

**Réunion publique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Traduction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui
détermine les grandes orientations d'aménagement de la Ville d'Ermont
dans le dispositif réglementaire
Mercredi 12 octobre 2022 – 19h
Au théâtre Pierre Fresnay**

Ouverture de la réunion publique à 19h10.
96 personnes présentes.

Intervenants présents :

M. HAQUIN – Maire d'Ermont,
M. BLANCHARD – 1^{er} adjoint au Maire chargé de l'Attractivité du Territoire et du Cadre de Vie,
Mme DAHMANI – Conseillère municipale chargée du PLU,
Mme SMAILI – Directrice Générale des Services
M. VIGNE – Directeur du Pôle Attractivité du Territoire et Ressources,
M. CAZALET – Directeur des affaires juridiques
Mme LEGRESY – Directrice du service Urbanisme,
M. AGHA – Instructeur du droit des sols,
Mme CAUSSIGNAC - Instructeur du droit des sols,
M. ALBAREDE – Directeur - Espace Ville,
M. RIVED – Chargé d'études - Espace Ville.

Monsieur le Maire rappelle l'objet de la réunion publique et remercie avant tout le bureau d'études « Espace Ville » en soulignant qu'il n'est pas venu avec des propositions toute faites mais a élaboré son travail en tenant compte des propositions, des idées et des remarques des Ermontois. Il remercie également les services administratifs pour leur implication dans le projet de révision de notre PLU.

La présentation de ce soir n'est qu'une étape puisque derrière suivront une concertation des PPA « personnes publiques associées » qui sont des personnes qualifiées de la Préfecture, des communes voisines, de la Région Ile-de-France, etc., un vote en Conseil Municipal en décembre, une enquête publique et une adoption du PLU prévue en juillet prochain.

Monsieur le Maire tient à préciser que la réunion de ce soir porte sur la présentation du nouveau projet de PLU, relatif à l'ensemble du territoire de la ville d'Ermont et ne se focalise donc pas sur un quartier spécifique. Il aborde donc la ville dans son ensemble, mais des réunions thématiques pourraient avoir lieu pour des quartiers en fonction des problématiques soulevées.

La présentation du projet est effectuée par **Monsieur Benoit Blanchard**, 1^{er} adjoint au Maire, et laissera place aux échanges à son issue.
Il remercie les Ermontois, nombreux ce soir, pour le déplacement.

Cette présentation se décline comme suit :

- Le contenu d'un PLU
- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire
- Le calendrier et les prochaines étapes

Monsieur Blanchard rappelle que la procédure de révision du PLU a été mise en œuvre en janvier 2021. Le PLU représente l'image de la Ville aujourd'hui et est le résultat des contributions des Ermontois venus enrichir le diagnostic effectué par les services. Il a vocation à fixer les orientations pour les 15 prochaines années.

Tout l'aspect réglementaire est ici présenté :

- Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) thématiques et OAP de territoires
- Le plan de zonage : parcs / immeubles ... constituent l'image de la ville dans ce plan de zonage
- Il met en avant un règlement pour chaque zone et chaque OAP.

Monsieur Blanchard évoque la rencontre qui se tiendra la semaine prochaine avec les PPA, (Personnes Publiques Associées) dont la Préfecture et les syndicats (comme le SIARE, Emeraude, etc.) et toutes les communes voisines, qui peuvent avoir un avis sur les aspects réglementaires configurant un quartier.

3 axes sont ensuite présentés :

→ **L'axe 1 : Ermont, une ville jardinée**

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

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

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

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

Le dérèglement climatique de ces dernières années vient nous rappeler l'importance de revoir la perméabilisation de nos sols.

Monsieur Blanchard donne des exemples de sol qui facilite l'absorption d'eau (dalles alvéolées, pas japonais, sol stabilisé poreux comme dans le Parc Simone Veil).

