

Département du Val d'Oise
Commune d'ERMONT



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

Pièce n°
3

Révision du PLU :

Prescrite le 19 juin 2014

Arrêtée le 30 juin 2016

Approuvée le 27 AVRIL 2017

Modification simplifiée N°2 :

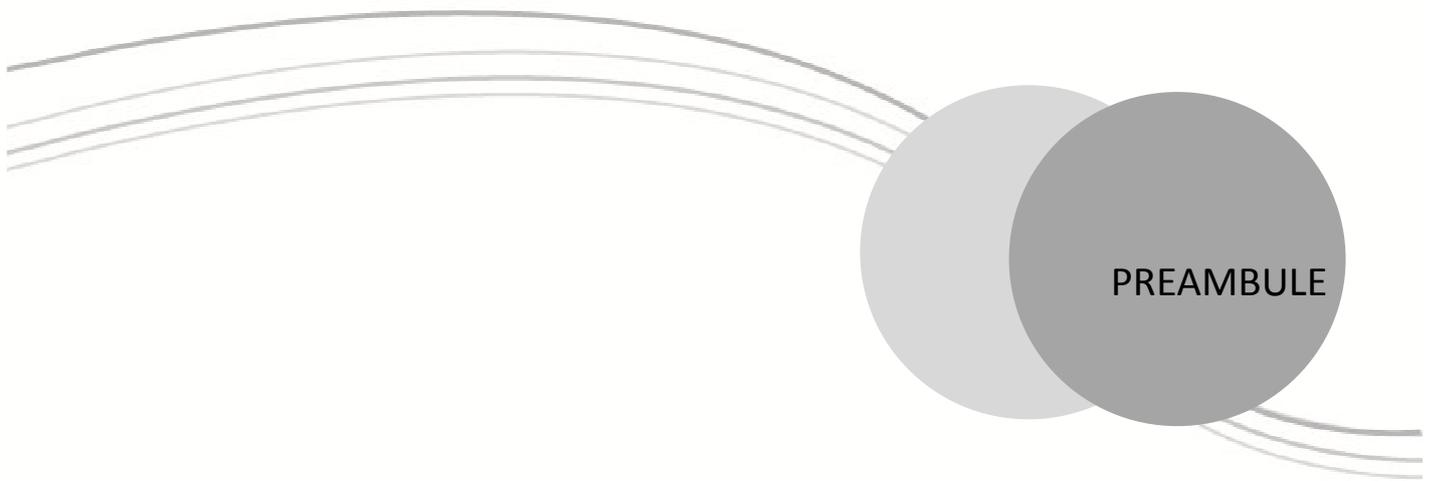
Prescrite le 31 octobre 2019

Arrêtée le 31 janvier 2020

Approuvée le 26 juin 2020

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	9
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : GROS-NOYER	13
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CHENE NORD	19
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CHENE SUD.....	23
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : FOIRAIL.....	27
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LES BORNES.....	31



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des modifications du PLU.



CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

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





L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : GROS-
NOYER

Constats et objectifs

La commune d'Ermont a aujourd'hui un territoire totalement urbanisé. La commune mène depuis plusieurs années des opérations de renouvellement urbain et de densification.

Dans le PADD, 2 principaux secteurs sont identifiés pour répondre aux objectifs de développement : le premier à proximité de la gare Gros-Noyer qui se décompose en 3 Orientations d'aménagements et de Programmation et le secteur Foirail à proximité de la gare de Cernay.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Gros-Noyer » est la première des trois orientations à proximité de la gare du même nom.

Le secteur dit « Gros-Noyer », est composé d'un tissu urbain vieillissant à dominante pavillonnaire. La voirie est très contrainte par des gabarits réduits qui ne permettent pas une bonne desserte du secteur.

En limite nord du territoire communal, ce secteur bénéficie, en plus de sa gare, de commerces de proximité localisés essentiellement sur la commune de Saint-Prix.

