Département du Val d'Oise

Commune d'ERMONT PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER

Pièce n°

0a

Révision du PLU:

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

Modification simplifiée n°1 : Approuvée le 28 septembre 2018

Modification simplifiée n°2 : Approuvée le 26 juin 2020

Modification du PLU:

Prescrite par arrêté n°2020/775 le 17 décembre 2020

Approuvée le 2 juillet 2021



COMPOSITION DU DOSSIER

- 1 a- RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 1 : Diagnostic b- RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE 2 : Justifications
- 2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
- 3 NOTICE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- 4 REGLEMENT : Pièce écrite
- a- REGLEMENT GRAPHIQUE: Plan n°1 Zonage (plan général au 1/3000° et zooms 1 et 2 au 1/2000°)
 b- REGLEMENT GRAPHIQUE: Plan n°2 Risques naturels (plan général au 1/3000° et zooms 1 et 2 au 1/2000°)
- 6 DOCUMENTS ANNEXES
 - Annexe 1: 1a- Plan de repérage du patrimoine local
 - 1b- Préservation et développement de la diversité commerciale
 - Annexe 2 : Servitude d'utilité publique
 - 2a- Tableau des servitudes d'utilité publique
 - 2b- Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé
 - 2c- Servitudes d'utilité publique imposées aux riverains du chemin de fer
 - 2d- Plan des servitudes d'utilité publique
 - **Annexe 3: Patrimoine local**

Liste des bâtiments remarquables

Liste des arbres remarquables

Liste des clôtures remarquables

Annexe 4: Cahier de recommandations architecturales

Annexe 5: 5a- Risques naturels et patrimoine naturel

5b- Risques anthropiques, pollutions et nuisances

Annexe 6 : Nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres

Annexe 7: Plan d'exposition au bruit de Roissy Charles-de-Gaulle

Annexe 8 : Patrimoine archéologique

Annexe 9: Annexes sanitaires

a- Plan des annexes sanitaires – Alimentation en eau potable

b- Plan des annexes sanitaires — Réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales

Annexe 10 : Périmètre du Droit de Préemption Urbain



Historique des procédures du Plan Local d'Urbanisme communal

Procédure PLU	Date d'approbation
POS* en PLU	Délibération n°06/152 du CM** du 28 septembre 2006
Modification 1	Délibération n°07/201 du CM du 12 décembre 2007
Modification 2	Délibération n°10/58 du CM du 24 mars 2010
Révision 1	Délibération n°17/51 du CM du 27 avril 2017
Modification simplifiée 1	Délibération n°18/107 du CM du 28 septembre 2018
Modification simplifiée 2	Délibération n°2020/53 du CM du 26 juin 2020
Modification 3 Secteur U3d, îlot Dautry ZAC Ermont Eaubonne	Délibération n°2021/070 du CM du 2 juillet 2021 – PLU opposable
Révision 2 (en cours)	Prescription par délibération n°2021/009 du CM du 29 janvier 2021

^{*}POS : Anciens « *Plan d'Occupation des Sols* » remplacés par les « *Plans Locaux d'Urbanisme* » par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (dite SRU) depuis 2000.

^{**}CM : Conseil Municipal

DEPARTEMENT du VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20210702-2021-070-DE Date de télétransmission : 06/07/2021 Date de réception préfecture : 06/07/2021

D'ARGENTEUIL

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE D'ERMONT

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 « îlot 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. 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

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35.

Absents excusés ayant donné pouvoir:

Mme DAHMANI Mme MAKUNDA TUNGILA

M. PICHON

M. KEBABTCHIEFF

M. JOBERT

(pouvoir à M. HAQUIN)

(pouvoir à Mme CASTRO FERNANDES)

(pouvoir à Mme BOUVET)

(pouvoir à Mme DUPUY)

(pouvoir à Mme BARIL)

Arrivé à 19h24 : M. ANNOUR

Arrivé à 19h40 : M. NACCACHE

(pouvoir à M. BLANCHARD)

Affichée le : 07/07/2021

Déposée en Sous-Préfecture le : 06 07(2)

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 el 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 Parisis en tant que maitre 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 Parisis 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 , 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 22.00 (21) ERMONT, le.66.100 (21)

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 / <u>Décision du 1/03/2021 du TA de Cergy-Pontoise</u> de désignation de M. Albert DUBOIS en qualité de commissaire enquêteur
- 4.3 / <u>Arrêté n°2021/187 du 19/03/2021 d'ouverture de l'enquête</u> 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, maitre 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'Olse



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.

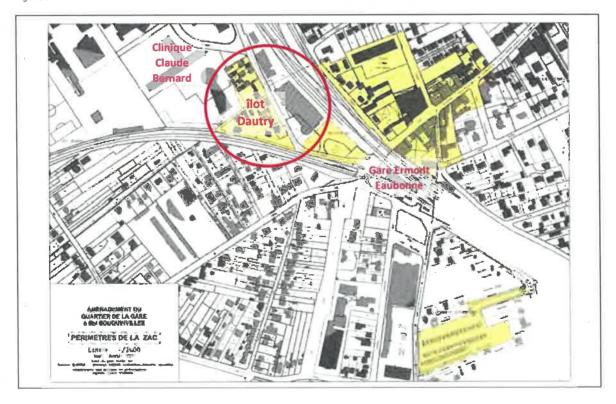


Figure 1: PERIMETRE « ILOT DAUTRY » AU SEIN DE LA ZAC MULTI-SITES ERMONT-EAUBONNE



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)



1. 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 maitrise 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^{er} 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

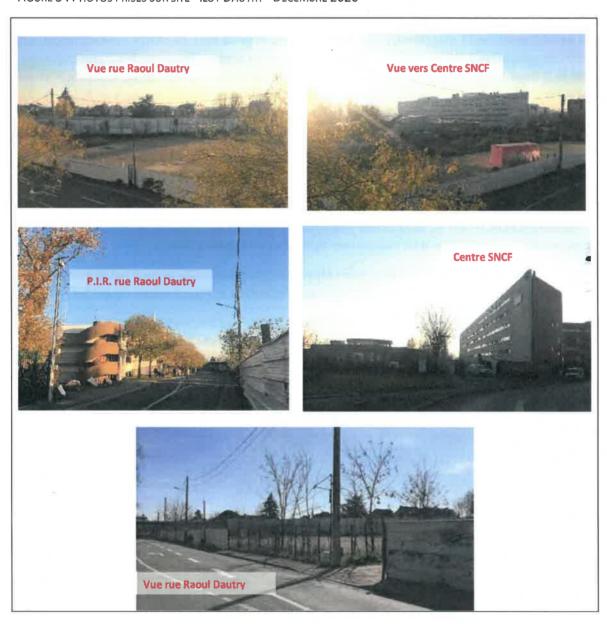
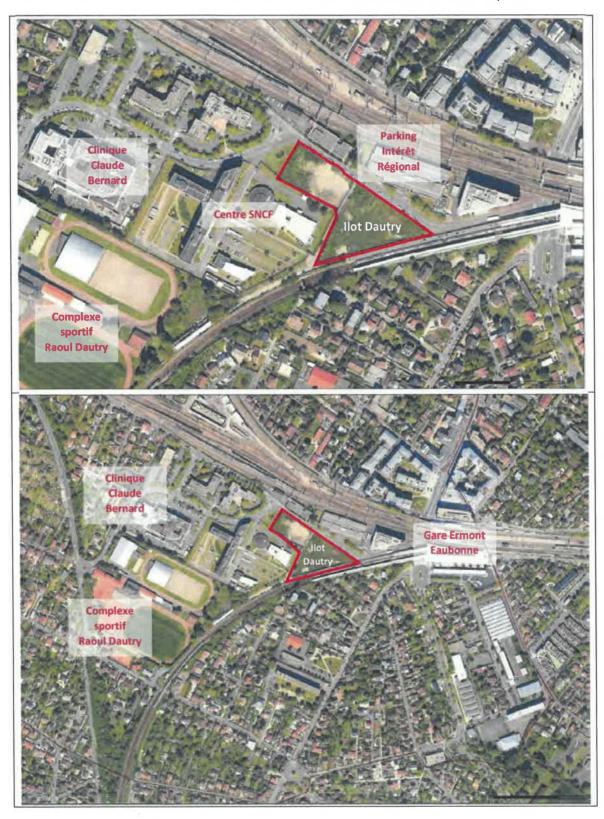




FIGURE 4: LOCALISATION DE L'ILOT DAUTRY DANS LA ZAC ERMONT EAUBONNE -SIG VAL PARISIS / AERIEN 2018





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 règlementaire 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.

<u>L'OAP « les Bornes » instaurée au PLU sur le secteur U3d, reste inchangée</u> 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.



<u>Au regard du code de l'environnement</u>, 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 MRAe¹ 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 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 <u>l'enquête</u>, 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 Parisis (CAVP) en tant que maitre 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**^{er} **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.

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

Ainsi, <u>pendant toute la durée de l'enquête publique</u>, 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.

<u>A la fin de l'enquête publique</u>, 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.

¹ MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France.



Ces étapes sont encadrées par le chapitre III du titre II du livre ler, 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 Arrêté municipal n°2020/775 en date du 17 décembre 2020 prescrivant la modification du P.L.U. (Publication 1 mois sur panneau municipal)	
Lancement de la modification de droit commun, avec enquête publique		
Consultation pour avis de la Communauté d'Agglomération du Val Parisis (CAVP), maitre 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 22 décembre 2020	
Désignation du commissaire enquêteur	Décision du TA n°E21000008/95 <u>1^{er} 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))	Enquête publique du 26 avril 2021 au 12 mai 2021 inclus en mairie d'Ermont (Maison communale des Solidarités) et en ligne www.ermont.fr	
Remise du rapport du commissaire enquêteur (délai réglementaire : 1 mois après l'enquête)	prévisionnel mi-luin 2021	
Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis		
Approbation de la modification du P.L.U.	Délibération 2021/x en Conseil municipal prévisionnel 25 juin 2021	



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 maitre d'ouvrage de l'opération; aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération du Val Parisis.

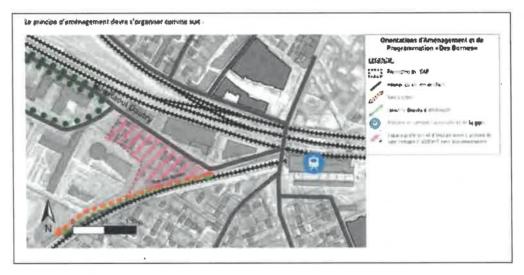
L'intention clairement exprimée au PADD est de permettre la finalisation de cette opération en ZAC.

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 ilot 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 »
 - « 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-dechaussée + 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.



1. 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
Révision 27/04/2017, modifié 28/09/2018 et 26/06/2020	Objet de l'enquête publique
U3 – Zone d'activités	U3 – Zone d'activités
Section I	Section I
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article U3/10	Article U3/10
Hauteurs des constructions	Hauteurs des constructions
()	()

A - Rappel et dispositions générales

Pour les constructions à usage d'habitation, 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

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 1er 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.

A - Rappel et dispositions générales

Pour les constructions à usage d'habitation, 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

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 1er 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	
Révision 27/04/2017, modifié 28/09/2018 et 26/06/2020	Objet de l'enquête publique	
Pour les autres constructions, la hauteur totale	Pour les autres constructions, la hauteur totale	
admise est: ()	admise est : ()	
<u>Dans le sous-secteur U3d</u> :	Dans le sous-secteur U3d :	
La hauteur maximale est définie par le nombre de	Nonobstant* les dispositions prévues au « a.	
niveaux autorisé :	Rappel – dispositions générales »,	
- 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 hauteur maximale des constructions 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. ()	

^{* &}lt;u>Définition « Nonobstant »</u> : [juridique] « malgré, en dépit de, sans être empêché par ».

Dossier Nº: E21000008/95

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification

du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de

ERMONT

secteur U3d

« îlot Dautry »

Vu pour être annexé à délibération n°24 .070 du.021.071.21

ERMONT, le. Q.E. LOT

Le Maire,

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

Dossier Nº: E21000008/95

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 Parisis, 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 Parisi. 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 ».

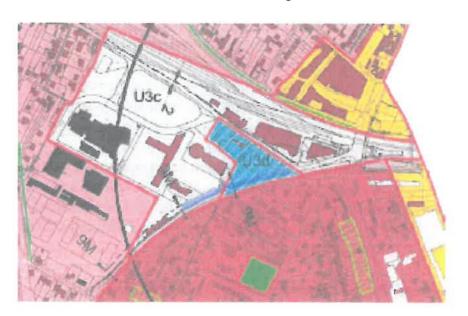
Il est à noter également que le PLU de la commune d'Ermont est en cours de révision au moment de la présente enquête et que cette démarche ne devrait pas aboutir avant 2023.

1.2.2 Caractéristiques du projet de modification

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

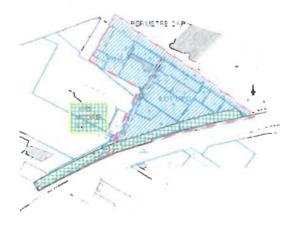
ces évolutions du PLU. Elle doit permettre de concrétiser l'urbanisation du dernier îlot de la ZAC Ermont-Eaubonne, nommé « *îlot Dautry »*, sur le territoire Ermontois, classé en secteur U3d au PLU.

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 règlementaire 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

Dossier N°: E21000008/95

 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 1ère 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 1ère 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 « <u>enquete-modifplu@ville-ermont.fr</u> » 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

Dossier Nº : E21000008/95

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

- o 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

- O 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 1ère 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.
- o 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 lle de France informe que le dossier n'appelle pas d'observation de sa part.
- La Chambre d'Agriculture de la Région lle 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 lle 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

Dossier Nº: E21000008/95

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:

<u>Sur le plan réglementaire</u>, 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'Île 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.

<u>Avis du Commissaire-Enquêteur</u> : 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:

<u>Sur le plan réglementaire</u>, 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. »

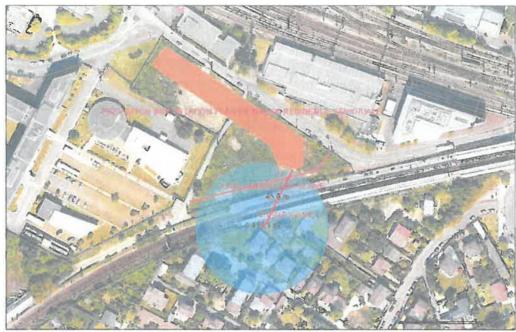
La maison de M. Laurent RIBOT est située au 14, avenue de Plaisance, voie privée qui se termine en impasse, au Sud des quais et de la voie ferrée. De l'avenue, le paysage perçu est bloqué par les auvents des quais SNCF et cadré au loin par le bâtiment du centre d'études SNCF.

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 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.

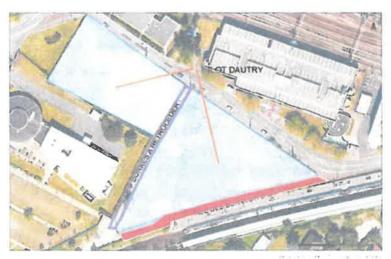
En ce qui concerne l'éloignement des constructions prévues sur l'îlot Dautry, en implantation sur la nouvelle rue des Bornes, et la maison sise au 14, avenue de Plaisance située au Sud de la voie ferrée, la distance est évaluée autour de 45 m, selon l'esquisse de principe d'implantation ci-dessous.



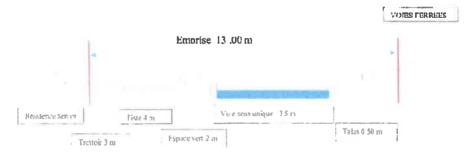
Date 24 05 2021 | Éphelle | 1 1 250 | Copyright | StG Val Ferba



Modification du dossier de realisation de la ZAC du quartiez de la gare d'Ermont-Eaubonne Notice explicative



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



Profil en haver, de la luture que de: Esmet - exhant courner à Ermont en date du 18 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 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.

Avis du Commissaire-Enquêteur : sans commentaire

4.2 Concernant l'aménagement du quartier

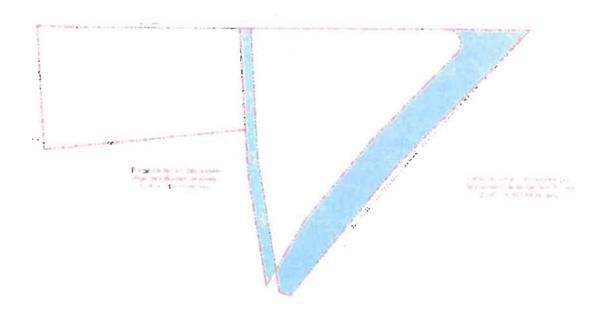
Mme AMERIOU-BABUZIK s'interroge sur le devenir du site « îlot Dautry », sur la végétalisation du quartier et l'aménagement à réaliser pour accéder à la gare en toute sécurité.

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, maitre 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 séniors avec services collectifs.

En conséquence, les espaces végétalisés qui seront aménagés au cœur du projet de résidence séniors, 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.

<u>Sur l'aménagement sécurisé à réaliser pour l'accès à la gare</u>, 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.

<u>Avis du Commissaire-Enquêteur</u>: 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.

--000--

Fait à Saint Prix le 10 Juin 2021

Le Commissaire-Enquêteur

Albert DUBOIS

ANNEXES

Dossier Nº: E21000008/95

- 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

--000--



Dossier Nº: E21000008/95

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.

Dossier Nº: E21000008/95

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 règlementaire 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 règlementation 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.

Dossier Nº: E21000008/95

La publicité a été effectuée par 2 parutions dans 2 journaux différents avant et pendant l'enquête ; cependant la 1ère 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 règlementaires ; 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 1ère 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 lle de France Mobilités, mais en vain jusqu'à présent.

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

- Le 2ème 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 véhémente 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 1ère 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 séniors 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.

--000

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 « verrue » 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 règlementation, 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.

Dossier Nº: E21000008/95

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

Albert DUROIS

Le Commissaire-Enquêteur

RIPEBLEQUE E 6 V N C V I S E

91

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



Pôle Attractivité du Territoire et Cadre de Vie Service Urbanisme Ref. JMP/CH/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'Orientation d'Aménagement et de Programmation (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,

Mairie : 100, rue Louis-Savoie - 95123 Ermont Cedex - Tél. 01 30 72 38 38 - Fax 01 34 15 29 92

"Toute la correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

e-mail: mairie@ville-ermont.fr

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 îlot 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,

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

Article 1er:

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 séniors, 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 Att 12/2000

Xavier/HAQUIN

Maire d'Ermont

onseiller départemental du Val d'Oise



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE

01/03/2021

Nº 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 nº 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,



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



Pâle Attractivité du Territoire et Cadre de Vie Service Urbanisme Ref. JMP/CH/2021

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

N°2021/

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-I 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 « îlot Dautry »,

Vu la notification aux personnes publiques associées, dont la Communauté d'Agglomération du Val Parisis 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 règlementer par arrêté municipal les conditions d'organisation de ladite enquête publique,

ARRETE

Article 1er:

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 « îlot 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 séniors, 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 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 : April 1988 25 de la contra del contra de la contra del la c
- En cliquant sur le lien actif dédié à l'enquête publique sur le site internet 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 écrités 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 procèsverbal 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

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

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 le veu e mont fi.

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 d'ument 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 15/03/2221

Conseiller départemental du Val d'Oise





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.

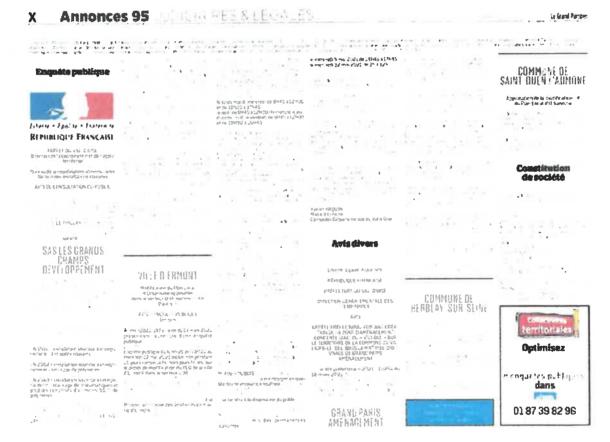
Fait à Ermont, Le 23 mars 2021

Maire d 1 rmont

Conseiller départemental du Val d'Oise









MERCREDI 28 AVRIL 2021 Nº 23844 - 170 C

Annonces 95 JUDICIAIRES & LÉGALES

AND THE PARTY OF T

VILLE D'ERMANT

MAR GENOUS RE PUBLIQUE

A 440 (2021 LB) on the duly man 9821 press van Provense dure enquie publique

pilo grading de Servici (1994) de servici (1994)

TO TYPE 15

Learn Annie 11 - Deren Gregor 1 - Deren Grego

Let place the second of the property of the pr

The man and the second of the

Constitution do société

Cas De la 115 . 151

ASSLOC

Printing of The LL File Co. LL on the Co. LL

BERNABETTE ET LUC

Committee of a transfer of the committee of the committee

COMMUNE DE MOURS (VAL D'BISE)



ATSENTED PART ATA

VALLE

DE BOUFFEMONT

and assett a first first of a property of the control of the contr

Bases to make the process of the pro

Son to History

1.233 For any of the enable the region and the Part of the same or the contribution of the the contr

FOA PACK

RÉDUCTION DE CAPITAL

A CONSTITUTION
DE CAPITAL

AND DE CONSTITUTION
OF CAPITAL

AND

AVIS DE CONSTITUTION

AVIS DE CONSTITUTION

FIN DE LOCATION GÉRANCE

Table Automotion for the east of a state of the state of

Convinue de PERSAN

Aprimhet ne de rod fication simplifiée et 3 du Plan Local d'Urberceme AVIS

Approbation simplifies n° 4 du Plan Local d'Urbanisme AVIS

Modification du Flan Local d'Urbangane opposable dans le socieur U.S. nommé "Rot Deuzy"

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

TERR ANTS D'ENCOUÈTE PUBLICUE

ANTÉ D'ENCOUÈ

Mary 31 mars Caranter Congruences & vold free

Annonces légales et judiciaires



Faites-nous parvenir vos annonces légales et judicaires

The set of the set of

Medit accoming to particular and the feet, as an assume that is a second service of the second services of the sec

Adresso pactele 10 in a Nucl. 10 Mal. 10



outeness PS - L'Esta Régione - Missaud 25 avri 2021

Adjustications immobilieres

SCP D'AMOCATS PMH & ASSOCIÉS 22 may 45 to 14 pp. - 80 and PAPAT GALE. Tel. 91 24 35 34 35 I district Epoch syon and III

VENTE AUX ENCHÉRES PUBLIQUES

La march 16 per 2021 & 14 n 02

A. Cramel published on Principle 2. The MCVC Happ selfer 1.
Also exploit de CREAT LOCKHAM Common more continuous control of the CREAT LOCKHAM Common more control control control of the Creative Selfer Selfer Common of the Creative Selfer Se

Control control (MLLERG-LE-66); (RE-60); (), but was not Claimed. Control to the Control of Contro

um merennen selor prot is verba de decorptum innelle 19 octops (Null) un un presidente un onne l'ensistente assezants de traig una meren uns side bant and tau

po born avad res.

BLIMFACE principlese prequires on 43 43 mm
Et las 43 MG d'Ottes ous parters communes primaries
Lyin 124 Yours to different G. du et au-sus.

Lyin 24 Yours to different G. du et au-sus.

Lyin 24 Yours to different G. du et au-sus.

garbari do numero 3 (2 no. 4 23 000 co esta parase constituras ganera va Los a 177, indire de lizardo de la constitura a constitura de la constitución de la co

un DEPLACEMENT de PARNING

ACCE À PRIVI. 14 000 euros.

Comajo repriva primerio. 3 CGG puras et 2 CGD et a la solicit con ex présente activa primerio. 3 CGG puras et 12 CGD et a la solicit con ex présente activa para et 12 CGD et a la solicit con ex présente activa para et activa para et

all element.
Se enum de puuse recombes sé cochabbles el color, merà d'une altacht or sur nombeur commisse di Fartine R. 221 et 1 du Cesso dels prochams cluves i qui L. 639.

of contracts of the provides contractancy du Cally discussibles of various and provides contractancy during the provides of th

Fatt et réctal à Portoires (PS, Gigné : Maibre Pascar PlibAULT

2 407431 Vi

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

I. PROCHARACTER OF FORMER S. FOR VITTO 18/02 PUT 18/19/05

II MARCIN TO JUNE 2017 6 14 P. DD

II ME MARCIN PARCETT 6 14 P. DD

II ME MARCIN PARCETT 6 14 P. DT

II ME MARCIN PARCETT 6 14 P. DE

II ME MA

To street with AA

Modification du Pien Local d'Urbanisme opposable dans le secteur U3d, nommé "liot Daury" 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

For ET 2025 TET on duty by 10 hours 2001 contact and Equation of Tube disc Pri

AND OF CODE 16 To the control to the Press DDD particle of the control of expension of the board of well to the control of the

protein, graficament has be the natural businesses by word or severe service? It is a sound of the time of the natural businesses of the natural bus

Author legales

Regume respectional

DE REGIME MATRIMONIAL

Euran wie regu per häbbe Gental-le DRAME notice o Garges die Gro coscidat-d God, 47 lecenamine So-land GRACINEROS in halled Got, a harten er Hampenerot de hybre (Sa-mo val pen an ablepter de la néplano mo val pen an ablepter de la néplano

ermi all part art actigator de la régiona in colonies de l'ambient de la régiona EL Héphany Morre Mortal Renetal, de Céclor contributal), et titula filosofia Céclor appearagnement un equi acti contrat entre alla un mercana de (2) (2), il sel términa d'autori d'articles de la Fermina Gallion (1) l'abborder et la Fermina Gallion (1) l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de la Hoppina pel un (2) je l'abborder ettre de l'abborder de

Sit hubber 1977. With the Sit Price of Albandale file of Sit Ball 1978 has been required the above the standard file of the Sit Ball 1979 has been required the above the standard file of the standar

Annonces légales et Judiciaires



Faites-nous parvenir vos annonces légales et judicaires

Vie de societé, fonds de commerce, enquête publique, marche public, aus d'atminution, publication judicales, vente judiciaire et autre ammere

warm mediates fo

Mail apponentegatis/handratis.fr Tel 02 99 26 42 00 Fem 0 820 300 000 Advesse postale 10 rue du Dreii CS 96324 35063 Remos cedio

int de réference origine, dans Act 2 de Encéde de Pepal la 11 à 11 è 11 CO2 entire de 11 de 11 de

ia america e la especialistica de la 2014 de 2 in access hydropostari sa is south et fant de compense s'acrés et puisien cars les panaux d'accesses liguies, seu objectionnent mies en lig dats uns ban de dereien carair que certale, neuven actualigables lis.



