

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 :

Prescrite le 7 mars 2018

Approuvée le 28 septembre 2018

Modification simplifiée n°2 :

Prescrite le 31 octobre 2019

Approuvée le 26 juin 2020

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**
- 5 a- REGLEMENT GRAPHIQUE : Plan n°1 - Zonage (plan général au 1/3000^e et zooms 1 et 2 au 1/2000^e)**
b- REGLEMENT GRAPHIQUE : Plan n°2 – Risques naturels (plan général au 1/3000^e et zooms 1 et 2 au 1/2000^e)
- 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

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
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**.

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,
Adjoint 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 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. 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 concernant 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 extrait conforme,



Le Maire,

**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° 20/53 du 26/06/2020
ERMONT, le 29/06/2020

Le Maire,



Annexe à la délibération du 26 juin 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'Équipement (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.

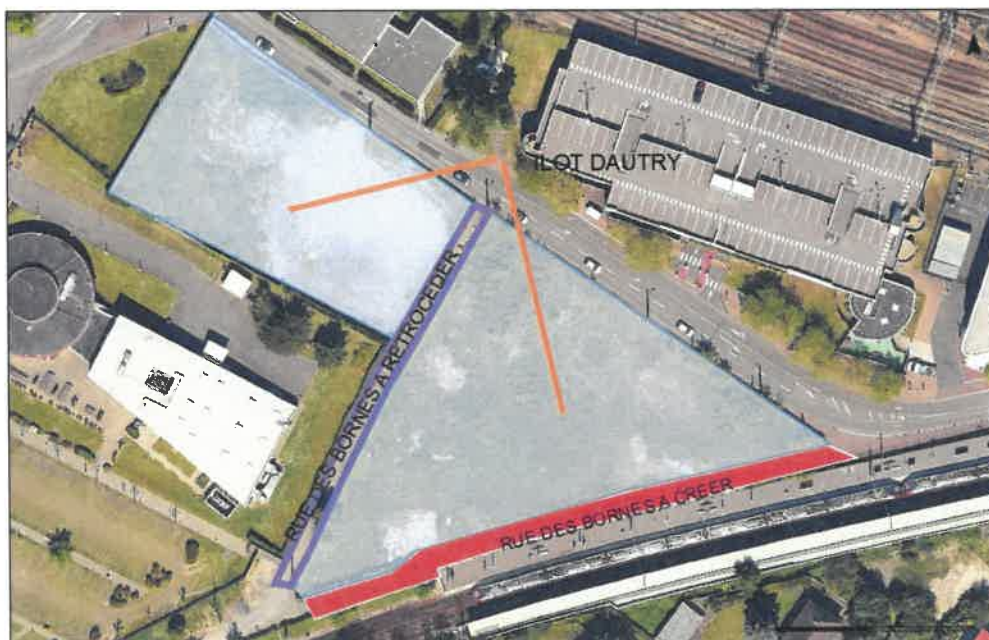
IV. Exposé des motifs

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.

Val
Paris

Titre



Date: 22/11/2019 | Échelle : 1:760 | Copyright : SIO Val Paris

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.