Il détaille également les notions suivantes :

- **Cœurs d'îlots** : a priori inconstructibles du fait de leur identification au-delà des bandes de constructibilité / jardins de la commune. Un véritable travail est effectué pour sanctuariser et préserver les espaces verts (+ 100 000m²).
- **Zone N** : naturelles, sanctuarisées qui ont vocation à être augmentées (exemples avec la création du Parc Simone Veil sur le quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne et la ferme pédagogique, située en face du Commissariat d'Ermont).

Monsieur Blanchard souligne l'importance d'avoir entre ces zones des continuités végétales, trames vertes et bleues, en préservant les jardins des pavillons ou sur certains espaces routiers pour favoriser des continuités territoriales et écologiques de zones vertes.

Il évoque les jardins partagés, les jardins familiaux et notamment l'extension à venir de la ferme pédagogique.

→ **L'axe 2 : Ermont, une ville solidaire**

Sur certains quartiers, le choix s'est porté sur la création des OAP pour amener d'autres types d'habitat sur la commune. Les propositions du dernier PLU pour la zone Gros Noyer ont été reprises.

Monsieur Blanchard aborde l'OAP du Gros Noyer sur laquelle 400 logements dont 40% de logements sociaux sont souhaités et souligne le bon retour d'expérience des copropriétés « mixtes » existantes (habitat social et privé).

L'OAP de la rue du 18 juin est un projet privé avec une absolue nécessité de l'IME (Institut médico-éducatif) de disposer de nouveaux locaux conformes et accessibles. Les locaux actuels ne permettent pas un accueil optimal des enfants polyhandicapés.

Dans un premier temps, se tiendra une reconstruction de l'IME de telle façon qu'il puisse continuer à fonctionner avec la construction du nouveau bâtiment. Dans un second temps, il y aura un transfert de l'IME dans le nouveau bâtiment et une construction d'immeubles sur les espaces restants : 350 logements, dont 40% de logements sociaux avec des espaces verts et perméables sont prévus.

Il est évoqué la zone pavillonnaire U1i entre la route de St Leu et la rue Renoir avec des bâtiments R+2 qui pourront se construire sur ces espaces.

Projets ciblés :

-Espace réservé de l'Office HLM et à utiliser pour la construction publique

-Quartier Anatole France : singulier car beaucoup d'habitats collectifs, sociaux et pavillonnaires. Le souhait est de faire perdurer ce quartier avec ses spécificités.

-Prolongement de l'allée Paul Eluard avec une voirie de déplacement doux débouchant sur la ferme pédagogique.

Zone U2

La demande est d'exiger les 40% logements sociaux avec une volonté de faire de l'habitat mixte sur la commune.

Les zones U2 sont pour la plupart d'entre elles déjà construites donc l'évolution sera faible mais il y a une volonté de l'inscrire.

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

U1m : zone mixte

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

U3 : zone liée à l'activité

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

Une zone réservée également pour des équipements publics et la sanctuarisation du parking de la mosquée au regard des besoins, sont envisagés.

A noter aussi la reprise d'un périmètre de diversité commerciale : Cora, quartier des Chênes, Gros Noyer, etc.

Le travail effectué par le cabinet a mis en avant le besoin de commerces de proximité surtout sur les nouveaux quartiers, comme l'OAP du Gros-Noyer.

Le PLU permet aussi de travailler sur le déplacement. Une étude est en cours et une réunion publique se tiendra le lundi 17 octobre 2022. Ce travail va nourrir le PLU : comment favoriser les déplacements doux, piétons et cyclistes ?

Les trottoirs ne sont pas larges, pour autant des maillages peuvent être proposés pour garantir une continuité des pistes cyclables dans la Ville et sécuriser les usagers.

La cuisine centrale sur la commune d'Ermont (site de l'Arche – travaux dès 2023) est également inscrite dans le PLU avec le maintien du Parc de l'Arche.

Au regard de l'ampleur prise par le télétravail, il est proposé que certaines activités dans les zones pavillonnaires soient autorisées comme domicilier son activité de TPE chez soi.