Dossier N*: E21000008/95



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

Saint Prix le 18 Mai 20201

Albert DUBOIS



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 « ilot 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.

Saint Prix le 18 Mai 20201 Albert DUBOIS

- 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

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 ler 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 <u>enquete-modifplu@ville-ermont.fr</u>; ou formulées oralement lors des deux permanences qui se sont tenues le 5 mai 2021 et le 12 mai 2021.

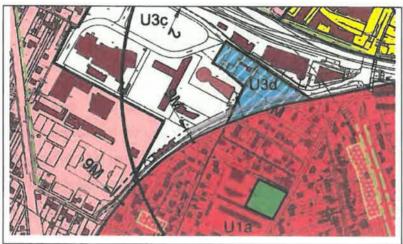
Eléments de réponse aux avis et observations recueillis :

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

<u>Sur le plan du fonctionnement urbain du secteur</u>, 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-BABUZIK

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

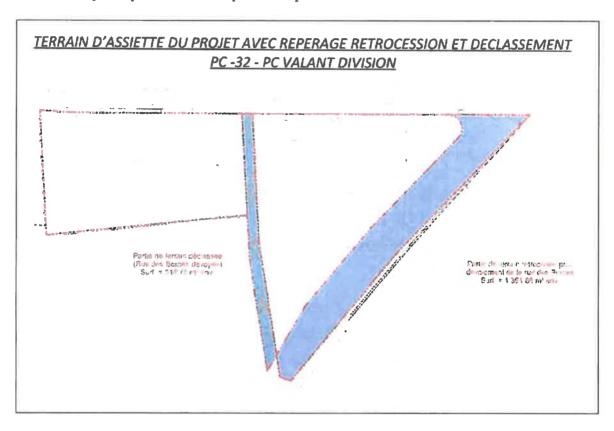
Sur le plan réglementaire, pour avoir participé à l'échange qui a eu lieu lors de la permanence du 5 mai 2021, Mme. HEUDRON (en charge du PLU) a pu constater l'intérêt de Mme. AMERIOU-BABUZIK pour la réflexion générale sur la qualité de vie dans son quartier Dautry et plus largement, à Ermont.

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, maitre 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 séniors 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 séniors, 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.



<u>Sur la végétalisation du quartier et les perméabilités douces (piétons, vélos)</u>, 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.

<u>Sur l'aménagement sécurisé à réaliser pour l'accès à la gare</u>, 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.

<u>Sur le plan de l'aménagement d'un accès direct aux quais</u>, 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 rétrait des constructions par rapport à la ligne de chemin de fer. »

<u>Sur le plan réglementaire</u>, 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.

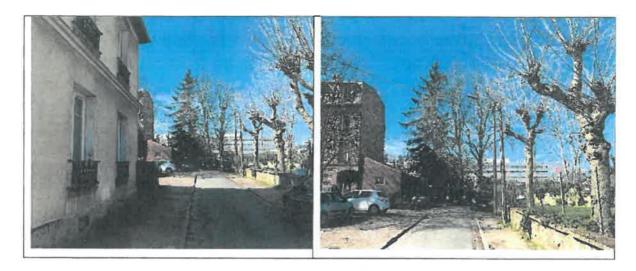
La règle de hauteur maximale au PLU dans l'îlot Dautry, s'applique selon la destination principale des constructions autorisées en U3d aux articles U3/1 et U3/2, à savoir :

- « 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.



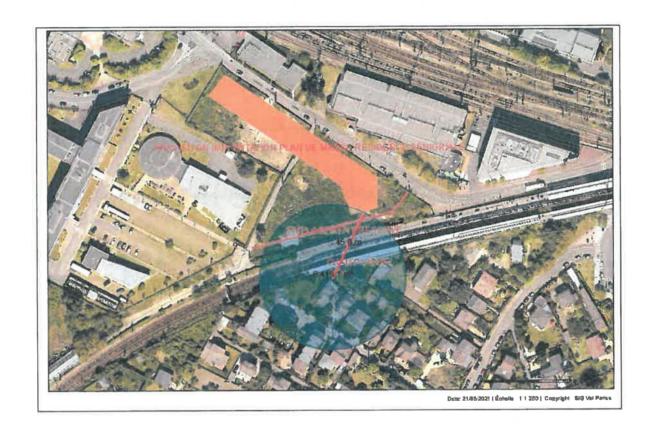


Vue aérienne 2019 et Photos prises sur site en 2021

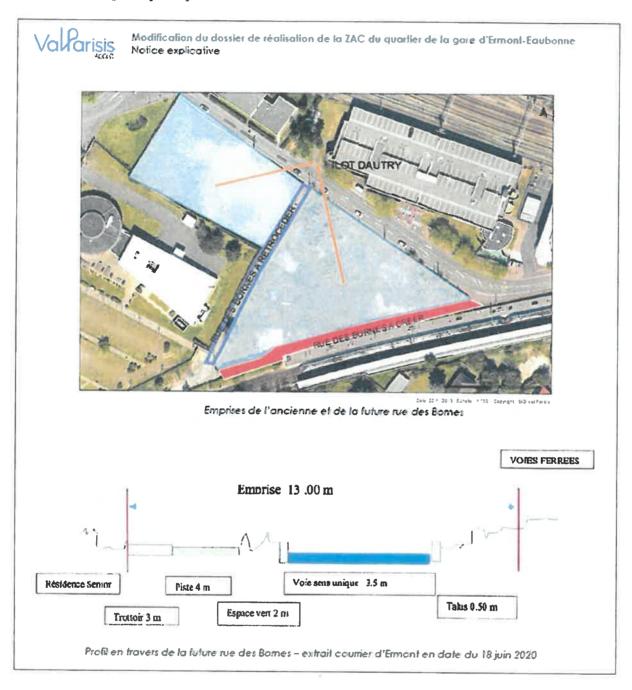
<u>Sur le plan de la demande de retrait des constructions par rapport à la ligne de chemin de fer,</u> les précisions suivantes sont apportées :

- 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



Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20210702-2021-070-DE Date de télétransmission : 06/07/2021 Date de réception préfecture : 06/07/2021 DEPARTEMENT VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT

de

PONTOISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE D'ERMONT DE LA COMMUNE D'ERMONT

SEANCE DU 29 JANVIER 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-neuf du mois de janvier, à 18 H 00

OBJET: ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

Plan Local d'Urbanisme : Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Définition des objectifs poursuivis et modalités de la concertation

> Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 22 janvier 2021, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Xavier HAOUIN.

N°2021/009

Présents:

M. Xavier HAQUIN, Maire

Mme BOUVET, M. BLANCHARD, Mme MEZIERE, M. NACCACHE, Mme DUPUY, M. LEDEUR, Mme CASTRO-FERNANDES, M. RAVIER, Adioints au Maire

Mme DAHMANI, Mme MAKUNDA TUNGILA, M. CARON, M. ANNOUR, Mme DEHAS, M. PICHON, Mme GUEDJ, M. MELO DELGADO, Mme GUTIERREZ, M. CLEMENT, Mme BENLAHMAR, M. GODARD, Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE, M. LAROZE, Mme YAHYA, M. KEBABTCHIEFF, Mme DE CARLI, Mme CAUZARD, Mme LACOUTURE, M. JOBERT, Mme BARIL Conseillers Municipaux

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35.

Arrivés à 18h05 : M. BAY

Arrivé à 18h09: Mme APARICIO TRAORE

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme CHESNEAU M. KHINACHE M. HEUSSER

(pouvoir à M. NACCACHE) (pouvoir à M. Le MAIRE) (pouvoir à Mme CAUZARD)

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20210129-2021-009-DE Date de télétransmission : 01/02/2021 Date de réception préfecture : 01/02/2021

Affichée le : 05/02/2021

Déposée en Sous-Préfecture le : 0102124

e 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 : M. KEBABTCHIEFF ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

<u>Délais et voies de recours :</u>

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 CADRE DE VIE :

Plan Local d'Urbanisme:

- 1/ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- 2/ Définition des objectifs poursuivis et modalités de la concertation

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. 153-31 à L153-35 et de la partie réglementaire R153-11 à R153-12;

VU la délibération n° 06/152 du Conseil Municipal 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;

 ${
m VU}$ la délibération n° 17/51 du Conseil Municipal du 27 avril 2017 approuvant la révision du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n°18/107 du Conseil Municipal du 28 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée N° 1 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n°2020/53 du Conseil Municipal du 26 juin 2020 approuvant la modification simplifiée N° 2 du plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté municipal n°2020/775 du 17 décembre 2020 prescrivant une procédure de modification avec enquête publique, du PLU opposable sur l'îlot Dautry, dernier îlot constructible de la Zone d'Aménagement Concerté d'Ermont-Eaubonne;

VU l'article L153-35 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que plusieurs procédures d'évolution du PLU, dont la révision générale, peuvent être engagées simultanément;

VU l'avis des Commissions Attractivité du Territoire et Cadre de Vie, et Affaires Générales, Finances qui se sont tenues respectivement les 19 et 21 janvier 2021 ;

CONSIDÉRANT qu'il est aujourd'hui nécessaire de procéder à une nouvelle révision afin de disposer d'un document d'urbanisme de portée stratégique et réglementaire qui traduira le projet d'évolution communale, et que, par conséquent, cela conduit à changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) approuvé par la délibération n°17/51 du Conseil Municipal du 27 avril 2017;

CONSIDÉRANT que cette procédure permettra d'intégrer toutes les nouvelles dispositions législatives et/ou réglementaires intervenues depuis l'approbation de la dernière révision, notamment les dispositions des Ordonnances de 2015, de la loi ELAN de 2018;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.);
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière;
- Soit 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;

- Soit 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,
- Soit de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

CONSIDÉRANT qu'il convient de définir conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable avec le public, qui doit se dérouler pendant toute la durée de l'élaboration du projet, soit jusqu'à l'arrêt du Plan local d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté sera notifié au Préfet et soumis pour avis aux personnes publiques associées (visées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme), ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération du Val Parisis et aux communes limitrophes, avant ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL

- **PRESCRIT** la révision du Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'Ermont ;
- APPROUVE les objectifs suivants :
- ✓ de clarifier et moderniser la règle d'urbanisme opposable, en se saisissant de l'opportunité offerte par les dernières évolutions législatives et réglementaires (Ordonnances de 2015, loi ELAN de 2018) qui ont suivi les lois Grenelle et ALUR,
- ✓ de valoriser, protéger et enrichir les éléments constitutifs de l'identité singulière d'Ermont, participant à son attractivité, la qualité de son cadre de vie et au bien-être de sa population,
- ✓ d'assurer la préservation des caractéristiques spécifiques des quartiers pavillonnaires, en luttant contre leur transformation et parcellisation diffuse sous l'influence des 4 gares ferroviaires,
- ✓ d'agir pour la solidarité, la mixité sociale et les parcours résidentiels, en mettant en place des conditions favorables pour l'effectuer sur la commune dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux,
- ✓ d'engager la création d'un éco-quartier à proximité directe de la gare du Gros Noyer, en réponse aux besoins d'accueil de logements et des nouveaux modes de vie,
- ✓ de conforter le cœur de ville d'Ermont dans sa fonction centrale pour tous les Ermontois (es), en engageant les démarches nécessaires au maintien de son dynamisme commercial et d'attractivité du marché Saint-Flaive,
- ✓ de promouvoir une ville « des proximités » facilitant à tous, les services du quotidien qui se traduirait notamment, par une desserte de mobilités douces (piétons, cycles...), en concertation avec les habitants, les associations, la CAVP et les communes limitrophes.
- PRECISE que l'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale et, par conséquent, qu'ils pourront évoluer, être amendés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU; dans tous les cas, ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme communal;
- **DECIDE** conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, d'ouvrir une concertation avec toute la population et les personnes intéressées, durant toute la durée de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme, ceci dans une volonté d'information, de dialogue et de transparence dans la définition des orientations fondamentales du projet d'évolution communal qui sera retenu au PLU;

- APPROUVE les modalités suivantes :

- ✓ Information dans la revue municipale et sur le site internet de la Ville,
- ✓ Organisation de réunions publiques aux moments clés (Diagnostic, PADD, Dossier pour arrêt),
- ✓ Mise à disposition en mairie d'un registre papier destiné à recueillir toutes les observations, remarques ou propositions, accessible aux heures d'ouverture de l'accueil du public,
- ✓ Ouverture d'un registre dématérialisé et création d'une adresse mail dédiée,
- ✓ Balades urbaines.
- **DIT** qu'à l'issue de cette concertation, selon l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme, un bilan sera arrêté en Conseil municipal et sera joint au dossier d'enquête publique ;
- **DONNE** délégation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU;
- INSCRIT les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget de l'exercice considéré en section d'investissement;
- **SOLLICITE** une dotation de l'Etat pour les dépenses liées à la révision du PLU, conformément à l'article L132-15 du Code de l'Urbanisme ;
- **DIT** que la présente délibération sera notifiée à :
 - Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
 - o Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile de France et d'Ile de France Mobilités, autorité organisatrice des transports urbains,
 - o Madame la Présidente du Conseil Départemental du Val d'Oise,
 - O Monsieur le Président la Communauté d'Agglomération du Val Parisis, en sa qualité d'établissement de coopération intercommunal compétent, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace intercommunal, d'organisation de la mobilité, de programme local de l'habitat (PLHi), de règlement local de publicité (RLPi),
 - o Monsieur le Président de la CCI Paris Ile de France.
 - o Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et l'Artisanat du Val d'Oise,
 - o Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture,

DIT que conformément à l'article R153-21 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. Elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs de la commune. La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité et produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Pour extrait conforme,

Conseiller departemental du Val d'Oise,

Xavier HAQUIN

DEPARTEMENT du VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT

de

PONTOISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DEI

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE D'ERMONT

DE LA COMMUNE D'ERMONT

SEANCE DU 26 JUIN 2020

L'an deux mille vingt, le vingt-six du mois de juin, à 20 heures

OBJET: ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

Bilan et approbation de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 19 juin 2020, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Xavier HAQUIN.

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20200626-2020-53-DE

Date de télétransmission : 29/06/2020 Date de réception préfecture : 29/06/2020

N°2020/53

Présents:

M. Xavier HAQUIN, Maire

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

Mme CHESNEAU, M. KHINACHE, Mme DAHMANI, M. BAY, Mme MAKUNDA TUNGILA, M. CARON, Mme APARICIO TRAORE, M. ANNOUR, Mme DEHAS, M. PICHON, Mme GUEDJ, M. MELO DELGADO, Mme GUTIERREZ, Mme BENLAHMAR, Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE, M. LAROZE, Mme DE CARLI, Mme CAUZARD, M. HEUSSER, Mme LACOUTURE, M. JOBERT, Mme BARIL, *Conseillers Municipaux*

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. CLEMENT (pouvoir à M. BLANCHARD)
M. GODARD (pouvoir à Mme BOUVET)

M.KEBABTCHIEFF (pouvoir à Mme CASTRO FERNANDES)

Mme YAHYA (pouvoir à Mme DAHMANI)

Affichée le : 03/07/2020

Déposée en Sous-Préfecture le : 29/06/2020

Le Marre,

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 : *M. ANNOUR* ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il 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 CADRE DE VIE

Bilan et approbation de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Sur la proposition du Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 153-45 à L. 153-48;

VU la délibération n° 2020/21 du 29 Janvier 2020 définissant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la notification par courrier du 5 décembre 2019 du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme au Préfet et aux personnes publiques associées;

VU la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-47 du 17 février 2020 au 17 mars 2020 inclus ;

VU le dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme qui comprend :

- L'arrêté n° 2019/782 bis du 31 octobre 2019 prescrivant l'ouverture d'une procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
 La délibération du 29 janvier 2020 n° 2020/21, définissant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
- Un rapport de présentation,
- Les réponses du Personnes Publiques Associées consultées,
- Un exemplaire du PLU révisé le 27 avril 2017, modifié le 28 septembre 2018
- Un registre des observations,
- Des planches graphiques mettant en évidence les zones concernées par la modification simplifiée,

VU l'avis des Commissions Attractivité du Territoire et Cadre de Vie et Affaires Générales, Finances du 16 juin 2020 ;

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

- Modification de l'emplacement réservé ER-2 et de l'OAP (Orientation de l'Aménagement et de Programmation) les Bornes

CONSIDERANT que cette mise à disposition a été portée à la connaissance du public par voie d'affichage en Mairie et le site de la ville du 17 février 2020 au 17 mars 2020 inclus ;

CONSIDERANT que pendant la période de mise à disposition, aucune observation n'a été consignée sur le registre ;

CONSIDERANT que la Commune n'a reçu aucun avis négatif de la part des Personnes Publiques Associées;

CONSIDERANT que les modifications apportées ne changent pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ne génèrent aucune réduction des espaces boisés classés, ni de restriction des zones agricoles ou des zones naturelles forestières, qu'il n'y a aucune incidence sur les mesures de protection édictées en

raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne concernent pas une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU);

CONSIDERANT que ladite modification n'emporte :

- ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni de diminuer ces possibilités de construire ;
- ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ni d'appliquer les dispositions de l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme,

Le dossier proposé lors de la mise à disposition est donc présenté en l'état pour approbation,

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL

- **DECIDE** de dresser le bilan de la mise à disposition de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- **DECIDE** d'approuver le dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet :
 - o D'un affichage pendant un mois en Mairie,
 - o D'une publication au recueil des actes administratifs
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet du Val d'Oise, conformément à l'article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour extract conforme,

Conseiller départemental du Val d'Oise,

Xavier HAQUIN



Modification Simplifiée N° 2 Du Plan Local d'Urbanisme

BILAN DE LA CONSULTATION

Vu pour être annexé à la délibération n° 20 3 du .. 2 6 .. 206 | 2020 ERMONT, le .. 28 | 96 | 2020

La Commune d'Ermont a prescrit la modification simplifiée N°2 de son Plan Local d'Urbanisme par arrêté municipal du 31 octobre 2019.

I. Objectif de la modification

La présente modification N°2 du PLU porte sur la modification de l'emplacement réservé ER-2 et de l'OAP (orientation de l'aménagement et de Programmation) les Bornes suivant le champ d'application de la modification simplifiée prévue à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les modifications apportées ne changent en rien les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ne génèrent aucune réduction des espaces boisés classés, ni de restriction des zones agricoles ou des zones naturelles forestières, qu'il n'y a aucune incidence sur les mesures de protection édictées en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne concernent pas une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU).

La procédure de modification simplifiée, prévue par les dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, a été choisie pour procéder à cette modification dans la limite où elle n'emporte :

- Ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ni de diminuer ces possibilités de construire ;
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ni d'appliquer les dispositions de l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme,

La procédure de modification simplifiée arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération du 29 janvier 2020.

Les modalités de la concertation étaient définies de la façon suivante :

- Consultation des Personnes Publiques Associées, du 3 décembre au 3 janvier 2020
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public : Conseil Municipal du 29 janvier 2020,
- Communication de la mise à disposition avec publication sur panneau communal et le site internet de la ville le 10 février 2020
- Mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis par les personnes publiques associées du lundi 17 février 2020 au 17 mars 2020 inclus.
- Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des Personnes publiques associées et des observations du public.
- Délibération tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet au Conseil Municipal du mois de juin 2020.
- Transmission au contrôle de légalité

II. Choix de la procédure

La modification par déplacement de l'emplacement réservé ER-2 permettant la réalisation d'une résidence de service à destination des personnes âgées en conclusion de la ZAC Ermont-Eaubonne, ne relève pas d'une modification ordinaire, puisque les droits à construire ne sont pas modifiés, ni en majoration, ni en minoration, qu'il en résulte aucune modification du périmètre de cette zone. Pour ces mêmes raisons, la procédure de révision du PLU ne s'applique pas, puisqu'il ne s'agit ni d'un espace boisé classé ni d'une zone agricole ou forestière, qu'il n'y a pas de changement d'orientation du PADD, qu'il ne s'agit pas non plus d'une mesure de restriction d'une protection relative aux risques de nuisance, de qualité des sites.

Cette modification ne relevant ni de la révision du PLU, ni d'une modification ordinaire, il y a donc lieu de retenir la procédure de modification simplifiée, comme le prévoit l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

C'est pourquoi la modification simplifiée a été prescrite par l'arrêté municipal n°2019/782 bis en date du 31 octobre 2019

III. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

Lancement de la procédure : arrêté municipal n° 2019/782 bis en date du 31 octobre 2019 prescrivant la modification du PLU.

Consultation des Personnes Publiques Associées du 03 décembre 2019 au 03 janvier 2020.

Nota: l'îlot U3d est inscrit dans la ZAC de la gare Ermont Eaubonne qui a été créée à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Val et Forêt, puis reprise par celle du Val Parisis, depuis le 1^{er} janvier 2016 (date de fusion des intercommunalités Val et Forêt et Le Parisis). Son avis est réputé indispensable et favorable à la modification simplifiée; elle dispose donc d'un délai de 3 mois à compter de la notification, soit le 03 mars 2020 au plus tard.

Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public : Conseil municipal du 31 janvier 2020.

Communication de la mise à disposition avec publication sur panneau communal et le site internet de la ville : le 10 février 2020

Mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis par les personnes publiques associées : 17 mars 2020

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations :

- Exposition à la direction de l'Equipement (1 panneau)
- Mise à disposition du présent rapport de présentation
- Mise à disposition d'un registre permettant de consigner les observations

Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public

Délibération tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet : Conseil Municipal juin 2020.

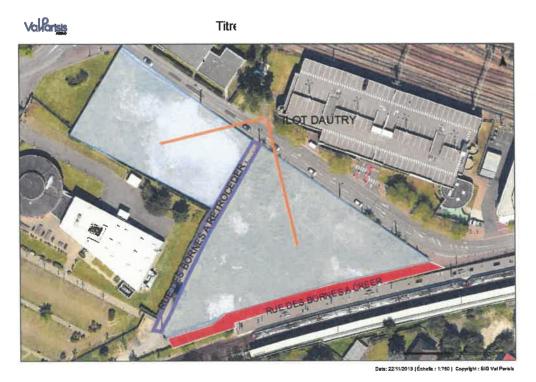
Transmission au contrôle de légalité: la modification adoptée en conseil municipal est exécutoire dès la transmission de la délibération aux services préfectoraux et de sa publication conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Mesures de publicité par affichage pendant un mois en Mairie et mention effectuée dans un journal diffusé dans le Département du Val d'Oise.

IV. Exposé des motifs

La rue des Bornes:

La rue des Bornes telle que visible sur le plan parcellaire ci-dessous dans sa portion scindant l'îlot en deux parties distinctes a fait l'objet d'un déclassement du domaine public par délibération n° 18/135 du Conseil municipal du 22 novembre 2018. A ce titre, elle ne constitue alors plus un obstacle à une opération de construction unique sur l'îlot complet.



11 / 1 120 /

L'emprise de la rue des Bornes sus-évoquée, mobilisable pour l'aménagement de l'îlot, représente une superficie de 374 m². Elle sera cédée par la commune d'Ermont, actuel propriétaire à la Communauté d'agglomération Val Parisis.

Sur un linéaire de 90 m environ, l'ancienne partie de la rue des Bornes longeant les voies ferrées est, aujourd'hui, occupée par les quais SNCF de la ligne J (liaison Ermont-Eaubonne – Saint-Lazare). En effet, les quais ont été aménagés par la SNCF en empiètement sur cette emprise.

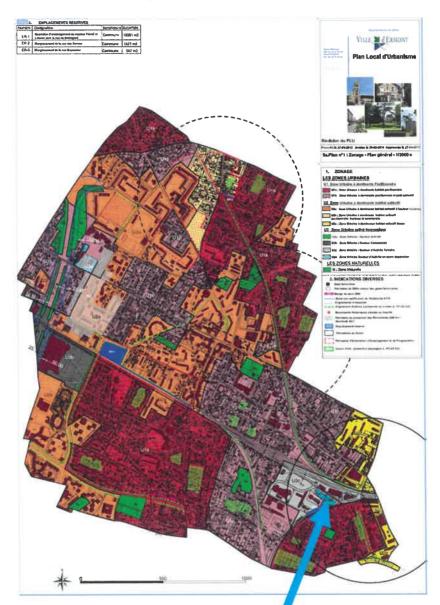
Dans le cadre de la clôture de la ZAC Ermont-Eaubonne, la Communauté d'agglomération Val Parisis a décidé de lancer un appel à projets en vue de céder ce terrain pour la réalisation d'une résidence de services à destination notamment des séniors.