Ce secteur contribuera aux besoins de production en logements de qualité et diversifiés.

Ce secteur de 3,93 ha offre ainsi une véritable opportunité pour :

- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune.
- Requalifier les espaces de déplacements et de desserte du quartier.
- Valoriser des espaces publics notamment aux abords de la gare.
- Renforcer la présence de la « nature en ville », en localisation des espaces verts à conserver et/ou à constituer.
- Conforter les besoins en stationnements du quartier et plus particulièrement à proximité de la gare.

Principes de l'OAP

1. Un habitat qui s'inscrit dans un cadre de vie durable répondant en partie aux besoins démographiques et à la diversification des formes urbaines sur la commune

Avec l'urbanisation complète de son territoire la commune souhaite croître modérément son nombre d'habitants et se maintenir autour du seuil de 30 000 habitants en 2030.

Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées, logements intermédiaires et collectifs) répondront à la demande endogène de la commune.

Les objectifs sont de passer d'une densité de 25 à 35 logements par hectare, à environ 40 à 60 logements par hectare.

Le secteur « Gros Noyer » devra se composer d'une offre renforcée en logements d'une à deux pièces (T1 et T2). L'aménagement du quartier ne pourra néanmoins se faire qu'à travers une concertation préalable de la population. Celle-ci devra s'accompagner de la proposition d'un plan d'aménagement d'ensemble.

2. Une requalification de l'espace public qui favorise le lien avec les centralités d'équipements ou commerciales et qui facilite et sécurise les déplacements

La requalification de la rue Gros-Noyer, ainsi que la mise en place de marges de recul d'implantation du bâti permettront une meilleure desserte du secteur et de la gare.

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.

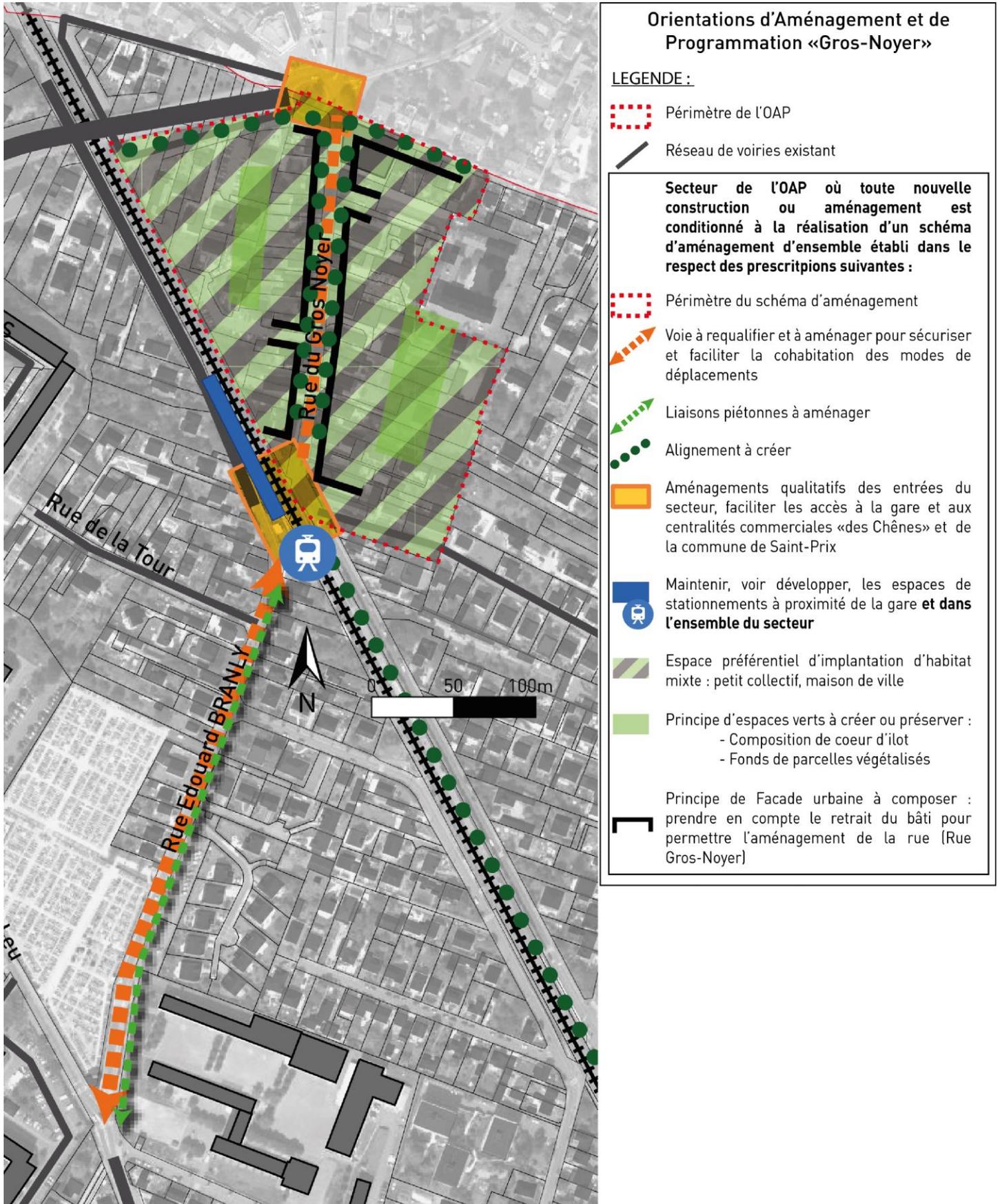
Le bâti intermédiaire et la création de cœurs d'ilots végétalisés assureront la transition urbaine entre les formes urbaines variées voisines : grands ensembles et tissu pavillonnaire.

