

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de
ERMONT
secteur U3d
« îlot Dautry »

Albert DUBOIS

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1. Généralités	4
1.1. Objet de l'enquête	4
1.2. Présentation du projet	4
1.3. Information des PPA	7
2. Déroulement de l'enquête	7
2.1. Organisation	7
2.2. Déroulement	8
2.3. Incidents	8
2.4. Clôture de l'enquête	9
2.5. PV de synthèse et Mémoire en réponse	9
2.6. Avis et observations recueillis	9
2.7. Avis des PPA	10
3. Analyse des observations écrites	10
4. Analyse des observations verbales	14
Liste des annexes	17
Avis motivé	18

RAPPORT

Enquête publique portant sur la Modification du Plan Local d'Urbanisme de ERMONT Secteur U3d « îlot Dautry »



1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

Le projet d'enquête publique consiste en une modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ermont dans le Val d'Oise 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, dénommé « *îlot Dautry* ». La modification porte sur une adaptation du règlement de la zone concernée.

1.2. Présentation du projet

1.2.1 Contexte

Le PLU de la commune d'Ermont, datant de Septembre 2006, a fait l'objet d'une révision approuvée le 27 Avril 2017. Il permet, en déclinaison du Plan d'Aménagement et de développement Durable (PADD) et grâce à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « *les Bornes* », la finalisation de l'opération de la ZAC d'Ermont-Eaubonne, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Val Parisien, sur le secteur U3d dit « *îlot Dautry* ».

La ZAC « multi-sites » du quartier plurifonctionnel de la gare d'Ermont-Eaubonne a été créée par délibération du 9 Mai 2007 de la Communauté Val et Forêt, fusionnée depuis le 1^{er} Janvier 2016 au sein de la Communauté d'Agglomération du Val Parisien. Pour sa mise en œuvre opérationnelle, un dossier de réalisation a été approuvé le 25 Février 2008 et un contrat de concession d'aménagement a été signé le 3 Mars de la même année.

La mise en œuvre de ce programme d'aménagement et de construction de la ZAC a nécessité de faire évoluer les PLU des communes concernées. Pour ce qui concerne la commune d'Ermont, deux modifications simplifiées ont été approuvées dans la ZAC depuis la dernière révision du PLU :

- une par délibération 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.
- une autre par délibération 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'OAP dite « *les Bornes* ».

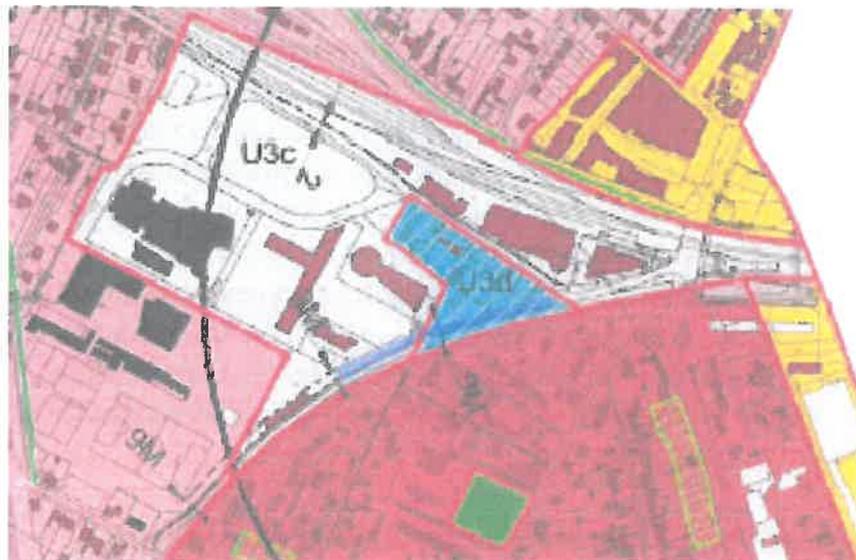
Il est à noter également que le PLU de la commune d'Ermont est en cours de révision au moment de la présente enquête et que cette démarche ne devrait pas aboutir avant 2023.

1.2.2 Caractéristiques du projet de modification

La présente modification soumise à enquête publique s'inscrit en continuité avec

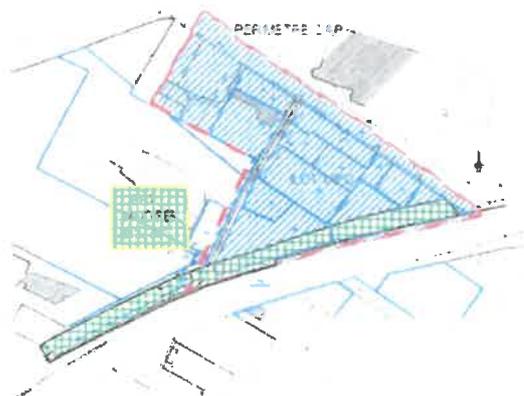
ces évolutions du PLU. Elle doit permettre de concrétiser l'urbanisation du dernier îlot de la ZAC Ermont-Eaubonne, nommé « *îlot Dautry* », sur le territoire Ermontois, classé en secteur U3d au PLU.

L'emprise au sol représente une superficie totale de 7275 m² dont 1150 m² environ d'emplacement réservé pour le déplacement de la rue des Bornes, représentant une bande de terrain de 13m de large en bordure de voie ferrée.



Après avoir redéfini la nouvelle vocation du secteur U3d et l'avoir restructuré par déplacement de la rue des Bornes le long de la voie ferrée (en créant l'espace réservé N°2) de façon à réunifier les deux parcelles de l'îlot, il était nécessaire de modifier la partie du règlement concernant l'article U3/10 relatif à la hauteur des constructions.

Déplacement de la rue des Bornes sur l'emplacement réservé N°2



La modification présente du PLU a pour objet de préciser la formulation de cet article pour permettre 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 ».

Cette adaptation conduit à majorer de plus de 20% les possibilités de construction futures par rapport à ce qu'elles sont actuellement.

Le règlement actuel manque de clarté dans sa rédaction et introduit des contraintes de hauteurs de constructions risquant de créer une dysharmonie préjudiciable à l'insertion des projets dans l'environnement.

Dans le secteur U3, l'article actuel fait le distinguo entre les constructions à usage d'habitation qui définit les hauteurs possibles sous la forme RDC + 1 + combles ou RDC + 1 + 1 et les autres constructions pour lesquelles la hauteur totale admise est RDC + 5 + attique, exceptées pour les constructions à usage de bureaux où la hauteur maximale est fixée à 21m au sommet de l'acrotère.

Pour le sous-secteur U3d, cette limitation par niveau n'étant pas compatible avec la résidence pour séniors, le nouvel article gomme la distinction entre les usages d'habitation et les autres en imposant pour toutes les constructions, hors bureaux, la norme de RDC + 5 + attique et maintient pour les constructions à usage de bureaux la hauteur de 21m sous acrotère.

1.2.3 Cadre juridique de la procédure de modification

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. En outre, en application de l'article L153-36, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier uniquement le règlement. L'OAP « *les Bornes* » instaurée au PLU, reste inchangée dans sa rédaction approuvée lors de la modification N°2.

Par ailleurs, au regard du Code de l'Environnement et en l'absence de site Natura 2000, la modification est dispensée d'évaluation environnementale par décision N° 2016DKIDF8 du 15 Juillet 2016.

C'est pourquoi le choix d'une procédure de modification par enquête publique opposable et d'une durée de 15 jours a été effectué. Elle s'appuie sur les pièces administratives suivantes :

- L'arrêté municipal N° 2020/775 du 17/12/20 prescrivant la modification du PLU sur le secteur U3d. (annexe 1)
- La décision N°E21000008/95 du 01/03/21 du TA de Cergy-Pontoise désignant le Commissaire-Enquêteur (annexe 2)
- L'arrêté municipal N°2021/187 du 19/03/21 portant ouverture de l'enquête publique (annexe 3)

Par ailleurs la modification projetée s'inscrit en cohérence avec les documents d'aménagement de niveau supérieur :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) du 27/12/2013
- La création de la ZAC multi-sites de la gare d'Ermont-Eaubonne par la Communauté d'Agglomérations Val et Forêt, reprise par Val Parisi
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'Avril 2017 d'où est issu le PLU de la commune d'Ermont dont la dernière modification date du 26/06/20

1.3. Avis des personnes publiques associées

Le dossier concernant les modifications envisagées a été transmis, pour avis, aux personnes publiques associées (PPA): services de l'état, collectivités régionale et départementale, communes avoisinantes, communauté d'agglomérations, chambres consulaires, organismes de protection de l'environnement et du patrimoine, ainsi que la SNCF, ancien propriétaire de ce terrain qui jouxte la voie ferrée.

2 Déroulement de l'enquête publique

2-1 Organisation de l'enquête

2-1-1 Préparation du dossier

Par décision N° 21000008/95 du 1er Mars 2021 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, Mr Albert DUBOIS est désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur.

Après récupération du dossier d'enquête le 16 Mars, une première lecture montre des difficultés de compréhension de la modification envisagée, en raison d'une formulation très administrative ; mais le dossier ayant déjà été transmis pour avis aux PPA (Personnes Publiques Autorisées) dans ces termes, il n'est plus envisageable de le modifier juste avant l'enquête ; la formulation est donc maintenue en l'état.

Une visite terrain a lieu le 18 Mars avec Mme Heudron, chargée de mission au service de l'urbanisme de la commune et les modalités d'organisation de l'enquête sont alors définies : dates, information du public, permanences.

Enfin une dernière visite à la Mairie a lieu le 9 Avril pour vérifier le contenu du dossier et l'affichage administratif et parapher le registre papier.

2-1-2 Information du public

L'arrêté municipal N° 2021/187 fixant les modalités de l'enquête publique qui aura lieu du 26 Avril au 12 Mai est pris le 19 Mars 2021.

L'avis d'enquête a été affiché par la Mairie sur les panneaux d'affichage municipal et aux environs de l'îlot Dautry (Rue Raoul Dautry et sur la bordure sud de la voie ferrée) (certificat en annexe 4).

L'avis d'enquête a paru dans les annonces légales du Parisien des 7 et 28 Avril, soit plus de 15 jours avant et pendant la 1^{ère} semaine d'enquête. Il a paru également les 14 et 28 Avril dans l'Echo régional, édition du Val d'Oise ; il est à noter que la 1^{ère} parution ne s'est faite que 12 jours avant l'ouverture de l'enquête en raison d'un décalage lié au week-end pascal (annexe 5).

