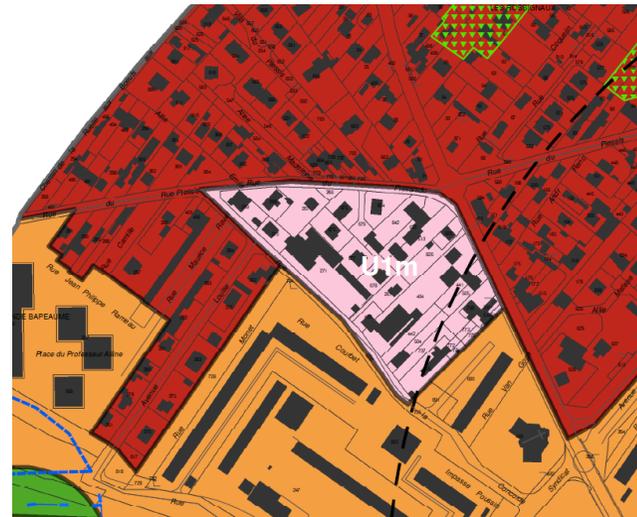
Soutenir les petites entreprises sur l'ensemble du territoire (artisanat, PME, PMI...)

Création de la zone U1m
« zone urbaine mixte »



Par rapport à la zone U1 « zone urbaine à dominante pavillonnaire » :

- Autorisation des activités de service
- Autorisation sous condition de l'artisanat et du commerce de détail



Mêmes règles d'emprise au sol, de pleine terre, de hauteur, d'implantation.

Du PADD au dispositif réglementaire



Le PADD

- Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : secteur ZAE Parc des Métiers (rue du 18 juin) :



- Permettre l'extension de la Zone d'Activités Économiques « Parc des Métiers ».



Le dispositif réglementaire

Extension de la zone U3a au nord et définition d'emplacements réservés à l'ouest afin d'y construire un équipement sportif ou d'intérêt collectif



