

ARRONDISSEMENT

D'ARGENTEUIL

-----

COMMUNE  
D'ERMONT

-----

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE D'ERMONT

**SÉANCE DU 02 JUILLET 2021**

*L'an deux mille vingt-et-un, le deux du mois de juillet à 19 H 00*

**OBJET : ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE**

**Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme opposable, dans le secteur de zone U3d, aussi dénommé « flot Dautry »**

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le **25 juin 2021**, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Xavier HAQUIN**.

**N°2021/070**

**Présents :**

M. Xavier HAQUIN, *Maire*

M. BLANCHARD, Mme BOUVET, Mme MEZIERE, M. LEDEUR,  
Mme DUPUY, M. RAVIER, Mme CASTRO-FERNANDES, *Adjoints au Maire*

Mme CHESNEAU, M. KHINACHE, M. CARON, Mme APARICIO TRAORE,  
Mme DEHAS, Mme GUEDJ, Mme GUTIERREZ, M. CLEMENT,  
Mme BENLAHMAR, M. GODARD, Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE,  
M. LAROZE, Mme YAHYA, Mme DE CARLI, Mme CAUZARD, M. HEUSSER,  
Mme LACOUTURE, Mme BARIL, M. MELO DELGADO, M. BAY, *Conseillers Municipaux*

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Mme DAHMANI

(pouvoir à M. HAQUIN)

Mme MAKUNDA TUNGILA

(pouvoir à Mme CASTRO FERNANDES)

M. PICHON

(pouvoir à Mme BOUVET)

M. KEBABTCHIEFF

(pouvoir à Mme DUPUY)

M. JOBERT

(pouvoir à Mme BARIL)

**Arrivé à 19h24 : M. ANNOUR**

**Arrivé à 19h40 : M. NACCACHE**

(pouvoir à M. BLANCHARD)

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35.

**Affichée le : 07/07/2021**

**Déposée en Sous-Préfecture le : 06/07/21**

Le Maire,



Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'Article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : **Mme CASTRO FERNANDES** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**Délais et voies de recours :**

Si vous désirez contester la présente décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif de Cergy -Pontoise compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois valant rejet).

**OBJET :**

**ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET DU CADRE DE VIE**

**Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme opposable, dans le secteur de zone U3d, aussi dénommé « îlot Dautry »**

**Sur la proposition du Maire,**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment en ses articles de la partie législative L. 153-36 et suivants, L. 153-41, L. 153-43 et suivants, et de la partie réglementaire R. 153-1, R.153-2 et suivants ;

VU la délibération n° 06/152 du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;

VU la délibération n°07/201 du Conseil Municipal du 12 décembre 2007 et la délibération n° 10/58 du Conseil Municipal en date du 24 mars 2010 approuvant la modification du P.L.U. ;

VU l'avis émis par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'Ile de France (MRAe) n°2016DKIDF8 du 15 juillet 2016 de dispense d'évaluation environnementale du P.L.U. ;

VU la délibération n° 17/51 du Conseil Municipal en date du 27 avril 2017 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération n°18/107 du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération n° 18/135 du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2018 approuvant le déclassement de la rue des Bornes ;

VU la délibération n°2020/53 du Conseil Municipal en date du 26 juin 2020 approuvant la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme, notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) dite « *Les Bornes* », modifiée par la modification simplifiée N°2 du P.L.U. ;

VU l'arrêté N°2020/775 en date du 17 décembre 2020, prescrivant la modification avec enquête publique du P.L.U. opposable dans le secteur U3d, aussi dénommé « îlot Dautry », dernier îlot constructible de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) d'Ermont Eaubonne ;

VU la notification aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.), dont la Communauté d'Agglomération du Val Parisien en tant que maître d'ouvrage de la Z.A.C. d'Ermont Eaubonne, par courrier recommandé en date du 22 décembre 2020 ;

VU l'avis favorable émis par la Communauté d'Agglomération du Val Parisien en date du 16 février 2021 ;

VU l'arrêté N°2021/187 en date du 19 mars 2021 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification du P.L.U. opposable dans le secteur U3d, aussi dénommé « îlot Dautry » pour une période de 15 jours consécutifs (hors jours fériés), du 26 avril 2021 au 12 mai 2021 inclus ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique qui comprend :

- Pièce 1- la notice de présentation
- Pièce 2- le règlement de la zone U3, avant modification

- Pièce 3- le règlement de la zone U3, après modification
- Pièce 4- les actes administratifs
- Pièce 5- l'avis de la Communauté d'Agglomération du Val Parisis
- Pièce 6- les avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)
- Pièce 7- les attestations de parution légale au Parisien et à L'écho régional, Val d'Oise ;

VU les observations du public sur le registre tenu à sa disposition et reçues sur l'adresse mail dédiée [enquete-modifplu@ville-ermont.fr](mailto:enquete-modifplu@ville-ermont.fr), pendant toute la durée de l'enquête publique ;

VU le procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites recueillies durant l'enquête publique remis en mairie le 19 mai 2021 ;

VU le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur en date du 10 juin 2021, notifié le 11 juin 2021, donnant un avis favorable ;

VU l'avis des Commissions Attractivité du Territoire et Cadre de Vie, et Affaires générales, Finances qui se sont prononcées les 15 et 17 juin 2021, sur le projet de modification du P.L.U. tel qu'annexé à la présente délibération ;