Afin de réaliser ladite résidence-services, la Communauté d'agglomération a lancé et attribué un appel à projets, dans lequel il est notamment convenu que l'aménageur devra procéder à la réalisation d'une voie de communication entre la rue Dautry et la partie de la rue des Bornes encore existante (partie Sud). L'aménageur s'est ainsi engagé à réaliser, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'agglomération Val Parisis, une voie véhicules légers et circulation douce et à rétrocéder cette voie à la collectivité d'Ermont à l'euro symbolique (la CAVP ayant rétrocédé la compétence voirie aux communes),

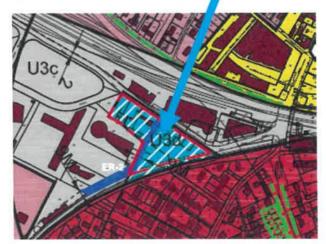
Ce sont dans ces conditions que seront redéfinis la modification d'une partie de l'emplacement Réservé ER-2 définis comme suit :

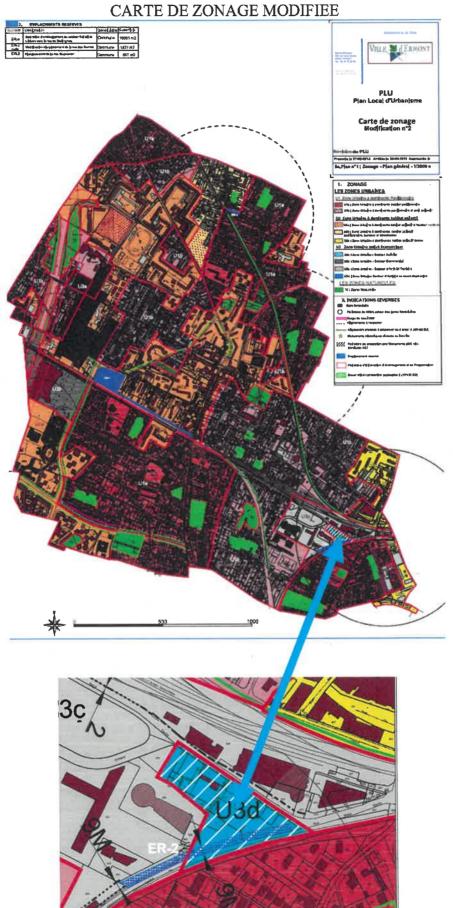
Une partie de la rue des Bornes coupant l'ilot Dautry en deux îlots sera reporté le long de la voie ferrée pour relier la rue des Bornes à la rue Raoul Dautry.

Documents graphique – carte de zonage actuel



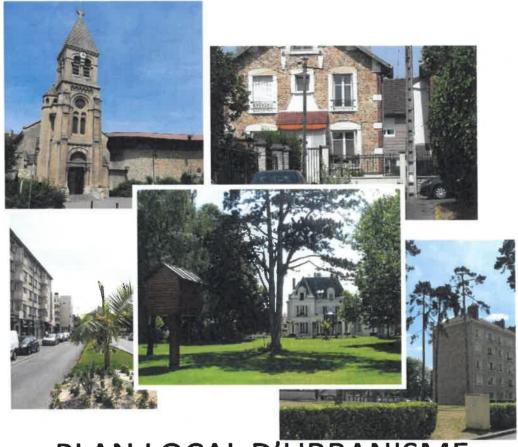
ILOT DAUTRY (A1-A2- A3) –ZONE U3d





Département du Val d'Oise

Commune d'ERMONT

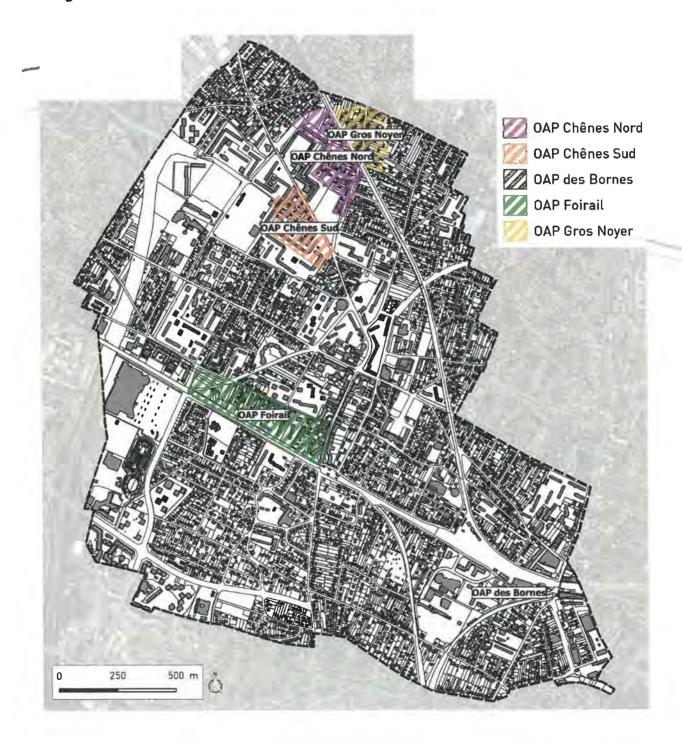


PLAN LOCAL D'URBANISME Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°

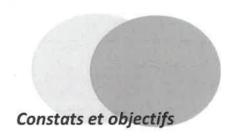
3

La localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune d'Ermont



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LES BORNES

*nota / les modifications apparaissent en rouge



Le secteur dit « Des Bornes » est le dernier ilot à aménager de la ZAC Ermont-Eaubonne. Il prévoit la mutation de ce secteur où est encore présent quelques maisons individuelles.

Ce secteur est destiné à 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 seniors.

Le projet d'aménagement devra chercher à faciliter les déplacements en véhicules pour permettre de fluidifier le trafic routier et contribuer ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air.

Ce secteur de 7580 m² doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Répondre aux besoins en surface d'activité,
- Permettre l'implantation d'habitations et de services collectifs à destination des seniors.
- Finaliser les aménagements de la ZAC Ermont-Eaubonne.

Principes de l'OAP

1. Finalisation de l'aménagement de la ZAC Ermont-Eaubonne.

Ce secteur doit permettre l'accueil de 8 900 m² d'activité tertiaire doit pouvoir générer la construction d'une résidence services pour personnes âgées

2. Une structuration de l'espace public permettant de créer une nouvelle liaison vers le Complexe sportif Raoul Dautry, rue de Saint Gratien.

Création d'une liaison automobile et/ou piétonne vers le sud le long de la voie ferrée.

Il devra être procédé à un élargissement de la rue des Bornes afin de faciliter la liaison entre les rues Raoul Dautry et Saint-Gratien en reprenant l'ancien tracé de la rue des bornes longeant la voie ferrée.

3. Des précautions sanitaires à observer

Tout changement d'usage qui aurait lieu sur un site potentiellement pollué référencé dans la base de données BASIAS devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les

conséquences potentielles sur la santé publique (cf. Rapport de présentation – Partie 1 – Etat Initial de l'Environnement – p.130).

4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :

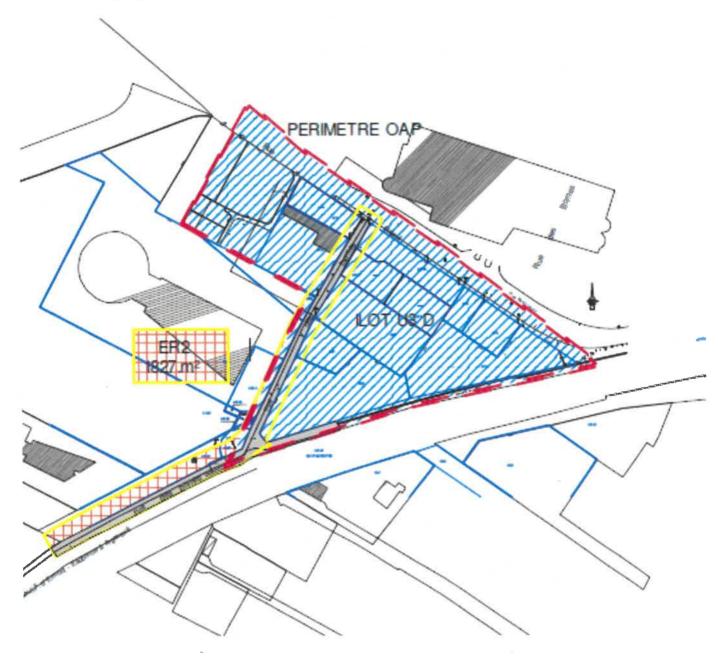


Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



V. Aperçu des modifications

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



IV. Déroulement de la consultation

Pendant toute la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU, la commune a renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération du 31 janvier 2020

Aucune association n'a demandé à être associée à la modification simplifiée n°2 du PLU.

Porté à connaissance du public d'un avis précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition et pendant toute la durée de la mise à disposition, par affichage et diffusion :

- Affichage le 5 février 2020 d'une affiche A3 jaune sur les 22 panneaux administratifs, en mairie principale, en mairies-annexes A et B et à la Maison de services au public (MSAP)
- Diffusion d'un message sur les panneaux lumineux du 10 février au 17 mars 2020 inclus.
- Diffusion sur le site Internet du 5 février 2020 au 17 mars 2020 inclus dans la rubrique Actualités

Mise à disposition du public en Mairie annexe B du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé des motifs, aux jours et horaires d'ouverture pour une durée d'un mois du 17 février au 17 mars inclus, avec un fléchage posé le 17 février dans le parc de la mairie indiquant le lieu de la consultation.

Un registre permettant de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été ouvert et tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet a pu être consulté sur le site internet de la Commune à l'adresse www.ermont.fr; Les observations ont également pu être formulées à l'adresse mairie@ville-ermont.fr;

V. Bilan de la consultation

Publication sur les panneaux d'affichage administratifs	Bilan positif En plus des 22 panneaux d'affichage administratifs, des affiches ont été également placées dans différents lieux de passages publics (mairie principale, mairies annexes A et B, MSAP, afin de toucher le plus grand nombre des administrés sur la procédure.
Mise à disposition et communication d'information depuis le site Internet de la commune https://www.ermont.fr/	Bilan positif Les éléments mis à disposition et notamment le projet modification et la délibération ont été régulièrement visités sur le site de la ville, du 17 février au 17 mars 2020, la page sur la modification simplifiée du PLU a été consultée 156 fois (dont 145 visiteurs uniques), comme en témoignent les téléchargements des cartes graphiques et du règlement.

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20200626-2020-53-DE Date de télétransmission : 29/06/2020 Date de réception préfecture : 29/06/2020

	141 téléchargements du règlement graphique et plan général, 68 téléchargements du rapport de
	présentation. Cette mise à disposition a satisfait les administrés qui n'avaient pas besoin de se déplacer afin de se documenter sur le projet de
Insertion sur les panneaux lumineux	PLU. Bilan moyen. Les insertions ont bien eu lieu mais sans retour spécifique identifié sur cet outil.
Mise à disposition d'un registre	Bilan moyen Aucune observation consignée sur le registre.
Mise à disposition des documents	Bilan moyen Les documents mis à disposition du public ont été peu consultés

VI. Conclusion

Tout au long de la procédure, la commune a enregistré une faible participation de la population aux visites au service de l'Urbanisme avec la mise à disposition des documents.

Aucun courrier et aucune remarque n'ont été signifiés sur le registre.

RIPUBLIQUE FRANCAISE



Accusé de réception en predictifie 095-219502192-20200203-202053-AR Date de télétransmission : 04/02/2020 Date de réception préfecture : 04/02/2020

Référence : CG/JMP/CF/2020-53 Direction de l'Equipement, Urbanisme et Aménagement

Arrêté Municipal N° 2020/53 PORTANT ORGANISATION DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA VILLE D'ERMONT

Le Maire d'Ermont;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-47 et R 123-45;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;

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

Vu l'arrêté municipal n°20/782 bis en date du 31 octobre 2019 approuvant le déclassement de la rue des Bornes,

Vu les différents avis des personnes publiques associées recueillis sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU arrêté ;

Vu les pièces du dossier soumis au public ;

Considérant le projet de modification simplifiée n°2 du PLU,

Considérant l'obligation de mettre à disposition du public le projet de modification simplifiée n°2 du PLU,

ARRETE

Article 1^{er}: Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU sera mis à la disposition du public, du 17 février au 17 mars 2020 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs.

Accusé de réception en préfecture/ 095-219502192-20200203-202053-AR Date de télétransmission : 04/02/2020 Date de réception préfecture : 04/02/2020

Article 2: Les pièces du dossier et un registre des observations du public à feuillets non mobiles, seront tenus à la disposition du public en mairie d'Ermont, annexe B, service Urbanisme, du 17 février au 17 mars 2020 inclus, à l'exception des jours fériés, aux jours et horaires d'ouverture :

- du lundi au mercredi de 8H45 à 12H00 et de 13H30 à 17H45,

- le jeudi de 8H45 à 12H00,

- le vendredi de 8H45 à 12H00 et de 13H30 à 16H45.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à la mairie d'Ermont, Service Urbanisme, 100 rue Louis Savoie, 95120 Ermont.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à la mairie d'Ermont dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune d'Ermont à l'adresse suivante : www.ermont.fr.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à mairie@ville-ermont.fr.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

<u>Article 4</u>: À l'expiration du délai de mise à disposition du public, le registre des observations sera clos et le rapport ainsi que les conclusions motivées seront disponibles en mairie d'Ermont pendant un an à compter de la date de clôture de la mise à disposition. Il sera également publié sur le site Internet www.ermont.fr.

Article 5: À l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme. Il pourra, au vu des conclusions de la mise à disposition du public, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme en vue de cette approbation. Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la mairie d'Ermont.

<u>Article 6</u>: Un avis au public faisant connaître l'ouverture de la mise à disposition du public sera publié par voie d'affiches, à la mairie et en tous lieux habituels, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet www.ermont.fr.

<u>Article 7</u>: Durant la mise à disposition du public, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier auprès de la mairie d'Ermont, il sera, également disponible sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : www.ermont.fr.

A Ermont, le 03 février 2020

Hugues PORTELLI

Maire d'Ermont

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT du VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT

de

PONTOISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE D'ERMONT DE LA COMMUNE D'ERMONT

SEANCE DU 29 JANVIER 2020

L'an deux mille vingt, le vingt-neuf du mois de janvier, à 20 heures 45.

OBJET: EQUIPEMENT URBANISME COMMERCES

Définition des modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 22 janvier 2020, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Hugues PORTELLI.

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20200129-2020-21-DE Date de télétransmission : 30/01/2020

Date de réception préfecture : 30/01/2020

N°2020/21

Présents :

M. Hugues PORTELLI, Maire,

M. HAQUIN, Mme PEGORIER-LELIEVRE, Mme MARY, M. BLANCHARD, Mme BOUVET, M. TELLIER, Mme DUPUY, M. PICARD-BACHELERIE, Mme MEZIERE, Adjoints au Maire.

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35.

M. HERBEZ, Mme NEVEU, Mme BERNIER, M. LANDREAU, M. CAZALET, M. BUI, Mme GUTIERREZ, Mme ROCK, M. EL MAHJOUBI, M. RAVIER, Mme CASTRO-FERNANDES, M. FABRE, M. BOYER, M. TCHENG, M. LUCCHINI, M. CLEMENT, *Conseillers Municipaux*.

Arrivée à 20h47 : Mme CHIARAMELLO

Absent excusé: M. NACCACHE

Absenty excusés ayant donné pouvoir :

Mme YAHYA (pouvoir à M. PORTELLI)

M. I AHSSINI (pouvoir à Mme PEGORIER-LELIEVRE)

Mme DE CARLI (pouvoir à M. BUI)

M/KHINACHE (pouvoir à M. EL MAHJOUBI)

M. QUENUM (pouvoir à Mme MARY)

Absentes: Mme OEHLER, Mme SEVIN-ALLOUET

Affichée le : 05/02/2020

Déposée en Sous-Pifefecture le : 30 | 01 | 20

Le Maire,

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformement 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 inffrages, 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:

EOUIPEMENT, URBANISME, COMMERCES

Définition des modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Ermont

Sur la proposition du Maire;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-45 à L. 153-48 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 27 avril 2017 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU);

Vu la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2019-782bis en date du 31 octobre 2019, prescrivant l'ouverture d'une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU ayant pour objet de :

- Modifier la nature de l'emplacement réservé ER-2 en repositionnant la partie de la rue des bornes déclassée le long de la voie ferrée entre la rue des bornes et la rue Raoul Dautry;
- Augmenter la surface de l'emplacement réservé ER-2 de 1827 m² à 2111 m²,

Vu les pièces du dossier qui seront soumis à la disposition du public ;

Vu les avis des Commissions Equipement, Urbanisme, Commerce et Affaires Générales, Finances qui se sont prononcées le 22 janvier 2020 ;

Considérant qu'une partie de la rue des bornes a été déclassée pour une surface de 374 m² suivant plan de division ATGT (géomètre expert) en date du 29 octobre 2019;

Considérant qu'il est inscrit sur cette zone dans le PLU un emplacement réservé dit ER-2 d'une superficie de 1827 m² correspondant à une plus grande partie de la rue des Bornes et que cet emplacement réservé s'en trouve modifié par le déclassement de la voie;

Considérant que cet emplacement réservé avait pour vocation l'élargissement de cette voie ;

Considérant qu'il convient de reprendre cet espace déclassé de la rue des Bornes pour le repositionner le long de la voie ferrée, et qu'ainsi le cheminement de la rue Raoul Dautry à la rue de Saint-Gratien sera rétabli ;

Considérant que cette modification mineure n'a pas pour conséquence de modifier le projet de l'OAP les Bornes inscrites dans le PADD du PLU et que la surface initiale de l'emplacement réservé de 1827m² après repositionnement sera de 2111m², soit une extension de cet ER-2 de 1.15%;

Considérant que les modifications envisagées ci-dessus n'ont pas pour conséquence de :

- Changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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 neufs ans de 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,

Considérant que la procédure de modification simplifiée, prévue par les dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, peut être envisagée pour procéder à cette modification dans la limite où elle n'emporte :

- Ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ni de diminuer ces possibilités de construire ;
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ni d'appliquer les dispositions de l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme,

Considérant l'obligation de mettre le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé des motifs à disposition du public et d'en définir les modalités;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL

- DECIDE de mettre le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé des motifs à disposition du public en mairie, aux jours et horaires d'ouverture pour une durée d'un mois du 17 février 2020 au 17 mars 2020 ;
- DECIDE de porter à la connaissance du public un avis précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché en Mairie et publié sur le site de la Commune dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Un registre permettant de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme sera ouvert et tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet pourra être consulté sur le site internet de la Commune à l'adresse www.ermont.fr;

Les observations pourront également être formulées à l'adresse mairie@ville-ermont.fr;

A l'expiration du délai de mise à disposition, le maire présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibèrera et approuvera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera publiée au Registre des Actes Administratifs.

Pour extrait conforme,

Le Maire Hugues PORTELLI VILLE d'ERMONT

Vu pour être annexé à délibération n2.2. [2.4.du.2.9 [21] 120 ERMONT, le 2.2 [21] 1.2.2 Le Maire,

Modification Simplifiée N° 2 Du Plan Local d'Urbanisme

> Mise à disposition du public Du 17 février 2020 Au 17 mars 2020

Rapport de présentation

Modalités de mise à disposition

Projet de modification nº 2

I. Objectif de la modification:

La présente modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) comporte une modification mineure portant sur l'emplacement réservé dit « ER-2 » du Règlement écrit du plan local d'urbanisme et de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Bornes », identifié par l'élargissement de la rue des bornes, rue coupant l'ilot U3d, dit îlot Dautry.

Ce dernier correspond par ailleurs à la dernière tranche de la ZAC Ermont Eaubonne et qui a été inscrite dans l'orientation d'aménagement programmé (OAP) lors de la révision du PLU de 2017.

Pour rappel, la procédure de modification simplifiée s'applique pour :

- Modifier le règlement, les OAP du PLU, lorsque le projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone N de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire et de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;
- Majorer jusqu'à 50 % dans les secteurs du PLU le volume constructible dans le cadre la réalisation de programme sociaux aux conditions fixées à l'article L151-28 du code de l'urbanisme ;
- Autoriser et moduler un dépassement dans une limite de 30 % les règles relatives au gabarit pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétiques élevées ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ces dépassements doivent respecter les conditions fixées à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme;
- Rectifier une erreur matérielle.

Par ailleurs, les modifications apportées ne changent en rien les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable, qu'il n'y a aucune réduction des espaces boisés classés, ni de restriction des zones agricole ou de zone naturelle forestière, qu'il n'y a aucune incidence sur les mesures de protection édictées en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne concerne pas une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU).

II. Choix de la procédure

La modification par déplacement de l'emplacement réservé ER-2 permettant la réalisation d'une résidence de service à destination des personnes âgées en conclusion de la ZAC Ermont-Eaubonne, ne relève pas d'une modification ordinaire, puisque les droits à construire ne sont pas modifiés, ni en majoration, ni en minoration, qu'il en résulte aucune modification du périmètre de cette zone. Pour ces mêmes raisons, la procédure de révision du PLU ne s'applique pas, puisqu'il ne s'agit ni d'un espace boisé classé ni d'une zone agricole ou forestière, qu'il n'y a pas de changement d'orientation du PADD, qu'il ne s'agit pas non plus d'une mesure de restriction d'une protection relative aux risques de nuisance, de qualité des sites.

Cette modification ne relevant ni de la révision du PLU, ni d'une modification ordinaire, il y a donc lieu de retenir la procédure de modification simplifiée, comme le prévoit l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

C'est pourquoi la modification simplifiée a été prescrite par l'arrêté municipal n°2019/782 bis en date du 31 octobre 2019

III. Déroulement prévisionnel de la procédure de modification simplifiée

Lancement de la procédure : arrêté municipal n° 2019/782 bis en date du 31 octobre 2019 prescrivant la modification du PLU.

Consultation des Personnes Publiques Associées du 03 décembre 2019 au 03 janvier 2020.

Nota: l'îlot U3d est inscrit dans la ZAC de la gare Ermont Eaubonne qui a été créée à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Val et Forêt, puis reprise par celle du Val Parisis, depuis le 1^{er} janvier 2016 (date de fusion des intercommunalités Val et Forêt et Le Parisis). Son avis est réputé indispensable et favorable à la modification simplifiée; elle dispose donc d'un délai de 3 mois à compter de la notification, soit le 03 mars 2020 au plus tard.

Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public : Conseil municipal du 29 janvier 2020.

Communication de la mise à disposition avec publication sur panneau communal et le site internet de la ville : le 04 février 2020

Mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis par les personnes publiques associées : du 17 février au 17 mars 2020

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations :

- Exposition à la direction de l'Equipement (1 panneau)
- Mise à disposition du présent rapport de présentation
- Mise à disposition d'un registre permettant de consigner les observations

Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public

Délibération tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet : Conseil Municipal en avril 2020.

Transmission au contrôle de légalité: la modification adoptée en conseil municipal est exécutoire dès la transmission de la délibération aux services préfectoraux et de sa publication conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Mesures de publicité par affichage pendant un mois en Mairie et mention effectuée dans un journal diffusé dans le Département du Val d'Oise.

IV. Exposé des motifs

La rue des Bornes:

La rue des Bornes telle que visible sur le plan parcellaire ci-dessous dans sa portion scindant l'îlot en deux parties distinctes a fait l'objet d'un déclassement du domaine public par délibération n° 18/135 du Conseil municipal du 22 novembre 2018. A ce titre, elle ne constitue alors plus un obstacle à une opération de construction unique sur l'îlot complet.





Date: 22/11/2016 | Ésneth : 1:753 | Copyright : BIG Val Park

L'emprise de la rue des Bornes sus-évoquée, mobilisable pour l'aménagement de l'îlot, représente une superficie de 374 m². Elle sera cédée par la commune d'Ermont, actuel propriétaire à la Communauté d'agglomération Val Parisis.

Sur un linéaire de 90 m environ, l'ancienne partie de la rue des Bornes longeant les voies ferrées est, aujourd'hui, occupée par les quais SNCF de la ligne J (liaison Ermont-Eaubonne – Saint-Lazare). En effet, les quais ont été aménagés par la SNCF en empiètement sur cette emprise.

Dans le cadre de la clôture de la ZAC Ermont-Eaubonne, la Communauté d'agglomération Val Parisis a décidé de lancer un appel à projets en vue de céder ce terrain pour la réalisation d'une résidence de services à destination notamment des séniors.

Afin de réaliser ladite résidence-services, la Communauté d'agglomération a lancé et attribué un appel à projets, dans lequel il est notamment convenu que l'aménageur devra procéder à la réalisation d'une voie de communication entre la rue Dautry et la partie de la rue des Bornes encore existante (partie Sud). L'aménageur s'est ainsi engagé à réaliser, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'agglomération Val Parisis, une voie véhicules légers et

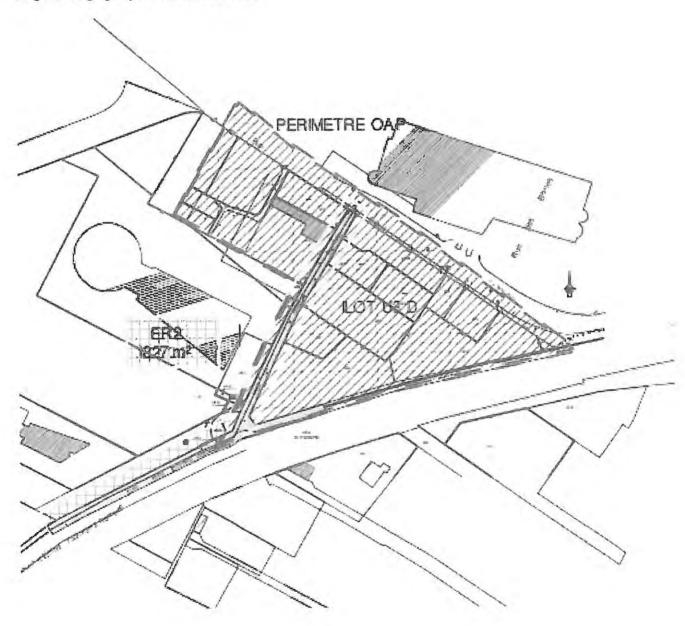
circulation douce et à rétrocéder cette voie à la collectivité d'Ermont à l'euro symbolique (la CAVP ayant rétrocédé la compétence voirie aux communes),

Ce sont dans ces conditions que seront redéfinis la modification d'une partie de l'emplacement Réservé ER-2 définis comme suit :

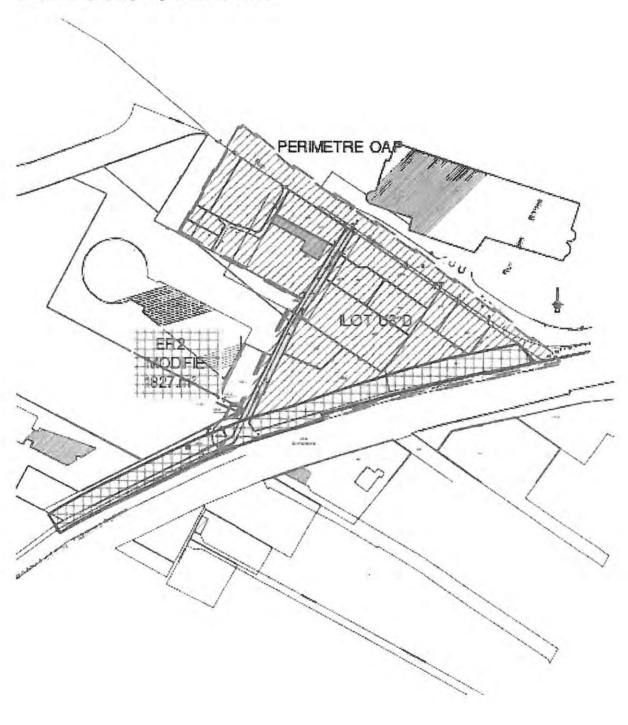
Une partie de la rue des Bornes coupant l'ilot Dautry en deux îlots sera reporté le long de la voie ferrée pour relier la rue des Bornes à la rue Raoul Dautry.