Plan de zonage actuel



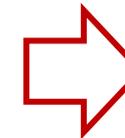
Nouveau plan de zonage



U3a : Zone urbaine - secteur Activité



Emplacement réservé



Du PADD au dispositif réglementaire



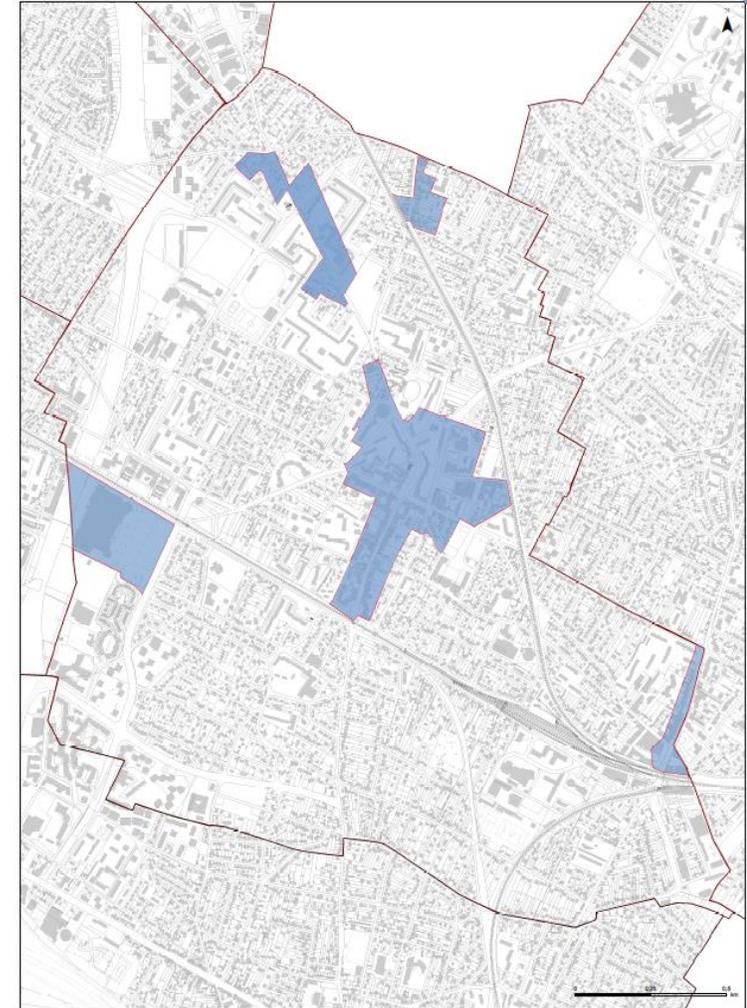
Le PADD



Le dispositif réglementaire

Consolider l'implantation de commerces

Actualisation du Périmètre de préservation et de développement de la diversité commerciale



 Périmètre de préservation et de développement de la diversité commerciale (L151-16 du code de l'urbanisme)



Du PADD au dispositif réglementaire

Le PADD

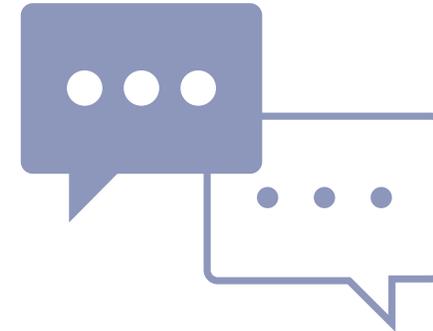
Le dispositif réglementaire

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

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



Une OAP Circulations Douces prévue afin de prévoir l'aménagement de nouvelles circulations piétonnes et cyclables



Une réunion publique est prévue le 17 octobre

Du PADD au dispositif réglementaire



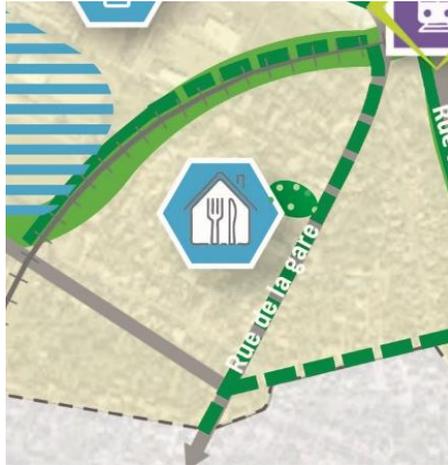
Le PADD



Le dispositif réglementaire



Garantir une offre équilibrée et de qualité des équipements et des espaces publics : **anticiper les besoins en matière d'équipements scolaires à l'image de la construction de la cuisine centrale** ;



Une **cuisine centrale** :
démarrage des travaux en 2023



Du PADD au dispositif réglementaire



Le PADD

→ Le dispositif réglementaire

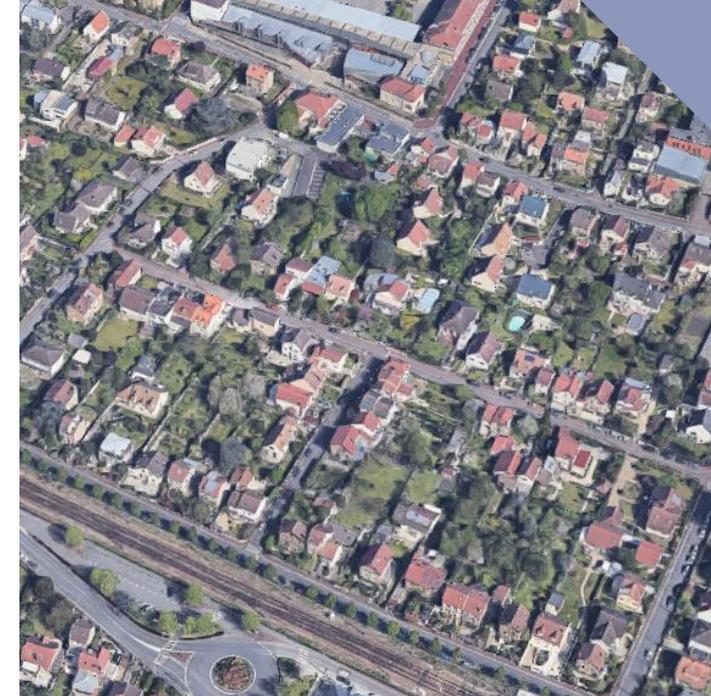
Garantir une offre équilibrée et de qualité des équipements et des espaces publics : **soutenir l'installation de nouveaux médecins généralistes et encourager l'installation des réseaux de télémédecine**