**CONSIDÉRANT** que cette modification du P.L.U. a pour objet :

- d'apporter des modifications au règlement opposable dans le secteur U3d – aussi dénommé « îlot Dautry », afin de permettre la finalisation de l'opération d'aménagement de la Z.A.C. d'Ermont Eaubonne, tel que prévu au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et par l'O.A.P. dite « les Bornes »,
- de préciser la formulation dans le secteur U3d de l'article U3/10 (Hauteurs des constructions), afin de permettre la réalisation de programmes de constructions, notamment avec services à destination des séniors, dans des volumétries adaptées aux caractéristiques urbaines et paysagères de l'îlot Dautry, dernier îlot constructible de la Z.A.C. sur la ville d'Ermont ;

**CONSIDÉRANT** que cette adaptation réglementaire de l'article U3/10 sur les hauteurs dans le secteur U3d pour assurer l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain et paysager de la Z.A.C. d'Ermont Eaubonne conduit à majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan, telles qu'elles sont rédigées aujourd'hui au P.L.U. opposable ;

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, les modifications envisagées ci-dessus n'auront pour conséquences :

- ni de changer les orientations définies par le P.A.D.D.,
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière,
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (A.U.) qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ni de créer des O.A.P. de secteur d'aménagement, valant création d'une Z.A.C ;

**CONSIDÉRANT** qu'il n'est pas nécessaire d'apporter des évolutions au projet de modification du P.L.U. présenté aux P.P.A. et porté à l'enquête publique, pour répondre aux différentes remarques telles que présentées par Monsieur le Maire ;

**CONSIDÉRANT** que la modification du P.L.U. telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme ;

Le projet de modification du règlement écrit du P.L.U. dans le secteur U3d mis à l'enquête publique, est donc présenté en l'état pour approbation.

**Après en avoir délibéré,  
LE CONSEIL MUNICIPAL**

- **APPROUVE** la modification du Plan Local d'Urbanisme dans le secteur U3d – aussi dénommé « îlot Dautry », dernier îlot constructible de la Z.A.C. d'Ermont-Eaubonne sur la ville d'Ermont, tel qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- **DIT** que conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- **DIT** que conformément à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera aussi publiée au Recueil des actes administratifs de la commune, ainsi que transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité ;
- **PRÉCISE** qu'elle produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité ;
- **CERTIFIE** le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité ;
- **INFORME** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans un délai d'un mois à compter de la publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



**Pour extrait conforme,**

**Le Maire,  
Conseiller départemental du Val d'Oise,  
Xavier HAQUIN**



**PROJET DE MODIFICATION DU PLU**  
**Plan Local d'Urbanisme opposable dans le secteur U3d,**  
**nommé « îlot Dautry » dans la ZAC Ermont Eaubonne**

**Dossier d'enquête publique**

26 avril 2021 au 12 mai 2021 inclus

Vu pour être annexé à  
délibération n° 21/20 du 21/07/21  
ERMONT, le 06/07/21  
Le Maire,



Coordonnées :

**Mairie d'Ermont**

100 rue Louis Savoie  
95 120 ERMONT

**Direction de l'urbanisme et de l'aménagement – Accueil : 01.30.72.38.63.**



## Projet de modification du PLU dans le secteur U3d

# Contenu du dossier d'enquête publique

### **1 / Notice de présentation**

*incluant les textes qui régissent l'enquête publique et l'exposé des motifs*

### **2 / Règlement de la zone U3, AVANT modification**

*incluant le règlement écrit du secteur U3d, objet de l'enquête*

### **3 / Règlement de la zone U3, APRES modification**

*incluant le règlement écrit du secteur U3d, objet de l'enquête*

### **4 / Actes administratifs**

4.1 / Arrêté n°2020/775 du 17/12/2020 de prescription de la modification du PLU opposable, avec enquête publique

4.2 / Décision du 1/03/2021 du TA de Cergy-Pontoise de désignation de M. Albert DUBOIS en qualité de commissaire enquêteur

4.3 / Arrêté n°2021/187 du 19/03/2021 d'ouverture de l'enquête publique en mairie d'Ermont à la Maison communale des Solidarités

4.4 / Avis d'enquête publique

4.5 / Certificats d'affichage administratif

### **5 / Avis de la CAVP**

Communauté d'Agglomération du Val Parisis, maître d'ouvrage de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ermont Eaubonne

### **6 / Avis des Personnes Publiques Associées**

### **7 / Attestations de parution légale dans la presse**

au Parisien et à L'écho régional, édition du Val d'Oise





**PROJET DE MODIFICATION DU PLU**  
**Plan Local d'Urbanisme opposable dans le secteur U3d,**  
**nommé « îlot Dautry » dans la ZAC Ermont Eaubonne**

**Pièce n° 1**

**Notice de présentation**

*incluant les textes régissant l'enquête publique et l'exposé des motifs*



## Avant-propos

La ville d'Ermont est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par le Conseil Municipal en date du 28 septembre 2006.

Après deux modifications approuvées respectivement le 12 décembre 2007 et le 24 mars 2010, il a fait l'objet d'une révision générale approuvée par le Conseil Municipal le 27 avril 2017.