V. Aperçu des modifications

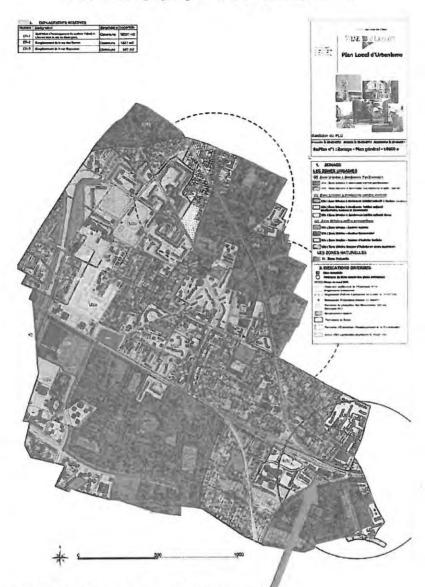
Règlement graphique avant modification



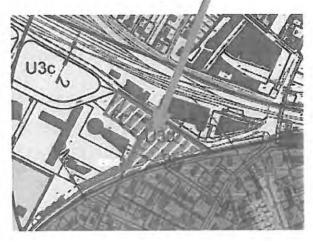
Règlement graphique après modification

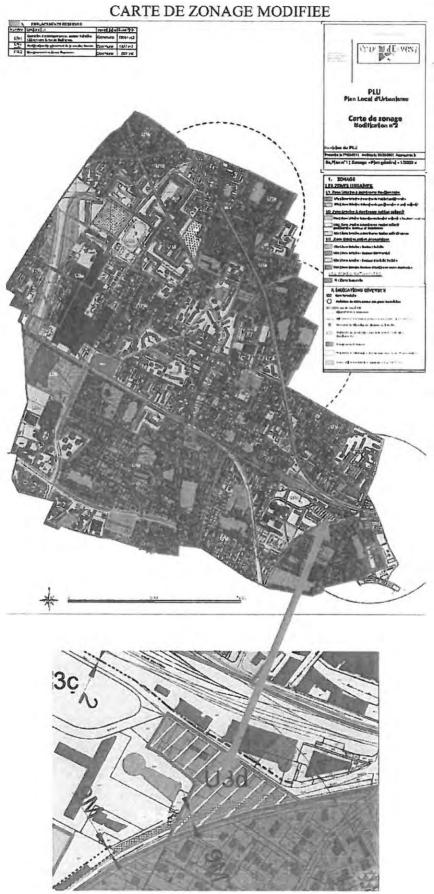


Documents graphique - carte de zonage actuel



ILOT DAUTRY (A1-A2- A3) -ZONE U3d





Département du Val d'Oise Commune d'ERMONT



PLAN LOCAL D'URBANISME Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°

3

Révision du PLU:

La localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune d'Ermont



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LES BORNES

Constats et objectifs

Le secteur dit « Des Bornes » est le dernier ilot à aménager de la ZAC Ermont-Eaubonne. Il prévoit la mutation de ce secteur où est encore présent quelques maisons individuelles.

Ce secteur est destiné à 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 seniors.

Le projet d'aménagement devra chercher à faciliter les déplacements en véhicules pour permettre de fluidifier le trafic routier et contribuer ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air.

Ce secteur de 7580 m² doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Permettre l'implantation d'habitations et de services collectifs à destination des seniors.
- Finaliser les aménagements de la ZAC Ermont-Eaubonne.

Principes de l'OAP

1. Finalisation de l'aménagement de la ZAC Ermont-Eaubonne.

Ce secteur doit pouvoir générer la construction d'une résidence services pour personnes âgées.

2. Une structuration de l'espace public permettant de créer une nouvelle liaison vers le Complexe sportif Raoul Dautry, rue de Saint Gratien.

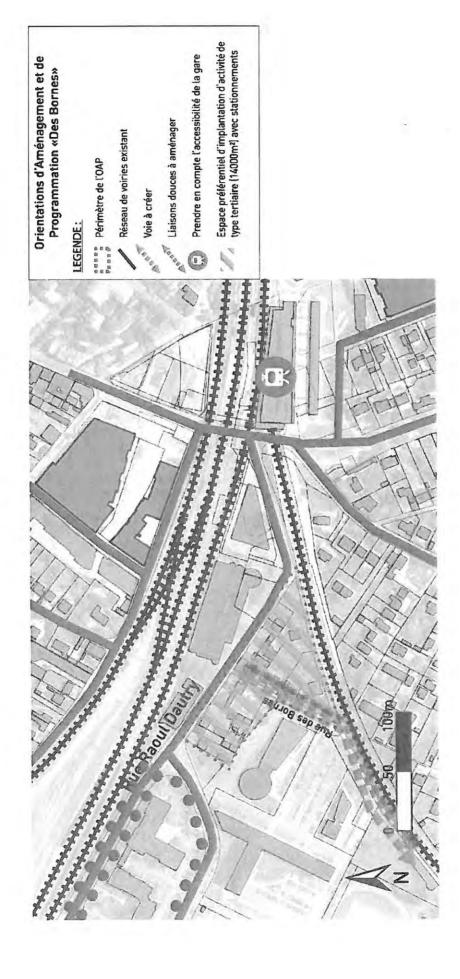
Création d'une liaison automobile et/ou piétonne vers le sud le long de la vole ferrée.

Il devra être procédé à un élargissement de la rue des Bornes afin de faciliter la liaison entre les rues Raoul Dautry et Saint-Gratien en reprenant l'ancien tracé de la rue des bornes longeant la voie ferrée.

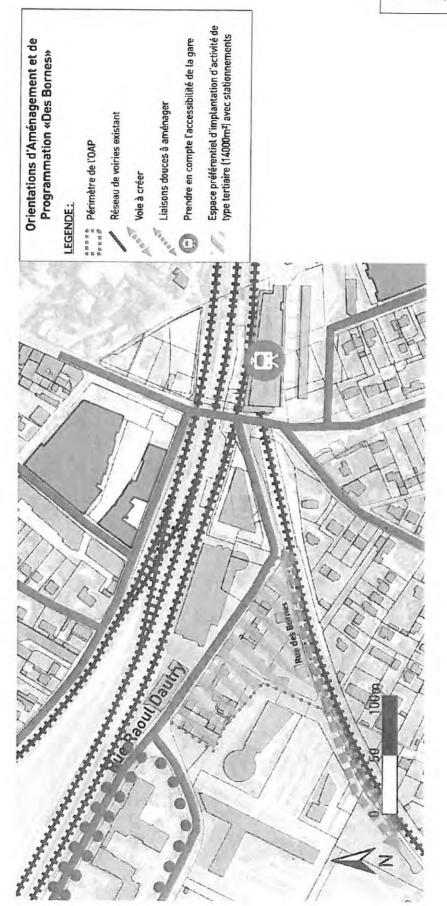
3. Des précautions sanitaires à observer

Tout changement d'usage qui aurait lieu sur un site potentiellement pollué référencé dans la base de données BASIAS devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé publique (cf. Rapport de présentation – Partie 1 – Etat Initial de l'Environnement – p.130).

4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20200129-2020-21-DE Date de télétransmission : 30/01/2020 Date de réception préfecture : 30/01/2020



Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20191106-19-782-bis-AR Date de télétransmission : 06/11/2019 Date de réception préfecture : 06/11/2019

Ref. LC/JMP 2019/ 782 65

ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

N°2019/ 782 63

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment en ses articles L. 153-37, L. 153-41, L. 153-45 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2006 approuvant le plan local d'urbanisme (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 le plan local d'urbanisme, notamment en son « Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) »,

Considérant qu'une partie de la rue des bornes a été déclassée pour une surface de 374 m² suivant plan de division ATGT (géomètre expert) en date du 29 octobre 2019,

Considérant qu'il est inscrit sur cette zone dans le PLU un emplacement réservé dit ER2 d'une superficie de 1827 m² correspondant à une plus grande partie de la rue des bornes et que cet emplacement réservé s'en trouve modifié par le déclassement de la voie,

Considérant que cet emplacement réservé avait pour vocation l'élargissement de cette voie,

Considérant qu'il convient de reprendre cet espace déclassé de la rue des bornes pour le repositionner le long de la voie ferrée, et qu'ainsi le cheminement de la rue Raoul Dautry à la rue de Saint-Gratien sera conservé,

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20191106-19-782-bis-AR Date de télétrarsmission : 06/11/2019 Date de réception préfecture : 06/11/2019

2019/ 782 515

Considérant que cette modification mineure n'a pas pour conséquence de modifier le projet de l'OAP les Bornes inscrites dans le PADD du PLU et que la surface initiale de l'emplacement réservé de 1827m² après repositionnement sera de 2111m², soit une extension de cet ER2 de 1.15%,

Considérant que les modifications envisagées ci-dessus n'auront pas pour conséquence de :

- Changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables;
- 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 de 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,

Considérant que la procédure de modification simplifiée, prévue par les dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, peut être envisagée pour procéder à cette modification dans la limite où elle n'emporte :

- Ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- Ni de diminuer ces possibilités de construire ;
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ni d'appliquer les dispositions de l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme,

ARRETE

Article 1er:

L'arrêté n°2019/782 du 31 octobre 2019 est abrogé.

Article 2:

Il est prescrit une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'Ermont, en application des articles L. 153-36 L. 153-37 et L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette modification simplifiée a pour objet de :

- Modifier la nature de l'emplacement réservé ER2 en repositionnant la partie de la rue des bornes déclassée le long de la voie ferrée entre la rue des bornes et la rue Raoul Dautry.
- Augmenter la surface de l'emplacement réservé ER2 de 1827 m² à 2111 m².

Article 3:

Le projet de modification simplifiée sera transmis à Monsieur le Sous-Préfet d'Argenteuil et aux personnes publiques associées pour avis avant la mise à disposition au public.

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20191106-19-782-brs-AR Date de télétransmission : 06/11/2019 Date de réception préfecture : 06/11/2019

2019/-782 635

Le projet de modification simplifié affectant un périmètre situé dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) 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 simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à la disposition du public pendant un mois dans les conditions permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées dans un registre.

Les modalités de mise à disposition du public seront précisées par délibération du Conseil municipal au moins huit (8) jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 5:

A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, le cas échéant, pour tenir compte des avis émis et des observations du public, 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.

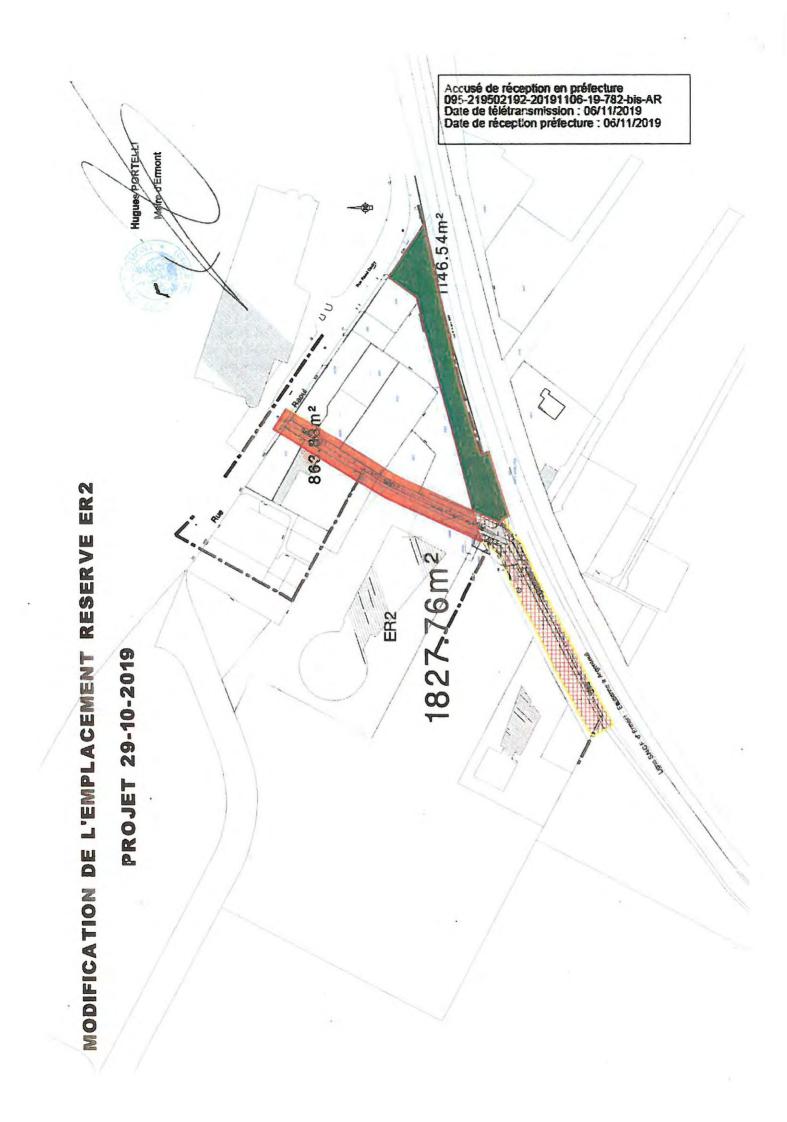
Article 7:

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 3 1 10 2019

Huguer PORTELL!

Maire d'Ermont



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT du VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT

de

PONTOISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE D'ERMONT

DE LA COMMUNE D'ERMONT

SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit du mois de septembre, à 20 heures 45.

OBJET: EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCES

Urbanisme : Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 21 septembre 2018, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de *M. Hugues PORTELLI*.

N°18/107

Présents:

M. Hugues PORTELLI, Maire,

M. HAQUIN, Mme PEGORIER-LELIEVRE, Mme MARY, M. BLANCHARD, Mme BOUVET, M. TELLIER, Mme DUPUY, M. PICARD-BACHELERIE, Mme MEZIERE,

Adjoints au Maire.

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35. Mme BERNIER, Mme YAHYA, M. LANDREAU, M. CAZALET, M. BUI, Mme OEHLER, Mme GUTIERREZ, Mme DE CARLI, Mme ROCK, M. RAVIER, M. KHINACHE, Mme CASTRO FERNANDES, M. QUENUM, M. FABRE, M. BOYER, M. TCHENG, M. LUCCHINI,

Conseillers Municipaux.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. NACCACHE

Mme CHIARAMELLO

M. HERBEZ

Mme NEVEU

M. LAHSSINI

(pouvoir M. BLANCHARD)

(pouvoir à Mme PEGORIER-LELIEVRE)

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20180928-18107-DE

Date de télétransmission : 02/10/2018

Date de réception préfecture : 02/10/2018

(pouvoir à M. HAQUIN)

(pouvoir à M. TELLIER)

(pouvoir à M. PORTELLI)

Absents

Mme SEVIN-ALLOUET

M. EL MAHJOUBI

M. CLEMENT

Affichéelle : 05/10/2018/ Déposée en Sous-Préfecture le :

O 2 OCT. 2018

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 : *M. QUENUM* ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Délais et voies de recours :

Le Maire,

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).

Délibération N°18/107

OBJET:

EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCES:

Urbanisme :

Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Sur proposition du Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 153-45 à L. 153-48,

Vu la délibération n° 18/36 du 3 mai 2018 définissant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la notification par courrier du 16 avril 2018 du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme au Préfet et aux personnes publiques associées,

Vu la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-47 du 23 juillet au 23 août 2018 inclus,

Vu le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme qui comprend :

- L'arrêté n° 2018/137 du 7 mars 2018 prescrivant l'ouverture d'une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
 La délibération du 3 mai 2018, définissant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
- Un rapport de présentation,
- Les réponses du Personnes Publiques Associées consultées,
- Un exemplaire du PLU réviser le 27 avril 2017,
- Un registre des observations,
- Des planches graphiques mettant en évidence les zones concernées par la modification simplifiée,

Vu les avis rendus par les commissions Equipement, Urbanisme, Commerces et Affaires Générales, Finances qui se sont respectivement prononcées les 18 et 24 septembre 2018

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

- Modification partielle de la destination de la zone U3d;
- Corrections et précisions de certains articles du règlement écrit du PLU;
- Correction d'une erreur matérielle des articles U1/9 et U2/9 du Règlement écrit du PLU,

Considérant que cette mise à disposition du public a été portée à la connaissance du public par voie d'affichage en Mairie et le site de la ville du 23 juillet 2018 au 23 août 2018 inclus,

Considérant que pendant la période de mise à disposition, il y a eu plusieurs visites mais aucune observation consignée sur le registre à l'exception d'un courrier déposé au registre,

Délibération N°18/107 suite

Considérant que la Commune n'a reçu aucun avis négatif de la part des Personnes Publiques Associées,

Considérant que les modifications apportées ne changent en rien les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ne génèrent aucune réduction des espaces boisés classés, ni de restriction des zones agricoles ou des zones naturelles forestières, qu'il n'y a aucune incidence sur les mesures de protection édictées en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne concernent pas une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU),

Considérant que ladite modification n'emporte :

- ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni de diminuer ces possibilités de construire ;
- ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ni d'appliquer les dispositions de l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme,

Le dossier proposé lors de la mise à disposition est donc présenté en l'état pour approbation,

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL

- **DECIDE** de tirer le bilan de la mise à disposition de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- **DECIDE** d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération
- DIT que la présente délibération fera l'objet :
 - o D'un affichage pendant un mois en Mairie,
 - o D'une publication au recueil des actes administratifs

- DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet, conformément à l'article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales

Pour extrait conforme

Le Maire Hugues PORTELLI





Modification Simplifiée N° 1 Du Plan Local d'Urbanisme

BILAN DE LA CONSULTATION

La Commune d'Ermont a prescrit la modification simplifiée de son <u>Plan Local d'Urbanisme</u> par arrêté municipal du 7 mars 2018.

I. Objectif de la modification

La présente modification du PLU comporte une modification partielle de la destination de la zone U3d et quelques modifications mineures du Règlement écrit ou corrections d'imprécisions du texte règlementaire; suivant le champ d'application de la modification simplifiée prévue à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

En effet, il ressort, à la suite de la révision du plan local d'urbanisme en date du 27 avril 2017, que le zonage U3d correspondant au dernier îlot de la ZAC Ermont-Eaubonne restant à aménager se révèle trop restrictif pour permettre de répondre à l'objectif de mixité sociale et de garantir une croissance équilibrée sur le territoire communal.

Il apparaît également nécessaire d'ajuster ce zonage afin de répondre aux objectifs précités, en prévoyant un zonage mêlant à la fois une règlementation relative aux aménagements d'activités tels qu'ils sont prévus dans le présent Plan Local d'Urbanisme et, à la fois, une règlementation permettant la construction de bâtiments à usage de résidence de services, telles que les résidences dites « sénioriales ».

La commune envisage donc de modifier les articles U3d « Secteur d'activités en cours d'opération », afin de favoriser l'implantation d'ouvrages mixtes, et pas seulement limités aux seules activités tertiaires.

Cette modification simplifiée permet également de corriger une erreur matérielle concernant la définition des articles U1/9 et U2/9 relatifs à l'emprise au sol de notre PLU, qui doit être fidèle à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les modifications apportées ne changent en rien les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ne génèrent aucune réduction des espaces boisés classés, ni de restriction des zones agricoles ou des zones naturelles forestières, qu'il n'y a aucune incidence sur les mesures de protection édictées en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne concernent pas une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU).

La procédure de modification simplifiée, prévue par les dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, a été choisie pour procéder à cette modification dans la limite où elle n'emporte :

- Ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ni de diminuer ces possibilités de construire ;
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ni d'appliquer les dispositions de l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme,

La procédure de modification simplifiée arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération du 3 mai 2018.

Les modalités de la concertation étaient définies de la façon suivante :

- Consultation des Personnes Publiques Associées, du 16 Avril 2018 au 16 mai 2018 inclus.
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public : Conseil Municipal du 3 Mai 2018.
- Communication de la mise à disposition avec publication sur panneau communal et le site internet de la ville le vendredi 6 juillet 2018.
- Mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis par les personnes publiques associées du lundi 23 juillet 2018 au jeudi 23 août 2018 inclus.
- Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des Personnes publiques associées et des observations du public.
- Délibération tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet au Conseil Municipal du mois de Septembre 2018.
- Transmission au contrôle de légalité :

II. Choix de la procédure

La modification de la destination de la zone U3d permettant la réalisation d'une résidence de service à destination des personnes âgées en conclusion de la ZAC Ermont-Eaubonne, ne relève pas d'une modification ordinaire, puisque les droits à construire ne sont pas modifiés, ni en majoration, ni en minoration, qu'il en résulte aucune modification du périmètre de cette zone. Pour ces mêmes raisons, la procédure de révision du PLU ne s'applique pas, puisque la modification n'a ni pour objet de réduire un espace boisé classé ou d'une zone agricole ou forestière, ni de changer les orientations du PADD, ni de restreindre une protection relative aux risques de nuisance, de qualité des sites, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui, dans les neuf ans de 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.

Cette modification ne relevant ni de la procédure de révision du PLU, ni de celle d'une modification ordinaire, il y a donc lieu de retenir la procédure de modification simplifiée, prévue par les dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Le choix de cette procédure de modification simplifiée est également justifié aux termes de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, en ce qui concerne les modifications mineures du Règlement écrit et la correction d'erreurs matérielles.

L'ensemble de ces considérations justifie la prescription d'une procédure de modification simplifiée par l'arrêté municipal n° 2018/137 en date du 7 mars 2018.

III. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

Lancement de la procédure : arrêté municipal n°2018/137 du 7 mars 2018 prescrivant la modification du PLU.

Consultation des Personnes Publiques Associées, du 16 Avril 2018 au 16 mai 2018 inclus.

Nota: l'îlot U3d est inscrit dans la ZAC de la gare Ermont Eaubonne qui a été créée à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Val et Forêt, puis reprise par celle du Val Parisis, depuis le 1^{er} janvier 2016 (date de fusion des intercommunalités Val et Forêt et Le Parisis). Son avis est réputé indispensable et favorable à la modification simplifiée; elle dispose donc d'un délai de 3 mois à compter de la notification, soit le 16 juillet au plus tard.

Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public : Conseil Municipal du 3 Mai 2018.

Communication de la mise à disposition avec publication sur panneau communal et le site internet de la ville le vendredi 6 juillet 2018.

Mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis par les personnes publiques associées du lundi 23 juillet 2018 au jeudi 23 août 2018 inclus.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations :

- Exposition à la direction de l'Equipement (1 panneau)
- Mise à disposition du présent rapport de présentation
- Mise à disposition d'un registre permettant de consigner les observations

Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des Personnes publiques associées et des observations du public.

Délibération tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet au Conseil Municipal du mois de Septembre 2018.

Transmission au contrôle de légalité:

La modification adoptée en conseil municipal est exécutoire dès la transmission de la délibération aux services préfectoraux et de sa publication conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Mesures de publicité par affichage pendant un mois en mairie.

IV. Exposé des motifs

A. Ilot U3d:

Le secteur U3-d est défini comme étant « un secteur d'activité en cours d'opération ». Il est en effet le dernier ilot de la ZAC Ermont-Eaubonne qui, à ce jour, n'a pas encore été réalisé.

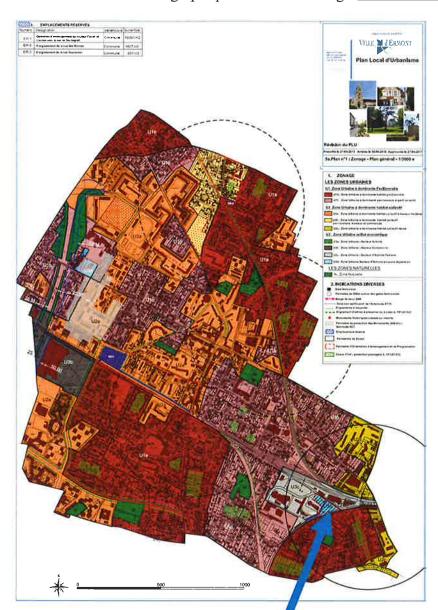
Ces terrains situés dans un environnement d'immeubles d'activité tertiaire et de logements étaient initialement destinés à des activités tertiaires de type « bureaux ». L'absence d'offres et le constat de bureaux vacants dans un périmètre restreint a conduit à élargir la recherche d'activité en particulier dans le domaine hôtelier.

Par ailleurs, la municipalité recherchait un lieu d'implantation d'une résidence de services pour accroître l'offre faite en faveur des personnes âgées. Une seule résidence, située en partie nord de la commune, le long du chemin de la fraternité, permet d'accueillir des séniors.

A tous points de vues, il est apparu opportun de proposer la localisation de ce type de résidence en partie sud de la commune, à proximité de la clinique Claude Bernard, avec un accès quasi immédiat au stade Raoul Dautry qui fera objet dans les toutes prochaines années d'une rénovation plus orientée vers l'accueil des familles et des pratiques sportives de loisirs en libre accès.

Pour ce faire, il était nécessaire d'infléchir la destination initialement limitée au seul secteur d'activité tertiaire, notamment hôtelier, pour permettre la construction d'un équipement destiné aux personnes âgées, qui est assimilée à de l'habitat et par conséquent incompatible avec le règlement de la zone U3d actuel.