Le pôle médical est envisagé en lien étroit avec la clinique Claude Bernard et des spécialistes sont susceptibles de s'y installer. Cette nouvelle offre de santé sera bénéfique pour les habitants.

Monsieur Blanchard présente le zonage du PLU actuel en comparaison du nouveau zonage, puis le rétroplanning. Le projet sera soumis à enquête publique en mars/ avril 2023. Chaque Ermontois pourra exprimer des préconisations auprès du commissaire enquêteur et ce dernier, donnera ses recommandations à M. le Maire pour un passage en Conseil Municipal spécial le 7 juillet 2023.

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

Monsieur Blanchard remercie le service urbanisme et le cabinet dans l'écriture du PLU et sa transcription réglementaire.

Monsieur le Maire rappelle que les documents présentés seront consultables, que le PowerPoint de présentation sera disponible sur le site de la ville et transmis aux personnes présentes par courriel.

Monsieur le Maire donne ensuite la parole au public afin de recueillir les observations et remarques des habitants.

- Un habitant du secteur Anatole France revient sur la volonté de préserver la mixité de ce quartier mais il enregistre de nombreuses sollicitations de la part de promoteurs. Serait-ce un signe que vous envisageriez de densifier ce secteur ?

Monsieur le Maire : il n'y a aucune volonté de densification de la part de la municipalité bien au contraire, une véritable volonté de sanctuariser pour éviter les velléités des promoteurs. Il invite les Ermontois à envoyer les sollicitations des promoteurs auprès des services de la Mairie.

La seule évolution souhaitée est l'extension de la ferme pédagogique à hauteur de 3000 m².

Monsieur Blanchard précise qu'un important travail vis-à-vis des promoteurs a été effectué et la Mairie tient le cap face à eux.

Monsieur le Maire évoque la saisie par le bailleur ICF la Sablière d'une volonté de restructuration de son parc locatif. Cette dernière n'a pas donné lieu à un projet.

- Une habitante revient sur le sujet des arbres remarquables. Comment savoir qu'il y en a dans son jardin ?

Monsieur le Maire l'invite à s'adresser au service urbanisme de la Ville qui enverra un professionnel qui confirmera ou pas la présence d'arbres remarquables. Il est, par ailleurs, possible de voir dans l'actuel PLU si un éventuel arbre remarquable a été inscrit et répertorié. Les arbres remarquables sont reconduits entre l'actuel PLU et le nouveau.

- Un Ermontois revient sur le seuil de 35 000 habitants évoqué dans le nouveau PLU et s'interroge sur la source de ce chiffre (volonté de l'Etat ?).

Monsieur le Maire rappelle que ce chiffre est un plafond et qu'au-delà de ce seuil, il ne serait pas possible de bien accueillir les habitants. L'Etat n'impose aucun chiffre. La projection est effectuée sur la base des mouvements actuels de la population. Il est question de 32 000 habitants dans quelques années, à Ermont, et le service des impôts évoquent même 31 600 habitants déjà comptabilisés fiscalement.