Le site internet de la commune d'Ermont a relayé l'information sur sa page d'accueil en créant un lien direct vers le dossier consultable en ligne et vers l'adresse courriel destinée à recueillir les avis.

Enfin la commune a également publié l'information sur les panneaux d'affichage lumineux et sur le numéro d'Ermont Magazine d'Avril.

2-2 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 26 Avril au 12 Mai 2021 inclus, soit 17 jours consécutifs, dans les locaux de la Mairie d'Ermont; 2 jours supplémentaires ont été ajoutés par rapport à la durée légale de 15 jours, pour tenir compte des fériés du 1^{er} et du 8 Mai.

Le dossier d'enquête papier a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie pendant les horaires d'ouverture et sa version numérique a été mise en ligne sur le site internet de la commune.

Le dossier comprenait :

- Le registre papier d'observations, paraphé par le Commissaire-Enquêteur
- Une notice de présentation
- Le règlement de la zone U3 avant modification
- Le règlement de la zone U3 après modification
- Le recueil des actes administratifs concernant la modification (arrêtés, décisions ...)
- L'avis de la Communauté d'Agglomérations du Val Parisi
- Les réponses des autres PPA
- Les attestations de parution légale dans la presse
- La carte de zonage du PLU actualisée après la dernière modification intervenue le 26/06/2020

Les moyens d'expression pour le public ont été :

- le registre papier déposé à la Mairie d'Ermont
- l'adresse courriel « enquete-modifplu@ville-ermont.fr » accessible directement ou via le site internet de la commune
- les rencontres avec le Commissaire-Enquêteur lors des 2 permanences organisées durant l'enquête
 - o mercredi 5 Mai de 14h45 à 17h45
 - o mercredi 12 Mai de 9h à 12h

2-3 Incidents relevés au cours de l'enquête

Excepté le décalage de 3 jours dans une parution presse, ce qui ne semble pas préjudiciable à la bonne information des usagers, aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

2-4 Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique s'est terminée mercredi 12 Mai à 17h45 ; le registre papier a été clos par le Commissaire-Enquêteur et le registre numérique a été déconnecté le soir même.

2-5 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête avec ses observations a été remis en mains propres à Mr le Maire le 19 Mai (annexe 6).

Le mémoire en réponse de la commune est parvenu au Commissaire-Enquêteur le 1^{er} Juin 2021 (annexe 7).

2-6 Avis et observations recueillis auprès du public

2-6-1 Quantitativement

- 3 avis ont été déposés
 - 1 sur le registre papier
 - 2 sur l'adresse courriel, les deux émanant de la même personne
- 2 visites lors de permanences, sans laisser d'observations écrites mais intéressantes par les échanges verbaux
- 7 visiteurs, hors permanences, pour consultation du dossier, sans laisser d'observations

2-6-2 Qualitativement

- Un avis (Monsieur Frédéric Marié) porte sur l'aménagement d'un accès à la gare SNCF, à l'angle de la nouvelle rue des Bornes et de la rue Raoul Dautry, afin d'éviter un détour par le hall de la gare situé à 300m de là ; d'une part cela diminuerait la distance d'accès aux quais en direction de Saint Lazare et d'autre part cela éviterait la dangerosité de la traversée de la rue du Gal Leclerc au niveau du pont SNCF.
- Les deux autres observations proviennent de Monsieur Laurent Ribot, riverain de l'autre côté des voies ferrées (14 Avenue de Plaisance)
 - La 1^{ère} souligne la possibilité de hauteurs de construction jusqu'à 21m, ce qui diminuerait la valeur de sa maison et demande une limitation des hauteurs à 3 niveaux maximum ainsi qu'un important retrait par rapport à la ligne de chemin de fer
 - La 2^{ème} (7 jour après) s'étonne de ne pas avoir de réponse de la Mairie à son premier courriel et menace de saisir « des

instances administratives compétentes et les services de presse »

- Pour ce qui concerne les visiteurs n'ayant pas laissé d'observation écrite :
 - Mr Yoncourt s'est intéressé au déplacement de la rue des Bornes et à sa jonction ultérieure avec la rue de Saint Gratien en raison de l'accroissement prévisible de la circulation dû à la création du nouveau pôle santé.
 - Mme Ameriou-Babuzik s'est inquiétée du devenir du site, de la végétalisation du quartier et de l'aménagement sécurisé à réaliser pour accéder à la gare ; cette personne semble très impliquée dans la vie de sa résidence (Horizons de Paris) et s'intéresse à l'aménagement du quartier.

2-7_ Avis des PPA

- La Communauté d'Agglomération Val Parisis, maître d'ouvrage de la Zone d'Aménagement Concerté du quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne, note l'ajustement rédactionnel de l'article U3/10 relatif aux hauteurs de construction dans le secteur U3d et donne un avis favorable à cette modification.
- La Direction des Territoires et de l'Habitat du Conseil Départemental du Val d'Oise n'a pas de remarque à faire sur le dossier.
- La Mairie de Saint Prix émet un avis favorable.
- La Direction des Territoires de la Préfecture du Val d'Oise n'émet aucune observation sur la modification projetée mais fait remarquer que le terme « coefficient d'occupation du sol » ne doit plus figurer dans la nouvelle nomenclature du PLU.
- Le Service Nature, Paysage et Ressources du la DRIEE Ile de France informe que le dossier n'appelle pas d'observation de sa part.
- La Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France indique que le projet n'a pas d'impact négatif sur l'activité agricole donc pas de remarque particulière de sa part.
- La SNCF, par la Direction Immobilière Ile de France, précise qu'elle n'a pas de remarque particulière à formuler sur la modification.

3 Analyse des observations écrites

3-1 Concernant un nouvel accès aux quais SNCF à partir de la rue Raoul Dautry

Il faut noter qu'un parking public se trouve juste en face de l'îlot, de l'autre côté de la rue Raoul Dautry ; en l'absence d'accès face au parking, les utilisateurs sont

obligés de faire un détour de quelques 500m jusqu'à la gare pour revenir sur les quais situés en face du parking. Par ailleurs pour se rendre à la gare, la traversée de l'avenue du Général Leclerc au niveau du pont sous les voies est dangereuse en raison d'un important flux de véhicules et de l'étroitesse des trottoirs. L'installation par la SNCF d'un portique d'accès à la gare serait bienvenue, d'autant que la surface nécessaire serait somme toute assez modeste par rapport à la superficie totale de l'îlot.

Réponse de la commune:

Sur le plan réglementaire, bien que légitime pour le confort des usagers venant du quartier Dautry, la proposition d'accès aux lignes vers Paris Saint-Lazare est sans incidence sur le règlement du PLU, objet de la modification dans le secteur U3d.

Sur le plan de l'aménagement d'un accès direct aux quais, la ville d'Ermont partage pleinement le diagnostic et la proposition. Celle-ci a notamment été relayée auprès de la SNCF et des autorités d'Ile de France Mobilité lors des réunions de travail sur l'aménagement des gares et l'organisation des travaux d'accessibilité aux quais. Malheureusement, à ce jour, sans succès.

Avis du Commissaire-Enquêteur : cette proposition est effectivement très intéressante et mériterait d'être étudiée par la SNCF en liaison avec la Communauté d'Agglomération.

3-2 Concernant la hauteur des constructions

Il est vrai que la hauteur des constructions aura quasiment triplé par rapport à l'ancien règlement, passant de RDC + 2 à RDC + 5 + attique dans l'hypothèse où il n'y aurait pas d'immeuble à destination de bureaux, et 21m si c'est le cas. Même en tenant compte d'un retrait de 13m dû à l'emplacement réservé plus une dizaine de mètres de largeur de voies, l'implantation de constructions de 12 à 15m de hauteur pourrait se trouver à une trentaine de mètres seulement des pavillons jouxtant les voies au sud si elles sont situées sur la partie sud de l'îlot. De plus les constructions sont susceptibles d'accueillir sur leurs toitures des installations techniques (groupes de réfrigération, antennes...) qui risquent d'élever encore la hauteur.

Monsieur Ribot, joint au téléphone par le Commissaire-Enquêteur, exprime son mécontentement sur la décision unilatérale de la commune de modifier les hauteurs et conteste l'installation de tours en face de ses fenêtres alors que la décision d'achat de son pavillon a été en partie dictée par la vue sur la forêt de Montmorency au Nord.

Réponse de la commune:

Sur le plan réglementaire, la modification du PLU dans le secteur U3d a pour objet de préciser la formulation de l'article U3/10 (Hauteurs des constructions) du règlement écrit pour en faciliter l'instruction ; sans toutefois, modifier le gabarit enveloppe autorisé sur le secteur.

En effet, les hauteurs maximales des constructions autorisées dans le secteur U3d, ont été déterminées en tenant compte des caractéristiques du site et de la volumétrie des constructions existantes dans l'environnement proche au Nord de la ligne de chemin de fer (Clinique Claude Bernard, P.I.R., centre SNCF, bâtiments d'activités) lors de la précédente révision du PLU et approuvées par délibération n°17/51 du Conseil municipal du 27 avril 2017. Elles sont inchangées depuis au PLU opposable aux tiers.