Prendre en compte la santé et le bien être des habitants



Autorisation sous condition, au sein du tissu d'habitat pavillonnaire, des **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** pour faciliter l'installation de professionnels de santé

- Autorisé dans la limite de **50% de la surface de plancher** totale
- Sans dépasser **100 m2 d'activités**



Du PADD au dispositif réglementaire



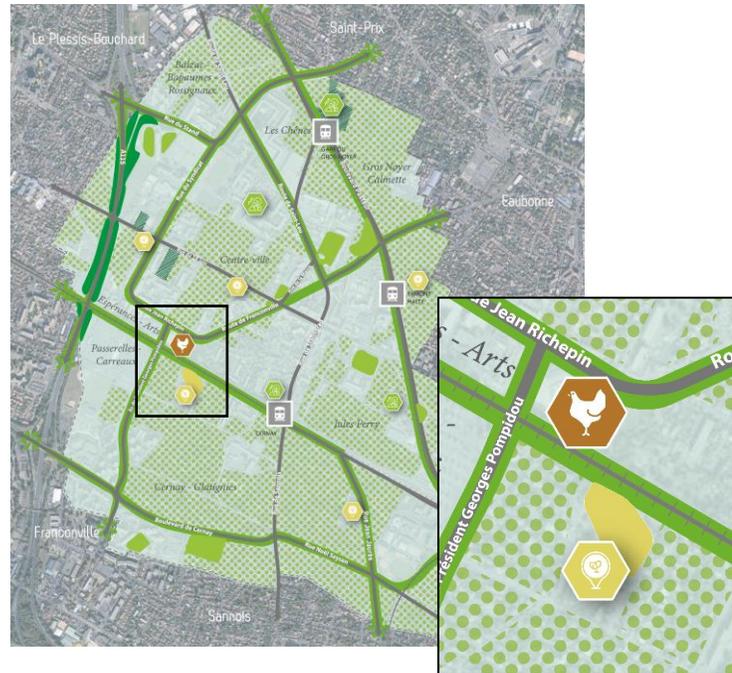
Le PADD



Le dispositif réglementaire

Valoriser et développer les liens entre habitants, nature et agriculture dans un contexte urbain

Extension de la ferme pédagogique et protection par un zonage N « Naturel »



Fait également l'objet d'un point spécifique au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue

« Valoriser la ferme pédagogique et permettre son extension »

« Préserver les jardins partagés et les vignes »