Documents graphique – carte de zonage



ILOT DAUTRY (A1-A2- A3) –ZONE U3d



B. Corrections et précisions de certains articles du règlement écrit du PLU:

Des corrections sont à apporter afin de rendre plus lisible certains articles du règlement. Quelques modifications mineures seront reprises. Treize modifications sont ainsi proposées et exposées ci-après.

C. Correction d'une erreur matérielle des articles U1/9 et U2/9 du Règlement écrit du PLU :

Cet article devra être conforme à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme modifié par l'article 9 du Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 dans lequel les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1^{er} avril 2014 selon les dispositions suivantes :

« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

V. Déroulement de la consultation

Pendant toute la procédure de modification simplifiée du PLU, la commune a renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération du 3 mai 2018.

Aucune association n'a demandé à être associée à la modification simplifiée du PLU.

Porté à connaissance du public d'un avis précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition et pendant toute la durée de la mise à disposition, par affichage et diffusion :

- Affichage le 9 juillet 2018 d'une affiche A3 jaune sur les 22 panneaux administratifs, en mairie principale, en mairies-annexes A et B et à la Maison de services au public (MSAP)
- Diffusion d'un message sur les panneaux lumineux du 9 juillet au 23 août inclus.
- Diffusion sur le site Internet du 9 juillet au 23 août inclus dans la rubrique Actualités

Mise à disposition du public en Mairie annexe B du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé des motifs, aux jours et horaires d'ouverture pour une durée d'un mois du 23 juillet 2018 au 23 août 2018 inclus, avec un fléchage posé le 18 juillet dans le parc de la mairie indiquant le lieu de la consultation.

Un registre permettant de consigner ses observations sur le projet de modification préfecture: 02/10/2018

Un registre permettant de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée du

Plan Local d'Urbanisme a été ouvert et tenu à la disposition du public aux jours et heures
d'ouvertures de la Mairie pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet a pu être consulté sur le site internet de la Commune à l'adresse www.ermont.fr ; Les observations ont également pu être formulées à l'adresse mairie@ville-ermont.fr ;

VI. Bilan de la consultation

Publication sur les panneaux d'affichage administratifs	Bilan positif En plus des 22 panneaux d'affichage administratifs, des affiches ont été également placées dans différents lieux de passages publics (mairie principale, mairies annexes A et B, MSAP (Maison des Services au Public), afin de toucher le plus grand nombre des administrés sur la procédure.
Mise à disposition et communication d'information depuis le site Internet de la commune https://www.ermont.fr/	Bilan très positif. Les éléments mis à disposition et notamment le projet de règlement, le projet de zonage, et la délibération ont été régulièrement visités, du 1er juillet au 27 août, la page sur la modification simplifiée du PLU a été consultée 152 fois (dont 142 visiteurs uniques), comme en témoignent les appels téléphoniques reçus des administrés et les visites au service de l'urbanisme. Cette mise à disposition a satisfait les administrés qui n'avaient pas besoin de se déplacer afin de se documenter sur le projet de PLU.
Insertion sur les panneaux lumineux	Bilan moyen. Les insertions ont bien eu lieu mais sans retour spécifique identifié sur cet outil.
Mise à disposition d'un registre	Bilan moyen Aucune observation consignée sur le registre. Une seule demande écrite a été annexée au registre.
Mise à disposition des documents	Bilan positif Les documents mis à disposition du public ont été consultés fréquemment.

VII. Conclusion

Tout au long de la procédure, la commune a enregistré une forte participation de la population par leurs nombreuses visites au service de l'Urbanisme avec la mise à disposition des documents.

Toutefois, un seul courrier d'observation a été consigné dans le registre des observations.

Ce courrier concernait trois points du PLU, à savoir

- L'OAP du Gros Noyer
- La modification de l'article U1/7a (les règles sur les limites latérales)
- L'inscription d'arbres remarquables

Un courrier de réponse a été envoyé à l'administré, afin de lui apporter des précisions sur les points abordés dont deux ne concernaient pas la modification simplifiée du PLU (l'OAP du Gros Noyer et l'inscription d'arbres remarquables)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT du VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT

de

PONTOISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE D'ERMONT DE LA COMMUNE D'ERMONT

SEANCE DU 03 MAI 2018

L'an deux mille dix-huit, le trois du mois de mai, à 20 heures 45.

OBJET: EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCES

Définition des modalités de la Mise à Disposition du dossier de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

> Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 25 avril 2018, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Hugues PORTELLI.

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20180503-1836-DE

Date de télétransmission : 07/05/2018 Date de réception préfecture : 07/05/2018

N°18/36

Présents :

M. Hugues PORTELLI, Maire,

PEGORIER-LELIEVRE, Mme M. BLANCHARD, Mme BOUVET, TELLIER, Mme DUPUY, M. PICARD-BACHELERIE, Mme CHIARAMELLO, Mme MEZIERE,

Adjoints au Maire.

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35.

M. HERBEZ, Mme NEVEU, Mme YAHYA, M. LANDREAU, M. CAZALET, M. BUI, Mme OEHLER, M. LAHSSINI, Mme GUTIERREZ, Mme DE CARLI, Mme ROCK, M. RAVIER, M. KHINACHE, Mme CASTRO FERNANDES, M. QUENUM, M. FABRE, M. TCHENG, M. LUCCHINI, Conseillers Municipaux.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. HAQUIN (pouvoir à M. PORTELLI) M. NACCACHE (pouvoir à M. BLANCHARD) Mme MARY (pouvoir à M. CAZALET) Mme BERNIER (pouvoir à Mme MEZIERE) M. EL MAHJOUBI (pouvoir à M. KHINACHE)

M. BOYER (pouvoir à M. LUCCHINI) - arrivé à 21h18

M. CLEMENT (pouvoir à M. TCHENG)

Absent:

Mme SEVIN-ALLOUET

Affichée le : 09/05/2018

Déposée en Sous-Préfécture le : 07/051/2018

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

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: Délibération N°18/36

EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCES

Définition des modalités de la Mise à Disposition du dossier de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Sur la proposition du Maire;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-45 à L. 153-48 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 27 avril 2017 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU);

Vu l'arrêté n°2018/137 en date du 07 mars 2018, prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU pour ajuster la destination du secteur U3 d.

Vu les avis des Commissions Communales Equipement, Commerces, Urbanisme et Affaires Générales, en date du 20 avril 2018 ;

Vu les pièces du dossier qui seront soumis à la disposition du public ;

Considérant qu'il ressort, à la suite de la révision du plan local d'urbanisme en date du 27 avril 2017, que le zonage U3d correspondant au dernier ilot de la ZAC Ermont-Eaubonne restant à aménager se révèle trop restrictif pour permettre de répondre à l'objectif de mixité sociale et de garantir une croissance équilibrée sur le territoire communal,

Considérant qu'il apparaît nécessaire d'ajuster ce zonage afin de répondre aux objectifs précités, en prévoyant un zonage mêlant à la fois une règlementation relative aux aménagements d'activités tels qu'ils sont prévus dans le présent plan local d'urbanisme et, à la fois, une règlementation permettant la construction de bâtiments à usage d'habitation,

Considérant que la commune envisage de modifier les articles U3d « Secteur d'activités en cours d'opération », afin de favoriser l'implantation d'ouvrages mixtes, et pas seulement limités aux seules activités tertiaires.

Considérant que cette modification a également pour motif d'apporter des corrections mineures aux erreurs matérielles du Règlement écrit du plan local d'urbanisme,

Considérant que les modifications envisagées ci-dessus n'auront pas pour conséquence de :

- Changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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 ;

Délibération N°18/36 suite

Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui, dans les neufs ans de 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,

Considérant que la procédure de modification simplifiée, prévue par les dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, peut être envisagée pour procéder à cette modification dans la limite où elle n'emporte :

- Ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- Ni de diminuer ces possibilités de construire ;
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ni d'appliquer les dispositions de l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme,

Considérant l'obligation de mettre le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé des motifs à disposition du public et d'en définir les modalités,

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL

- **DECIDE** de mettre le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé des motifs à disposition du public en mairie, aux jours et horaires d'ouverture pour une durée d'un mois du 23 juillet 2018 au 23 Août 2018 inclus ;
- **DECIDE** de porter à connaissance du public un avis précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché en Mairie et publié sur le site de la Commune dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Un registre permettant de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sera ouvert et tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet pourra être consulté sur le site internet de la Commune à l'adresse www.ermont.fr; Les observations pourront également être formulées à l'adresse mairie@villerermont.fr;

A l'expiration du délai de mise à disposition, le maire présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibèrera et approuvera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Pour extrait conforme,

/ Ile Maire Hugues PORTELLI

Accusé de réception en préfecture
095-219502192-20180503-1836-DE
Date de déletiransmission 20705/2018
Date de réception préfecture : 07/05/2018
del bération n.l....du....du....



Modification Simplifiée N° 1 Du Plan Local d'Urbanisme

Mise à disposition du public du

Rapport de présentation

Modalités de mise à disposition

Projet de modification

I. Objectif de la modification:

La présente modification du PLU comporte une modification partielle de la destination de la zone U3d et quelques modifications mineures du Règlement écrit ou corrections d'imprécisions du texte règlementaire; suivant le champ d'application de la modification simplifiée prévue à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Cette modification simplifiée permettra également de corriger une erreur matérielle concernant la définition des articles U1/9 et U2/9 relatifs à l'emprise au sol de notre PLU, qui doit être fidèle à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, la procédure de modification simplifiée s'applique pour :

- Modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, lorsque le projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone n de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire et de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Pour majorer jusque à 50 % dans les secteurs du PLU, le volume constructible dans le cadre de la réalisation de programmes sociaux aux conditions fixées à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.
- Pour autoriser et moduler un dépassement dans une limite de 30 % les règles relatives au gabarit pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétiques élevées ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ces dépassements doivent respecter les conditions fixées à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.
- Pour rectifier une erreur matérielle.

Par ailleurs, les modifications apportées ne changent en rien les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ne génèrent aucune réduction des espaces boisés classés, ni de restriction des zones agricoles ou des zones naturelles forestières, qu'il n'y a aucune incidence sur les mesures de protection édictées en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne concernent pas une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU).

II. Choix de la procédure

La modification de la destination de la zone U3d permettant la réalisation d'une résidence de service à destination des personnes âgées en conclusion de la ZAC Ermont-Eaubonne, ne relève pas d'une modification ordinaire, puisque les droits à construire ne sont pas modifiés, ni en majoration, ni en minoration, qu'il en résulte aucune modification du périmètre de cette zone.

Pour ces mêmes raisons, la procédure de révision du PLU ne s'applique pas, puisque la modification n'a ni pour objet de réduire un espace boisé classé ou d'une zone agricole ou forestière, ni de changer les orientations du PADD, ni de restreindre une protection relative aux risques de nuisance, de qualité des sites, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui, dans les neuf ans de 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.

Cette modification ne relevant ni de la procédure de révision du PLU, ni de celle d'une modification ordinaire, il y a donc lieu de retenir la procédure de modification simplifiée, prévue par les dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Le choix de cette procédure de modification simplifiée est également justifiée aux termes de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, en ce qui concerne les modifications mineures du Règlement écrit et la correction d'erreurs matérielles.

L'ensemble de ces considérations justifie la prescription d'une procédure de modification simplifiée par l'arrêté municipal n° 2018/137 en date du 7 mars 2018.

III. Déroulement prévisionnel de la procédure de modification simplifiée

Lancement de la procédure : arrêté municipal n°2018/137 du 7 mars 2018 prescrivant la modification du PLU.

Consultation des Personnes Publiques Associées, du 16 Avril 2018 au 16 mai 2018 inclus.

Nota: l'îlot U3d est inscrit dans la ZAC de la gare Ermont Eaubonne qui a été créée à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Val et Forêt, puis reprise par celle du Val Parisis, depuis le 1^{er} janvier 2016 (date de fusion des intercommunalités Val et Forêt et Le Parisis). Son avis est réputé indispensable et favorable à la modification simplifiée; elle dispose donc d'un délai de 3 mois à compter de la notification, soit le 16 juillet au plus tard.

Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public : Conseil Municipal du 3 Mai 2018.

Communication de la mise à disposition avec publication sur panneau communal et le site internet de la ville le vendredi 6 juillet 2018.

Mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis par les personnes publiques associées du lundi 23 juillet 2018 au jeudi 23 août 2018 inclus.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations :

- Exposition à la direction de l'Equipement (1 panneau)
- Mise à disposition du présent rapport de présentation
- Mise à disposition d'un registre permettant de consigner les observations

Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des Personnes publiques associées et des observations du public.

Délibération tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet au Conseil Municipal du mois de Septembre 2018.

Transmission au contrôle de légalité:

La modification adoptée en conseil municipal est exécutoire dès la transmission de la délibération aux services préfectoraux et de sa publication conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Mesures de publicité par affichage pendant un mois en mairie.

IV. Exposé des motifs

A. Ilot U3d:

Le secteur U3-d est défini comme étant « un secteur d'activité en cours d'opération ». Il est en effet le dernier ilot de la ZAC Ermont-Eaubonne qui, à ce jour, n'a pas encore été réalisé.

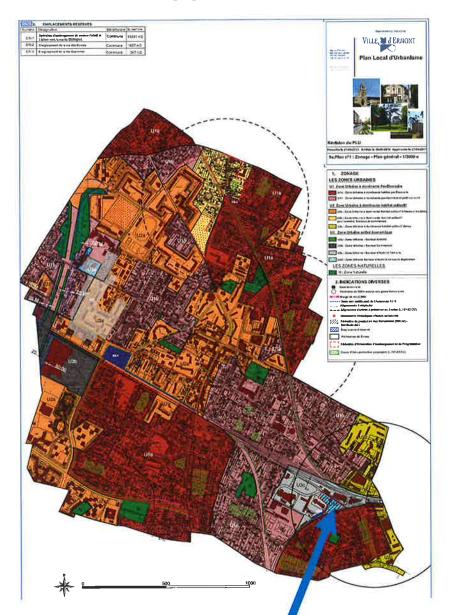
Ces terrains situés dans un environnement d'immeubles d'activité tertiaire et de logements étaient initialement destinés à des activités tertiaires de type « bureaux ». L'absence d'offres et le constat de bureaux vacants dans un périmètre restreint a conduit à élargir la recherche d'activité en particulier dans le domaine hôtelier.

Par ailleurs, la municipalité recherchait un lieu d'implantation d'une résidence de services pour accroître l'offre faite en faveur des personnes âgées. Une seule résidence, située en partie nord de la commune, le long du chemin de la fraternité, permet d'accueillir des séniors.

A tous points de vues, il est apparu opportun de proposer la localisation de ce type de résidence en partie sud de la commune, à proximité de la clinique Claude Bernard, avec un accès quasi immédiat au stade Raoul Dautry qui fera objet dans les toutes prochaines années d'une rénovation plus orientée vers l'accueil des familles et des pratiques sportives de loisirs en libre accès.

Pour ce faire, il était nécessaire d'infléchir la destination initialement limitée au seul secteur d'activité tertiaire, notamment hôtelier, pour permettre la construction d'un équipement destiné aux personnes âgées, qui est assimilée à de l'habitat et par conséquent incompatible avec le règlement de la zone U3 d actuel.

Documents graphique – carte de zonage



ILÔT DAUTRY (A1-A2- A3) –ZONE U3d



B. Corrections et précisions de certains articles du règlement écrit du PLU:

Des corrections sont à apporter afin de rendre plus lisible certains articles du règlement. Quelques modifications mineures seront reprises. Treize modifications sont ainsi proposées et exposées ci-après.

C. Correction d'une erreur matérielle des articles U1/9 et U2/9 du Règlement écrit du PLU:

Cet article devra être conforme à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme modifié par l'article 9 du Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 dans lequel les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1^{er} avril 2014 selon les dispositions suivantes :

« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

V. APERÇU DES MODIFICATIONS

1°)

1.1)

Article U3/1-d

L'article U3/1-d : « U3d : les constructions à usage d'habitation sont interdites, hormis celles concernant les résidences hôtelières » est complété par « et les résidences de service à destination des séniors. »

Dispositions actuelles

« U3a / U3b : Le long de l'autoroute A 115, dans la marge de recul de 25,00 m à compter de la limite de la zone non aedificandi, les constructions à destination d'habitation sont (hormis interdites les logements des gardiennage). La construction immeubles à usage d'habitation de plus de 3 niveaux (R+2) doit être interdite dans une bande de 50,00 m d'épaisseur à compter de la marge de recul relative à l'A115.

U3d: les constructions à usage d'habitation sont interdites, hormis celles concernant les résidences hôtelières. »

Dispositions après modification

« U3a / U3b : Le long de l'autoroute A 115, dans la marge de recul de 25,00 m à compter de la limite de la zone non aedificandi, les constructions à destination d'habitation sont interdites (hormis les logements des gardiennage). La construction immeubles à usage d'habitation de plus de 3 niveaux (R+2) doit être interdite dans une bande de 50,00 m d'épaisseur à compter de la marge de recul relative à l'A115.

U3d: les constructions à usage d'habitation sont interdites, hormis celles concernant les résidences hôtelières et les résidences de service à destination des séniors. »

1.2)

Article U3/2-a

A la définition U3d de l'article U3/2-a sont ajoutés les mots : « les résidences de service à destination des séniors. »

<u>Dispositions actuelles</u> <u>Dispositions après modification</u> <u>((...) U3d : activités artisanales, secondaires ou tertiaires ; services, activité hôtelière.</u> <u>((...) U3d : activités artisanales, secondaires ou tertiaires ; services, activité hôtelière, les résidences de service à destination des séniors.</u>

2°)

2.1)

A l'article 3, à la définition de de la zone U1a il est ajouté : « Les habitats individuels y sont admis, la construction de logements collectifs est interdite. »

Dispositions actuelles	Dispositions après modification
« Secteurs d'habitat pavillonnaire, des équipements d'intérêt collectif peuvent s'intégrer au secteur»	« Secteurs d'habitat pavillonnaire, des équipements d'intérêt collectif peuvent s'intégrer au secteur. Les habitats individuels y sont admis, la construction de logements collectifs est interdite. »

2.2)

Au titre II, U1 zone pavillonnaire, à la définition de la zone U1a il est ajouté : « Les habitats individuels (logements et hébergement) y sont admis, la construction de logements collectifs est interdite. »

Dispositions actuelles	Dispositions après modification
« Le sous-secteur U1a qui correspond à une zone strictement d'habitat pavillonnaire. »	« Le sous-secteur U1a qui correspond à une zone strictement d'habitat pavillonnaire. Les habitats individuels (logements et hébergements) y sont admis, la construction de logements collectifs est interdite. »

A l'article U1/7-a, le texte : « En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, sauf traitement en pignon, la hauteur du mur de la construction sera limitée à 7.00 m et sa longueur à 12.00 m » est remplacé par le texte : « En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, la hauteur du mur de la construction sera limitée à 7.00 m et sa longueur à 12.00 m, sauf si le projet s'appuie sur une construction existante voisine, dans ce cas l'implantation est strictement limitée à la longueur de bâti existant sans aucun dépassement possible. »

Dispositions après modification Dispositions actuelles «En cas d'implantation sur une limite «En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, la hauteur du mur de la séparative latérale, sauf traitement construction sera limitée à 7.00 m et sa pignon, la hauteur du mur de la construction sera limitée à 7.00 m et sa longueur à 12.00 longueur à 12.00 m, sauf si le projet s'appuie sur une construction existante $m. \gg$ voisine, dans ce cas l'implantation est strictement limitée à la longueur de bâti existant sans aucun dépassement possible. »

4°)

A l'article U1/7-a, le mot « Exceptions » est introduit avant le paragraphe : « Les bâtiments annexes (...) »

Dispositions actuelles

« (...) En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, sauf traitement en pignon, la hauteur du mur de la construction sera limitée à 7.00 m et sa longueur à 12.00 m.

Les bâtiments annexes d'une surface maximale de 9 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 m à l'égout du toit peuvent être implanté en limite séparative de fond de parcelle (...) »

Dispositions après modification

« (...) sauf si le projet s'appuie sur une construction existante voisine, dans ce cas l'implantation est strictement limitée à la longueur de bâti existant sans aucun dépassement possible.

Exceptions:

Les bâtiments annexes d'une surface maximale de 9 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelle (...) »

Aux articles U1/8 - U1/9 - U1/10 - U1/11 - U2/6 - U2/8 - U2/9 - U2/10 - U2/11 - U3/7 - U3/10 - U3/13, les termes « aux piscines » sont supprimés.

Dispositions après modification Dispositions actuelles « Il n'est pas fait application des règles de « Il n'est pas fait application des règles de l'article 11 pour les cas décrits ci-après : la l'article 11 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas d'intérêt collectif, aux piscines à condition de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des ne pas porter atteinte au caractère ou à lieux avoisinants. » l'intérêt des lieux avoisinants. »

6°)

Aux articles U1/8 - U2/7 - U2/8 - U3/7 et dans les définitions des murs aveugles et celle des vues du glossaire, il est ajouté : « et 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée (article 677 du Code civil). »

Aux articles U2/7 - U2/8 - U3/7, le mot « éclairé » est supprimé.

Dispositions actuelles	Dispositions après modification
<u>U1/8</u> : « a- La construction de plusieurs bâtiments d'habitation ou non sur une même propriété est autorisée.	<u>U1/8</u> : « a- La construction de plusieurs bâtiments d'habitation ou non sur une même propriété est autorisée.
Dans ce cas, les façades édifiées en vis à vis devront respecter un prospect* minimum entre façades: - 6,00 m en cas de vue directe, - 3,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle* ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du niveau du plancher éclairé. * Voir définition Glossaire >>	Dans ce cas, les façades édifiées en vis à vis devront respecter un prospect* minimum entre façades: - 6,00 m en cas de vue directe, - 3,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle* ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du niveau du plancher des étages et 2,60 m du niveau du plancher du rez-de-chaussée.

U2/7:

« a- (...)

Lorsque les façades ou des pignons sont implantés en retrait des limites séparatives, il devra être respecté un prospect par rapport à la limite séparative de :

P=H, avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe.

P=H/2 avec un minimum de 3,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m audessus du niveau du plancher éclairé.

(...)

b-(...)

U2a (...) P=H/2 (...) plancher **éclairé** U2b (...) P=H/2 (...) plancher **éclairé**

U2c (...) P=H/2 (...) plancher éclairé. »

U2/8: Idem.

U3/7: Ibid.

Glossaire:

« Murs aveugles

Murs ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour.

Sont assimilés aux murs aveugles :

- des façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 m au-dessus du plancher fini
- des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou escaliers de secours
- les balcons et terrains bordés d'un mur écran d'au moins 1,90 m,
- les murs comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance. »

« Vues

Ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture permettant de voir à l'extérieur depuis d'intérieur d'un bâtiment.

Ne sont pas considérées comme vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut * Voir définition Glossaire »

U2/7, U2/8, U3/7:

« P=H/2 avec un minimum de 3,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m audessus du niveau du plancher des étages et 2,60 m du niveau du plancher du rez-dechaussée. »

Glossaire:

« Murs aveugles

Murs ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour.

Sont assimilés aux murs aveugles :

- des façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 m au-dessus du plancher fini pour les étages et au moins 2,60 m au-dessus du plancher du rez-dechaussée
- des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou escaliers de secours
- les balcons et terrains bordés d'un mur écran d'au moins 1,90 m,
- les murs comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance. »

« Vues

Ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture permettant de voir à l'extérieur depuis d'intérieur d'un bâtiment.

Ne sont pas considérées comme vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieur à 0,80 m par rapport au terrain naturel.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher pour les étages et au moins 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée
- les portes pleines
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. »

soit inférieur à 0,80 m par rapport au terrain - les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher - les portes pleines - la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'v d'agrandissement. »

7°)

A l'article U1/12-f, l'alinéa f.i est abrogé, l'article f.ii est numéroté f.i et à l'article U2/12-g,

· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	numéroté g.i ; l'article U3/12-h.i est abrogé, l'alinéa
Dispositions actuelles	Dispositions après modification
U1/12:	U1/12:

« f- Stationnement des deux roues :

f.i) Pour les constructions de moins de |f.i| Pour les constructions de plus de deux deux logements

Il est exigé un au minimum 1 place de stationnement intérieur par logement (dont la dimension minimale est de 1m² par place).

(...)

f.ii) Pour les constructions de plus de deux logements et les autres destinations

Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions (...). »

U2/12:

« g- Stationnement des deux roues :

g.i) Pour les constructions de moins de deux logements

Il est exigé un au minimum 1 place de stationnement intérieur par logement (dont la dimension minimale est de 1m² par place).

(...)

g.ii) Pour les constructions de plus de deux logements et les autres destinations

Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans « f- Stationnement des deux roues :

logements et les autres destinations Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions (...). »

$U_2/12:$

« g- Stationnement des deux roues :

q.i) Pour les constructions de plus de deux logements et les autres destinations Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions (...). »

U3/12:

« h- Stationnement des deux roues :

h.i) Pour les constructions de plus de deux logements et les autres destinations Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions (...). »

les constructions (...). »

U3/12:
« h- Stationnement des deux roues :
h.i) Pour les constructions de moins de deux
logements
Il est exigé un au minimum 1 place de
stationnement intérieur par logement (dont
la dimension minimale est de 1m² par
place).
(...)
h.ii) Pour les constructions de plus de deux
logements et les autres destinations
Il sera exigé un local collectif ou des
emplacements affectés aux deux roues dans
les constructions (...). »

8°)

A l'article **U2/7-b**, concernant les prospects par rapport aux limites séparatives, l'alinéa U2c est abrogé

est abroge	
Dispositions actuelles	Dispositions après modification
« b- Au-delà de la bande d'implantation de 25,00 m () Lorsque des façades ou des pignons sont implantés en retrait des limites séparatives, il devra être respecté un prospect par rapport à la limite séparative de : U2a : () U2b : ()	« b- Au-delà de la bande d'implantation de 25,00 m () Lorsque des façades ou des pignons sont implantés en retrait des limites séparatives, il devra être respecté un prospect par rapport à la limite séparative de : U2a : () U2b : (). »
 P=H, avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe. P=H/2 avec un minimum de 2,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du niveau du plancher éclairé. » 	

Les mots « (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). » sont supprimés de la définition de l'emprise au sol du **glossaire**.

Les mots « rampes d'accès extérieures » sont supprimés.