La règle de hauteur maximale au PLU dans l'îlot Dautry, s'applique selon la destination principale des constructions autorisées en U3d aux articles U3/1 et U3/2, à savoir :

- « Pour toutes les constructions, la hauteur maximale est définie par le nombre de niveaux autorisés : 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. »*

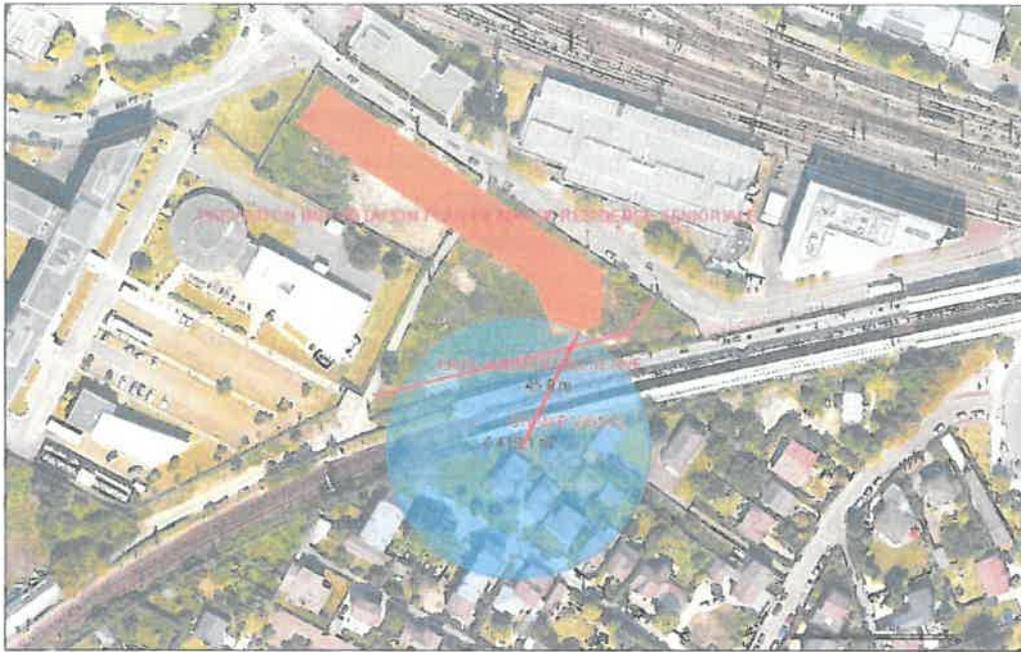
La maison de M. Laurent RIBOT est située au 14, avenue de Plaisance, voie privée qui se termine en impasse, au Sud des quais et de la voie ferrée. De l'avenue, le paysage perçu est bloqué par les auvents des quais SNCF et cadré au loin par le bâtiment du centre d'études SNCF.

Sur le plan de la demande de retrait des constructions par rapport à la ligne de chemin de fer, les précisions suivantes sont apportées :

- conformément à l'article U3/6 du PLU, les façades principales des futurs bâtiments seront « édifiées à une distance d'au moins 4,00m de l'alignement » de la rue Raoul Dautry, et ponctuellement un retour sur la future rue des Bornes le long de la voie ferrée ;*
- comme illustré sur la coupe ci-après (extrait du courrier de la ville d'Ermont à la CA du Val Paris en date du 18 juin 2020), l'emprise totale de la future rue des Bornes sera de l'ordre de 13 m à compter de la limite du quai SNCF, dans cette section située entre la rue Raoul Dautry et la voie de circulation intérieure.*

Ces deux conditions étant liées, l'éloignement minimal des constructions par rapport au quai SNCF existant au Nord de la voie ferrée, sera de 17 m.

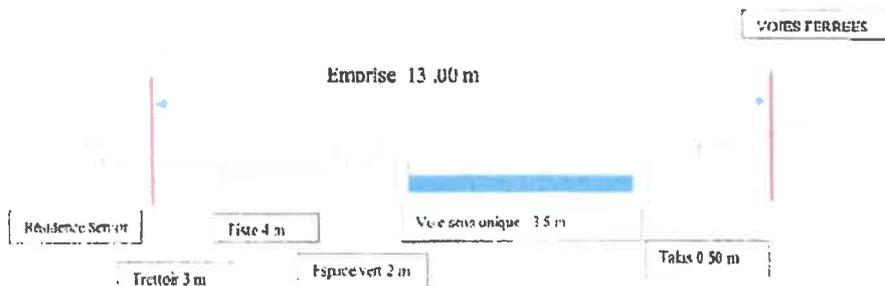
En ce qui concerne l'éloignement des constructions prévues sur l'îlot Dautry, en implantation sur la nouvelle rue des Bornes, et la maison sise au 14, avenue de Plaisance située au Sud de la voie ferrée, la distance est évaluée autour de 45 m, selon l'esquisse de principe d'implantation ci-dessous.



Modification du dossier de réalisation de la ZAC du quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne
Notice explicative



Emprises de l'ancienne et de la future rue des Bomes



Profil en travers de la future rue des Bomes - extrait cadastre d'Ermont en date du 15 juin 2020

Avis du Commissaire-Enquêteur : le Commissaire-Enquêteur prend acte des informations fournies par la commune ; celle-ci n'indique toutefois pas quel sera le type de bâtiment (donc la hauteur correspondante) qui sera situé le plus au sud de l'îlot, au plus près de la voie ferrée; une visite sur place permet au Commissaire-Enquêteur de constater que la maison se trouve à une dizaine de mètres du remblais de la voie ferrée et qu'une rangée d'arbres occupe en partie cette bordure mais sans pouvoir vérifier si la vue d'une des fenêtres situées à l'étage serait occultée par des immeubles situés en face.

4 Analyse des observations verbales

4-1 Concernant la future rue des Bornes

Monsieur Yoncourt souhaitait des informations sur le déplacement de la rue des Bornes et sa jonction ultérieure avec la rue de Saint Gratien en raison de l'accroissement prévisible de la circulation dû à la création du nouveau pôle santé.

Réponse de la commune:

- *Sur le plan réglementaire, la présente modification du PLU n'est plus concernée par le déplacement de la rue des Bornes, celui-ci ayant déjà fait l'objet de la création de l'emplacement réservé N°2 lors de la modification simplifiée précédente du PLU.*
- *Sur le plan du fonctionnement urbain du secteur, il est indéniable que la finalisation des programmes de construction dans la ZAC d'Ermont Eaubonne, pour accueillir une résidence seniors sur l'îlot Dautry, ainsi que l'accueil d'un nouveau pôle santé, en lien avec la Clinique Claude Bernard, vont être générateurs de trafics supplémentaires dans le quartier.*

Aussi, l'aménagement de la nouvelle rue des Bornes, en double sens dans sa section en débouché sur l'avenue Raoul Dautry et en maillage avec la circulation intérieure qui desservira le futur pôle santé, a pour vocation de contribuer à organiser au mieux les flux sur la zone.

Dans le projet d'aménagement en cours de réflexion, il n'est pas prévu « de jonction routière avec la rue de Saint-Gratien », mais l'aménagement d'une liaison douce cyclable et piétonne en lien avec la volonté d'aménagement d'un parcours santé relié au Centre Sportif Raoul Dautry. Ce projet est actuellement au stade de l'étude de faisabilité.

La demande de la commune à la CA du Val Parisis est de reconstituer une voie en double sens pour une largeur de 13 m, dans sa section entre la rue Raoul Dautry et la circulation intérieure.

Avis du Commissaire-Enquêteur : sans commentaire

4.2 Concernant l'aménagement du quartier

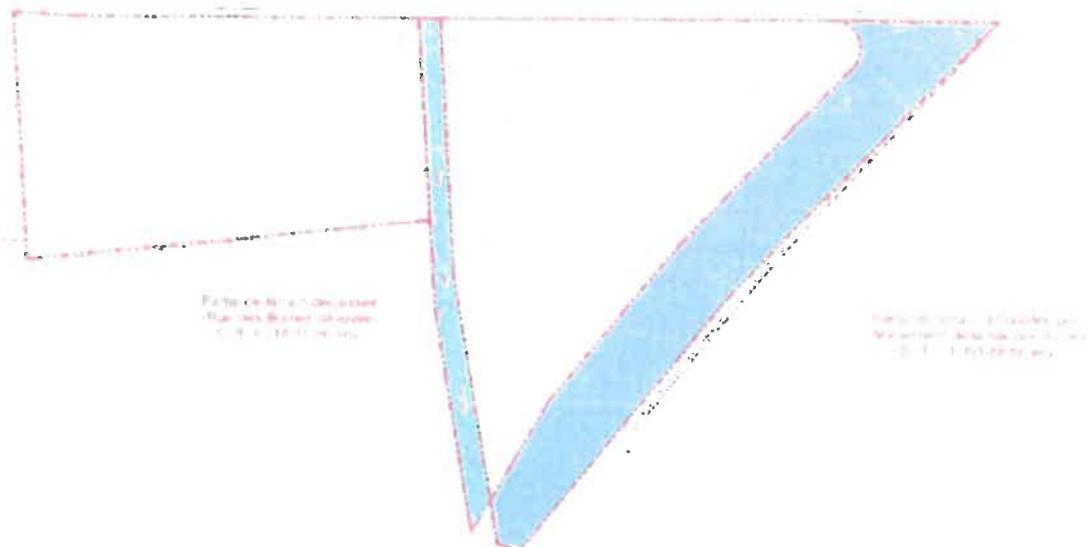
Mme AMERIOU-BABUZIK s'interroge sur le devenir du site « îlot Dautry », sur la végétalisation du quartier et l'aménagement à réaliser pour accéder à la gare en toute sécurité.

Réponse de la commune:

Sur le devenir du site « îlot Dautry », il apparaît important de préciser que le programme de construction, pour lequel une évolution du PLU est nécessaire, est porté au stade de l'aménagement et de l'équipement des terrains par la Communauté d'Agglomération du Val Parisis (collectivité publique, maître d'ouvrage de la Z.A.C.¹). Ainsi, à terme, le foncier est destiné à être cédé à un opérateur privé en charge de la construction et de la gestion de la future résidence seniors avec services collectifs.

En conséquence, les espaces végétalisés qui seront aménagés au cœur du projet de résidence seniors, dans le respect du PLU d'Ermont, seront destinés in fine aux usagers et visiteurs du site clôturé dans sa nouvelle emprise foncière, après rétrocession à la commune de l'emprise foncière correspondant à la nouvelle rue des Bomes aménagée et au « giratoire » avec la rue Raoul Dautry, tel qu'illustré sur le plan émis par la CAVP ci-dessous.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET AVEC REPERAGE RETROCESSION ET DECLASSEMENT
PC -32 - PC VALANT DIVISION



¹ Z.A.C. : Zone d'Aménagement Concerté, instrument de mise en œuvre d'une opération d'aménagement à l'initiative d'une personne publique qui procède à l'aménagement et à 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.

Sur la végétalisation du quartier et les perméabilités douces (piétons, vélos), conscients des besoins des Ermontois et des enjeux sociaux, environnementaux et de santé publique favorables à davantage de « Nature en ville », la ville d'Ermont a engagé une réflexion visant à :

- l'aménagement d'un itinéraire doux avec végétalisation, dans le cadre du projet de déplacement de la rue des Bornes, dans son tracé historique le long de la voie ferrée ;

- l'aménagement d'un parcours santé et planté relié au Centre Sportif Raoul Dautry, en lien avec le projet de pôle santé. Ce projet est au stade de l'étude de faisabilité.