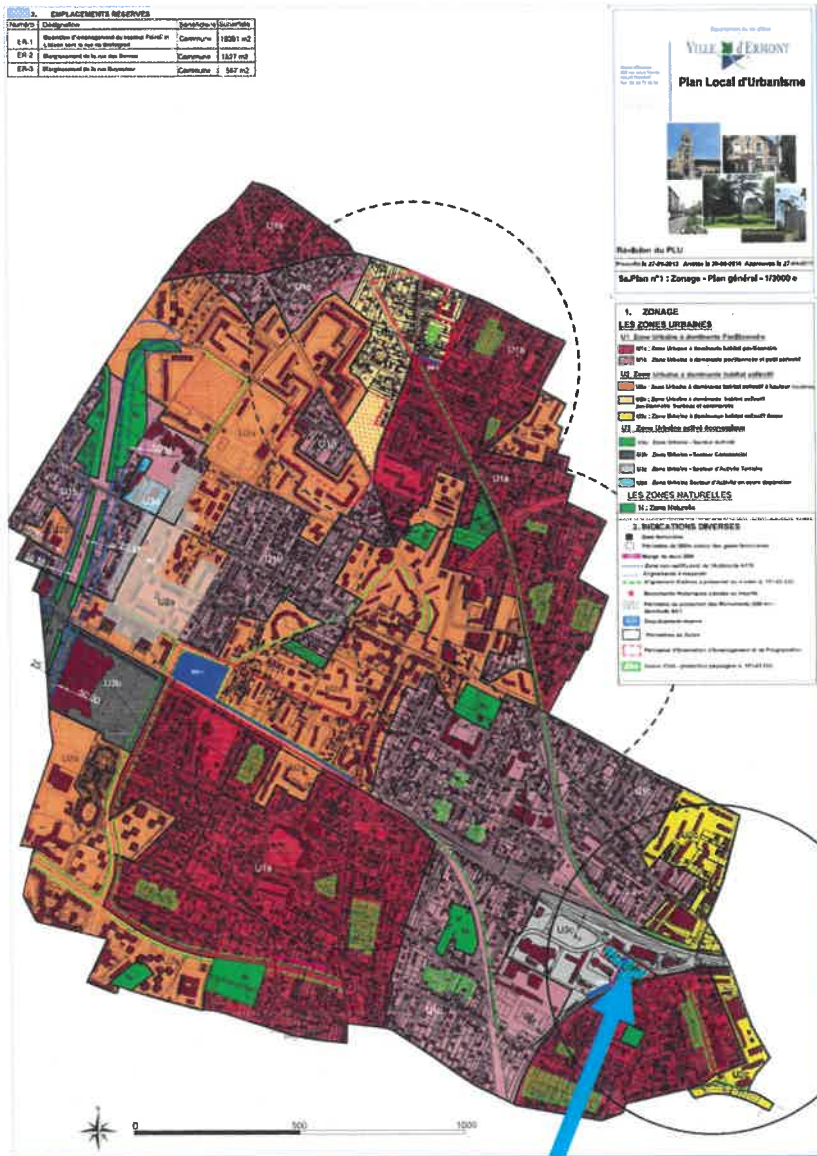
Dans le cadre de la clôture de la ZAC Ermont-Eaubonne, la Communauté d'agglomération Val Parisis a décidé de lancer un appel à projets en vue de céder ce terrain pour la réalisation d'une résidence de services à destination notamment des séniors.

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 Réserve ER-2 définis comme suit :

Une partie de la rue des Bornes coupant l'îlot 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

Révision du PLU :