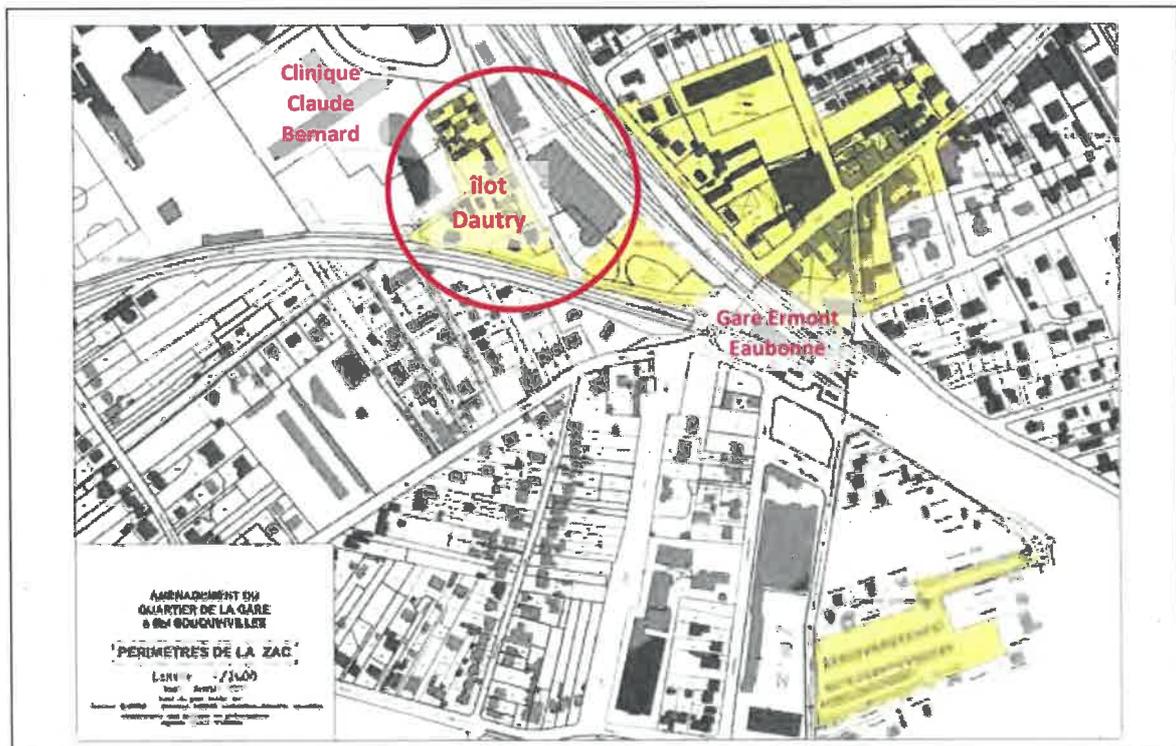
Depuis, le PLU d'Ermont a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées par le Conseil Municipal le 28 septembre 2018 et le 26 juin 2020, dernière version opposable aux tiers.

### Par arrêté municipal n°2020/775, en date du 17 décembre 2020

M. le Maire d'Ermont a engagé l'ouverture d'une procédure de modification, avec enquête publique du PLU opposable, afin de permettre la **finalisation de l'opération de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne dans le secteur U3d – aussi nommé « îlot Dautry »**, prévue au Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) et par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Les Bornes » au PLU.

**La modification porte sur le secteur U3d – aussi nommé « îlot Dautry », dans la pièce n°4 du P.L.U. «Règlement : pièce écrite ».** Les autres dispositions et pièces du PLU opposable restent inchangées.

Figure 1 : PERIMETRE « ILOT DAUTRY » AU SEIN DE LA ZAC MULTI-SITES ERMONT-EAUBONNE



## **SOMMAIRE de la pièce n°1 : Notice de présentation**

- I. OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLU**
- II. CHOIX DE LA PROCEDURE**
- III. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION,  
AVEC ENQUETE PUBLIQUE**
- IV. EXPOSE DES MOTIFS**
- V. APERCU DES MODIFICATIONS DE L'ARTICLE U3/10 DU PLU  
(TABLEAU AVANT / APRES)**

## I. OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLU

La ville d'Ermont a approuvé la révision de son PLU du 28 septembre 2006, par délibération n°17/51 du Conseil Municipal du 27 avril 2017, portant sur l'intégralité du territoire communal.

Le PLU permet, notamment au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « *les Bornes* », la finalisation de l'opération de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ermont-Eaubonne sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Val Parisis, sur le secteur U3d, aussi nommé « *îlot Dautry* ».

La ZAC est un instrument de mise en œuvre d'une opération d'aménagement à l'initiative d'une personne publique qui procède à l'aménagement et l'équipement des terrains dans le but de les céder ultérieurement à des utilisateurs tant privés que publics. Elle a donc vocation à être clôturée.

La ZAC « multi-sites » du quartier plurifonctionnel de la gare d'Ermont-Eaubonne a été créée par délibération de la Communauté Val et Forêt du 9 mai 2007, fusionnée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 au sein de la Communauté d'agglomération du Val Parisis. Pour sa mise en œuvre opérationnelle, un dossier de réalisation a été approuvé le 25 février 2008 et un contrat de concession d'aménagement signé le 3 mars 2008. Différentes modifications ont été apportées au dossier de réalisation et au programme d'équipements publics, approuvées respectivement le 13 décembre 2010, le 14 décembre 2015 et le 9 juillet 2020. La mise en œuvre opérationnelle des programmes d'aménagement et construction en ZAC nécessite souvent tout au long de la vie du projet, de faire évoluer les PLU des communes concernées.

A Ermont, deux modifications simplifiées ont été approuvées, dans la ZAC depuis la révision du PLU :

- n°1 par délibération n°18/107 du Conseil Municipal du 28 septembre 2018, portant sur le règlement écrit « *Titre II : dispositions applicables aux zones urbaines (U)* », notamment afin de permettre la construction d'un équipement destiné aux personnes âgées ;
- n°2 par délibération n°2020/53 du Conseil Municipal du 26 juin 2020, portant sur la modification du tracé de l'emplacement réservé ER-2 de la rue des Bornes et l'O.A.P. dite « *les Bornes* ».