Dispositions après modification
suivants: -épaisseur des murs extérieurs, débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple:

10°)

Les termes : « Les éléments d'accès pour PMR » sont ajoutés à la liste des éléments ne constituant pas d'emprise au sol dans la définition du glossaire.

Dispositions actuelles	Dispositions après modification
« Emprise au sol () Ne constituent pas de l'emprise au sol : -aire de stationnement extérieure non couverte -terrasse de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes) -les auvents, marquises et pare-soleil -les bassins de rétention pluviale ».	couverte -terrasse de plain-pied (ou ne présentant pas

11°)

Dans la définition de la hauteur à l'égout du toit du **glossaire**, il est précisé : « Σ l $_{lucarnes}$ < 1/3 L $_{long\ pan}$ »

Dispositions actuelles	Dispositions après modification
« Hauteur à l'égout du toit	« Hauteur à l'égout du toit
()	()
Si la façade comporte plusieurs lucarnes	Si la façade comporte plusieurs lucarnes
dont le cumul de leur largeur excède le tiers	dont le cumul de leur largeur excède le tiers
de la longueur de la façade, dans ce cas, la	de la longueur de la façade, dans ce cas, la
hauteur est comptée du sol naturel jusqu'au	hauteur est comptée du sol naturel jusqu'au
sommet des lucarnes. »	sommet des lucarnes (\(\Sigma l\) lucarnes < \(V3\) L long
	pan). »

12°)

L'article U2/6 précise que dans le secteur U2c il n'y a pas de bande d'implantation, par conséquent les dispositions de l'article U2/7 concernant le secteur U2c n'ont pas d'objet et sont donc supprimées.

Dispositions actuelles	Dispositions après modification
« U2/7: b- Au-delà de la bande d'implantation de 25,00 m () U2a: () U2b: () U2c: • P=H, avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe. • P=H/2 avec un minimum de 2,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du niveau du plancher éclairé.»	« U2/7 : b- Au-delà de la bande d'implantation de 25,00 m () U2a : () U2b : ().

A l'article U1/11-f, la phrase : « Les couvertures des toitures en zinc ou en cuivre sont autorisées. » est complétées par les termes : « sans exigences de pentes pour les toits à la Mansart. »

Dispositions actuelles	Dispositions après modification
Article U1/11: «f- Traitement des toitures et des matériaux de couverture () Les couvertures de toiture en pente de la construction principale doivent être réalisées en tuiles de terre cuite rouges ou brunes, ou en ardoise. Les tuiles à canal à la romaine sont interdites. Les couvertures des toitures en zinc ou en cuivre sont autorisées. () »	de couverture () Les couvertures de toiture en pente de la construction principale doivent être réalisées en tuiles de terre cuite rouges ou



ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

N°2018/137

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment en ses articles L. 153-41, L. 153-45 et suivants,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2006 approuvant le plan local d'urbanisme (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 le plan local d'urbanisme, notamment en son « Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) »,

Considérant qu'il ressort, à la suite de la révision du plan local d'urbanisme en date du 27 avril 2017, que le zonage U3d correspondant au dernier ilot de la ZAC Ermont-Eaubonne restant à aménager se révèle trop restrictif pour permettre de répondre à l'objectif de mixité sociale et de garantir une croissance équilibrée sur le territoire communal,

Considérant qu'il apparaît nécessaire d'ajuster ce zonage afin de répondre aux objectifs précités, en prévoyant un zonage mêlant à la fois une règlementation relative aux aménagements d'activités tels qu'ils sont prévus dans le présent plan local d'urbanisme et, à la fois, une règlementation permettant la construction de bâtiments à usage d'habitation,

Considérant que la commune envisage de modifier les articles U3d « Secteur d'activités en cours d'opération », afin de favoriser l'implantation d'ouvrages mixtes, et pas seulement limités aux seules activités tertiaires,

Considérant que cette modification a également pour motif d'apporter des corrections mineures aux erreurs matérielles du Règlement écrit du plan local d'urbanisme,

Considérant que les modifications envisagées ci-dessus n'auront pas pour conséquence de:

- Changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables;
- 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 neufs ans de 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,

Considérant que la procédure de modification simplifiée, prévue par les dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, peut être envisagée pour procéder à cette modification dans la limite où elle n'emporte :

- Ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- Ni de diminuer ces possibilités de construire ;
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ni d'appliquer les dispositions de l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme,

ARRETE

Article 1er:

Il est prescrit une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'Ermont, en application des articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette modification simplifiée a pour objet de :

- Modifier la rédaction de l'article U3/2 du Règlement écrit du plan local d'urbanisme afin de permettre la construction de bâtiments à usage d'habitation en zone U3d;
- Corriger les erreurs matérielles du Règlement écrit du plan local d'urbanisme.

Article 2:

Le projet de modification simplifiée sera transmis à Madame la Sous-Préfète d'Argenteuil et aux personnes publiques associées pour avis avant la mise à disposition au public.

Le projet de modification simplifié affectant un périmètre situé dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) 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 3:

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à la disposition du public pendant un mois dans les conditions permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées dans un registre.

Les modalités de mise à disposition du public seront précisées par délibération du Conseil municipal au moins huit (8) jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 4:

A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, le cas échéant, pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération dûment motivée.

Article 5:

Ampliation du présent arrêté, affiché en Mairie, sera transmise à Madame la Sous-Préfète d'Argenteuil et aux personnes publiques associées.

Article 6:

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 07/03/2018

Hugues PORTELLI

Maire d'Ermont
Président de l'Union des Maires

du Val d'Oise

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT

de

PONTOISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE D'ERMONT DE LA COMMUNE D'ERMONT

SEANCE DU 27 AVRIL 2017

L'an deux mille dix-sept, le vingt-sept du mois d'avril, à 20 heures 45

OBJET: EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCES

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 20 avril 2017, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Hugues PORTELLI.

Nº17/51

Présents :

M. Hugues PORTELLI, Maire,

M. HAOUIN, Mme PEGORIER-LELIEVRE, M. NACCACHE, Mme MARY, M. BLANCHARD, Mme BOUVET, M. TELLIER, Mme DUPUY, M. PICARD-BACHELERIE,

Adjoints au Maire.

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35.

Mme NEVEU, Mme BERNIER, Mme HERBEZ, M. M. LANDREAU, M. BUI, Mme GUTIERREZ, Mme MEZIERE, Mme DE CARLI, Mme ROCK, M. EL MAHJOUBI, M. RAVIER, Mme CASTRO FERNANDES, M. QUENUM, M. BOYER, M. TCHENG, M. QUINETTE, M. CLEMENT,

Conseillers Municipaux.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

(pouvoir à Mme PEGORIER-LELIEVRE) Mme CHIARAMELLO

M. CAZALET (pouvoir à M. BLANCHARD)

(pouvoir à M. HERBEZ) M. LAHSSINI

M. KHINACHE (pouvoir à M. HAQUIN) (pouvoir à M. TCHENG) M. FABRE

Absentes:

Mme OEHLER

Mme SEVIN-ALLOUET

Affichée le : 94/05/2017

Déposée en Sous-Préfecture le 6510512017

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 : M. QUENUM ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il 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:

Délibération N°17/51

EQUIPEMENT, COMMERCES, URBANISME:

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Sur la proposition du Maire;

Vu l'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles :

- L. 153-22, L. 153-29;
- R. 153-11, R. 153-12, R. 153-13 et R. 153-14;
- R. 153-20, R. 153-21, R. 153-22 portant sur la publicité et l'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite loi SRU du 13 décembre 2000.

Vu la loi relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°14/81, du 19 juin 2014, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs et modalités de concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°15/186, du 16 décembre 2015 relatives au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°16/79, du 30 juin 2016, clôturant et tirant le bilan de la concertation, et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme;

Vu les avis des personnes publiques associées à la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal n°2016/541 en date du 10 octobre 2016, prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ERMONT en date du 18 janvier 2017,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur en date du 18 janvier 2017,

Vu le projet de révision Plan Local d'Urbanisme et notamment, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement, le règlement et ses documents graphiques associés et les annexes,

Vu les avis rendus par la Commission Equipement, Commerces, Urbanisme en date du 19 avril 2017 et la Commission Affaires Générales, Finances en date du 24 avril 2017 ;

Vu la note de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications à apporter au projet arrêté le 30 juin 2016 :

Considérant que :

- Le Conseil Municipal a approuvé le principe de prescription du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, les objectifs de révision et les modalités de concertation le 19 juin 2014,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu en Conseil Municipal le 16 décembre 2015, s'articule autour des 3 orientations suivantes :
 - o Ville dynamique, garantir une croissance équilibrée de la ville,
 - o Promouvoir la construction d'une ville verte et jardinées qui prend en compte les enjeux environnementaux,
 - o Valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité,
- Le bilan de la concertation a été dressé en Conseil Municipal le 30 juin 2016,
- Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté le 30 juin 2016 et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées qui ont eu trois mois pour formuler leur avis qui ont été joins au dossier d'enquête publique,
- L'Etat a émis un avis favorable à l'arrêt du projet,
- L'enquête publique s'est déroulée du 7 novembre au 9 décembre 2016 et qu'à l'issue de cette dernière le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de trois réserves et quatre recommandations le 18 décembre 2016,
- La note de synthèse annexée à la présente délibération, exposant notamment les modifications apportées au projet arrêté le 30 juin 2016 ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique et les avis rendus par les personnes publiques associées justifient les modifications apportées au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que les modifications au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté, est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL

- APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ermont tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Ce Plan Local d'Urbanisme comprend :

- o Un rapport de présentation
- o Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- o Des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- o Un règlement écrit
- o Un règlement graphique
- Des annexes
- o Un bilan de la concertation
- DIT que le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public :
 - o A la mairie d'Ermont,
 - o A la préfecture du Val d'Oise,
- DIT que la présente délibération fera l'objet :

Délibération N°17/51 suite

- o D'un affichage pendant un mois en mairie,
- o D'une publication au recueil des actes administratifs,
- D'une mention en caractères apparents insérée dans un journal diffusé dans le département,
- DIT que la présente délibération sera notifiée, avec un exemplaire du Plan Local d'Urbanisme approuvé, à Monsieur le Préfet du département du Val d'Oise,
- DIT que la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet, conformément à l'article L. 153-24 du Code de l'Urbanisme,
- DIT que le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois à compter de sa réception en Préfecture.

Pour extrait conforme,

Le Maire
Hugues PORTELI

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT

de

PONTOISE

EXTRAIT DU REGISTRE



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE D'ERMONT DE LA COMMUNE D'ERMONT

SEANCE DU 30 JUIN 2016

L'an deux mille seize, le trente du mois de juin, à 20 heures 45

OBJET: EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCE

Révision globale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 23 juin 2016, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Hugues PORTELLI.

N°16/79

Présents :

M. Hugues PORTELLI, Maire,

M. HAQUIN, Mme PEGORIER-LELIEVRE, M. NACCACHE, Mme MARY, M. BLANCHARD, Mme BOUVET, M. TELLIER, Mme DUPUY, M. PICARD-BACHELERIE, Mme CHIARAMELLO,

Adjoints au Maire.

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35.

M. HERBEZ, Mme NEVEU, Mme BERNIER, Mme YAHYA, M. CAZALET, M. BUI, Mme OEHLER, M. LAHSSINI, Mme GUTIERREZ, Mme MEZIERE, Mme DE CARLI, Mme ROCK, M. EL MAHJOUBI, M. RAVIER, M. KHINACHE, Mme CASTRO FERNANDES, M. FABRE, M. BOYER, M. TCHENG, M. QUINETTE, M. LAVAUD,

Conseillers Municipaux.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. LANDREAU

(pouvoir à Mme PEGORIER)

M. QUENUM

(pouvoir à M. PORTELLI)

Absente:

Mme SEVIN-ALLOUET

Affichée le : 07/07/2016

Déposée en Sous-Préfecture le :64/07/16

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 vols 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).

<u>EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCES</u>: Délibération N°16/79 Révision globale du Plan Local d'Urbanisme (PLU): Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Sur la proposition du Maire;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 à L103-6 et R 153-3;

Vu la délibération n° 14/81 en date du 19 juin 2014, prescrivant la révision globale du Plan Local d'Urbanisme et les modalités de concertation ;

Vu la délibération n° 15/186 en date du 16 décembre 2015, actant de l'organisation et de la tenue d'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD);

Vu le projet de révision du P.L.U., et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Vu le bilan de la concertation présentée par monsieur le maire et détaillé en annexe ;

Vu les avis rendus par les Commissions Equipement, Urbanisme, Commerces et Affaires Générales, Finances qui se sont respectivement tenues les 22 et 28 juin 2016 ;

Considérant le débat tenu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du P.L.U. et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), conformément aux dispositions de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme,

Considérant qu'à l'issue de la concertation avec le public, le projet de P.L.U. ne nécessite aucun ajustement ;

Considérant que le projet de P.L.U. est maintenant prêt à être transmis, pour avis, à l'ensemble des personnes et services associés à la procédure, aux communes limitrophes et établissements publies de coopération intercommunale qui en ont fait la demande ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL

- ARRETE le projet de P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DECIDE** de soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet ;
- AUTORISE le Maire à signer les pièces d'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.);
- TIRE le bilan de la concertation,

- PRECISE:

- que la présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis à Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- que conformément à l'article L 153-19 du Code de l'Urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est soumis à enquête publique.

- que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123.18 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois.

Pour extrait conforme,

Le Maire Hugues PORTELLI

PRÉFECTURE DU VAL D'OISE arrivée le - 4 JUIL, 2016

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Accusé de réception en préfecture 095-219502192-20151216-20151216_15186-DE Reçu le 18/12/2015

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT du VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT

de

PONTOISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE D'ERMONT

DE LA COMMUNE D'ERMONT

SEANCE DU 16 DECEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, le seize du mois de décembre, à 20 heures 45

OBJET: EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCES

Urbanisme:

Révision du Plan Local d'Urbanisme : débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de *M. Hugues PORTELLI*.

N°15/186

Présents:

M. Hugues PORTELLI, Maire,

M. HAQUIN, Mme PEGORIER-LELIEVRE, M. NACCACHE, Mme MARY, Mme BOUVET, M. TELLIER, Mme DUPUY, M. PICARD-BACHELERIE, Mme CHIARAMELLO,

Adjoints au Maire.

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35. M. HERBEZ, Mme NEVEU, Mme BERNIER, Mme YAHYA, M. LANDREAU, M. CAZALET, M. BUI, Mme OEHLER, M. LAHSSINI, Mme GUTIERREZ, Mme MEZIERE, Mme DE CARLI, Mme ROCK, M. EL MAHJOUBI, M. RAVIER, Mme CASTRO FERNANDES, M. FABRE, M. BOYER, M. TCHENG, M. QUINETTE, M. LAVAUD,

Conseillers Municipaux.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. BLANCHARD

à M. HAQUIN

M. KHINACHE

à Mme DUPUY

M. QUENUM

à M. PORTELLI

Absente:

Mme SEVIN-ALLOUET

Affichée le : 23/12/2015

Déposée en Sous-Préfecture le : 18112/2015

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.

<u>Délais et voies de recours :</u>

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:

EQUIPEMENT, COMMERCES, URBANISME:

Urbanisme:

Révision du Plan Local d'Urbanisme : débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Sur la proposition de Monsieur le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et particulièrement ses articles L. 2122-21 et 2241-1,

Vu l'article R123-1 du Code de l'Urbanisme disposant que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, définissant les orientations et les objectifs du PADD,

Vu la délibération N°14/81 du 19 juin 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune,

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le diagnostic annexés à la présente délibération,

Vu l'avis rendu par la Commission mixte Equipement, Urbanisme, Commerces et Développement Durable en date du 9 décembre 2015,

Vu l'avis rendu par la Commission Affaires Générales, Finances en date du 14 décembre 2015,

Considérant que le diagnostic, la réunion avec les personnes publiques associées et la réunion publique qui se sont tenues le 4 décembre 2015 ont permis de dégager des enjeux sur la base desquels le projet de PADD va se fonder,

Considérant que les orientations générales du PADD du futur PLU de la Ville s'articulent autour des 3 orientations suivantes :

- Orientation 1 : La ville dynamique, garantir une croissance équilibrée de la ville,
- Orientation 2 : Promouvoir la construction d'une ville verte et jardinées qui prend en compte les enjeux environnementaux,
- Orientation 3 : Valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité.

Considérant l'obligation de débattre en Conseil Municipal des orientations générales du PADD conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme,

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL

- Prend acte de l'organisation et de la tenue d'un débat portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'Ermont au sein de son Conseil Municipal.

Pour extrait conforme,

Le Maire
Hugues PORTELLI



Vu pour être annexé à délibération n° 15/186...du 16/12/2015 ERMONT, le 18/14/2015

Réunion Publique

sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et présentation du diagnostic territorial

Vendredi 4 décembre 2015

Intervenants présents :

- Monsieur Hugues PORTELLI, Maire d'Ermont, Sénateur du Val d'Oise
- Monsieur Benoît BLANCHARD, Adjoint au Maire d'Ermont chargé de l'Equipement
- Madame Céline BOUVET, Adjoint au Maire d'Ermont chargée du Développement Durable
- Monsieur Christian GODOT, Directeur Général Adjoint chargé de l'Equipement,
- Monsieur Tony LEPORCHER, Chef de projet, bureau d'études Villes en Atelier
- Monsieur Franck GNONLONFOUN, Consultant, Guy Taïeb Consultants

Monsieur le Maire ouvre la séance et remercie le public de sa présence.

En introduction, il précise que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document adopté par le Conseil Municipal qui fixe les règles d'urbanisme de la commune.

Ces règles sont à caractère général, c'est-à-dire qu'elles représentent la philosophie générale de l'urbanisme sur la commune, comment penser, aménager, embellir et protéger le territoire. Mais elles sont également précises, c'est-à-dire qu'elles définissent les zones réglementées dans lesquelles il est impossible de construire (réservées aux espaces verts ou zones agricoles lorsqu'il s'agit d'une commune agricole) ainsi que les zones d'équipement, pavillonnaires, d'habitat collectif, tout cela représentant la partie règlementaire du Plan Local d'Urbanisme, à savoir, la partie juridiquement imposable.

Puis, il indique qu'il est nécessaire de réviser le PLU actuel, créé il y a 15 ans, pour tenir compte de l'évolution des besoins. Il rappelle que la dernière modification a été faite dans le cadre de la construction de la ZAC Ermont Eaubonne.

Aujourd'hui, la révision du PLU d'Ermont s'impose, comme dans beaucoup d'autres villes, en raison du vote, en mars dernier, d'une loi sur l'aménagement urbain, loi ALUR, qui contient un grand nombre de dispositions directement applicables en termes d'urbanisme et de logement, comme les surfaces minimales au sol qui n'existent plus. Il explique qu'il est important de réagir à cette loi, car si la commune l'applique sans prendre des mesures pour l'accompagner et en limiter la portée, notamment pour respecter l'environnement, elle va au-devant de sérieux problèmes.

Cette révision s'impose donc pour tenir compte de cette loi en vigueur depuis la fin du mois de mars et également pour des raisons plus locales, comme l'Agenda 21 appliqué depuis 4 ans, et dont les effets sur la façon de gérer l'espace communal doivent faire partie du PLU (économies d'énergie, récolte des eaux pluviales...).

Activité :

 A noter, la zone Dautry (tertiaire) est attractive. La commune a observé que nombre de salariés cherchent à habiter sur ERMONT.

Equipement :

- A compléter, un espace vert ludique à proximité du complexe sportif Gaston Rebuffat.
- Paysage Trame verte Etat Initial de l'environnement :
 - La commune interroge sur les modalités d'intégration de la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans le règlement.
 - O Le diagnostic propose quelques pistes qui pourront être validées ou complétées dans les phases d'élaboration suivantes.

A l'issue de cette présentation, la parole est donnée au public.

Un administré déclare avoir perdu sa ville en 1964 lors de sa première rénovation et estime être en train de la perdre à nouveau, notamment par le recul des espaces verts. Puis, il dit être gêné par les chiffres de la population qui sont ceux du dernier recensement de l'INSEE de 2012. De plus, il indique qu'habitant à la limite de Sannois et d'Ermont, il rencontre des difficultés à utiliser le bus pour aller au marché d'Ermont le mercredi et le samedi, et si toutefois il parvient à l'utiliser, cela lui coute 1,50 €. Il estime que tout cela n'est pas pris en compte dans l'étude. Enfin, il ajoute qu'Ermont perd son environnement de vie autrefois agréable et ne voit pas comment le nombre de logement pourrait augmenter si ce n'est qu'en hauteur.

Monsieur le Maire répond que la présentation faite n'est pas le projet de la commune, mais une prospection réalisée par le bureau d'études, à partir des préconisations de la loi ALUR et du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), qui demandent de densifier la population dans les zones urbaines. Ceci ne correspond pas à la volonté municipale, néanmoins, la municipalité est obligée de tenir compte de la loi, même à minima.

Ensuite Monsieur le Maire explique qu'il n'est malheureusement pas possible de remonter le temps. Il rappelle qu'au début des années 60, la ville d'Ermont, comme celles de Franconville et de Sannois, avait été choisie pour devenir la ville nouvelle du Val d'Oise. Pour ce faire, la moitié de la ville a été expropriée par l'Etat.

Mais finalement le projet a été construit 15 kilomètres plus loin à Cergy. Puis, en qualité de propriétaire des terrains expropriés, l'Etat a décidé d'y construire des logements collectifs notamment HLM, ce qui a coupé la Ville en deux partie, l'une pavillonnaire et l'autre constituée d'habitats collectifs, qui a doublé la population de la Ville. Cette réalité ne pouvant pas être modifiée, la municipalité ne peut que rénover l'habitat existant et réunifier les 2 parties de la ville.

Dernièrement, deux secteurs de la commune ont été densifiés, ce qui apporte près de 1 500 logements supplémentaires. D'une part la ZAC Ermont-Eaubonne, dont la rénovation était inévitable, en raison de la vétusté de l'habitat, de la reconstruction de la première gare ferroviaire du Val d'Oise par la SCNF et de la construction d'une gare routière par le Département. D'autre part, le centre-ville, pour lequel l'idée était de créer un secteur d'habitat collectif qui soit également une zone d'accession à la propriété.

Le bureau d'étude a émis les préconisations précédemment évoquées en termes de logements supplémentaires et la municipalité les suivra autant que possible, en fonction des espaces libres.

- Promouvoir la construction d'une ville verte et jardinée qui prend en compte les enjeux environnementaux
 - Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité
 - Adapter la ville aux changements climatiques et limiter les effets d'îlots de chaleur urbains
 - o Protéger la population des risques et des nuisances
- Valoriser le territoire d'Ermont pour consolider l'accueil et la solidarité
 - Assurer l'accueil de nouveaux habitants et la production de nouveaux logements
 - o Promouvoir la qualité du cadre bâti
 - Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée

Monsieur Leporcher invite ensuite le public à débattre sur le PADD.

Un habitant s'interroge sur l'évolution des commerces notamment via Internet et les problématiques liées à l'augmentation des stationnements de véhicules de livraison à tout moment de la journée. Il évoque la création de plateforme logistique communale réduisant ainsi la circulation des livreurs.

Monsieur Godot rappelle que la réflexion menée lors de l'étude sur le plan de circulation et de stationnement consistait à limiter les livraisons sur des tranches horaires tôt le matin et tard le soir, en dehors des heures d'affluence, notamment en centre-ville. Quant à une plateforme logistique, cette éventualité n'a pas été envisagée mais fait partie des questions qu'ils convient de se poser.

Un autre habitant demande ce qu'il est devenu de l'idée d'implanter des Vélib' à Ermont et de la création des circulations douces et d'un giratoire devant la mairie ?

Monsieur le Maire informe que le promoteur des Vélib' ne souhaite pas s'implanter à Ermont car cela ne serait pas rentable. Ce projet pourrait éventuellement être envisagé à l'échelle de la nouvelle communauté d'agglomération si toutefois le nombre d'habitants s'avère suffisant, ce qui est incertain. Par contre, la municipalité envisage de développer des parkings à vélos sécurisés.

Concernant la création d'un giratoire devant la mairie, l'estimation d'une telle opération étant très onéreuse, ce projet ne fait pas partie des priorités budgétaires de la communes.

Un habitant s'interroge au sujet de la ville en mouvement, et souhaite savoir quel est le lien avec les villes limitrophes, dans un tissu urbain dense au niveau des entrées de villes ?

Monsieur Leporcher répond que les entrées de ville font plutôt partie du projet urbain. Il s'agira davantage d'une requalification des lieux, afin d'apaiser et revaloriser l'image de la ville. Il ajoute qu'il y a beaucoup d'entrées de ville entre Ermont et les villes limitrophes et chaque entrée n'a pas la même valeur urbaine et doit être traitée chacune de façon spécifique. Par exemple, en direction de Saint Leu la Forêt, l'ensemble de l'axe routier doit faire l'objet d'un aménagement cycliste. Il explique qu'une entrée de ville n'est pas seulement un passage d'une ville à l'autre, mais une connexion entre deux villes, un territoire continu, il faut donc réfléchir à un aménagement général.

Monsieur Leporcher précise que la définition des cœurs d'îlot est le résultat d'un travail très fin qui doit encore être développé et affiné. Il consiste à considérer leur densité, savoir comment ils ont été fragmentés par les différents fonds bâtis et les jardins. Puis, il explique qu'il est parfois difficile de protéger tous les îlots notamment lorsqu'ils sont trop morcelés. Ainsi, certains seront plus protégés que d'autres, d'autres devront être recomposés. Il explique ensuite que la préservation des îlots se fait selon la loi et la volonté de la commune qui, au final, doit être règlementairement acceptable.

Monsieur Godot ajoute que le PLU actuel comporte déjà des règles en ce sens, à savoir, une bande non constructible de 20 mètres, un nombre minimum d'arbres à planter et un espace libre en espace vert de 80 %. Il ajoute par ailleurs, que le plan de protection des arbres remarquables du PLU actuel est en cours de révision et qu'un plan de sauvegarde de ces arbres sera mis en place.