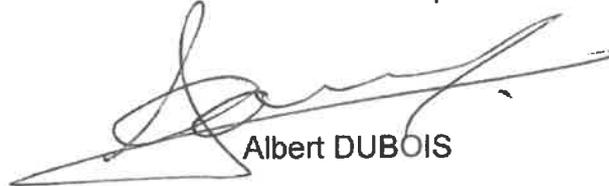
Sur l'aménagement sécurisé à réaliser pour l'accès à la gare, la ville d'Ermont travaille conjointement avec la CA du Val Parisis et l'ensemble des autorités organisatrices du pôle gare d'Ermont Eaubonne, afin d'apporter des conditions adaptées d'accessibilité tous modes aux abords de cette gare et de toutes les gares à Ermont.

Avis du Commissaire-Enquêteur : la commune précise en outre dans sa réponse que Mme AMERIOU-BABUZIK, en raison de sa bonne connaissance de la vie Ermontoise et de sa motivation pour en améliorer la qualité, a été conviée à participer à la démarche de concertation engagée dans le cadre de la révision du PLU.

--oOo--

Fait à Saint Prix le 10 Juin 2021

Le Commissaire-Enquêteur



Albert DUBOIS

ANNEXES

- 1 Arrêté N° 2020/775 du 17/12/2020 demandant l'ouverture d'une enquête publique
- 2 Désignation du Commissaire-Enquêteur par le TA de Cergy-Pontoise
- 3 Arrêté N° 2021/187 du 19/03/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- 4 Attestation d'affichage
- 5 Parutions presse
- 6 PV de synthèse de l'enquête publique
- 7 Mémoire en réponse de la commune

--oOo--

AVIS MOTIVE

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ERMONT secteur U3d « îlot Dautry »



AVIS MOTIVE

1. Objet et présentation de l'enquête

La commune d'Ermont a soumis à enquête publique un projet de modification du PLU concernant une OAP dénommée « *îlot Dautry* » en zonage U3d et située aux abords de la gare d'Ermont-Eaubonne.

Il s'agit de finaliser la dernière opération de la Zone d'Aménagement Concerté dans ce quartier qui consiste en un programme de constructions, notamment avec des services à destination des séniors, dans des volumétries adaptées aux caractéristiques urbaines et paysagères de « *l'îlot Dautry* ».

Pour ce faire, une adaptation réglementaire concernant les hauteurs des constructions est nécessaire afin de pouvoir accueillir de l'activité de type tertiaire, de l'activité de résidences hôtelières et ainsi permettre l'implantation d'habitations et de services collectifs à destination des séniors.

La réglementation actuelle, dans son article U3/10, distingue les constructions à usage d'habitation, dont la hauteur est limitée à RDC + 1 + combles, des autres constructions dont la hauteur est limitée à RDC + 5 + attique dans le sous-secteur U3d, excepté pour les immeubles de bureau où la hauteur maximale est fixée à 21m au sommet de l'acrotère.

La modification consiste à ne plus distinguer l'usage d'habitation des autres usages et à fixer une hauteur totale à RDC + 5 + attique, pour toutes les constructions du sous-secteur U3d, la spécificité des immeubles de bureau étant maintenue. Ainsi, les futurs bâtiments d'hébergement ne seront pas soumis à la règle du RDC + 1 + combles, et pourront davantage s'intégrer dans l'ensemble du dispositif.

Ces nouvelles dispositions conduisent à majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans ce secteur, ce qui a conduit au choix d'une procédure de modification de droit commun avec enquête publique. Par ailleurs, au regard du Code de l'Environnement et en l'absence de site Natura 2000, la modification est dispensée d'évaluation environnementale (décision n°2016DKIDF8 du 15 Juillet 2016), ce qui a conduit l'autorité organisatrice à limiter la durée de l'enquête publique à 15 jours.

Par ailleurs il convient d'ajouter que le projet d'aménagement de la ZAC du quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne, dont fait partie cet « *îlot Dautry* » est sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Val Parisi.

Enfin, parallèlement à cette présente enquête, la commune d'Ermont mène une réflexion destinée à réviser son PLU d'ici 2023.

2. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 26 Avril au 12 Mai 2021 inclus, au siège de la Mairie d'Ermont.

La publicité a été effectuée par 2 parutions dans 2 journaux différents avant et pendant l'enquête ; cependant la 1^{ère} parution sur l'Echo régional, édition du Val d'Oise, n'a eu lieu que 12 jours avant l'ouverture de l'enquête (pour des raisons de jours fériés), au lieu des 15 jours réglementaires ; toutefois ce léger retard n'a pas nui à l'information du public.

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux municipaux ainsi qu'aux abords de « l'îlot Dautry » ; le site internet de la Ville a maintenu l'avis sur sa « une » pendant toute la durée d'enquête en créant un lien direct vers le dossier consultable en ligne et vers l'adresse courriel destinée à recueillir les avis.

L'information a également été publiée sur le numéro d'Avril d'Ermont-Magazine et sur l'affichage lumineux de la Ville.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été informées en amont de l'ouverture de l'enquête et ont reçu le dossier de présentation.

Ce dossier comprenait, outre le registre papier d'observations, une notice de présentation, le règlement avant et après modification, la carte de zonage, l'avis de la Communauté d'Agglomération du Val Parisi ainsi que les réponses des autres PPA.

Les moyens d'expression pour le public ont été :

- le registre papier déposé en Mairie, accessible aux jours et heures d'ouverture de la Mairie
- une adresse courriel accessible directement ou via le site internet de la commune
- les rencontres avec le Commissaire-Enquêteur lors des deux permanences organisées en Mairie durant l'enquête :
 - mercredi 5 Mai de 14h45 à 17h45
 - mercredi 12 Mai de 9h à 12h

Le registre a été clos le 12 Mai à 17h45 et l'adresse courriel dédiée a été désactivée le soir même. Le Commissaire-Enquêteur a récupéré le registre le 14 Mai.

Aucun incident n'a été signalé pendant la durée de l'enquête (hormis le décalage de 3 jours dans la 1^{ère} parution presse pour l'un des journaux).

Le Procès-Verbal de synthèse a été remis en main propre à Mr Blanchard, 1^{er} Adjoint au Maire, délégué à l'attractivité du territoire et au cadre de vie, le 19 Mai.

Le mémoire en réponse de la commune a été reçu le 1^{er} Juin par le Commissaire-Enquêteur.

3. Avis formulés

3.1 Avis écrits

Trois avis ont été déposés, dont un sur le registre papier et deux sur l'adresse courriel (ces deux derniers émanant de la même personne et ayant trait au même problème)

- Le 1^{er} avis suggère qu'un accès aux quais SNCF soit créé à l'angle de la rue des Bornes et de la rue Dautry, ce qui faciliterait l'accès aux trains en direction de la gare Saint Lazare à Paris (raccourci de 500m environ), d'autant plus qu'un parking public se trouve en face de ce point, et ce qui éviterait la dangerosité de la traversée de l'avenue du Général Leclerc au niveau du pont SNCF.

Réponse de la Commune : la Ville partage ce point de vue, qu'elle a déjà relayé à la SNCF et à Ile de France Mobilités, mais en vain jusqu'à présent.

Avis du Commissaire-Enquêteur : avis partagé et suggestion de transmettre une copie du rapport d'enquête aux deux autorités citées ci-dessus

- Le 2^{ème} avis émane d'une personne habitant au sud de la voie ferrée et qui conteste avec véhémence (par deux observations) la décision unilatérale de la commune de modifier le PLU afin d'ériger des immeubles de grande hauteur (jusqu'à 21m) qui occulteront la vue sur la forêt de Montmorency, ce qui avait constitué un des arguments d'achat de son pavillon ; elle demande également une limitation des hauteurs à 3 niveaux. Cet avis est doublé quelques jours plus tard par une interpellation véhémement de la commune et une menace de saisir « *les instances administratives compétentes* » (sic) et la presse.

Réponse de la Commune : la commune précise que les hauteurs maximales des constructions autorisées ont été déterminées en tenant compte des caractéristiques du site et de la volumétrie des constructions existantes alentour et que le paysage perçu par le plaignant est bloqué par les auvents des quais SNCF et cadré au loin par le bâtiment du centre d'études de la SNCF. Elle indique en outre qu'en ajoutant la largeur des voies à l'emplacement réservé de la rue des Bornes et au retrait des premières constructions envisagées par rapport à cette limite, la maison en serait située à 45m environ.

Avis du Commissaire-Enquêteur : les arguments avancés par le plaignant (occultation prévisible de la vue sur la forêt de Montmorency) ne peuvent pas être vérifiés mais on constate effectivement qu'un cône de vue reste ouvert entre l'auvent du quai, à droite, et une rangée d'arbres située plus à gauche le long du remblai de la voie. Dans la réalisation du projet futur, il pourrait être tenu compte de cette perspective pour positionner les bâtiments de plus grande hauteur en dehors de ce champ, de manière à diminuer la nuisance visuelle.

3.2 Observations verbales

Deux observations verbales ont été portées à la connaissance du Commissaire-Enquêteur lors des permanences:

- La 1^{ère} a trait au déplacement de la rue des Bornes, à son prolongement éventuel et à sa jonction ultérieure avec la rue de Saint Gratien. Bien que n'étant pas dans le champ de la présente enquête publique, cette interrogation a justifié une réponse de la commune qui indique que l'aménagement de la nouvelle rue des Bornes tiendra compte de l'accroissement de la circulation dans ce quartier en raison d'une part de l'implantation de la résidence seniors et d'autre part de la construction d'un nouveau pôle santé à proximité et qu'il n'est pas envisagé

actuellement de jonction routière avec la rue de Saint gratien mais plutôt de l'aménagement de circulations douces.

- la 2^{ème} observation porte sur l'aménagement du quartier en matière de végétalisation, de sécurité de circulation et d'amélioration du cadre de vie en général. Une représentante de la commune, présente lors de l'entretien, propose à l'auteur de ces suggestions de contribuer à l'élaboration de la révision en cours du PLU.

3.3 Avis des PPA

La Communauté d'Agglomération du Val Parisi donne évidemment un avis favorable au projet de modification. Les autres PPA ayant donné réponse, notamment la Préfecture, le Conseil Départemental, la DRIEE et la SNCF n'émettent pas de remarque particulière.