La présente modification soumise à enquête publique s'inscrit en continuité avec ces évolutions du PLU. Elle doit permettre de concrétiser l'urbanisation du dernier îlot de la Z.A.C. Ermont-Eaubonne, nommé « *îlot Dautry* » sur le territoire Ermontois, classé en secteur U3d au PLU.



FIGURE 2 : SECTEUR U3D -  
REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU  
OPPOSABLE DE LA VILLE D'ERMONT,  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU  
26/06/2020

La modification du PLU a pour objet de préciser :

- la formulation de l'article U3/10 (Hauteurs des constructions) du règlement écrit dans le secteur U3d pour en faciliter l'instruction et admettre la réalisation de programmes de construction, notamment avec services à destination des séniors, dans des volumétries adaptées aux caractéristiques urbaines et paysagères de « l'îlot Dautry » (clinique Claude Bernard, centre SNCF, bâtiments d'activités), dernier îlot de la Z.A.C. Ermont-Eaubonne sur la ville d'Ermont.

Cette adaptation réglementaire mineure de l'article U3/10 sur les hauteurs, dans le secteur U3d, pour assurer l'insertion des nouvelles constructions entre-elles et dans l'environnement urbain et paysager de la Z.A.C. Ermont-Eaubonne, conduit à majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan telles qu'elles sont rédigées aujourd'hui, ceci motive le choix de la présente procédure avec enquête publique, exposée ci-après.