Prescrite le 19 juin 2014

Arrêtée le 30 juin 2016

Modifiée le

Approuvée le 27 AVRIL 2017

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.**

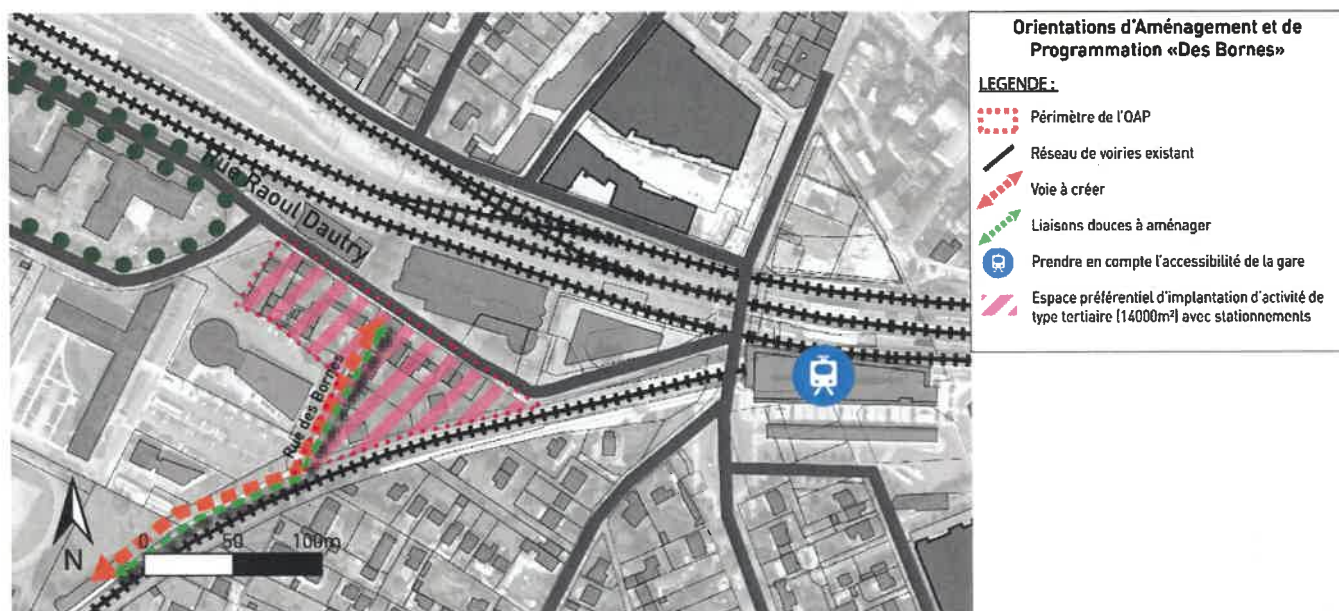
3. Des précautions sanitaires à observer

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

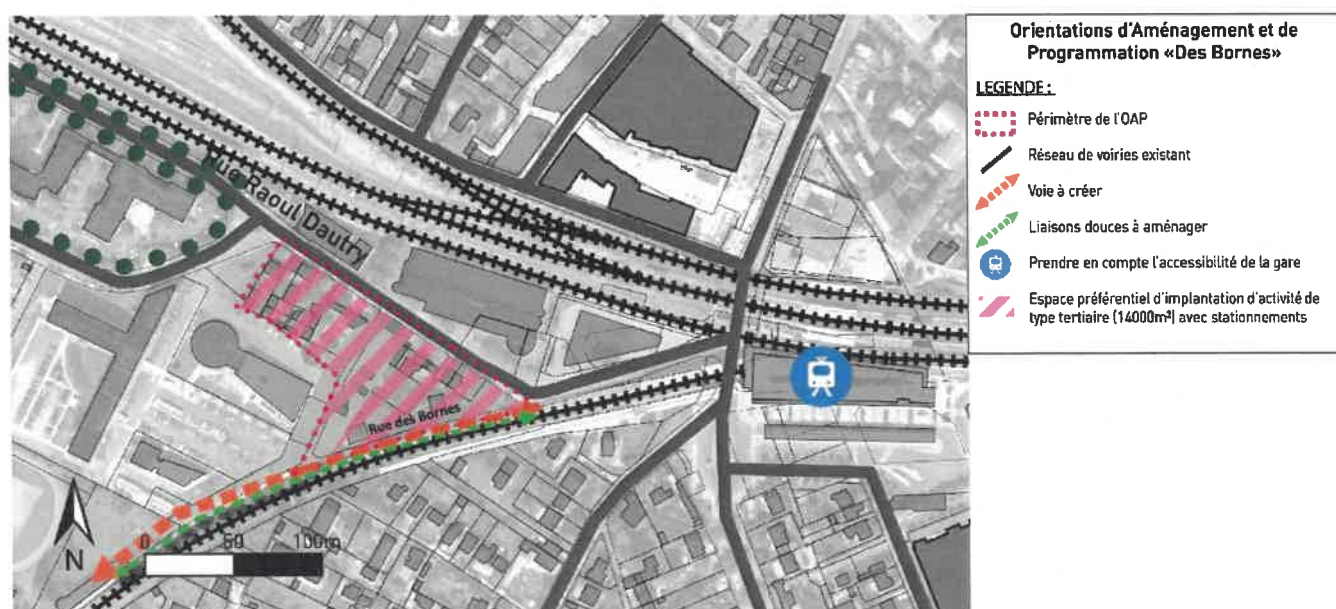
conséquences potentielles sur la santé publique (cf. *Rapport de présentation – Partie 1 – Etat Initial de l'Environnement* – p.130).