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 :





L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CHENE
NORD

Constats et objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Chêne-Nord » est la seconde des trois orientations à proximité de la gare Gros-Noyer.

Le secteur dit « Chêne-Nord », est un tissu urbain uniquement pavillonnaire et en continuité avec le Grand ensemble des « Chênes. Le secteur est contraint :

- Au nord, par la voie ferrée,
- Au nord-ouest par les talus du franchissement de la voie ferrée,
- Au sud par le Grand Ensemble et le cimetière.

La seule liaison vers les centralités est la rue Edouard Branly qui a un gabarit assez restreint. L'aménagement du secteur doit prendre en compte qu'il existe du pavillonnaire récent, que le Grand Ensemble va probablement évoluer à plus ou moins long terme au regard de sa structure urbaine qui crée des ruptures dans le tissu urbain et qui ne répond pas aux objectifs de mixité de quartier.

Pour évoluer ce secteur de 5,86 ha doit faire l'objet d'un schéma d'ensemble pour :

- Répondre aux besoins en diversification du logement de la commune.
- Aménager de nouvelles transitions entre les formes urbaines,
- Requalifier les espaces de déplacements et de desserte du quartier.
- Valoriser des espaces publics notamment aux abords de la gare.
- Renforcer la présence de la « nature en ville », en localisation des espaces verts à conserver et/ou à constituer.
- Conforter les besoins en stationnements du quartier et plus particulièrement à proximité de la gare.

Principes de l'OAP

1. Mener une réflexion d'ensemble sur l'évolution du bâti dans un cadre de vie durable répondant en partie aux besoins démographiques et à la diversification des formes urbaines sur la commune.

Avec l'urbanisation complète de son territoire la commune souhaite croître modérément son nombre d'habitant et se maintenir autour du seuil de 30 000 habitants en 2030.

Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées, logements intermédiaires et collectifs) permettront de répondre aux attentes diversifiées des besoins en logements

Les objectifs sont, à minima, de maintenir le nombre de logements sur le secteur en proposant une diversification du bâti.