FIGURE 3 : PHOTOS PRISES SUR SITE - ILOT DAUTRY - DECEMBRE 2020

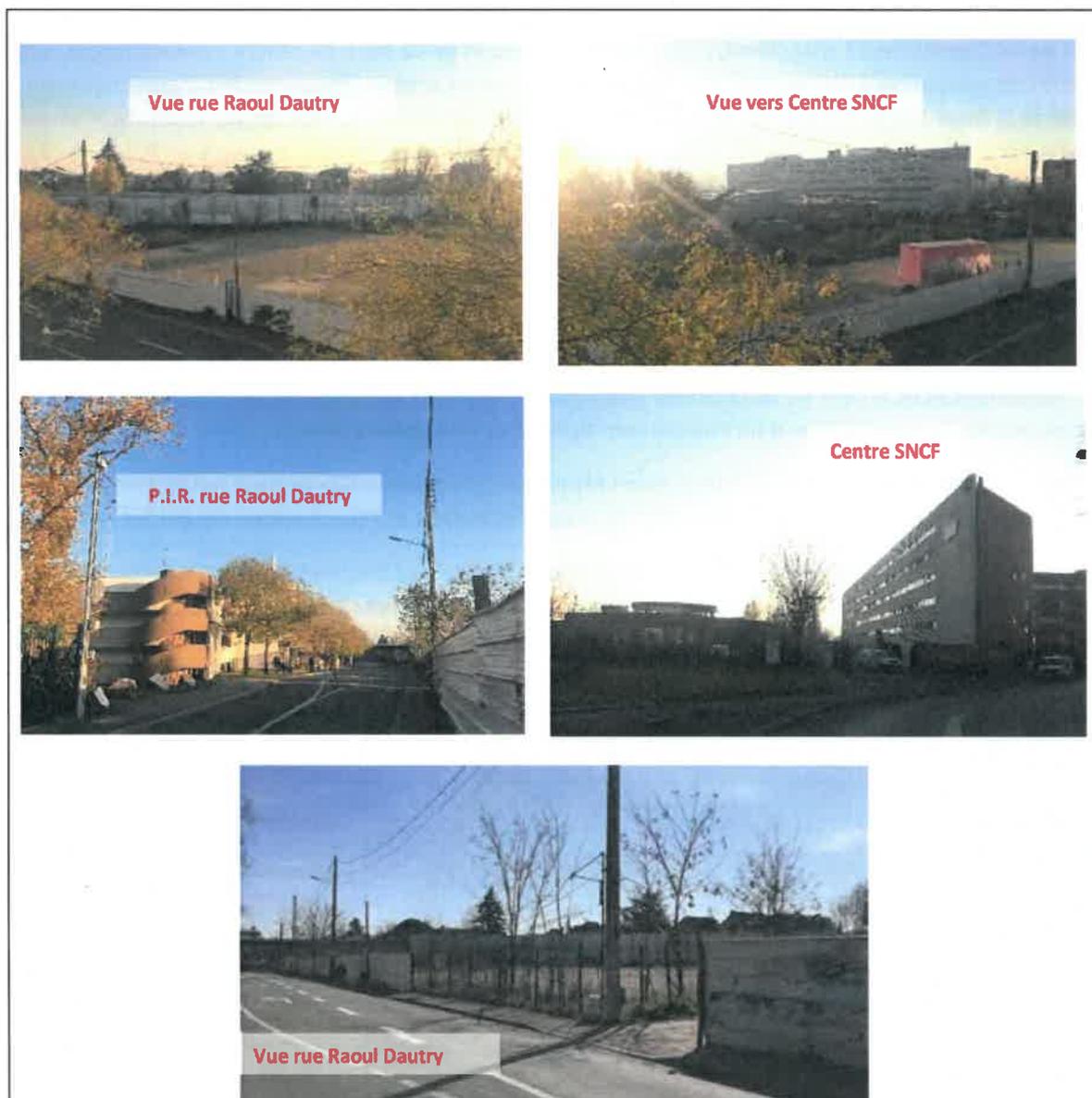
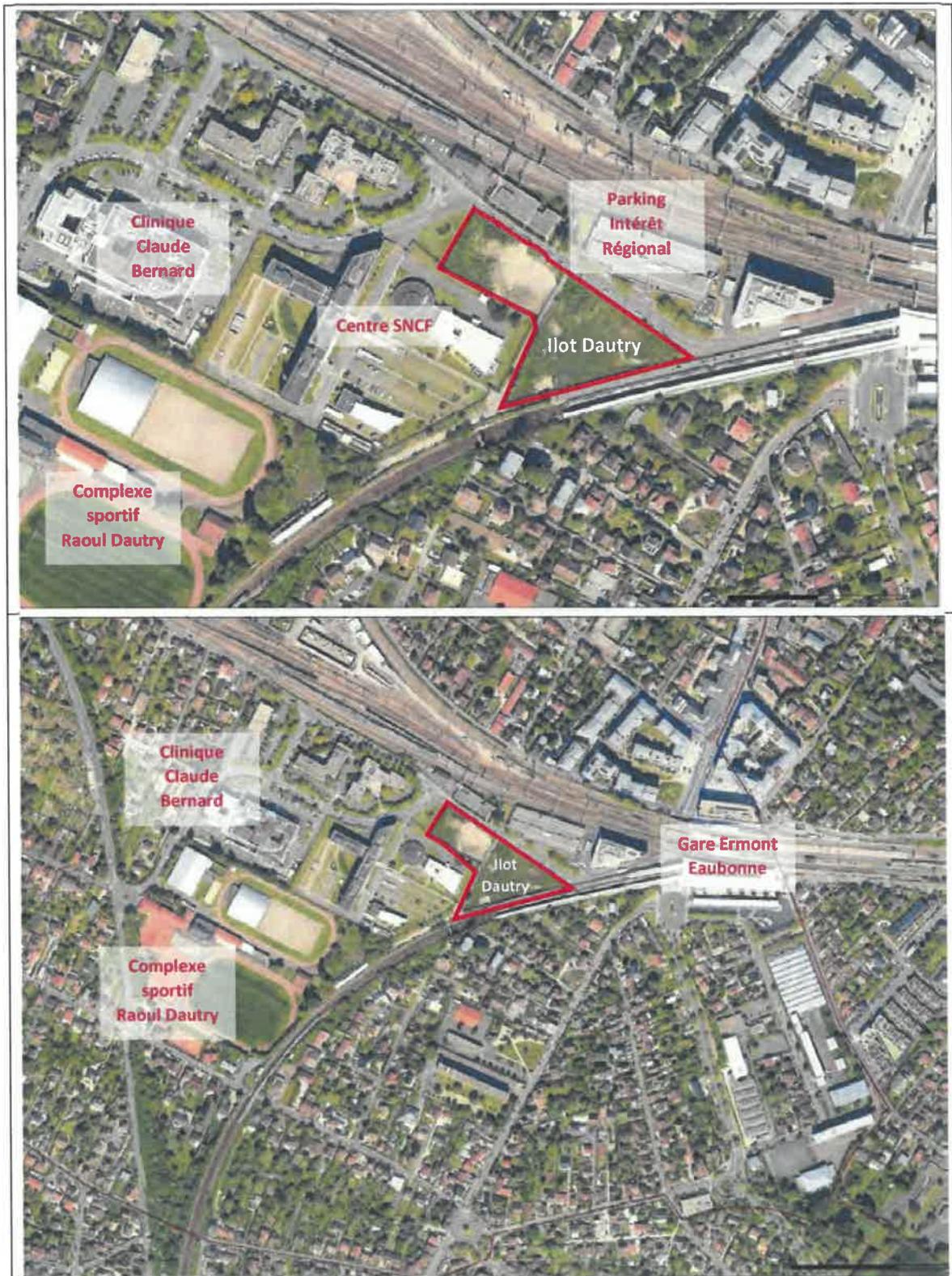


FIGURE 4 : LOCALISATION DE L'ILOT DAUTRY DANS LA ZAC ERMONT EAUBONNE –SIG VAL PARISIS / AERIEN 2018



## II. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure a été retenue au regard des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

L'adaptation réglementaire envisagée ne relevant pas d'une révision, **la procédure de modification est choisie en application de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme.**

Ainsi, la présente modification du PLU n'aura pour conséquence :

- Ni de changer les orientations définies par le PADD
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- Ni de créer des O.A.P. de secteur d'aménagement valant création d'une Z.A.C.

En outre, en application de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification lorsque **la commune envisage uniquement de modifier le règlement.**

L'OAP « les Bornes » instaurée au PLU sur le secteur U3d, reste inchangée dans sa rédaction approuvée lors de la modification simplifiée n°2 en Conseil municipal du 26 juin 2020 (PLU opposable). En effet, elle prévoit « *d'accueillir de l'activité de type tertiaire, de l'activité de résidences hôtelières et permettre l'implantation d'habitations et de services collectifs à destination des séniors* », pour la mise en œuvre des programmes de construction dans la ZAC Ermont-Eaubonne.