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

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

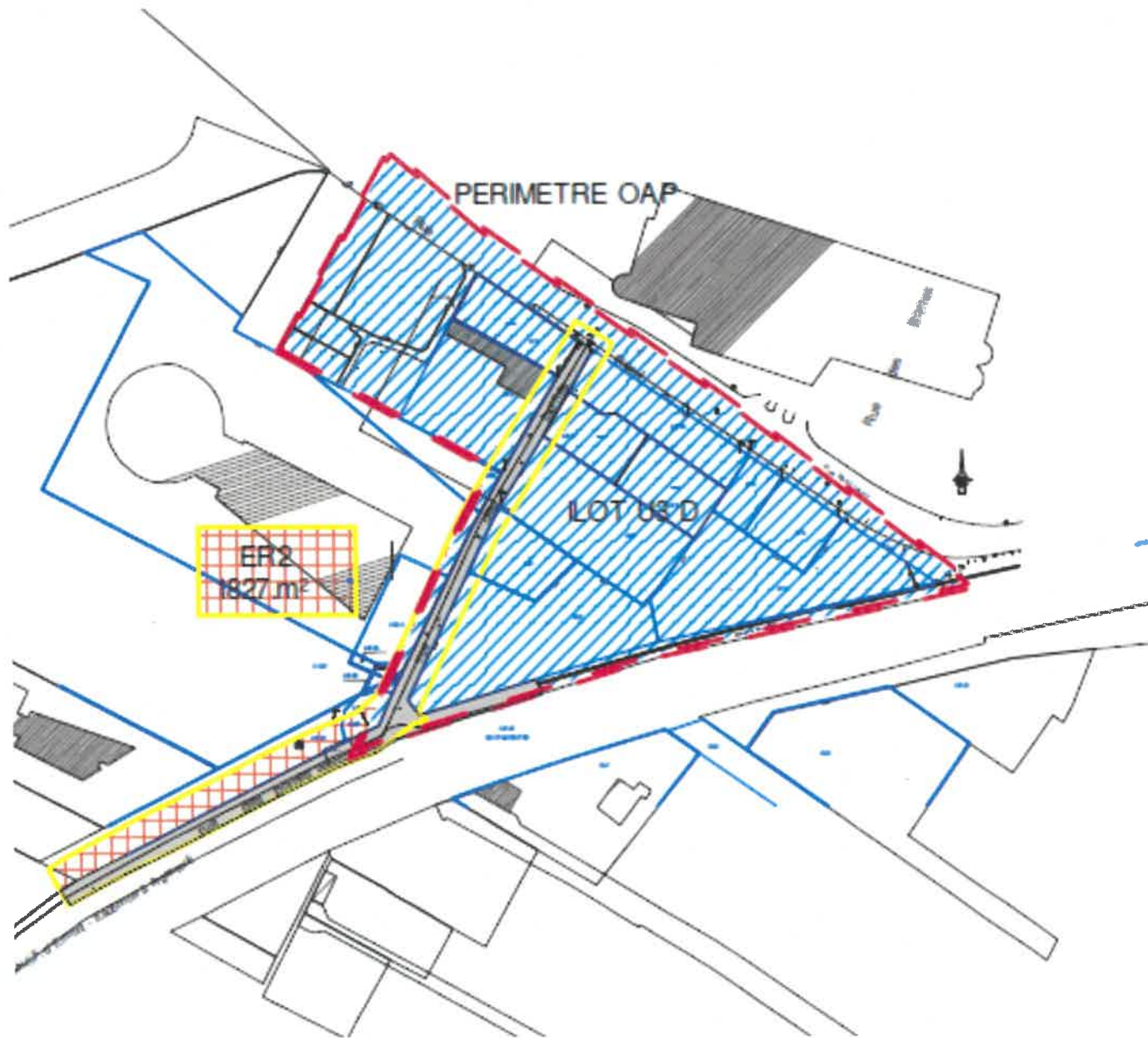


Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



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.