Préserver la végétation existante, composer des cœurs d'îlot « verts »

2. Mener une réflexion sur les dessertes du secteur pour qu'il soit « moins cloisonné », tout en favorisant des liaisons sécurisées vers les centralités.

Valorisation d'une liaison favorable aux modes doux rue Edouard Branly, notamment vers le groupe scolaire et vers la gare.

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.

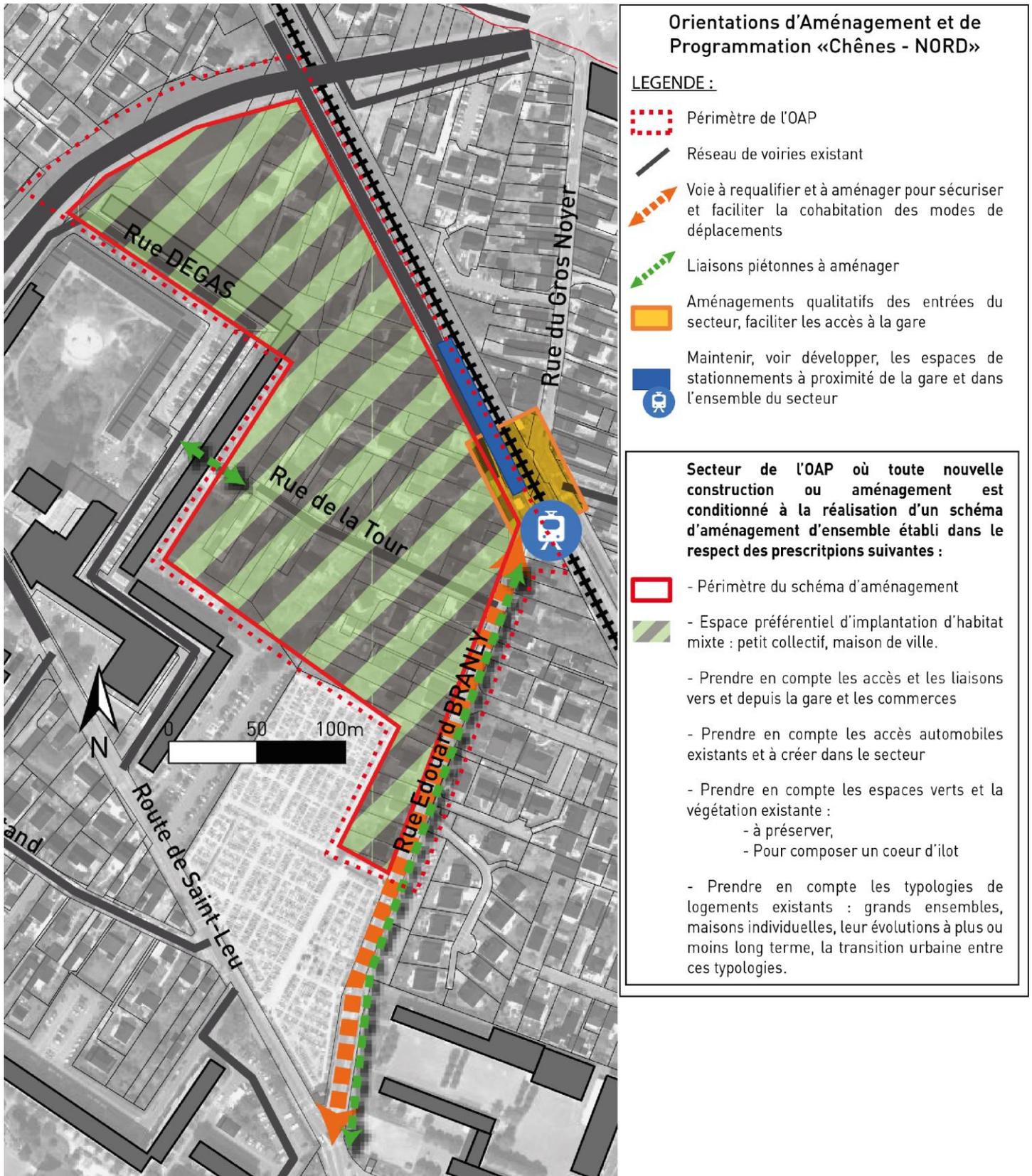
3. Des précautions sanitaires à observer