Du PADD au dispositif réglementaire

Le PADD



Le dispositif réglementaire

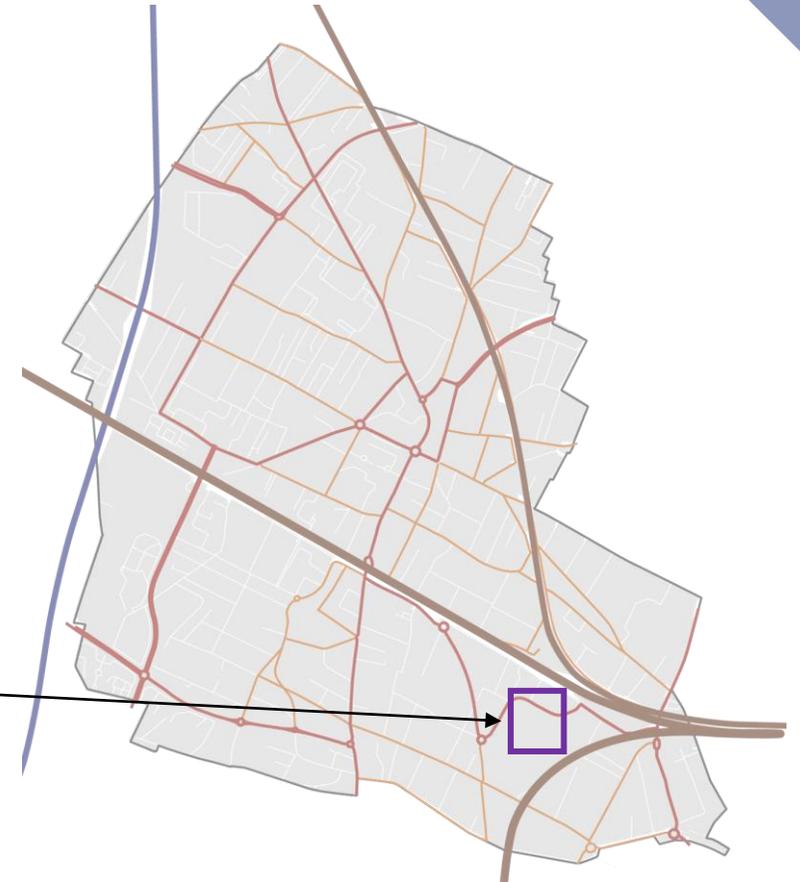


Encourager le développement de l'économie liée à la santé

Conforter le pôle médical (clinique) en créant de nouveaux locaux à destination des professionnels de santé



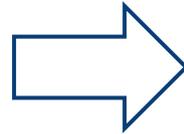
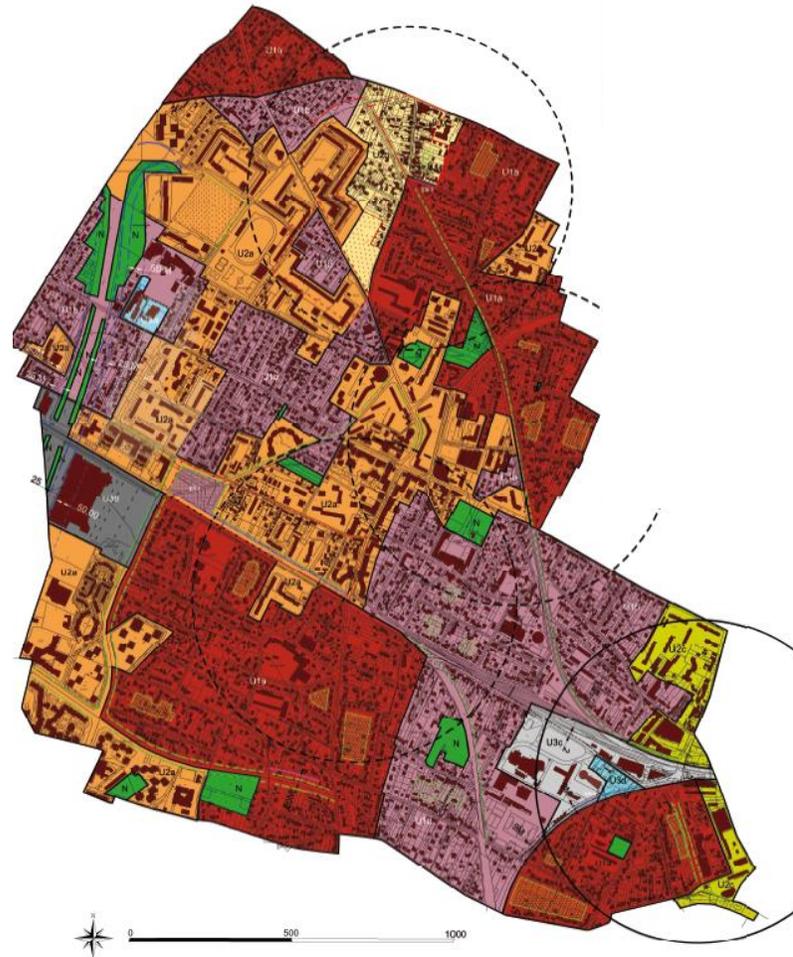
Un projet de création d'un pôle médical en lien avec la clinique en cours de réflexion