--oOo

CONCLUSIONS MOTIVEES

Le projet de modification du PLU, secteur U3d dit « *îlot Dautry* », porté par la commune d'Ermont est dicté par la finalisation d'une opération plus vaste d'aménagement de la ZAC du quartier de la gare, pris en charge par la Communauté d'Agglomération du Val Parisi. Il s'agit de la dernière opération à effectuer dans ce secteur et elle s'inscrit dans la continuité des opérations précédentes qui ont déjà justifié deux ajustement du PLU. Elle est tout à fait compatible avec le PADD actuel et elle est la déclinaison de l'OAP « *Les Bornes* » qui prévoyait la mise en œuvre de programmes destinés à recevoir des activités, entre autres, médicales et de services. Il est vrai que la proximité de la clinique Claude Bernard et la réalisation future d'un pôle santé donnent de la cohérence à ce projet de résidence et de services pour séniors.

Par ailleurs ce quartier de la gare est en profonde rénovation depuis plusieurs années sur les deux communes d'Ermont et d'Eaubonne et « *l'îlot Dautry* » est la dernière « *verru* » sous forme de terrain vague restant encore à aménager, ce qui n'est pas contesté par les riverains.

La modification règlementaire sur la hauteur des constructions a pour but d'harmoniser leur implantation et leur intégration dans l'environnement urbain et paysager du secteur, ce qui est tout à fait conforme aux grandes orientations inscrites dans le PADD.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation, l'information du public a été suffisante, même si on peut penser que les modifications successives et rapprochées du PLU ainsi que la procédure de révision en cours nuisent à sa mobilisation effective. On note cependant que,

outre les observations écrites et verbales exprimées, 7 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête en Mairie.

J'ai ressenti, au cours de cette enquête, le besoin d'information du public à l'échelle d'un quartier, voire le désir de s'impliquer et de contribuer à en améliorer le cadre de vie.

Un seul avis défavorable a été émis et est probablement en partie fondé ; la grande hauteur des constructions, en principe de 6/7 étages (RDC + 5 + attique), soit une hauteur de 15 à 20m me semble être un argument recevable pour un riverain situé à 45m; une réduction à 3 niveaux sur tout le secteur ne serait probablement pas compatible avec l'ampleur du projet mais une étude approfondie pourrait, lors de la réalisation de l'implantation, réserver les bâtiments de plus faible hauteur au cône de vue depuis l'avenue de Plaisance. Mais cette recommandation ne remet toutefois pas en cause la modification envisagée.

En conséquence,

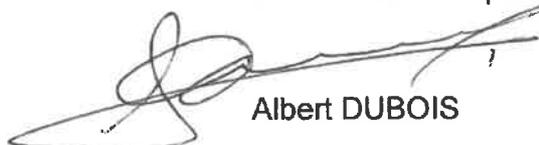
je donne un avis favorable

au projet de modification du PLU d'Ermont, secteur U3d « *îlot Dautry* » dans la ZAC Ermont-Eaubonne et je formule la **recommandation** suivante :

« préserver au maximum le cône de vue identifié à partir du pavillon situé au 14 Avenue de Plaisance en étant vigilant sur l'emplacement des constructions de plus grande hauteur ».

Fait à Saint Prix, le 10 Juin 2021

Le Commissaire-Enquêteur



Albert DUBOIS

Pôle Attractivité du Territoire et Cadre de Vie
Service Urbanisme
Ref. JMP/CH/2020-~~715~~

Accusé de réception en préfecture
095-219502192-20201217-20-775-AR
Date de télétransmission : 17/12/2020
Date de réception préfecture : 17/12/2020

**ARRETE PRESCRIVANT
L'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE
DE MODIFICATION, AVEC ENQUETE
PUBLIQUE, DU PLAN LOCAL
D'URBANISME OPPOSABLE**

N°2020/~~715~~

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment en ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-41, L. 153-43 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 en date 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 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'O.A.P. des Bornes, modifiée par la modification simplifiée N° 2 du plan local d'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme, notamment en son « Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) »,

Vu l'arrêté n°2020/718 en date du 20 Novembre 2020, prescrivant la modification avec enquête publique du P.L.U. opposable dans le secteur U3d, aussi dénommé « îlot Dautry »,

Considérant que le projet de modification du P.L.U. n'est pas soumis à l'obligation de prise en compte des nouvelles dispositions de l'arrêté du 10 Novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les P.L.U,

Considérant qu'il convient d'apporter des modifications au règlement opposable dans le secteur U3d - aussi dénommé « îlot Dautry », afin de permettre la finalisation de l'opération de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) 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 » à Ermont,

Considérant qu'il convient de préciser, dans le secteur U3d, la formulation 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'ilot Dautry, dernier ilot de la Z.A.C. Ermont-Eaubonne 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. 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,

Considérant que le projet de modification du P.L.U. affectant un périmètre situé dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'Ermont-Eaubonne, une demande d'avis sera formulée auprès de la Communauté d'agglomération Val Parisis, qui dispose d'un délai de 3 mois pour se prononcer (l'absence de réponse au terme des 3 mois valant rejet),

Considérant qu'en application de l'article L 153-36 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 de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation,

Considérant qu'en application de l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme, les modifications envisagées ci-dessus n'auront pas pour conséquence de :

- Changer les orientations définies par le P.A.D.D. ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière ;
- 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 ;
- 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,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC),

Considérant qu'en vertu de l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du P.L.U. est soumis à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du P.L.U, avec enquête publique,

Considérant qu'en application de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme) avant ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête,

ARRETE

Article 1^{er} :

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°2020/718 du 20 Novembre 2020.

Article 2 :

Il est prescrit une procédure de modification de droit commun, avec enquête publique, du plan local d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'Ermont, en application des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette modification du P.L.U. a pour objet de :

- 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 Ermont-Eaubonne,
- 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 seniors, dans des volumétries adaptées aux caractéristiques urbaines et paysagères de l'îlot Dautry, dernier îlot de la Z.A.C. sur la ville d'Ermont.

Article 3 :

Le projet de modification du P.L.U. affectant un périmètre situé dans la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) Ermont-Eaubonne, une demande d'avis sera formulée auprès de la Communauté d'agglomération Val Parisis, qui dispose d'un délai de 3 mois pour formuler un avis (l'absence de réponse au terme des 3 mois valant rejet).

Article 4 :

Le projet de modification du P.L.U. sera transmis à Monsieur le Sous-Préfet d'Argenteuil et aux personnes publiques associées pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 5 :

A l'issue de l'enquête publique, Monsieur le Maire présentera le projet de modification du P.L.U. devant le Conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, par délibération dûment motivée.

Article 6 :

Ampliation du présent arrêté, affiché en Mairie, sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet d'Argenteuil et aux personnes publiques associées.

Article 7 :

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Il est possible de saisir d'un recours gracieux l'auteur de l'acte. 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 vaut rejet implicite).

Fait à Ermont, le 17/12/2020



Xavier HAQUIN

Maire d'Ermont
Conseiller départemental du Val d'Oise

A 2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
CERGY-PONTOISE

01/03/2021

N° E21000008/95

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 19/02/2021, la lettre par laquelle la commune d'Ermont demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ermont ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies pour le département du Val-d'Oise au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Albert DUBOIS est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune d'Ermont et à M. Albert DUBOIS.

Fait à Cergy, le 01/03/2021

La présidente,

signé

Nathalie Massias

*Pour expédition conforme,
Le greffier,*



*Pôle Attractivité du Territoire et Cadre de Vie
Service Urbanisme
Ref. JMP/CH/2021-*

A 3

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20210319-2021-187-AR Date de télétransmission : 19/03/2021 Date de réception préfecture : 19/03/2021

**ARRETE PRESCRIVANT
L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME OPPOSABLE**

N°2021/483

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu le Code de l'environnement, et notamment en ses articles L. 123-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment en ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-41, L. 153-43 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 en date 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 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 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 « flot Dautry »,

Vu la notification aux personnes publiques associées, dont la Communauté d'Agglomération du Val Parisien en tant que maître d'ouvrage de la Zone d'Aménagement Concerté Ermont-Eaubonne, par courrier recommandé en date du 22 décembre 2020,

Vu la décision en date du 10 Mars 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, désignant Monsieur Albert DUBOIS, Directeur régional France Telecom en retraite, en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Considérant l'obligation de réaliser une enquête publique dans le cadre d'une modification du plan local d'urbanisme,

Considérant la désignation d'un commissaire enquêteur à cette fin et qu'il convient, dès lors de réglementer par arrêté municipal les conditions d'organisation de ladite enquête publique,

ARRETE

Article 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique pendant une durée de 15 jours, du lundi 26 avril 2021 au mercredi 12 mai 2021 inclus, sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable dans le secteur U3d, aussi dénommé « flot Dautry » sur le territoire de la ville d'Ermont,

Article 2 :

Cette modification du P.L.U. a pour objet de

- apporter des modifications au règlement opposable dans le secteur U3d - aussi dénommé « flot Dautry », afin de permettre la finalisation de l'opération d'aménagement de la Z.A.C Ermont-Eaubonne,
- 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 seniors, dans des volumétries adaptées aux caractéristiques urbaines et paysagères de l'flot Dautry, dernier flot de la Z.A.C. sur la ville d'Ermont.

Article 3 :

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Maison communale des Solidarités en Mairie d'Ermont, bâtiment B, 100 rue Louis Savoie 95120 ERMONT.

Article 4 :

Monsieur Albert DUBOIS, Directeur régional France Telecom en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Article 5 :

Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, ainsi qu'un registre papier à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Maison communale des Solidarités en Mairie d'Ermont pendant 15 jours consécutifs (hors jours fériés), où ils seront accessibles aux jours et aux horaires habituels d'ouverture au public suivants :

- Le lundi, mardi, mercredi de 8h45 à 12h et de 13h30 à 17h45
- Le jeudi de 8h45 à 12h (fermeture le jeudi après-midi)
- Le vendredi de 8h45 à 12h et de 13h30 à 16h45.

La consultation du dossier papier et la consignation des observations sur le registre devront être réalisées dans le respect des règles sanitaires mises en place pour faire face à l'épidémie de COVID-19.