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 :





L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CHENE
SUD

Constats et objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Chêne-Sud » est la dernière des trois orientations à proximité de la gare Gros-Noyer.

Le secteur dit « Chêne-Sud », est un tissu urbain mixte mêlant Grand Ensemble et habitat pavillonnaire dense.

Le tissu pavillonnaire est adossé au Grand ensemble, tandis que la façade urbaine sur la rue Saint-Leu est relativement banalisée. Le secteur apparaît comme relativement cloisonné.

L'aménagement du secteur doit prendre en compte les typologies très différentes, leur évolution à plus ou moins long terme notamment pour permettre une transformation de la structure urbaine, faciliter les transitions entre les formes urbaines.

Pour évoluer ce secteur de 5,2 ha doit faire l'objet d'un schéma d'ensemble pour :

- Répondre aux besoins en diversification du logement de la commune.
- Aménager de nouvelles transitions entre les formes urbaines,
- Valoriser l'axe structurant de la rue Saint-Leu
- Requalifier les espaces de déplacements et de desserte du quartier.
- Valoriser des espaces publics notamment les entrées du secteur.

Principes de l'OAP

1. Mener une réflexion d'ensemble sur l'évolution de la structure urbaine et à la diversification des formes urbaines sur la commune notamment pour répondre en partie aux besoins démographiques.

Conforter la route de Saint-Leu en tant qu'axe majeur et inter-quartier : cet axe lie le centre d'Ermont aux quartiers nord-ouest de la ville. Il est ponctué de centralités commerciales, d'équipements qui confortent son importance dans la ville. La séquence incluse dans le secteur de l'OAP gagnerait à une composition « plus urbaine » : aménagement de la rue, rythme de la façade urbaine, diversité des usages et des fonctions (logements, commerces...).

Envisager un remodelage de certaines constructions du grand ensemble pour renforcer les transitions entre les formes urbaines qui composent le secteur.

2. Mener une réflexion sur les entrées et les dessertes du secteur pour qu'il soit « moins cloisonné » et pour favoriser des liaisons sécurisées notamment vers le centre-ville.

Remodeler les entrées de la rue du Stand pour construire de nouvelles articulations entre les secteurs et les quartiers. 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.

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 :





L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : FOIRAIL

Constats et objectifs

Le secteur dit « Foirail » est un secteur qui s'étend de la gare de Cernay à l'avenue du Président Georges Pompidou. Il comprend, à l'est, un secteur bâti mixte (logements individuels et petits collectifs, à l'ouest un espace délaissé important.

Le secteur « Foirail » bénéficie de la proximité de la gare de Cernay, mais aucune voirie ne permet d'accéder à celle-ci. L'espace en friche est à proximité d'espaces en mutation (nouveau commissariat de Police sur l'autre rive de l'avenue). Cet espace est un lieu d'articulation entre le centre-ville élargi et les quartiers ouest et sud-ouest de la ville via la rue Jean Richepin et l'avenue du Président Georges Pompidou.

Ce secteur apparaît comme une opportunité pour créer de nouveaux logements et offrir des espaces à de nouveaux équipements de proximité. Il est aussi pertinent de créer une liaison automobile et piétonne vers la gare de Cernay qui crée l'opportunité de « renouveler » le secteur bâti existant, notamment les fonds de parcelles.