- Une autre question revient sur l'OAP du Gros Noyer. La DIA est-elle prévue pour la voie verte qui passerait sur le parking de la résidence O'ZEN ? Faut-il négocier avec les promoteurs ?
Monsieur Blanchard confirme que le projet de la coulée verte prendrait, en effet, 4 places de parking de la Résidence O'ZEN, mais tout l'enjeu est de récupérer ces places de parking et de changer l'accès de la résidence avec la nouvelle voirie, sans oublier le déplacement des bornes d'apport volontaire et des boîtes aux lettres. Cette proposition a été accueillie favorablement par le syndic et les résidents avec l'idée d'isoler l'accès du Gros Noyer.
- Un habitant s'interroge sur le devenir des parcelles identifiées de coloris vert, au Sud de la Ville.
Monsieur Blanchard explique qu'il s'agit d'Espaces Paysagers à Protéger (EPP), c'est-à-dire les cœurs d'îlots, qui resteront des zones non constructibles.
- Une question sur les 400 logements à construire au Gros Noyer s'ensuit. Quid des places de parking ? Y en aurait-il bien une par logement ? La circulation est déjà bien importante dans le secteur...
Monsieur le Maire répond que deux places de parking en sous-sols sont prévues par logement. Une requalification de la rue du Gros Noyer sera programmée. Le plan de circulation sera abordé à l'occasion de la réunion publique du lundi 17 octobre 2022.
- Une demande de précisions sur la voie Anatole France est effectuée.
Monsieur le Maire confirme qu'une requalification de la rue Paul Eluard avec une création de voie pour les mobilités douces, est prévue.
- Un Ermontois revient sur le PLU qui nous engage sur une quinzaine d'années, serait-il possible d'encourager les particuliers dans la transition énergétique ?
Monsieur le Maire précise que le sujet de la transition énergétique prend une grande place dans les priorités de la Ville. L'agglomération dont fait partie Ermont, c'est-à-dire la CAVP (Communauté d'Agglomération Val Parisis), a rédigé un document intéressant sur le sujet (panneaux solaires, autonomie, récupération d'eau, etc...). Il y a une opportunité sur ces nouvelles constructions.
- Un Ermontois revient sur les propos tenus lors d'un précédent Conseil Municipal dans lequel un écoquartier était prévu et maintenant, il semble que 800 voitures seraient prévues (à raison de deux places/logement).
Monsieur le Maire rappelle qu'il s'agit d'un principe de réalité. Ces deux places de parking par logement répondent aux besoins actuels. Mais, l'idée reste bien de limiter l'envahissement des voitures dans la rue avec ces parkings en sous-sols.
- Une question sur la hauteur des bâtiments est posée.
Monsieur le Maire rappelle qu'il est nécessaire de contrôler la flambée des prix et d'équilibrer les opérations.
Monsieur Blanchard précise qu'il s'agit d'implanter des maisons de ville en accession à la propriété. Un immeuble R+5 est, en effet, prévu mais près de la voie ferrée (sans vis-à-vis).
- Quid de la requalification de l'espace public dans le centre-ville ?
Monsieur le Maire confirme qu'il y a bien un projet de requalification.
- Un Ermontois revient sur le constat des inondations qui surviennent dans certaines rues de façon répétée. Il n'entend pas de propositions sur les réseaux de canalisations qui correspondraient mieux aux besoins actuels.

Monsieur le Maire évoque les eaux des forêts et le bassin rue de l'Est qui n'a que partiellement fonctionné le 16 août dernier et entraîné les inondations. Il est prévu de créer un autre bassin de rétention d'eau via le SIARE et Val Parisis, qui a la compétence de l'assainissement, a été saisie du sujet avec une demande de réaliser une étude de l'ensemble de notre réseau.

- Un Ermontois s'interroge sur les raisons de continuer à délivrer des permis de construire ?
Monsieur le Maire précise que la Ville fait tout pour limiter la densification sur l'ensemble du territoire.

- Concernant les inondations survenues dans le quartier Anatole France, quid de l'arrêté de catastrophes naturelles ?
Monsieur le Maire confirme que Monsieur le Préfet a été saisi le 24 août 2022 et que nous sommes encore dans l'attente de classement en catastrophes naturelles sur les deux derniers épisodes d'inondations.

- Un Ermontois revient sur le sujet de l'eau qui se déverse autour de la forêt de Montmorency, le sol argilo-marneux et certaines maisons qui « bougent ». Il se demande s'il est raisonnable de laisser autant de sols perméables ?
Monsieur le Maire précise que le SIARE, Syndicat intégré Assainissement et Rivière de la Région d'Enghien-les-Bains, dispose de spécialistes dans ce domaine et nous conseillera au mieux.
Monsieur le Maire invite cet administré à laisser ses coordonnées pour échanger sur le sujet plus précisément.

Plus aucune question n'étant posée, **Monsieur le Maire** remercie les participants pour leur présence et leur participation aux échanges. Les remarques ont bien été prises en considération.

Monsieur le Maire clôture la réunion à 20h17.