Aussi, les pièces du dossier seront consultables de façon dématérialisée et téléchargeables gratuitement sur le site internet de la ville d'Ermont, à la page dédiée au Plan Local d'Urbanisme : www.ermont.fr

L'accès au dossier d'enquête sera également possible via un poste informatique en libre-service à la Maison communale des Solidarités en Mairie d'Ermont, aux jours et horaires d'ouverture habituels au public, mentionnés ci-avant.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification du PLU et consigner ses éventuelles observations, avis, propositions et contre-propositions :

- Sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet, tenu à la disposition du public à la **Maison communale des Solidarités en Mairie d'Ermont**, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture susmentionnés ;
- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie d'Ermont (bâtiment B, 100 rue Louis Savoie 95120 ERMONT) ;
- Par courriel à l'adresse dédiée suivante : commissaire.enqueteur@ermont.fr ;
- En cliquant sur le lien actif dédié à l'enquête publique sur le site internet www.ermont.fr qui ouvre directement un lien vers l'adresse courriel, ci-dessus.

Les observations, avis et propositions transmises par voie électronique seront tenues à la disposition du public et annexées au registre papier dans les meilleurs délais.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, auprès de la mairie d'Ermont au service urbanisme dès la publication du présent arrêté.

Article 6 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, avis, propositions et contre-propositions écrites et orales à la Maison communale des Solidarités en Mairie d'Ermont, lors des permanences suivantes :

- Le mercredi 5 mai 2021 de 14h45 à 17h45,
- Le mercredi 12 mai 2021 de 9h à 12h.

Les permanences seront réalisées dans le respect des règles sanitaires mises en place pour faire face à l'épidémie de COVID-19.

Article 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres sont clos et signés par le commissaire enquêteur. Celui-ci dresse dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet à Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre à Monsieur le Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, le commissaire enquêteur transmettra copie du rapport et de ses conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Article 8 :

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public auprès de la mairie d'Ermont au service urbanisme, pendant une durée d'un an, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public. Ces pièces seront également publiées sur le site internet www.ermont.fr.

Article 9 :

Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage en mairie d'Ermont. Un avis d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants :

- **Le Parisien – Val d'Oise**
- **L'écho régional – Val d'Oise**

L'avis d'enquête publique sera affiché sur les panneaux administratifs de la mairie d'Ermont et mis en ligne sur le site internet www.ermont.fr.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant son ouverture, en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête, pour la seconde insertion.

Article 10 :

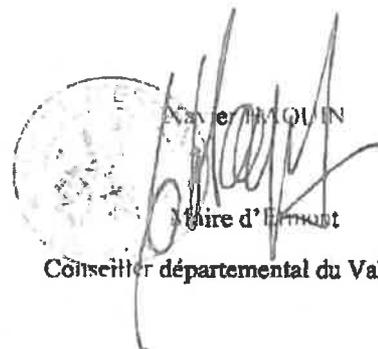
A l'issue de l'enquête publique, Monsieur le Maire présentera le projet de modification du PLU devant le Conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, par délibération dûment motivée.

Article 11 :

Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le commissaire enquêteur
- Monsieur le Préfet du Val d'Oise
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Argenteuil
- Madame la Directrice Départementale des Territoires du Val d'Oise

Fait à Ermont, le 19/03/2021


Xavier THOUVENIN
Maire d'Ermont
Conseiller départemental du Val d'Oise

14



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire de la commune d'ERMONT, certifie que l'arrêté n°2021/187 du 19/03/2021, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme Opposable, est affiché depuis le 22/03/2021 jusqu'au 21/05/2021.

Fait à Ermont,
Le 23 mars 2021



Xavier HAQUIN

Maire d'Ermont

Conseiller départemental du Val d'Oise

A 5

TRANSPORTS

La peur des agressions monte chez les femmes

95



R 20174 - 401 - 1706

Le Parisien

Mardi 12 avril 2021 N 23876

Estelle

Les révélations
de Monique
Olivier

PAGE 13



X Annonces 95 **COMMUNALES & LEGALES**

Enquête publique



REPUBLIQUE FRANCAISE

Ministère de l'Énergie, du Climat et de la Transition

Direction Générale de l'Énergie Industrielle

11 rue de Valenciennes, 75013 Paris

01 47 37 70 00

COMMUNE DE SAINT-OUEN L'AUMONT

Appel d'offre de marchés de travaux

Objet : Travaux de rénovation de la salle polyvalente

Le Maire, Monsieur Jean-Louis BOUTIER

11 rue de Valenciennes, 75013 Paris

01 47 37 70 00

Constitution de société

Objet : Création d'une société de conseil

Le Maire, Monsieur Jean-Louis BOUTIER

11 rue de Valenciennes, 75013 Paris

01 47 37 70 00

VILLE D'ERMONT

Objet : Modification du PLU

Le Maire, Monsieur Jean-Louis BOUTIER

11 rue de Valenciennes, 75013 Paris

01 47 37 70 00

AVIS DIVERS

Objet : Avis de vente

Le Maire, Monsieur Jean-Louis BOUTIER

11 rue de Valenciennes, 75013 Paris

01 47 37 70 00

COMMUNE DE HERBLAY SUR SEINE

Objet : Avis de vente

Le Maire, Monsieur Jean-Louis BOUTIER

11 rue de Valenciennes, 75013 Paris

01 47 37 70 00

Optimisez

vos enquêtes publiques

dans

le Grand Paris

01 87 39 82 96

Vie de sociétés

EDAPACK
L28
REDUCTION DE CAPITAL

AVIS DE CONSTITUTION
Le gérant de la société...

AVIS DE CONSTITUTION
Le gérant de la société...

CHANGEMENT DE GERANT ET D'ASSOCIE COMMANDITE

AVIS DE CONSTITUTION
Le gérant de la société...

AVIS DE CONSTITUTION FIN DE LOCATION GERANCE

AVIS DE CONSTITUTION
Le gérant de la société...

Adjudications immobilières

Maître Michel RONZEAU
SCP RONZEAU & Associés Avocats
VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

AVIS DE CONSTITUTION
Le gérant de la société...

Me Pascal PIRAL
Membre de la SCP PMH et Associés

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES SUR SAISIE IMMOBILIERE

AVIS DE CONSTITUTION
Le gérant de la société...

Avis administratifs

Commune de PEISSAN
Approuvés de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
AVIS

Modification du Plan Local d'Urbanisme opposable dans le secteur U3d, nommé "Petit Dauphy"

1ER AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Le maire de la commune...

Annonces légales et judiciaires

MEDIALEX
Annonces Légales & Judiciaires
Faites-nous parvenir vos annonces légales et judiciaires

Annonces Légales

Annonces Légales

Auditions publiques

2021/03/01 - V1
SCP D'AVOCATS PMH & ASSOCIÉS
 02 rue du Mail - 63000 PONTAUD
 Tél. 01 24 35 14 29 - cabinet@pmh-asso.fr

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Le mardi 19 juin 2021 à 14 h 00

À l'issue de la vente de l'immeuble n° 13 rue de la République à Val-d'Arenne, commune de Val-d'Arenne, département de l'Ariège, cadastré section 01, parcelle n° 13333, surface de 1 250 m² environ, appartenant à M. et Mme [Nom], il sera procédé à la vente aux enchères publiques d'un terrain d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333, appartenant à M. et Mme [Nom].

Commune de VAL-D'ARENNE (09008), 3, boulevard Carnot
 Dans un immeuble à vendre au détail, se trouve un terrain d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333, appartenant à M. et Mme [Nom].

Le terrain est situé à l'adresse suivante : Val-d'Arenne, 13 rue de la République, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Régime matrimonial

2021/03/01 - RV
CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Les époux [Nom] et [Nom] ont convenu de modifier leur régime matrimonial en vertu de l'article 1525 du Code de Commerce.

Le régime matrimonial sera celui de la communauté réduite aux acquêts.

Le présent acte est enregistré au greffe du Tribunal de Commerce de Val-d'Arenne.

En fait et en forme, le 26 avril 2021, à Val-d'Arenne.

Le greffier, [Nom]

Les époux, [Nom] et [Nom]

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Autres légales

2021/03/01 - 1P
RECRUTEMENT

Le [Nom] recherche un [poste] pour [détails].

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Annonces légales et judiciaires

MEDIALEX

Annances Légales & Fiscales

Faites-nous parvenir vos annonces légales et judiciaires

via de sociétés, fonds de commerce, expertise judiciaire, marché public, avis d'attribution, publications judiciaires, vente judiciaire et autre annonce

vous medialex.fr

Mail : annonces@medialex.fr

Tel : 02 99 26 42 00 Fax : 0 820 320 030

Adresse postale : 10 rue du Droit CS 36324 35063 Rennes cedex 3

Tarif de référence applicable dans l'Am 2 de l'arrêté ministériel du 7 décembre 2010 : 0,114 € HT la ligne

en savoir plus sur nos tarifs : https://www.medialex.fr

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Le terrain est d'une superficie de 1 250 m² environ, cadastré section 01, parcelle n° 13333.

Projet de modification du PLU d'Ermont dans le secteur U3d, dossier d'enquête - Avril 2021

Chaque semaine,

L'actualité qui vous concerne !

LE REGIONAL L'ÉCHO

L'HEBDOMADAIRE DES VALDOISIENS

en PAPIER et/ou en version NUMÉRIQUE

vosre journal

16

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

DES AVIS ET OBSERVATIONS FORMULES

LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT

LA MODIFICATION DU **PLU** DE

ERMONT

Secteur U3d- Îlot Dautry

Remis à Monsieur Xavier HAQUIN, Maire d'Ermont, le 19 Mai 2021

Le Commissaire-Enquêteur



Le Maire d'Ermont

Par délégation



I) **Rappel des éléments de l'enquête publique**

La modification du PLU de la commune d'Ermont sur le secteur U3d dénommé « *îlot Dautry* » consiste en la mise à jour du règlement concernant les hauteurs de construction.

L'enquête publique a eu lieu du 26 Avril au 12 Mai 2021 et a donné lieu à 2 permanences, les Mercredi 5 Mai de 14h45 à 17h45 et 12 Mai de 9h à 12h.

L'enquête s'est déroulée sans incident et conformément à la procédure prévue.

II) **Avis et observations recueillis**

1 **Quantitatif**

- 2 personnes (Mr Yoncourt et Mme Ameriou-Babuzik) sont venues à la 1^{ère} permanence sans laisser d'observation écrite.
- 3 observations écrites ont été enregistrées, dont 2 (par courriel) émanant de Mr Laurent Ribot, 14 Avenue de Plaisance. L'autre provient de Mr Frédéric Marié.
- 7 autres visiteurs sont venus, hors permanences, consulter le dossier sans laisser d'observation.