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 contribuera aux besoins de production de logements et pour créer une nouvelle liaison vers la gare :

Ce secteur de 9,8 ha offre ainsi une véritable opportunité pour :

- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune.
- Créer une nouvelle liaison vers la gare de Cernay.
- Définir les espaces préférentiels d'implantation des constructions.
- Construire la trame verte urbaine sur le territoire d'Ermont.
- Construire un nouveau conservatoire de musique.

Principes de l'OAP

1. Permettre le développement d'un habitat diversifié répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune

Avec l'urbanisation complète de son territoire la commune d'Ermont souhaite croître modérément son nombre d'habitants et se maintenir autour du seuil de 30 000 habitants en 2030.

Les habitations, aux typologies variées (logements intermédiaires et collectifs) permettront de répondre aux attentes diversifiées des besoins en logements.

Préserver et conforter la végétation existante, notamment en confortant les alignements d'arbres sur ce secteur pour former un maillage continu sur le territoire.

2. Une structuration de l'espace public permettant de créer une nouvelle liaison vers la gare de Cernay

Prendre en compte les entrées de ce secteur pour permettre une articulation avec la gare et les axes structurants : rue Jean Richepin et l'avenue du Président Georges Pompidou.

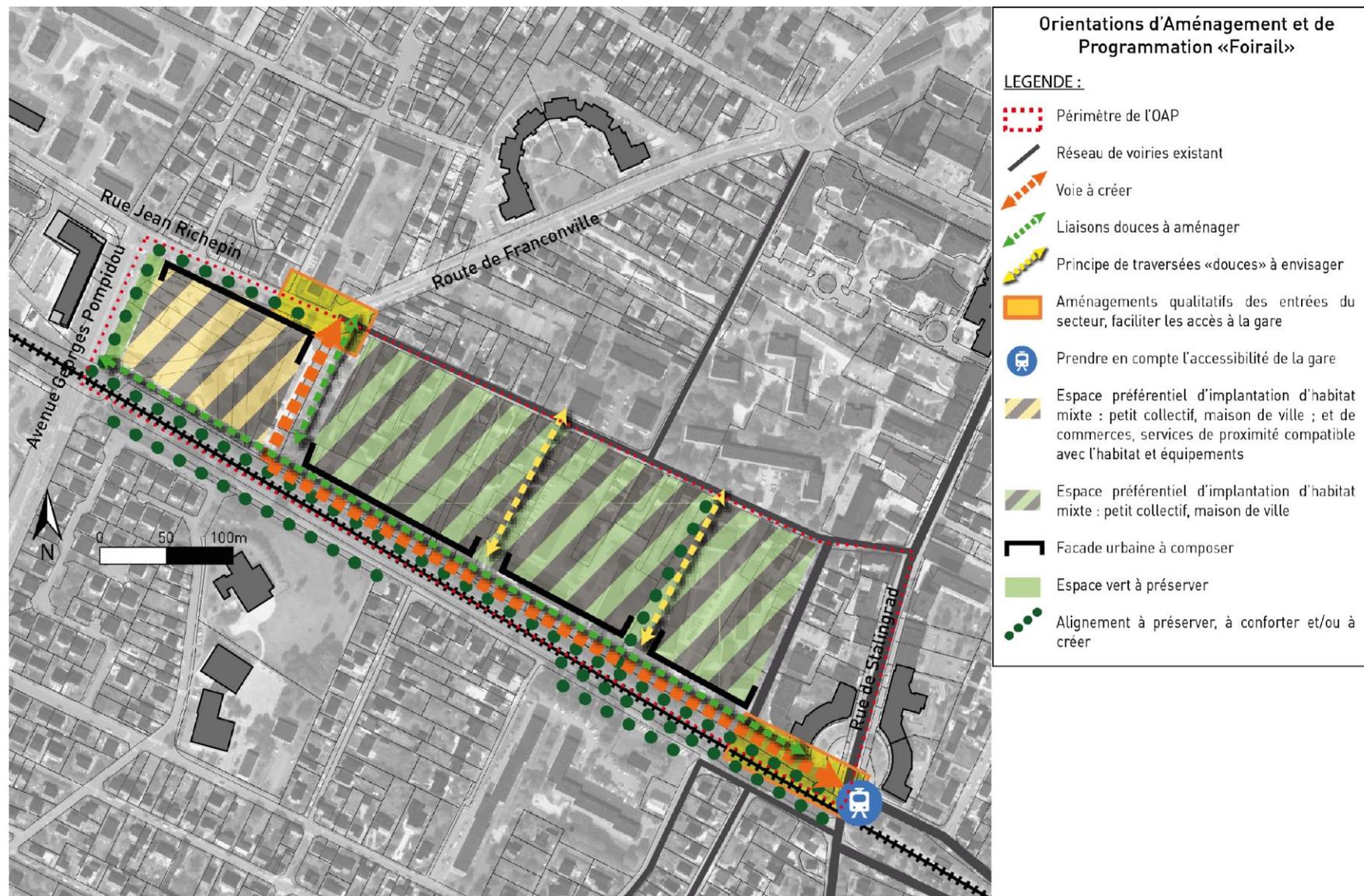
Créer une liaison urbaine qui s'appuie sur les aménagements de la rue, un rythme varié de la façade urbaine à constituer grâce à l'implantation de nouvelles constructions.