Monsieur le Maire complète les propos de Monsieur Godot en précisant que l'idée est de durcir les règle en s'appuyant sur les lois environnementales Grennelle 1 et 2 pour limiter les effets de la loi ALUR.

Concernant les arbres remarquables, il indique qu'aujourd'hui aucune mesure ne contraint les propriétaires qui peuvent les abattre. Le nouveau PLU imposera donc des contraintes et renforcera les règles en la matière.

Il explique également qu'il est indispensable de limiter le découpage des parcelles car l'abondance de construction réduit les jardins et empêche l'écoulement naturel des eaux.

En effet, la loi ALUR a supprimé la surface minimale au sol en mètres carrés, le futur PLU imposera donc une surface minimale en mètres cube.

Enfin, au sujet de la circulation piétonne il indique que celle-ci est restreinte par la résidentialisation à outrance qu'il est également nécessaire de limiter.

Il termine en précisant qu'il est tout à fait possible d'améliorer le dispositif de protection de l'environnement tout en respectant le droit de propriété.

Un habitant demande quel est le coût de la révision du PLU?

Monsieur le Maire indique que le coût de la révision du PLU est liée aux études, ce qui est d'environ 80 000 €.

Plus aucune question n'étant posée, Monsieur le Maire conclut en remerciant les personnes présentes et en les informant que le compte-rendu sera rapidement disponible sur le site internet de la Ville.

Il précise que la prochaine réunion publique portant sur la partie règlementaire et le zonage du PLU aura lieu courant mai 2016.

Enfin, il remercie les groupes de travail comme les Archi Citoyens qui ont déjà apporté leurs observations et encourage les administrés présents à faire part de leur avis à la municipalité.

La séance est levée à 22h30.



180, route de Neufchâtel 76420 Bois Guillaume

Tel: 09 72 42 54 04

Mail: atelier@vea-urba.com

Compte-rendu de la réunion du :

Vendredi 4 décembre 2015

Vu pour être annexé à deliberation n° 45/186 Au 16/12/2015

ERMONT, le. 18/1/2/10/15 Le Maire,

COMPTE-RENDU

AFFAIRE

Elaboration du PLU - ERMONT

Objet: Réunion Personnes Publiques Associées: Diagnostic et PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Etabli par: Villes en Atelier

LEPORCHER Tony

Monsieur Hugues PORTELLI Monsieur Benoît BLANCHARD Monsieur Xavier HAQUIN Madame Malika SMAÏLI Monsieur Xavier-Alexandre RELIANT	Ermont - Maire / Sénateur du Val d'Oise Ermont - Adjoint chargé de l'équipement
Monsieur Xavier HAQUIN Madame Malika SMAÏLI	Frmont - Adjoint chargé de l'équipement
Madame Malika SMAÏLI	Ermont - Adjoint charge de l'équipement
	Ermont - Adjoint - Chargé des Finances et des Associations
Monsieur Xavier-Alexandre RELIANT	Ermont DGS
	Ermont Directeur de cabinet du maire
Monsieur Christian GODOT	Ermont – DGA des services de l'urbanisme
Madame Séverine DA APRESENTAÇÃO	Ermont – DGA Solidarité
Madame Armelle PIERRE	Ermont – Chargé de mission développement durable
Monsieur Loïc DUMUSOY	Ermont – Instructeur du Droit des Sols
Monsieur Jean-Michel PALLIER	Ermont – Directeur du service urbanisme
Madame Laure LEGRESY	Commune de FRANCONVILLE – laure.francois@ville-
	franconville.fr - 0139326663
Monsieur Philippe BALLOY	Ville d'EAUBONNE – pballoy@eaubonne.fr
Madame Alison FALEMPIN	Conseil départemental du Val d'Oise –
	alison.falempin@valdoise.fr
Madame Coryse VANDECASTEELE	Conseil départemental du Val d'Oise –
	coryse.vandecasteele@valdoise.fr
Monsieur Tony LEPORCHER	Villes en Atelier – Chef de projet
Monsieur Franck GNONLONFOUN	Consultant GTC

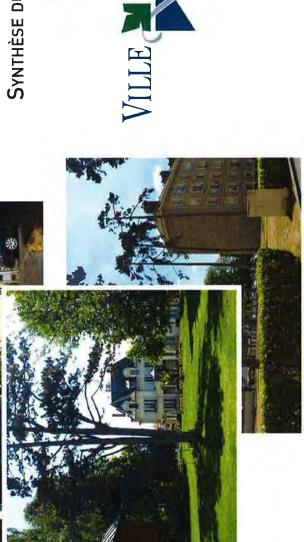
ORDRE DU JOUR

Présentation du Diagnostic et du projet de PADD

Plan Local d'Urbanisme

ERMONT

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



Le Schéma Directeur d'Île de France impose des contraintes fortes sur le territoire d'Ermont depuis 2012

- Les quartiers à densifier à proximité des gares;
- Les secteurs à fort potentiel de densification : Il s'agit ici du secteur de la gare Ermont-Eaubonne.

L'objectif est une augmentation minimale de 15%:

- De la densité humaine
- De la densité moyenne des espaces d'habitat.

Au regard de la production de logement en cours, pour s'inscrire

Ermont a donc pour objectifs la création de 481 logements à dans les objectifs du SDRIF et pour répondre à ses propres besoins,

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt règional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs

- Extrait du SDRIF

Polariser et équilibrer

Espace urbanisé à optimiser Les espaces urbanisés

- Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification
- Les nouveaux espaces d'urbanisation

l'horizon 2030.

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

La fusion des communautés d'agglomération de Val et Forêt et du Parisis fait entrer Ermont dans une nouvelle Communauté



Pòle de centralité à conforter

d'agglomération de 261 000 habitants.

Extrait du SDRIF

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



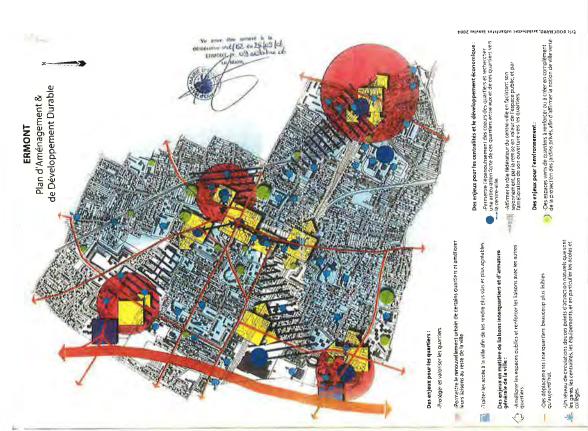
Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PDUIF contient quatre prescriptions directement adressées aux communes :

- Priorité aux transports collectifs.
- Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public.
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles.
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières.

BILAN DU PLU 2010 SUR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL

Carte du PADD du PLU d'Ermont (2010)



REGARD PORTÉ SUR LE PADD ET LE RÈGLEMENT DU PLU DE 2010

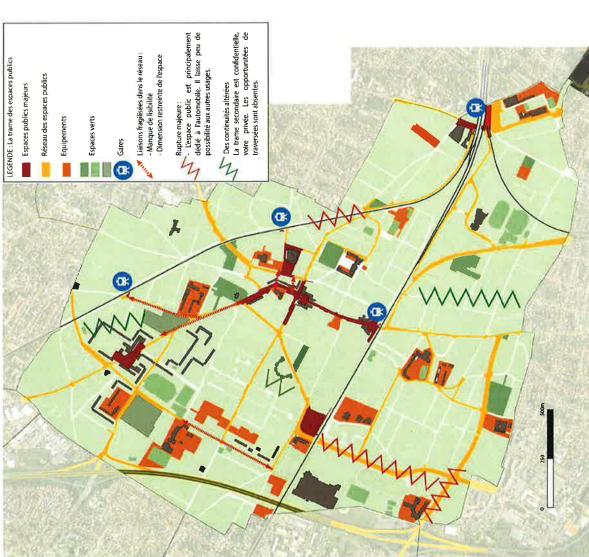
De nouveaux éléments à prendre en compte :

- La Trame Verte et Bleue,
- Préserver les continuités écologiques.

Ce sont les dispositions des Lois Grenelle I (2009) et II (2010), ainsi que ceux de la Loi ALUR de mars 2014.

Le PADD et le règlement du PLU en cours d'élaboration permettront de répondre à ces obligations en poursuivant les réflexions engagées dans le PLU 2010.

PAYSAGE URBAIN: LA TRAME DES ESPACES PUBLICS



Aspect général:

Un territoire interrompu à l'est et à l'ouest par de grandes infrastructures de transport : A15 - voie ferrée Le tissu urbain est fractionné en grands et très grands îlots.

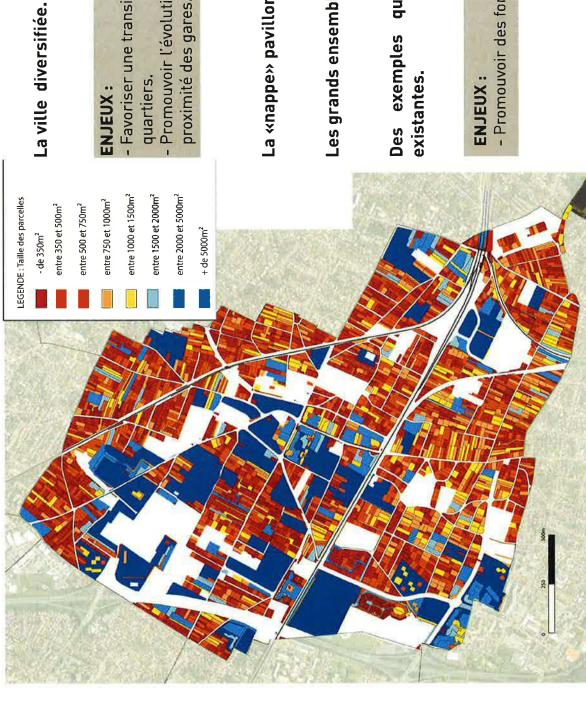
Les espaces publics sont peu variés.

Le réseau d'espace public permet de comprendre comment les principaux espaces sont liés entre eux.

L'espace public désigne l'ensemble des espaces destinés à l'usage de tous, sans restriction.

Les axes structurants (maillage du territoire)

LES FORMES DE LA VILLE: UN PATCHWORK QUI FAVORISE LA MIXITÉ SOCIALE



- · Favoriser une transition architecturale et urbaine entre les
- quartiers. Promouvoir l'évolution et la recomposition des quartiers à proximité des gares.

La «nappe» pavillonnaire.

Les grands ensembles / Espaces libres - espaces vides.

Des exemples qui composent avec les ruptures

Promouvoir des formes urbaines intermédiaires,

LES FORMES DE LA VILLE : LES TISSUS URBAINS















Principales caractéristiques de l'habitat pavillonnaire Forme et gabarit / Matériaux / Clôture

ENJEUX:

- Préserver les caractéristiques principales de constructions.
 - · Conforter la végétalisation des clôtures.
- Valoriser les formes compactes existantes.
- · Promouvoir l'amélioration énergétique des constructions.

Principales caractéristiques des grands ensembles

ENJEUX:

- Promouvoir la rénovation énergétique des constructions.
 - Valoriser les parcours et les traversées piétonnes.
- Diversifier les usages dans les espaces libres.

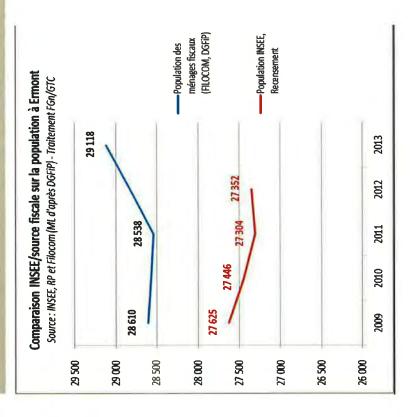
l'habitat collectif Principales caractéristiques de (opération moyenne et résidence)

ENJEUX:

- Promouvoir la qualité énergétique des constructions.
 - Favoriser la transition urbaine.



POPULATION: ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE



Une hausse récente de la population qui n'apparaît pas encore dans les chiffres de l'INSEE

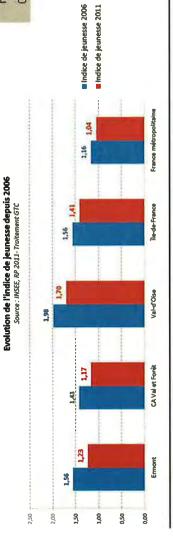
Nous pouvons estimer que la population Ermontoise est d'environ 30 000 habitant en 2015 et devrait se stabiliser ces prochaines années.

Comme partout une population qui tend à vieillir

ENJEUX:

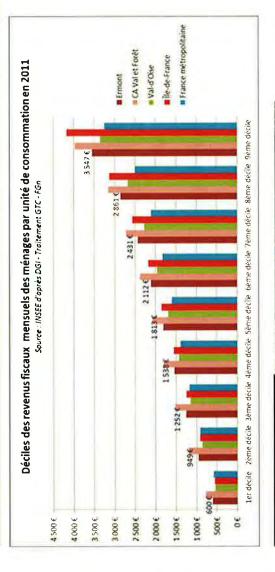
Maintenir un niveau de population en rapport avec le niveau d'équipements et de services de la ville.

Proposer une offre de logement ciblée pour retenir les départs de population de la commune.



Ermont - PLU : Réunion publique

POPULATION : QUEL TYPE DE MÉNAGES SUR LE TERRITOIRE ?





Une population dont le revenu est au-dessus de La moyenne départementale

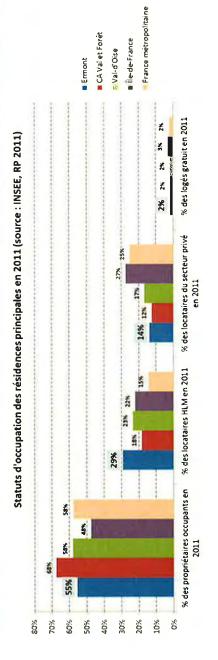
De forte disparités sur le territoire communal

La présence de grands ensembles de logements sociaux entraîne donc de fortes inégalités de revenus entre les différents quartiers du territoire communal.

ENJEUX:

Proposer une offre de logements correspondant au niveau de ressource des habitants de la commune.

HABITAT: STRUCTURE DU PARC



Une majorité de propriétaires occupants

Un parc de logement sociaux relativement abondant

Une sur-représentation des T3-T4, et une sous représentation des T1-T2.

Types des logements en 2011 (source : INSEE, RP 2011)

Taille des résidences principales en 2011 (source : INSEE, RP 2011)

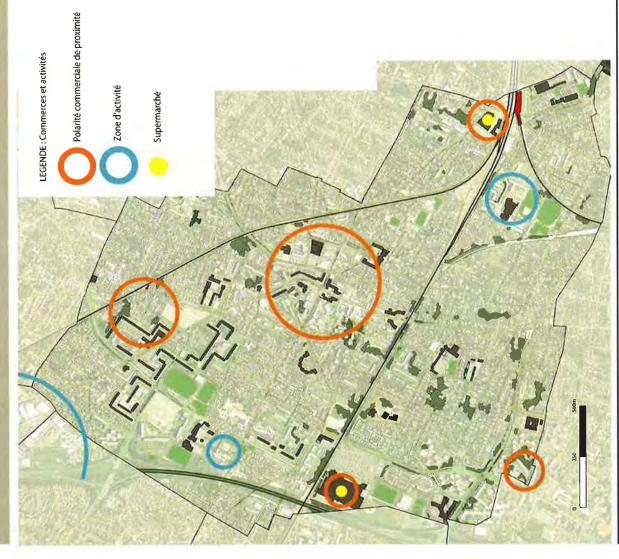
	Ermont	CA Val et Forêt Val-d'Oise	Val-d'Oise	ile-de-France	métropolitaine
% résidences principales 1 et 2 pièces	16%	13%	18%	32%	18%
% résidences principales 3 et 4 pièces	%09	24%	25%	46%	46%
% résidences principales 5 pièces et +	24%	33%	31%	22%	36%

ENJEUX:

Développer l'offre de logements T1-T2 afin de diversifier le parc de logement, de favoriser sa rotation et d'attirer des jeunes actifs.

Orienter l'offre des T3-T4 vers l'accession à la propriété pour maintenir les familles sur le territoire.

ACTIVITÉS ET TISSU ÉCONOMIQUE : Les dynamiques économiques sur le territoire



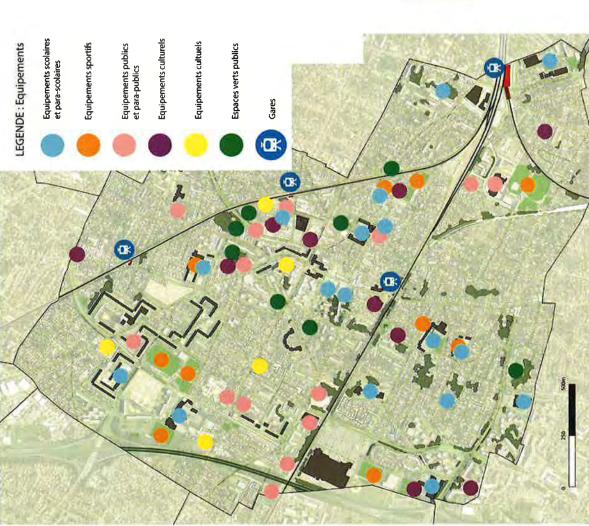
Le commerce comme principal secteur d'activité

Des commerces répartis sur le territoire en différents pôles. La principale polarité est le centre-ville. Cette offre est complétée par le marché qui attire une clientèle bien plus large que celle des ermontois.

Des zones d'activité économique

L'activité ermontoise est principalement concentrée dans le secteur Dautry, où l'on retrouve la clinique Claude Bernard et le centre informatique de la SNCF.

ÉQUIPEMENTS : UNE OFFRE ABONDANTE ET RÉPARTIE SUR TOUT LE TERRITOIRE



Un très bon niveau d'équipement

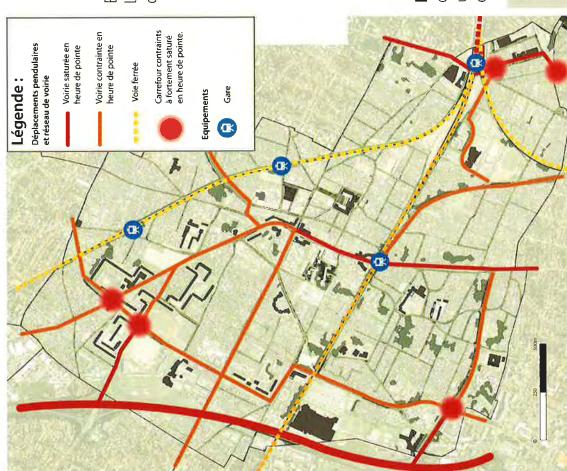
Des équipements répartis sur la totalité du territoire

Des équipements qui participent peu à la structuration de l'espace public

ENJEUX:

- Défendre et optimiser la présence d'équipements publics.

MOBILITÉ: Déplacements domicile-travail

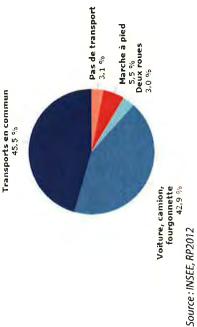






En 2012, moins de 15% des travailleurs ermontois travaillent dans la commune. L'emploi ermontois est fortement dépendant des pôles d'emploi extérieurs, Paris en tête.

Part des moyens de transport utilisés par les ermontois pour se rendre sur leur lieu de travail, en 2012 :

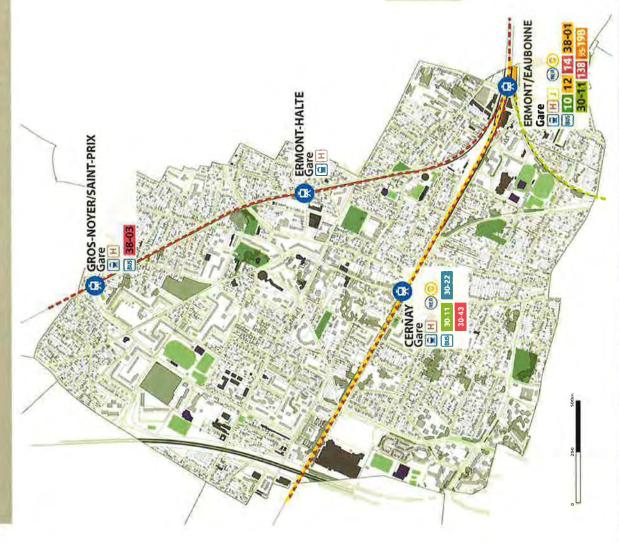


Les transports en commun sont majoritaires et représentent 45,5% des déplacements, suivis de près par la voiture, avec 42,9%. La forte utilisation de véhicules personnels génère des points de congestion du trafic aux heures de pointe.

ENJEUX:

Proposer des itinéraires alternatifs sécurisés.

MOBILITÉS: LES MODES ALTERNATIFS À LA VOITURE



Une excellente connexión au réseau ferrée

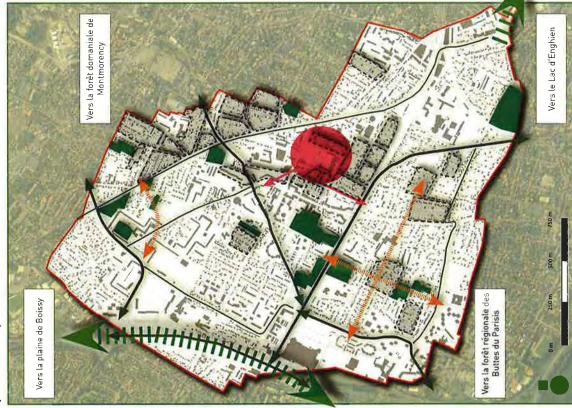
Une desserte par les bus dense mais qui manque de lisibilité. Une bonne accessibilité qui peut encore être améliorée.

ENJEUX:

- Conforter la part modale des transports collectifs.

SYNTHÈSE DES ENJEUX DE LA TRAME VERTE

Synthèse des enjeux de la Trame verte urbaine



LA TRAME VERTE

Les enjeux liés à la Trame verte repose sur la recherche d'une connexion entre les différents espaces (coeurs d'îlots, parcs,...) et les alignements d'arbres.

- Renforcer la perméabilité des coeurs d'îlots ouverts
- Consolider les liaisons vertes existantes
- Créer des liaisons vertes structurantes

Ces connexions sont importantes et donnent du sens à la Trame verte. Des interconnexions doivent aussi être recherchées hors du **territoire**, afin d'inscrire Ermont dans un cadre vert plus large : la Forêt domaniale de Montmorency, la Plaine de Boissy au Plessis-Bouchard, la forêt régionale des Buttes du Parisis, et enfin le Lac d'Enghien.

DES COEURS D'ÎLOTS À PROTÉGER

La protection des coeurs d'îlots afin de réduire les effets de la pression

Des connexions à rechercher

écologiques paysagers Espaces conforter > Principe de connexion des coeurs d'îlots

Liaisons vertes structurantes à renforcer ou

Liaisons vertes secondaires à renforcer ou créer et à conforter

au maillage à connecter déplacements doux

créer et à conforter

qe

Des coeurs d'îlots à protéger

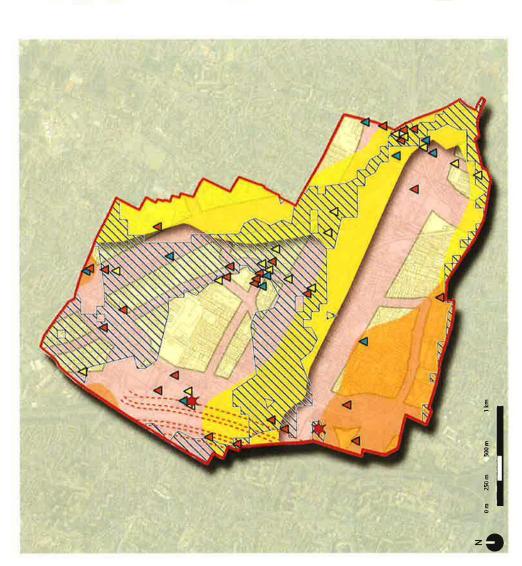
Coeurs d'îlots fragilisés à protéger

Coeurs d'îlots encore bien préservés, à protéger



Ermont - PLU: Réunion publique

CARTE DE SYNTHÈSE DES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX CONDITIONNANT L'URBANISATION



LÉGENDE

Risques naturels et anthropiques

Argiles: aléa faible

Argiles : aléa moyen

Alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 m de profondeur

ICPE

Pollutions et nuisances

Zones tampon autour des infrastructures sonores (voie ferrée, autoroute, grands axes urbains)

Site BASIAS (en activité)

Site BASIAS (activité finie)



Statut inconnu

Patrimoine naturel

 \overline{Z} Enveloppes humides identifiées par la DRIEE Ile-de-France (correspondent aux secteurs de nappe subaffleurante)

HABITAT: BESOIN EN LOGEMENTS ET PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

LE CONTEXTE

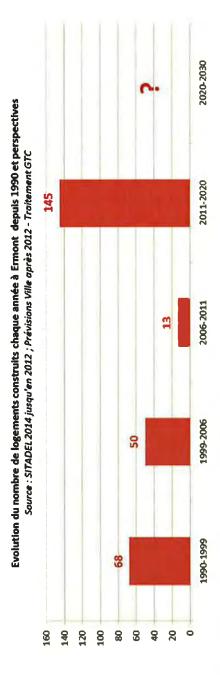
Grâce aux programmes immobiliers lancés dans la ZAC Ermont Eaubonne et ceux du centre-ville, le rythme de logements construits s'est très fortement accéléré depuis 2011 et devrait se traduire par une production aux alentours de 145 logements en moyenne jusqu'à 2020, date des dernières livraisons.

LES HYPOTHÈSES ET IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES DES 2 SCÉNARIOS

- Un « tronc commun », la période 2011-2020, la dynamique de construction à cette échéance étant connue et a priori peu soumise à aléa,

En effet, tous les programmes immobiliers sont clairement identifiés, et pour une grande partie d'entre eux déjà livrés en 2015. Cela représente :

- 208 logements construits par an sur 2011-2015, et 122 logements par an restant à construire sur 2015-
- Au global, 160 logements / an sur 2011-2020.
- Deux variantes sur la période 2020-2030 en fonction du rythme effectif de densification.