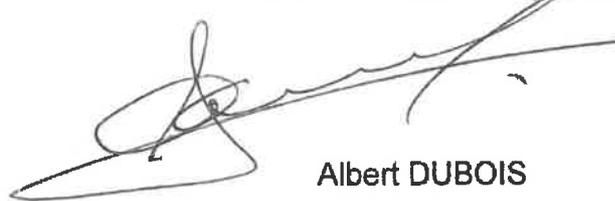
2 **Qualitatif**

- Mr Yoncourt s'est intéressé au déplacement de la rue des Bornes et à sa jonction ultérieure avec la rue de Saint Gratien en raison de l'accroissement prévisible de la circulation dû à la création du nouveau pôle santé.
- Mme Ameriou-Babuzik s'est inquiétée du devenir du site « *îlot Dautry* », de la végétalisation du quartier et de l'aménagement sécurisé à réaliser pour accéder à la gare; cette personne semble très impliquée dans la vie de sa résidence (Horizons de Paris) et s'intéresse à l'aménagement du quartier.
- L'avis de Mr Frédéric Marié porte sur l'aménagement d'un accès à la gare SNCF, à l'angle de la nouvelle rue des Bornes et de la rue Raoul Dautry, afin d'éviter un détour par le hall de la gare situé à 300m de là ; d'une part cela diminuerait la distance d'accès aux quais en direction de Saint Lazare et d'autre part cela éviterait la dangerosité de la traversée de la rue du Gal Leclerc au niveau du pont SNCF.

- Mr Laurent Ribot souligne la possibilité de hauteurs de construction jusqu'à 21m, ce qui diminuerait la valeur de sa maison et demande une limitation des hauteurs à 3 niveaux maximum ainsi qu'un important retrait des constructions par rapport à la ligne de chemin de fer. Dans son second courriel, il s'étonne de ne pas avoir eu de réponse au premier et menace « *de saisir les autorités administratives compétentes et les services de presse* ».

Cette synthèse est communiquée à Mr le Maire d'Ermont le 19 Mai 2021; une réponse éventuelle sur les remarques et observations soulevées ci-dessus est attendue par le Commissaire-Enquêteur avant le 2 Juin 2021.

Le Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Albert DUBOIS', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Albert DUBOIS

Plan Local d'Urbanisme d'Ermont

Mémoire en réponse

**au procès-verbal de synthèse des avis et observations formulés
lors de l'enquête publique relative à la modification du PLU,
dans le secteur U3d, aussi nommé « îlot Dautry », établi et
transmis par le commissaire enquêteur, le 19 mai 2021.**

Fait à Ermont,
Le 26 mai 2021,



Xavier HAQUIN


Maire d'Ermont

Conseiller départemental du Val d'Oise

Mémoire en réponse

Le 19 mai 2021, Monsieur Albert DUBOIS, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise pour conduire l’enquête publique relative à la modification du PLU d’Ermont qui s’est tenue du 26 avril 2021 au 12 mai 2021 inclus, a remis par délégation à Monsieur Benoit BLANCHARD, 1^{er} adjoint au Maire délégué à l’Attractivité du territoire et au Cadre de vie, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l’enquête, en application de l’article R. 123-18 du Code de l’environnement.

Etaient également présents :

- Monsieur Stéphane VIGNE, Directeur du pôle Attractivité du territoire et du Cadre de vie ;
- Monsieur Jean-Michel PALLIER, Directeur de l’Urbanisme et de l’Aménagement ;
- Madame Christelle HEUDRON, Urbaniste, Chargée de mission du PLU.

Le présent mémoire en réponse, établi dans le cadre de l’article R. 123-18 du Code de l’environnement, expose les observations formulées en retour par la mairie d’Ermont et ses services en charge du PLU, au regard de ce procès-verbal de synthèse.

Conformément à l’article L. 153-43 du Code de l’urbanisme, après enquête réalisée conformément au chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l’environnement, le projet de modification du Plan Local d’Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le procès-verbal de synthèse fait état des 4 observations et propositions enregistrées qui ont été portées au registre d’enquête papier ou transmises à l’attention du commissaire enquêteur sur l’adresse mail dédiée enquete-modifplu@ville-ermont.fr ; ou formulées oralement lors des deux permanences qui se sont tenues le 5 mai 2021 et le 12 mai 2021.

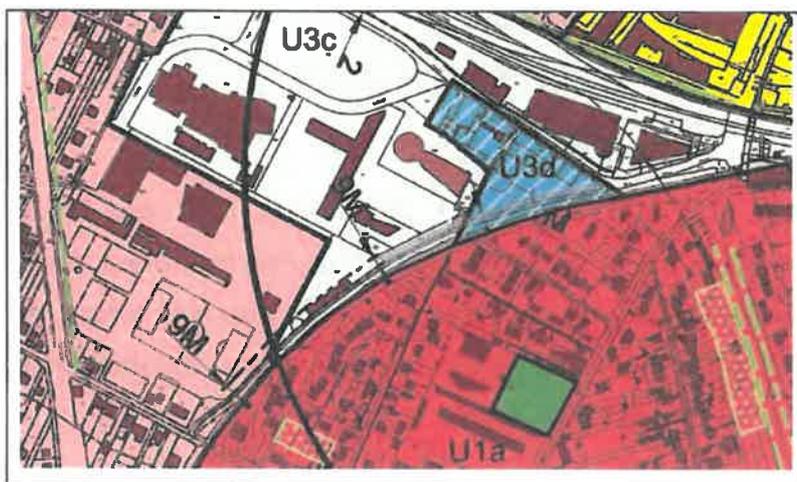
Eléments de réponse aux avis et observations recueillis :

1/ En réponse à l’observation émise par M. YONCOURT

→ sur « *le déplacement de la rue des Bornes et sa jonction ultérieure avec la rue de Saint-Gratien en raison de l’accroissement prévisible de la circulation dû à la création du nouveau pôle santé.* »

Sur le plan réglementaire, la présente modification du PLU porte uniquement sur la « mise à jour du règlement concernant les hauteurs des constructions » à l’article U3/10, tel que précisé en introduction du procès-verbal de synthèse. Afin de favoriser l’urbanisation de l’îlot Dautry, la modification du tracé de l’emplacement réservé n°2 de la rue des Bornes jusqu’à la voie de circulation intérieure, sur son tracé historique le long de la voie ferrée, a été approuvée par la modification simplifiée n°2 (délibération N°2020/53 du Conseil municipal) le 26 juin 2020.

L’ER n°2 au plan de zonage du PLU opposable (ci-dessous) est réservé à l’aménagement d’une voie de 9 m de largeur d’emprise, qui constituera la nouvelle rue des Bornes.



Extrait plan de zonage – PLU opposable

Sur le plan du fonctionnement urbain du secteur, il est indéniable que la finalisation des programmes de construction dans la ZAC d’Ermont Eaubonne, pour accueillir une résidence séniors sur l’îlot Dautry, ainsi que l’accueil d’un nouveau pôle santé, en lien avec la Clinique Claude Bernard, vont être générateurs de trafics supplémentaires dans le quartier.

Aussi, l’aménagement de la nouvelle rue des Bornes, en double sens dans sa section en débouché sur l’avenue Raoul Dautry et en maillage avec la circulation intérieure qui desservira le futur pôle santé, a pour vocation de contribuer à organiser au mieux les flux sur la zone.

Dans le projet d'aménagement en cours de réflexion, il n'est pas prévu « *de jonction routière avec la rue de Saint-Gratien* », mais l'aménagement d'une liaison douce cyclable et piétonne en lien avec la volonté d'aménagement d'un parcours santé relié au Centre Sportif Raoul Dautry. Ce projet est actuellement au stade de l'étude de faisabilité.

La demande de la commune à la CA du Val Parisis est de reconstituer une voie en double sens pour une largeur de 13 m, dans sa section entre la rue Raoul Dautry et la circulation intérieure.

2/ En réponse à l'observation de Mme. AMERIOU-BABUZI

→ sur « *le devenir du site « îlot Dautry », de la végétalisation du quartier et de l'aménagement sécurisé à réaliser pour accéder à la gare. »*

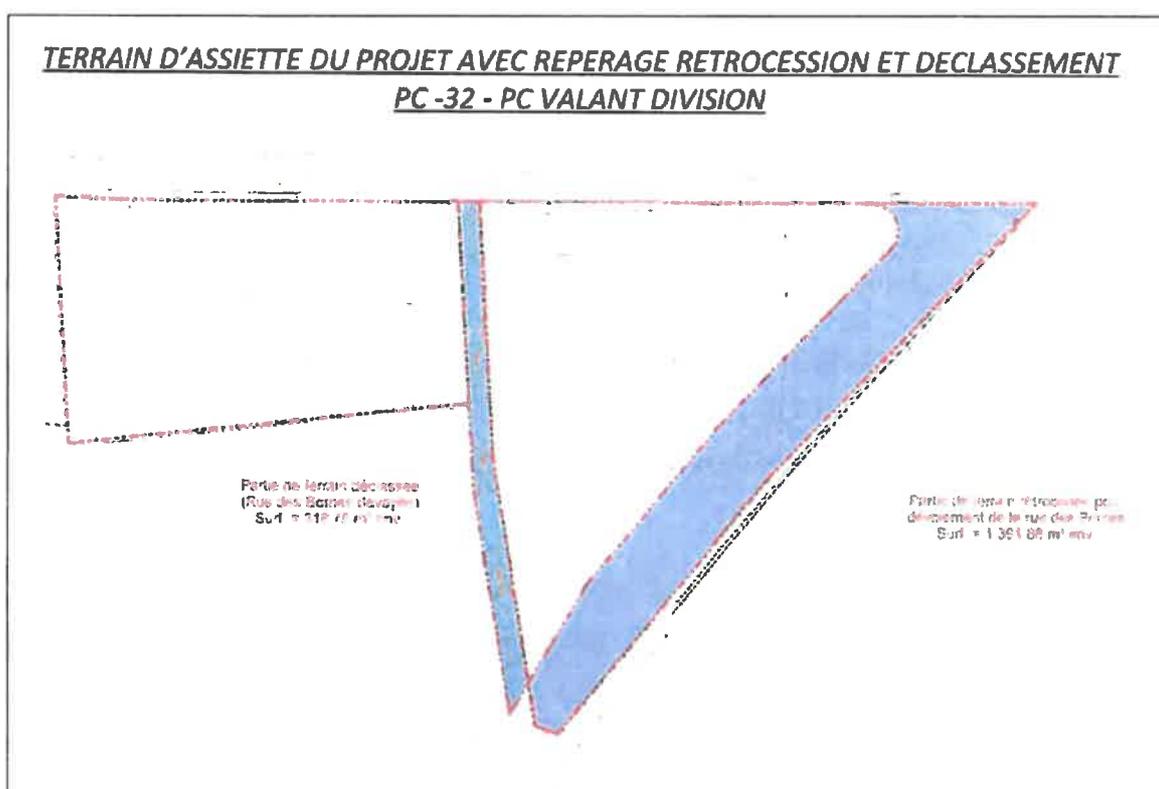
Sur le plan réglementaire, pour avoir participé à l'échange qui a eu lieu lors de la permanence du 5 mai 2021, Mme. HEUDRON (en charge du PLU) a pu constater l'intérêt de Mme. AMERIOU-BABUZI pour la réflexion générale sur la qualité de vie dans son quartier Dautry et plus largement, à Ermont.