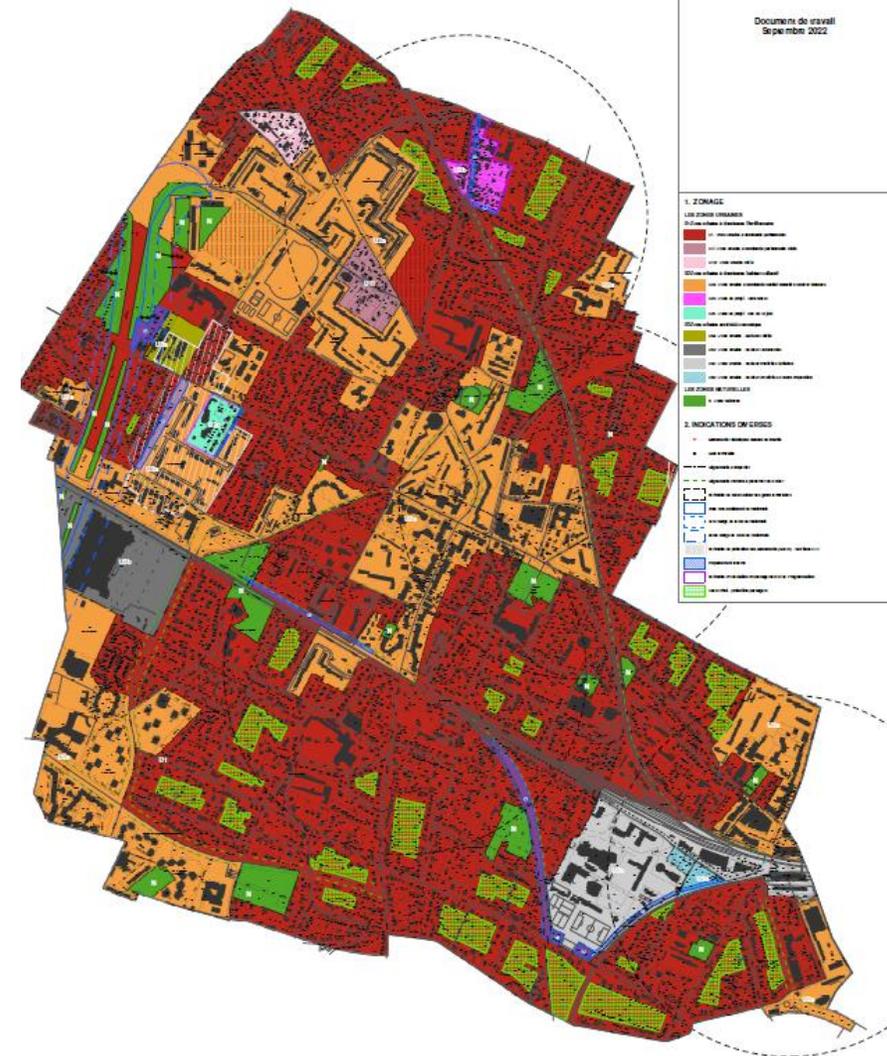
Le plan de zonage aujourd'hui et demain



Zonage du PLU actuel



Nouveau zonage





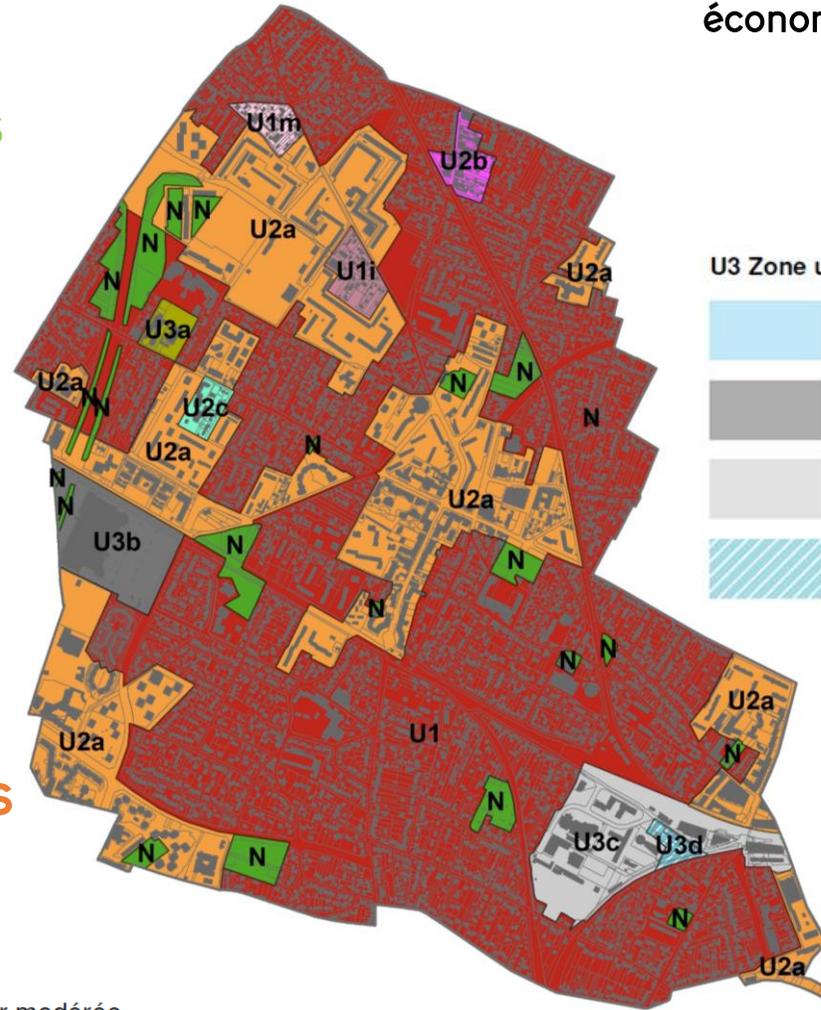
Projet de zonage

U1 : les zones à dominante pavillonnaire **62 %** du territoire (258 ha) **+ 4 points** Par rapport au PLU actuel

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

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

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

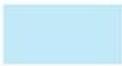
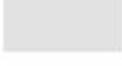


U3 : les zones urbaines d'activités économiques

6,3% du territoire (26,3 ha)

+ 1 point Par rapport au PLU actuel

U3 Zone urbaine activité économique

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

N : les zones naturelles

3,9 % du territoire (16,5 ha)

+ 1 point Par rapport au PLU actuel

-  N : Zone Naturelle

3. Le calendrier et les prochaines étapes





Le calendrier

Phase d'étude

Phase administrative

Juin 2022



DÉBAT EN CONSEIL MUNICIPAL
SUR LES GRANDES