La procédure de modification est, par conséquent adaptée car :

- **Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme (PLU)**
- **Elle n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prévoit dans son « Orientation 1, la ville dynamique : garantir une croissance équilibrée de la ville » de « Poursuivre et achever l'aménagement du secteur de la gare Ermont-Eaubonne », où est localisé l'îlot Dautry.**
- **Elle prévoit de modifier uniquement le règlement écrit, notamment en son « Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) », afin de permettre dans le secteur U3d, aussi nommé « îlot Dautry », la finalisation de l'opération de la ZAC Ermont-Eaubonne.**

**En particulier, la procédure de modification de droit commun, avec enquête publique a été retenue en vertu de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, sachant que l'adaptation réglementaire prévue de l'article U3/10 sur les hauteurs pour assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions entre-elles et dans le site, conduit à majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan, telles qu'elles sont rédigées aujourd'hui dans le secteur U3d du PLU d'Ermont.**

Au regard du code de l'environnement, la modification d'un PLU ne nécessite ni la réalisation d'une évaluation environnementale (en l'absence de site NATURA 2000 notamment), ni l'organisation d'une concertation réglementaire préalable à l'enquête publique. L'objet de la présente enquête, est d'apporter des modifications au règlement écrit du PLU opposable de la ville d'Ermont, dispensé d'évaluation environnementale par décision n°2016DKIDF8 du 15 juillet 2016, prise par la MRAe<sup>1</sup> d'Ile de France après examen au cas par cas.

### **III. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION, AVEC ENQUETE PUBLIQUE**

Conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme, **l'initiative de la procédure de modification a été prise par arrêté de M. le Maire n°2020/775 du 17 décembre 2020 (pièce n°4.1).**

Le public a été informé du lancement de la présente modification, avec enquête publique, par les mesures de publicité légales suivantes : affichage de l'arrêté sur le panneau de la mairie et de la rue Louis Savoie, mise en ligne sur le site internet de la ville [www.ermont.fr](http://www.ermont.fr) à la page « Plan Local d'Urbanisme », annonce légale au Parisien – Edition du Val d'Oise du 22 décembre 2020.

Conformément aux articles L153-39 et L153-40 du code de l'urbanisme, avant ouverture de l'enquête, le projet de modification du PLU établi par la ville, a été notifié au Préfet et à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme ; ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération du Val Parisien (CAVP) en tant que maître d'ouvrage de la ZAC Ermont Eaubonne. Les avis reçus par la commune sont joints au dossier d'enquête publique (pièces n°5 et n°6).

M. le Maire a demandé à la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur. **Décision du TA n°E21000008/95 prise le 1<sup>er</sup> Mars 2021**, désignant M. Albert DUBOIS (Directeur régional France Telecom en retraite) à cette fonction (pièce n°4.2).

**Un arrêté municipal n°2021/187 a été pris en date du 19 mars 2021 définissant les modalités d'ouverture de l'enquête publique (pièce n°4.3).** Le rôle de l'enquête publique est de porter la modification envisagée au PLU d'Ermont, à la connaissance du public, afin qu'il fasse part de ses observations.

L'enquête publique se tiendra durant 15 jours consécutifs (hors jours fériés), conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Ainsi, pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête papier, qui est tenu à sa disposition en mairie à la Maison communale des Solidarités. Il peut également adresser ses observations au commissaire-enquêteur selon les moyens de communication indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête précité.

A la fin de l'enquête publique, le registre d'enquête et les documents annexés seront clos par le commissaire-enquêteur, qui remettra un rapport avec ses conclusions motivées.

Le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et du rapport du commissaire enquêteur, in fine, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

<sup>1</sup> MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France.

Ces étapes sont encadrées par le chapitre III du titre II du livre Ier, ainsi que les articles R123-13 à R123-27 du code de l'environnement, tel que prévu à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Les dates prévisionnelles, des différentes étapes réglementaires prévues par le législateur sont communiquées, à titre indicatif, dans le tableau page suivante :

CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

Déroulement de la procédure	Calendrier prévisionnel
Lancement de la modification de droit commun, avec enquête publique	Arrêté municipal n°2020/775 en date du 17 décembre 2020 prescrivant la modification du P.L.U. (Publication 1 mois sur panneau municipal)
Consultation pour avis de la Communauté d'Agglomération du Val Parisien (CAVP), maître d'ouvrage de la Z.A.C. Ermont-Eaubonne (délai 3 mois à compter de la notification)	Courrier de notification pour avis <u>22 décembre 2020</u>
Notification du dossier au Préfet et aux Personnes Publiques Associées	Courrier de notification <u>22 décembre 2020</u>
Désignation du commissaire enquêteur	Décision du TA n°E21000008/95 <u>1<sup>er</sup> mars 2021</u>
Avis d'ouverture de l'enquête publique Arrêté et affichage	Arrêté municipal n°2021/187 du <u>19 mars 2021</u> Affichage de l'avis à compter du 7 avril 2021 sur les panneaux administratifs, av. Plaisance et site Dautry
Projet de modification du PLU, exposé des motifs et avis émis par la CAVP et les PPA mis en enquête publique (durée réglementaire de 15 jours (hors fériés))	<b>Enquête publique</b> <u>du 26 avril 2021 au 12 mai 2021 inclus</u> en mairie d'Ermont (Maison communale des Solidarités) et en ligne <a href="http://www.ermont.fr">www.ermont.fr</a>
Remise du rapport du commissaire enquêteur (délai réglementaire : 1 mois après l'enquête)	<u>prévisionnel mi-juin 2021</u>
Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis	
Approbation de la modification du P.L.U.	Délibération 2021/x en Conseil municipal <u>prévisionnel 25 juin 2021</u>

## IV. EXPOSE DES MOTIFS

Les dispositions du PLU d'Ermont ont été élaborées dans le périmètre de la ZAC du quartier plurifonctionnel de la gare d'Ermont-Eaubonne, en concertation avec l'intercommunalité Val et Forêt alors maître d'ouvrage de l'opération ; aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération du Val Parisis.