C'est naturellement, après avoir confirmé avec M. DUBOIS qu'il n'y avait pas d'observation spécifique par rapport à l'objet de la présente procédure de modification de l'article U3/10 (sur les hauteurs) du PLU, que nous l'avons invitée à participer à la démarche de concertation engagée dans le cadre de la révision du PLU (procédure menée en parallèle, engagée par délibération n°2021/009 du 29 janvier 2021) qui, entre autres sujets, abordera les sujets des mobilités douces et de la trame verte sur l'ensemble de la commune.

Sur le devenir du site « îlot Dautry », il apparaît important de préciser que le programme de construction, pour lequel une évolution du PLU est nécessaire, est porté au stade de l'aménagement et de l'équipement des terrains par la Communauté d'Agglomération du Val Parisis (collectivité publique, maître d'ouvrage de la Z.A.C.¹). Ainsi, à terme, le foncier est destiné à être cédé à un opérateur privé en charge de la construction et de la gestion de la future résidence seniors avec services collectifs.

¹ Z.A.C. : Zone d'Aménagement Concerté, instrument de mise en œuvre d'une opération d'aménagement à l'initiative d'une personne publique qui procède à l'aménagement et à 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.

En conséquence, les espaces végétalisés qui seront aménagés au cœur du projet de résidence seniors, dans le respect du PLU d'Ermont, seront destinés in fine aux usagers et visiteurs du site clôturé dans sa nouvelle emprise foncière, après rétrocession à la commune de l'emprise foncière correspondant à la nouvelle rue des Bornes aménagée et au « giratoire » avec la rue Raoul Dautry, tel qu'illustré sur le plan émis par la CAVP ci-dessous.



Sur la végétalisation du quartier et les perméabilités douces (piétons, vélos), conscients des besoins des Ermontois et des enjeux sociaux, environnementaux et de santé publique favorables à davantage de « Nature en ville », la ville d'Ermont a engagé une réflexion visant à :

- l'aménagement d'un itinéraire doux avec végétalisation, dans le cadre du projet de déplacement de la rue des Bornes, dans son tracé historique le long de la voie ferrée ;
- l'aménagement d'un parcours santé et planté relié au Centre Sportif Raoul Dautry, en lien avec le projet de pôle santé. Ce projet est au stade de l'étude de faisabilité.

Sur l'aménagement sécurisé à réaliser pour l'accès à la gare, la ville d'Ermont travaille conjointement avec la CA du Val Parisis et l'ensemble des autorités organisatrices du pôle gare d'Ermont Eaubonne, afin d'apporter des conditions adaptées d'accessibilité tous modes aux abords de cette gare et de toutes les gares à Ermont.

3/ En réponse à l'avis de M. Frédéric MARIE

- sur « *l'aménagement d'un accès à la gare SNCF, à l'angle de la nouvelle rue des Bornes et de la rue Raoul Dautry, afin d'éviter un détour par le hall de la gare situé à 300 m de là ; d'une part cela diminuerait la distance d'accès aux quais en direction de Saint-Lazare et d'autre part, cela éviterait la dangerosité de la traversée de la rue du Général Leclerc au niveau du pont SNCF.* »

Sur le plan réglementaire, bien que légitime pour le confort des usagers venant du quartier Dautry, d'accès aux lignes vers Paris Saint-Lazare, la présente proposition est sans incidence sur le règlement du PLU, objet de la modification dans le secteur U3d.

Sur le plan de l'aménagement d'un accès direct aux quais, la ville d'Ermont partage pleinement le diagnostic et la proposition. Celle-ci a notamment été relayée auprès de la SNCF et des autorités d'Ile de France Mobilité lors des réunions de travail sur l'aménagement des gares et l'organisation des travaux d'accessibilité aux quais. Malheureusement, à ce jour, sans succès.

4/ En réponse à la demande de M. Laurent RIBOT

- qui « *souligne la possibilité de hauteurs de construction jusqu'à 21 m, ce qui diminuerait la valeur de sa maison et demande une limitation des hauteurs à 3 niveaux maximum, ainsi qu'un important retrait des constructions par rapport à la ligne de chemin de fer.* »

Sur le plan réglementaire, la modification du PLU dans le secteur U3d a pour objet de préciser la formulation de l'article U3/10 (Hauteurs des constructions) du règlement écrit pour en faciliter l'instruction ; sans toutefois, modifier le gabarit enveloppe autorisé sur le secteur.

En effet, les hauteurs maximales des constructions autorisées dans le secteur U3d, ont été déterminées en tenant compte des caractéristiques du site et de la volumétrie des constructions existantes dans l'environnement proche au Nord de la ligne de chemin de fer (Clinique Claude Bernard, P.I.R., centre SNCF, bâtiments d'activités) lors de la précédente révision du PLU et approuvées par délibération n°17/51 du Conseil municipal du 27 avril 2017. Elles sont inchangées depuis au PLU opposable aux tiers.

La règle de hauteur maximale au PLU dans l'îlot Dautry, s'applique selon la destination principale des constructions autorisées en U3d aux articles U3/1 et U3/2, à savoir :

- « Pour toutes les constructions, la hauteur maximale est définie par le nombre de niveaux autorisés : 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. »



La maison de M. Laurent RIBOT est située au 14, avenue de Plaisance, voie privée qui se termine en impasse, au Sud des quais et de la voie ferrée. De l’avenue, le paysage perçu est bloqué par les auvents des quais SNCF et cadré au loin par le bâtiment du centre d’études SNCF.



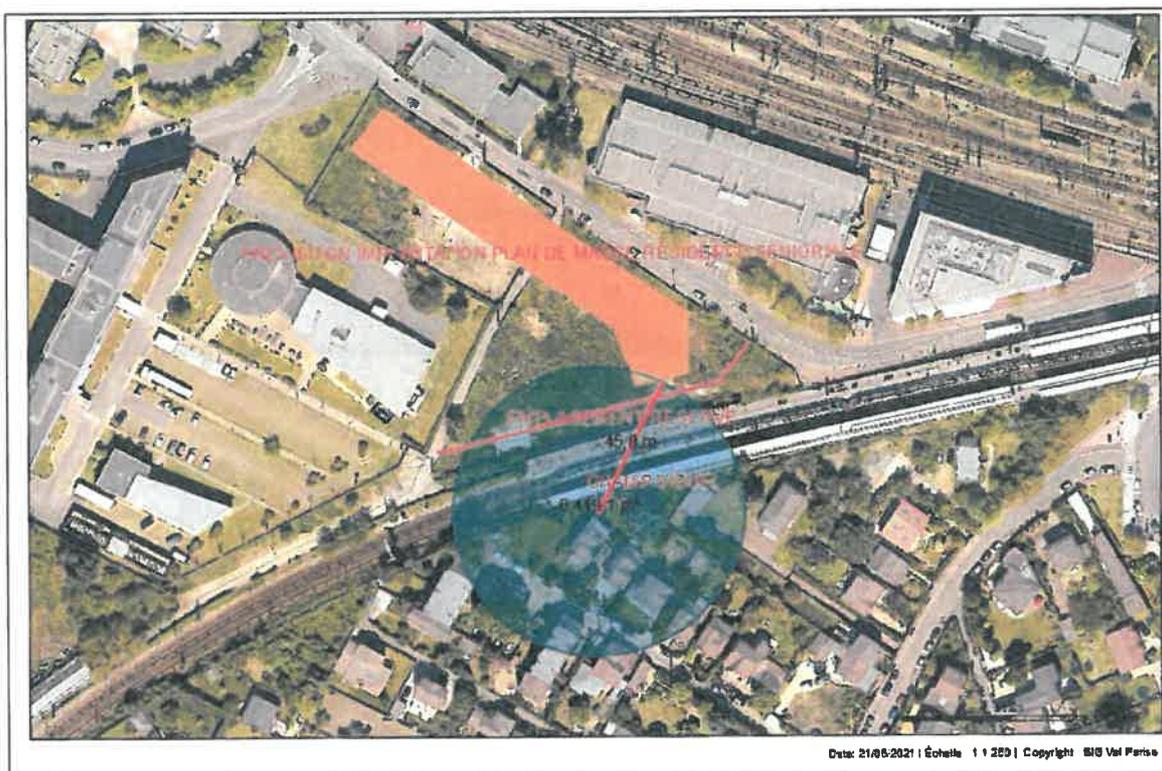


Vue aérienne 2019 et Photos prises sur site en 2021

Sur le plan de la demande de retrait des constructions par rapport à la ligne de chemin de fer,
les précisions suivantes sont apportées :

- conformément à l'article U3/6 du PLU, les façades principales des futurs bâtiments seront « édifiées à une distance d'au moins 4,00m de l'alignement » de la rue Raoul Dautry, et ponctuellement un retour sur la future rue des Bornes le long de la voie ferrée ;
 - comme illustré sur la coupe ci-après (extrait du courrier de la ville d'Ermont à la CA du Val Parisis en date du 18 juin 2020), l'emprise totale de la future rue des Bornes sera de l'ordre de 13 m à compter de la limite du quai SNCF, dans cette section située entre la rue Raoul Dautry et la voie de circulation intérieure.
- ➔ Ces deux conditions étant liées, l'éloignement minimal des constructions par rapport au quai SNCF existant au Nord de la voie ferrée, sera de 17 m.

En ce qui concerne l'éloignement des constructions prévues sur l'îlot Dautry, en implantation sur la nouvelle rue des Bornes, et la maison sise au 14, avenue de Plaisance située au Sud de la voie ferrée, la distance est évaluée autour de 45 m, selon l'esquisse de principe d'implantation ci-dessous.



Annexe : Coupe de principe de la future rue des Bornes