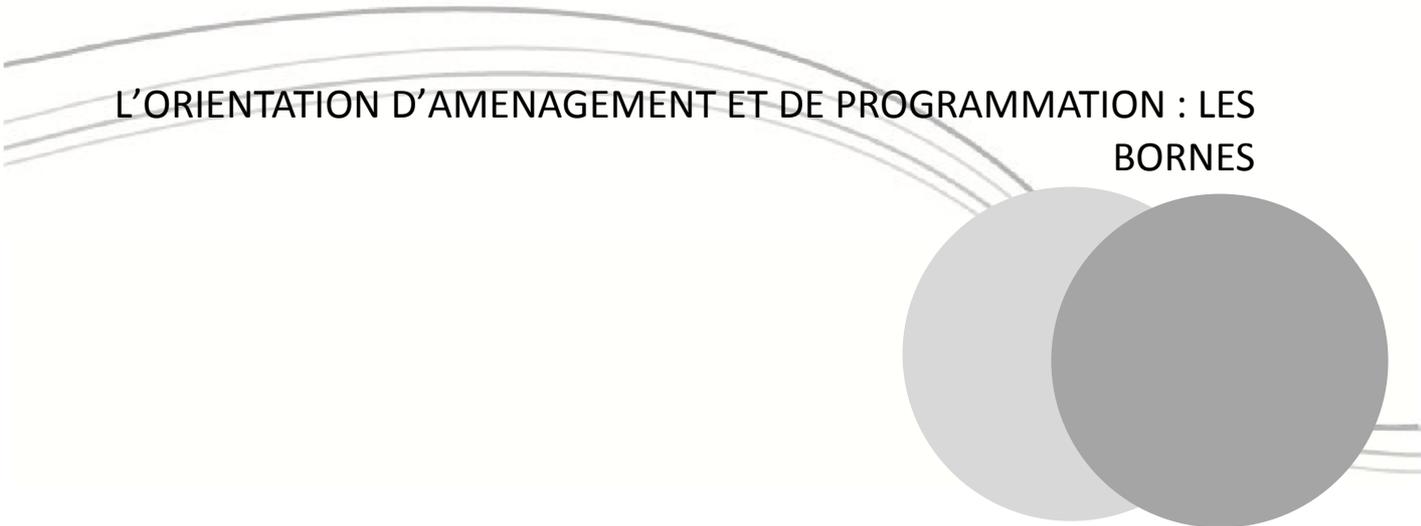
3. Des précautions sanitaires à observer

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 :





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 résidences hôtelières et à 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 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 :