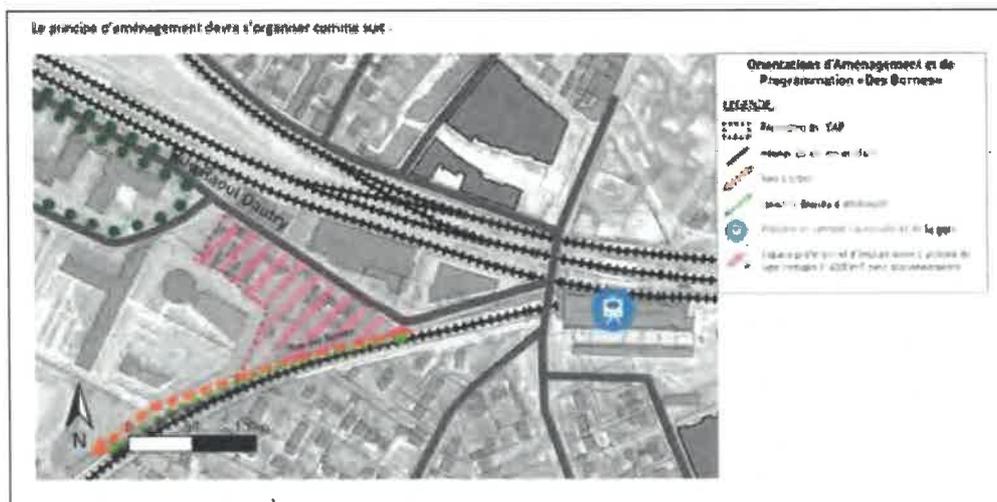
L'intention clairement exprimée au PADD est de permettre la finalisation de cette opération en ZAC.

Ainsi, une OAP, dite « les Bornes » a été instaurée au PLU d'Ermont sur l'îlot Dautry de la ZAC.

Dans sa version opposable (issue de la modification simplifiée n°2 approuvée en Conseil municipal du 26 juin 2020), elle prévoit les vocations suivantes des constructions :

- « **d'accueillir de l'activité de type tertiaire, de l'activité de résidences hôtelières et permettre l'implantation d'habitations et de services collectifs à destination des séniors** ».
- « **1/ Finalisation de l'aménagement de la ZAC Ermont-Eaubonne, afin de pouvoir générer la construction d'une résidence services pour personnes âgées** ».

FIGURE 5 : SCHEMA DE L'OAP "LES BORNES" OPPOSABLE AU PLU D'ERMONT APPROUVE LE 26 JUIN 2020



Au règlement graphique du PLU, en zone U3, un secteur spécifique a été délimité : le secteur U3d :

- Il correspond à « l'îlot Dautry » dernier îlot constructible de la ZAC sur la rue Dautry,
- L'objectif est d'y faciliter la mise en œuvre de programmes de construction avec des vocations compatibles avec celles prévues dans l'OAP « les Bornes », comme précisé au règlement écrit du PLU p.65 « Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. »
- En conséquence, l'îlot Dautry a été inclus dans la zone U3 qui est une « zone destinée à recevoir des activités industrielles, scientifiques, médicales, techniques et de services ainsi que des activités commerciales et artisanales » (p. 65 règlement écrit du PLU).

Aujourd'hui, la mise en œuvre opérationnelle des programmes dans la ZAC se heurte à l'article U3/10 sur les hauteurs maximales autorisées au PLU d'Ermont.

En particulier, dans sa rédaction actuelle, l'article U3/10 relatif aux hauteurs des constructions manque de clarté quant à la règle applicable pour « l'implantation d'habitations et services collectifs à destination des séniors » autorisée en U3d aux articles U3/1 et U3/2 du PLU opposable :

- Le point « a- rappel et dispositions générales » dispose que la hauteur totale admise des « constructions à usage d'habitation » serait de « 7 mètres maximum à la face supérieure de l'acrotère de la toiture-terrasse ou à l'égout du toit (...) » et que « le nombre de niveaux maximum » est de :
  - o « RDC+1+ comble pour les bâtiments à toiture en comble »
  - o « RDC+1+1 niveau en retrait sur rue pour les bâtiments à toiture terrasse et qui s'inscrit dans un gabarit enveloppe défini par une oblique de pente 1/1 ».
- alors que « pour les autres constructions, la hauteur totale admise est (...) dans le sous-secteur U3d : « Rez-de-chaussée + 5 étages + attique », « la hauteur maximale (étant) définie par le nombre de niveau autorisé » et « pour les constructions à usage de bureaux, la hauteur maximale est fixée à 21 m au sommet de l'acrotère. »

Cette combinaison de règle entre les hauteurs à respecter selon les destinations envisagées, risque si elle est appliquée dans la rédaction actuelle, de conduire à une dysharmonie des hauteurs, contraire à l'intégration urbaine et paysagère des projets entre eux et à leur insertion dans l'environnement.

**Afin de faciliter l'instruction, la présente procédure de modification du PLU vise à lever toute ambiguïté dans la compréhension et l'application de la règle écrite opposable, en proposant la réécriture de la règle U3/10 relative à la hauteur totale admise dans le secteur U3d.**

Par cette adaptation mineure de la règle, le PLU d'Ermont fixe de meilleures conditions d'harmonie de la volumétrie générale et d'insertion des nouveaux programmes dans l'environnement de la ZAC.