ORIENTATIONS DU PADD

décembre 2022



*Présentation de
l'étape technique du
projet de PLU en CM
(arrêt du projet)*

7 juillet 2023



APPROBATION DU
PLU EN CONSEIL
MUNICIPAL

JANVIER-MARS
1. Diagnostic

MARS-AVRIL
2. Projet
communal
(PADD)

MAI-SEPTEMBRE
3. Traduction règlementaire du projet communal

18 octobre 2022
Réunion avec les PPA

SEPTEMBRE-NOVEMBRE
4. Mise en forme du projet pour
arrêt

SEPTEMBRE-NOVEMBRE
Évaluation environnementale

DÉCEMBRE 2022 - MARS 2023
5. Consultation des personnes
publiques associées

MARS-AVRIL 2023
5. Enquête publique

MARS- ÉTÉ 2023
5. Ajustement du dossier

Concertation et communication



LA CONCERTATION CONTINUE...



Le site internet de la ville www.ermont.fr

Le registre
Papier ou
dématérialisé ou



Les articles sur le site ou dans le magazine municipal



Certains **arbres remarquables** identifiés par les habitants seront protégés dans le dispositif réglementaire.



en envoyant un mail à :
revision-plu@ville-ermont.fr



Révision du PLU

Échanges, questions...