SYNTHÈSE DES ENJEUX : Les scénarios démographiques

Période 2011-2020 :

Dans les deux scénarios, la forte dynamique de construction d'ici 2020 (162 log./an, contre 13 log./an sur 2006-2011) se traduit par :

- La quasi résorption du déficit migratoire, qui pourrait passer de -1,4% / an (sur la tendance longue) à -0,05%. 📶
- compte d'une production neuve intégrant une prépondérance de « T2/T3 » (logements favorisant la décohabitation des jeunes et l'accueil des jeunes familles). - Une baisse de la taille moyenne des ménages légèrement plus prononcée (qui passe de -0,37 %/an sur la tendance récente à -0,4% /an), qui tient

-> Au final, cela permet d'espérer une croissance de la population qui pourrait atteindre 30 600 habitants en 2020

က

	Ten	Tendance longue 1990-2011	gue 1	Tenc	fendance récente 2006-2011	inte	Péri	Scénario 1 & 2 Période 2011-2020	<u>2</u> 020	
	1990	1990- 2011 (21 ans)	2011	2006	2006- 2011 (5 ans)	2011	2011	2011-2020 (9 ans)	2020	
Population	27 947	-0,11%	27 304	28 074	-0,56%	27304 (Insee)	28500 (Filocom)	%08'0	30 619	9
dont solde naturel dont solde migratoire		0,92%	5 256 -5 899		0,87%	1 196 -1 966		0,85%		
Taille moyenne des ménages	2,65		2,39	2,44		2,39	2,39		2,31	
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,49%			-0,37%			-0,40%		2
Logements vacants RS et occasionnels	480	0,23%	504	414	3,99%	504	504	0,40%	522 59	
	Global	paran	par an / 1000 hab	Global	paran	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab	
Construction neuve	1 026	49	1,79	99	13	0,48	1 456	162	5,47	
Effet démographique	-273	-13	-0,48	-319	\$	-2,34	919	102	3,45	
Point mort	1 299	62	2,27	385	77	2,82	538	9	2,02	
taux renouvellement parctotal			0,12%			0,17%			0,10%	



SYNTHÈSE DES ENJEUX : Les scénarios démographiques

Sur la période 2020-2030:

- forte dégradation du solde migratoire (qui retrouve son niveau des années 2000 (-1,1%/an) et par conséquent une baisse relativement prononcée de Dans le scénario 1 : le niveau de construction retrouve sont niveau d'étiage de 2006-2011, soit 15 logements environ par an. Cela se traduit par une la population dans les années 2020 (<u>29 937 h. en 2030)</u>
- <u>Dans le scénario 2</u> : la dynamique de production par densification du parcellaire existant est plus soutenue, au maximum des capacités identifiés, soit 35 logements/an environ [rythme qui reste donc faible]: d<mark>ans ce cas, la décroissance démographique dans les années 2020 est légèrement atténuée:</mark> la population se situe <u>un peu au dessus de 30 000 h. 2030.</u>

<u>Enjeu potentiel :</u> - Limiter le départ des familles via le développement d'un offre en logement	Ten 1	Tendance longue 1990-2011	gue 1	Péri	Scénario 1 Période 2020-2030	030	Pér	Scénario 2 Période 2020-2030	030
adaptée en typologie (T3 et plus) et en prix.	1990	1990- 2011 (21 ans)	2011	2020	2020-2030 (10 ans)	2030	2020	2020-2030 (10 ans)	2030
Population	27 947	-0,11%	27 304	30 619	-0,25%	29 937	30 619	-0,15%	30 208
dont solde naturel dont solde migratoire		0,92%	5 256 -5 899		0,85%			0,85%	
Taille moyenne des ménages	2,65		2,39	2,31		2,25	2,31		2,23
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,49%		0	-0,29%		0 (-0,36%	
Logements vacants	480	0,23%	504	522	%0000	522	522	%00'0	522
NO BE OCCUSIONIBLES	COZ	2,130	c,	60	2000	6	6	a contract of the contract of	3
	Global	paran	par an / 1000 hab	Global	paran	par an / 1000 hab	Global	paran	par an / 1000 hab
Construction neuve	1 026	49	1,79	146	15	0,48	347	32	1,14
Effet démographique	-273	-13	-0,48	-304	-30	-1,00	-184	-18	-0,61
Point mort	1 299	62	2,27	450	45	1,49	531	53	1,75
taux renouvellement parc total		Ì	0,12%			0,10%			0,10%



ENJEUX du Schéma global d'aménagement

ENJEUX DE COMPOSITION ET DE PROGRAMMATION URBAINE

Sites stratégiques de renouvellement et de redynamisation

Sites stratégiques d'articulation et de valorisation

Site stratégique d'activité

Enjeux de composition et de création de liaison majeure

🔫 Lieux ou séquences à améliorer

Voie principale et axes majeurs à conforter dans leurs aménagements et leur composition (façade urbaine, déplacements)

ENJEUX DE MISE EN VALEUR ET DE CRÉATION DE LA TRAME **VERTE URBAINE**

Liaisons vertes structurantes à créer et à conforter

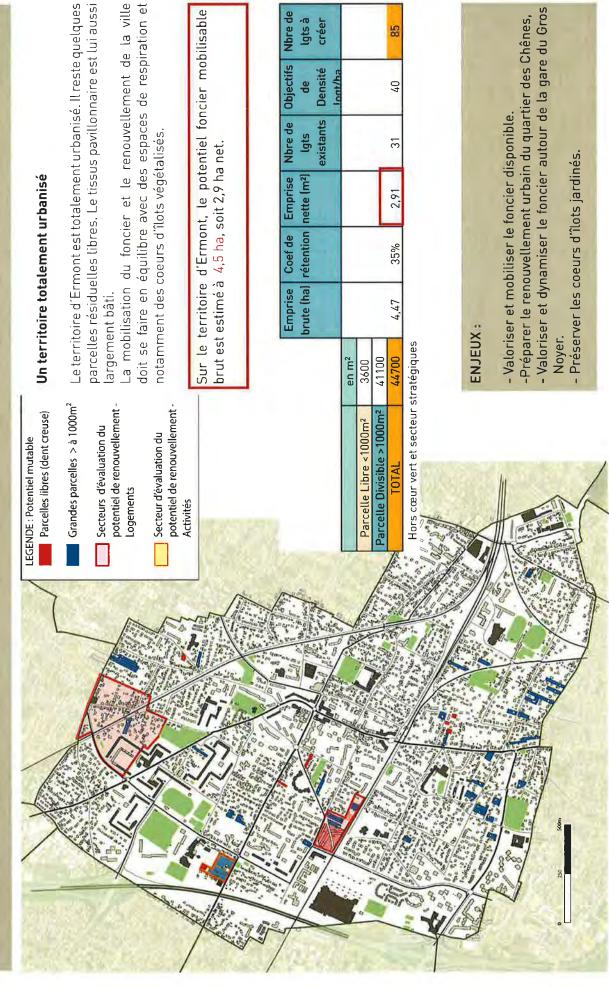
Liaisons vertes secondaires -locales à créer et à conforter

Espaces et liaisons de proximité à créer et à conforter

Coeurs d'îlots à préserver et à conforter

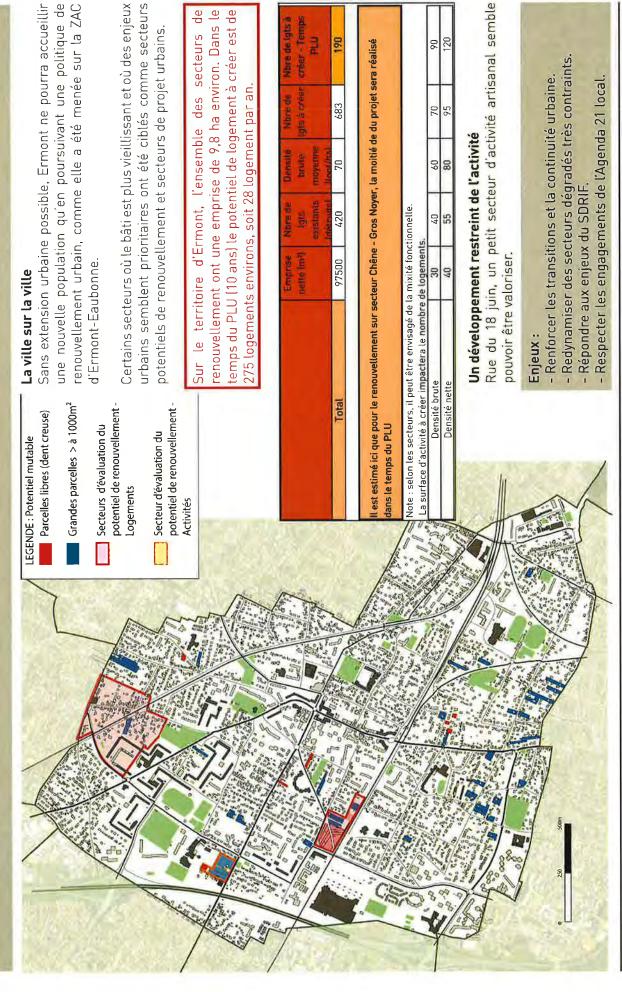


LA COMMUNE EN DEVENIR: POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE AU SEIN DE LA COMMUNE DE 2,9 HA



Ermont - PLU : Réunion publique

LA COMMUNE EN DEVENIR: POTENTIEL FONCIER MUTABLE AU SEIN DE LA COMMUNE



Ermont - PLU : Réunion publique

SYNTHÈSE DES ENJEUX : Les scénarios démographiques / Projet urbain

Bilan des hypothèses envisagées du projet de PLU

Rappel des objectifs du SDRIF:

- La création de 15% de logements supplémentaires, soit 1776 logements entre 2012 et 2030.

Les scénarios démographiques:

Scénario 1:

- De 2011 à 2020 : 1456 logements à construire

- de 2020 à 2030 : 146 logements à construire

Soit 1602 logements

Scénario 2:

- De 2011 à 2020 : 1456 logements à construire

- de 2020 à 2030 : 347 logements à construire

Soit 1803 logements

à noter que dans chaque scénarios les 1295 sont absorbés en quasi totalité par la production des projets en finalisation, en cours ou programmé à courts termes.

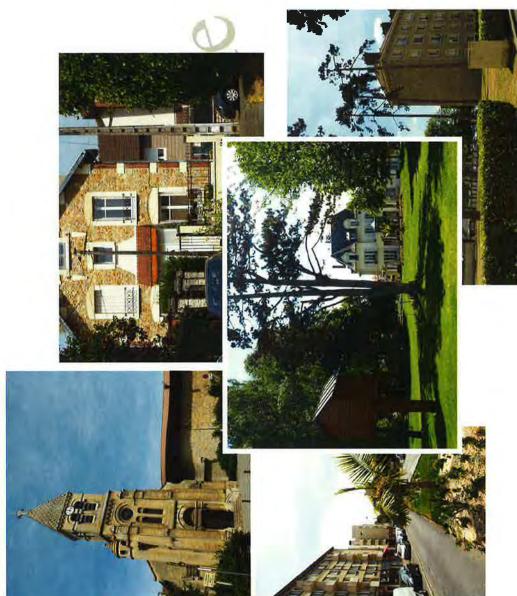
Capacité du projet urbain :

- Le projet urbain permet de proposer 275 nouveaux logements en renouvellement grâce aux sites stratégiques et au foncier mobilisable, soit 28 logements/an. Cet objectif correspond à un scénario intermédiaire.

Plan Local d'Urbanisme

ERMONTProjet d'aménagements et de **DÉVELOPPEMENT DURABLES**





- 1. Maintenir le dynamisme du centre-ville et conforter son rayonnement
- 2. Préparer le territoire à un renouvellement urbain ultérieur
- 3. VALORISER CHAQUE QUARTIER
- 4. Garantir une offre équilibrée d'équipements publics

ORIENTATION 2: PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION D'UNE VILLE VERTE ET JARDINÉE QUI PREND EN COMPTE **LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

- 1. Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité
- 2. Adapter la ville aux changements climatiques et limiter les effets d'îlots de chaleur urbains
- 3. Protéger la population des risques et des nuisances

ORIENTATION 3: VALORISER LE TERRITOIRE D'ERMONT POUR CONSOLIDER L'ACCUEIL ET LA SOLIDARITÉ

- 1. ASSURER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ET LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS
- 2. Promouvoir la qualité du cadre bâti
- 3. Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La commune d'Ermont est caractérisée par des traits spécifiques hérités de son histoire récente qui conditionnent son développement :

Elle est une des plus petites communes du Val d'Oise avec une superficie de 416 hectares.

Elle comprend quatre gares, plaçant de ce fait l'ensemble de la ville dans un rayon de proximité immédiate avec ces équipements stratégiques.

à construire un vaste secteur d'habitat collectif et social qui tranche avec le paysage Elle a fait l'objet d'un expropriation massive par l'État dans les années 1960 qui a conduit majoritairement pavillonnaire des communes voisines. De ce fait, le développement d'Ermont est passé, ces dernières années, par une rénovation radicale de quartiers déjà urbanisés (quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne), par la préservation des quartiers pavillonnaires, par la réunification d'une ville coupée en deux par l'urbanisation des années 1960-1970. Dans les années à venir, le projet urbanistique et de développement de la commune, tout en poursuivant ces trois objectifs est :

- 000 habitants) en utilisant ses atouts (liaisons ferroviaires et routières, présence forte - D'intégrer Ermont dans son nouveau cadre intercommunal (une agglomération de 260 des services publics) pour la mettre au cœur de ce nouveau territoire.
- De répondre aux nouveaux défis environnementaux.

- Renf - Cons - Amé



DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 1 ET SES PRINCIPES D'ACTIONS

- 1. MAINTENIR LE DYNAMISME DU CENTRE-VILLE ET CONFORTER SON RAYONNEMENT
- Renforcer l'accessibilité et la visibilité des équipements publics et de loisirs.
- Renforcer les liaisons entre les espaces majeurs du centre-ville (places, parcs...).
- · Consolider l'implantation des commerces.
- Améliorer la qualité du cadre de vie en augmentant la place du végétal.

2. Préparer le territoire à un renouvellement urbain ultérieur

- Valoriser les circulations majeures entre le centre-ville et les quartiers.
- Densifier de façon maîtrisée les secteurs présentant un potentiel d'évolution, notamment à proximité des gares
- · Secteur du foirail : Implantation d'équipements publics et de logement, favoriser la création de la rue Paul Eluard le long de la voie de chemin de fer pour relier la gare de Cernay.
- permettre une mutation du bâti entre la voie ferrée du valmondois et la rue Edouard Branly afin : Secteur Gros Noyer : Implantation de petits collectifs qualifiés autour le la gare du Gros Noyer, de créer une transition entre le secteur pavillonnaire et les collectifs du quartier des Chênes.
- un potentiel de logement permettant la coupure ou la suppression des barres, l'effacement des Secteur des Chênes : Préparer le renouvellement du secteur d'habitat collectif dense en offrant passages sous porche et le desserrement du quartier.
- Poursuivre et achever l'aménagement du secteur de la gare Ermont-Eaubonne.

DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 1 ET SES PRINCIPES D'ACTIONS





3. VALORISER CHAQUE QUARTIER

- Préserver le paysage et l'identité de chaque quartier.
- Valoriser une « ville jardin » en préservant les espaces verts en cœur d'îlot.
- Définir des aires de maintien et de développement de l'activité économique et commerciale et des équipements collectifs.

4. Garantir une offre équilibrée d'équipements publics

- Renforcer la lisibilité et le rôle structurant des équipements publics dans l'organisation du territoire.
- Poursuivre la construction d'équipements publics nécessaires aux besoins de la commune et les regrouper en pôle de patrimoine.
- Favoriser l'accès aux communications numériques.

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 1

LEGENDE

Occupation actuelle des sols

Bâti principal

Territoire communal

PADD

La ville dynamique

🎌 Rayonnement et attractivité à valoriser

Renforcer et re-dynamiser les centralités périphériques

Pôles secondaires à conforter



Valoriser et créer des liaisons majeures entre les centraliés

Ermont - PLU : Réunion publique

DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 2 ET SES PRINCIPES D'ACTIONS





1. Promouvoir et renforcer la trame verte comme vecteur de protection de la biodiversité

- Protéger les cœurs d'îlots identifiés comme remarquables afin de ne pas porter atteinte à leur intégrité,
- Éviter le mitage des espaces verts afin d'empêcher la minéralisation des surfaces.
- Renforcer l'attractivité des parcs publics.
- Maintenir les alignements d'arbres qui participent à la trame verte et à la qualité du cadre de vie.

2. ADAPTER LA VILLE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

- Limiter les effets d'îlots de chaleur urbains.
- Favoriser la végétalisation des espaces publics, des cœurs d'îlots et des constructions.
- Intégrer systématiquement les nouveaux projets d'aménagement et d'opération de logement dans la trame verte.
- Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

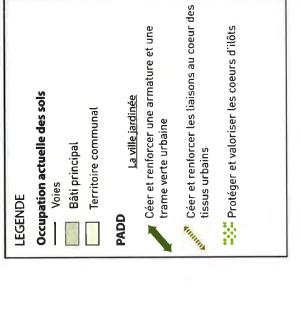
3. Protéger la population des risques et des nuisances

- Se préserver des nuisances sonores et prendre en compte leurs effets dans les constructions.
- Prendre en compte les effets retraits gonflement des argiles.
- Protéger le territoire urbain contre les inondations : favoriser la création de bassin de rétention des eaux de pluies.

ORIENTATION 2 / LA VILLE JARDINÉE: PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION D'UNE VILLE VERTE ET JARDINÉE

QUI PREND EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 2





ORIENTATION 3 / LA VILLE EN MOUVEMENT: VALORISER LE TERRITOIRE D'ERMONT POUR CONSOLIDER L'ACCUEIL ET

DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 3 ET SES PRINCIPES D'ACTIONS

LA SOLIDARITÉ





1. ASSURER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ET PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

- habitants alors que la ville est entièrement urbanisée. Cette dynamique de croissance de la population est portée par les opérations de logement réalisées sur la ZAC Ermont-Eaubonne et dans le centre-ville, dont les effets se prolongeront jusqu'en 2020 et qui correspondent à la - La population d'Ermont, en augmentation depuis 2011, a aujourd'hui atteint le seuil de 30 000 réalisation de 1456 logements.
- Entre 2020 et 2030, la production de logement annuelle ralentira progressivement pour atteindre environ 28 logements par an. Cette production se fera majoritairement dans des opérations de démolition-reconstruction au nord de la commune et par mobilisation du foncier disponible identifié lors de la phase de diagnostic.
- La programmation de ces futures opérations de logements sera plus axée sur la production de logements type T1 et T2 afin d'assurer la diversité des typologies à l'échelle de la commune et d'accompagner le desserrement des ménages.

2. Promouvoir la qualité du cadre Bâti

- Développer un urbanisme et un habitat durable.
- Promouvoir des formes urbaines et les typologies compactes, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et non bâti ainsi que le petit patrimoine constitué par les clôtures.
- Garantir la q**ualité du mobilier urbain, des enseignes commerciales et de la signalétique** et

32

LA SOLIDARITÉ ORIENTATION 3 / LA VILLE EN MOUVEMENT: VALORISER LE TERRITOIRE D'ERMONT POUR CONSOLIDER L'ACCUEIL ET

DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 3 ET SES PRINCIPES D'ACTIONS



maîtriser l'affichage publicitaire.

3. Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée

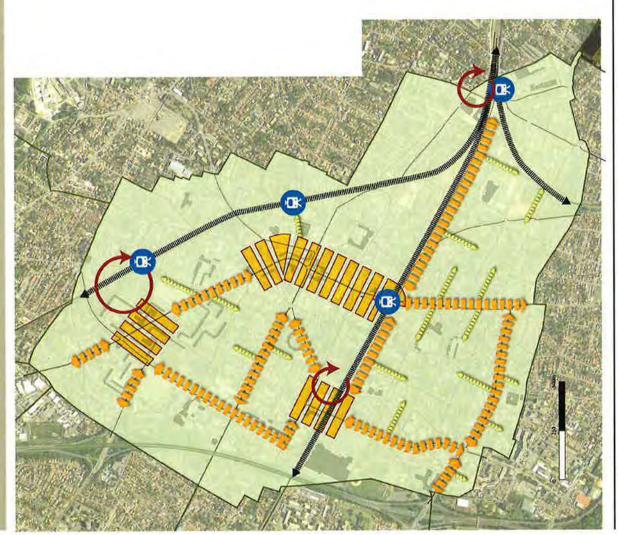
- Faciliter l'usage des transports en commun.
- Conforter le rôle des gares dans les déplacements.
- Poursuivre l'amélioration de l'accessibilité des transports en commun.
- Favoriser le déplacement en mode actif (marche à pied et cycles).
- Développer le maillage des quartiers par des pistes cyclables et des sentes piétonnes.
- Développer le **stationnement des vélos**.
- Tendre vers une gestion durable et apaisée du trafic.
- Améliorer la cohérence et la lisibilité des voiries structurantes.
- Favoriser la cohabitation des modes de déplacement.

VALORISER LE TERRITOIRE D'ERMONT POUR CONSOLIDER L'ACCUEIL ET ORIENTATION 3 / LA VILLE EN MOUVEMENT:

A SOLIDARITI

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 3

LEGENDE Occupation actuelle des sols Voies Bâti principal Territoire communal PADD La ville en mouvement Conforter le rôle structurant des gares Conforter le rôle structurant des gares Concilier les modes de déplacements Valoriser et créer des grandes liaisons cycles et piétonnes Développer un maillage des déplacements actifs au coeurs des quartiers et vers les équipements



Ermont - PLU: Réunion publique

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT du

VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT

de

PONTOISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE **D'ERMONT**

DE LA COMMUNE D'ERMONT

SEANCE DU 19 JUIN 2014

L'an deux mille quatorze, le dix-neuf du mois de juin, à 20 heures 45

OBJET: AFFAIRES GENERALES

Prescription de la Révision du Plan Local d'Urbanisme et des modalités de concertation

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Hugues PORTELLI.

Accusé de réception en préfecture

Reçu le 25/06/2014

095-219502192-20140619-20140619 1481-DE

Nº14/81

Présents :

M. Hugues PORTELLI, Maire,

M. HAOUIN, Mme PEGORIER-LELIEVRE, M. NACCACHE, Mme MARY, M. BLANCHARD, Mme BOUVET, M. TELLIER, Mme DUPUY, M. PICARD-BACHELERIE, Mme CHIARAMELLO,

Adjoints au Maire,

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35.

HERBEZ, Mme NEVEU, Mme BERNIER, Mme YAHYA. M. LANDREAU, M. CAZALET, M. BUI, Mme OELHER, M. LAHSSINI, Mme GUTIERREZ, Mme MEZIERE, Mme SEVIN ALLOUET, Mme DE CARLI, Mme ROCK, M. RAVIER, M. KHINACHE, Mme CASTRO FERNANDES, M. QUENUM, M. VON DAHLE, M. TROGRLIC, MIle GILBERT, M. FABRE, Mme CHESNEAU,

Conseillers Municipaux.

Absent excusé:

M. EL MAHJOUBI

(pouvoir à M. LAHSSINI)

Affichée le : 20/06/2014

Déposée en Sous-Préfecture le : 25/06/2014

Le Mai

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 : M. Désir QUENUM ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il 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: Délibération N°14/81

AFFAIRES GENERALES:

Prescription de la Révision du Plan Local d'Urbanisme et des modalités de concertation

Sur la proposition du Maire,

Vu le mémoire annexé à la présente délibération,

Vu le Code Général des collectivités Territoriales, notamment en ses articles L.2129-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-6, L123-13, L 300.1, L 300-2 et suivants,

Vu le PLU de la ville d'Ermont approuvé en date du 28 septembre 2006, modifié le 12 décembre 2007 et le 24 mars 2010.

Vu l'avis rendu par la Commission des Affaires Générales et Finances en date du 16 juin 2014,

CONSIDERANT

- L'obligation de se mettre en conformité dans les meilleurs délais avec la loi ALUR,
- La nécessaire compatibilité des règles d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale et avec le projet de schéma directeur de la région Ile-de-France arrêté le 25 octobre 2012,
- La nécessité pour la commune de se doter d'un nouvel outil au service de l'aménagement urbain,

Après en avoir délibéré LE CONSEIL MUNICIPAL

- PRESCRIT la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé sur l'ensemble du territoire communal ;
- APPROUVE les objectifs suivants :
 - Maintien de l'équilibre actuel de l'habitat afin de conforter la mixité sociale et urbaine.
 - Permettre une densification autour des pôles gare tout en préservant le tissu pavillonnaire et requalifiant l'habitat collectif.
 - Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel de la commune et renforcer la qualité architecturale.
 - Assurer un équilibre entre les différents modes de déplacement et favoriser le développement des transports collectifs et des circulations douces afin d'améliorer la qualité de vie au sein de la commune.
 - Préparer l'harmonisation des règles d'urbanisme au sein du territoire de l'EPCI.
 - Toiletter les règles inadaptées ou obsolètes.
 - Organiser la concertation prévue à l'article L 300.2 du code de l'urbanisme, en ouvrant une très large concertation avec toute la population et les personnes

Délibération N°14/81 suite

intéressées et ce durant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- ✓ Information dans la revue municipale et sur le site internet de la ville
- ✓ Organisation de réunions publiques
- ✓ Réalisation d'une exposition publique
- ✓ Mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir toutes les observations, remarques ou propositions
- DIT qu'à l'issue de cette concertation, un bilan sera présenté devant le conseil municipal qui en délibérera pour arrêter le dossier définitif de projet et le mettre à la disposition du public en mairie ;

- DIT que la présente délibération sera notifiée à monsieur le Préfet, Monsieur le Président du Conseil Régional, Monsieur le président du conseil Général, Monsieur le Président de l'établissement de coopération intercommunal chargé de l'élaboration du SCOT et du PLUI, aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, à Monsieur le Président de la CCI, à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture

Pour extrait conforme

Le Maire Hugues PORTELL