En outre, la finalisation du programme de construction dans la ZAC est rendue possible, en compatibilité avec le PADD et l'OAP « les Bornes ».

Pour cela, il apparaît nécessaire de faire les ajustements réglementaires suivants :

- modification du règlement écrit de la « zone U3 – Zone d'activités » pour les **dispositions opposables dans le secteur U3d à l'article U3/10 relatif aux hauteurs,**
- en compatibilité avec l'OAP « les Bornes »,
- afin d'harmoniser la hauteur maximale autorisée de l'ensemble des constructions à « Rez-de-chaussée + 5 étages + attique », « la hauteur maximale (étant) définie par le nombre de niveau autorisé », hormis « pour les constructions à destination de bureaux » où elle reste « fixée à 21 m au sommet de l'acrotère ».
- alors que la hauteur des constructions, comme l'hébergement (avec services) destiné aux séniors (assimilé à de l'habitation) ne pouvait dépasser « RDC+1+ comble » ou « RDC+1+attique » résultant de l'application des règles telles qu'elles sont rédigées aujourd'hui au PLU opposable.

## I. APERCU DES MODIFICATIONS DE L'ARTICLE U3/10 DU PLU (TABLEAU AVANT / APRES)

La présente note a pour objet de présenter, de manière claire et synthétique, les changements apportés au PLU dans le cadre de cette procédure de modification. Ainsi, sont reportés **en rouge, gras et soulignés** les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement écrit.

Les pages impactées par la modification sont jointes en annexe à la note, dans leur version avant et après modification. Les pages amendées sont vouées à être substituées au document en vigueur après approbation de la modification du PLU par le conseil Municipal.

Pour chacune des modifications apportées à la « pièce n°4 : Règlement écrit » du PLU d'Ermont opposable un tableau comparatif est présenté « PLU en vigueur / nouvelle rédaction proposée » :

- La colonne de gauche présente des extraits de la règle telle qu'elle est rédigée au PLU opposable, révision approuvée le 27 avril 2017, ayant fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées le 28 septembre 2018 et le 26 juin 2020 ;
- La colonne de droite expose les adaptations apportées à la rédaction de la règle du PLU qui sont soumises à enquête publique. Elles sont notées **en rouge, gras et soulignées** (ou barrées pour les suppressions).

Règlement PLU en vigueur	Règlement après modification
<i>Révision 27/04/2017, modifié 28/09/2018 et 26/06/2020</i>	<i>Objet de l'enquête publique</i>
<b>U3 – Zone d'activités</b>	<b>U3 – Zone d'activités</b>
Section I	Section I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
<b>Article U3/10</b>	<b>Article U3/10</b>
<b>Hauteurs des constructions</b>	<b>Hauteurs des constructions</b>
(...) <b>A – Rappel et dispositions générales</b> <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> , la hauteur totale admise est de 7,00 m maximum à la face supérieure de l'acrotère de la toiture terrasse ou à l'égout du toit, celui-ci étant considéré comme l'intersection entre la face extérieure du mur gouttereau et le rampant du toit. La hauteur totale définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en tous points de la construction et l'égout toit ou la face supérieure de l'acrotère et doit respecter un nombre de niveaux maximum : - RDC + 1 + Comble pour les bâtiments à toiture en comble. 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 du 1 <sup>er</sup> étage devra être inférieure ou égale à 0,80 m, compris l'épaisseur de l'isolant sous toiture. RDC+1+1 niveau en retrait sur rue pour les bâtiments à toiture terrasse et qui s'inscrit dans un gabarit enveloppe défini par une oblique de pente de 1/1.	(...) <b>A – Rappel et dispositions générales</b> <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> , la hauteur totale admise est de 7,00 m maximum à la face supérieure de l'acrotère de la toiture terrasse ou à l'égout du toit, celui-ci étant considéré comme l'intersection entre la face extérieure du mur gouttereau et le rampant du toit. La hauteur totale définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en tous points de la construction et l'égout toit ou la face supérieure de l'acrotère et doit respecter un nombre de niveaux maximum : - RDC + 1 + Comble pour les bâtiments à toiture en comble. 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 du 1 <sup>er</sup> étage devra être inférieure ou égale à 0,80 m, compris l'épaisseur de l'isolant sous toiture. RDC+1+1 niveau en retrait sur rue pour les bâtiments à toiture terrasse et qui s'inscrit dans un gabarit enveloppe défini par une oblique de pente de 1/1.

Règlement PLU en vigueur	Règlement après modification
<i>Révision 27/04/2017, modifié 28/09/2018 et 26/06/2020</i>	<i>Objet de l'enquête publique</i>
<p><b>Pour les autres constructions, la hauteur totale admise est : (...)</b>  <u>Dans le sous-secteur U3d :</u>            La hauteur maximale est définie par le nombre de niveaux autorisé :            - Rez-de-chaussée + 5 étages + attique            Pour les constructions à destination de bureaux, la hauteur maximale est fixée à 21 m au sommet de l'acrotère. (...)</p>	<p><b>Pour les autres constructions, la hauteur totale admise est : (...)</b>  <u>Dans le sous-secteur U3d :</u>  <b><u>Nonobstant* les dispositions prévues au « a. Rappel – dispositions générales »,</u></b>            La hauteur maximale <b>des constructions</b> est définie par le nombre de niveau autorisé :            - Rez-de-chaussée + 5 étages + attique            Pour les constructions à destination de bureaux, la hauteur maximale est fixée à 21 m au sommet de l'acrotère. (...)</p>

\* Définition « Nonobstant » : [juridique] « malgré, en dépit de, sans être empêché par ».