	<p>141 téléchargements du règlement graphique et plan général, 68 téléchargements du rapport de présentation.</p> <p>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.</p>
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.
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.



Référence : CG/JMP/CF/2020-53

Direction de l'Équipement, Urbanisme et Aménagement

**Arrêté Municipal N° 2020/53
PORTANT ORGANISATION
DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE 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.

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.

Article 4 : 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.

Article 6 : 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.

Article 7 : 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



EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
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 COMMERCE

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**.

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, *Adjoint 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

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme YAHYA	(pouvoir à M. PORTELLI)
M. LAHSSINI	(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-Préfecture le : 30/01/20

Le Maire,



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

Délais et voies de recours :

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

OBJET :

EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCE

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 ;

Délibération N° 2020/21

- 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,

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 délibérera 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



Vu pour être annexé à
délibération n° 2019/14 du 29/01/20
ERMONT, le 30/01/20...
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 n° 2

DECEMBRE 2019

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'îlot 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'Équipement (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.

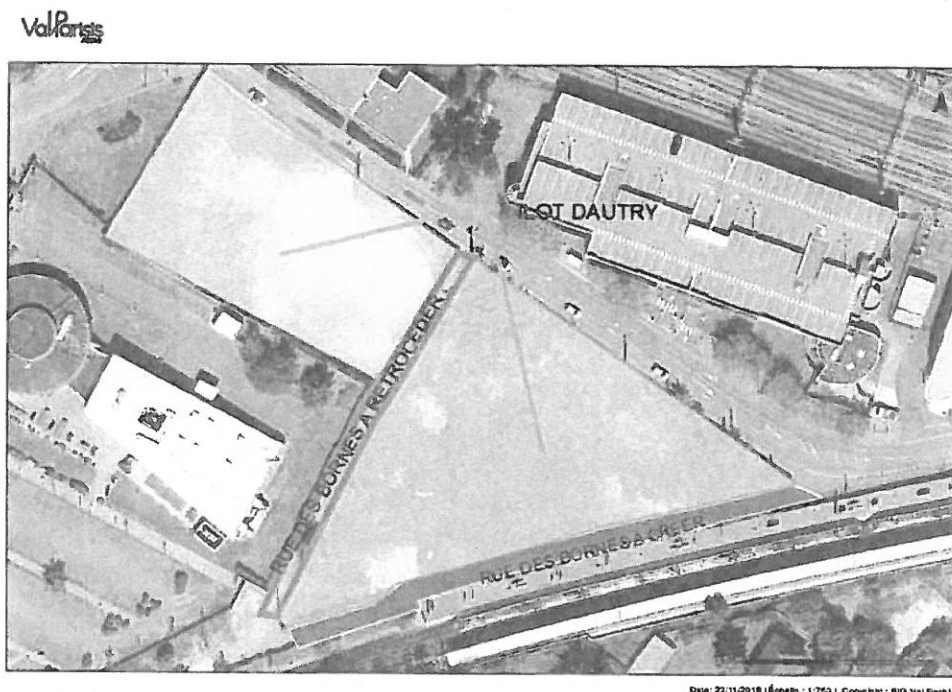
Transmission au contrôle de légalité : la modification adoptée en conseil municipal est exécutoire dès la transmission de la délibération aux services préfectoraux et de sa publication conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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: 22/11/2018 | Échelle: 1:750 | Copyright: SIG Val de Paris

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 seniors.

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

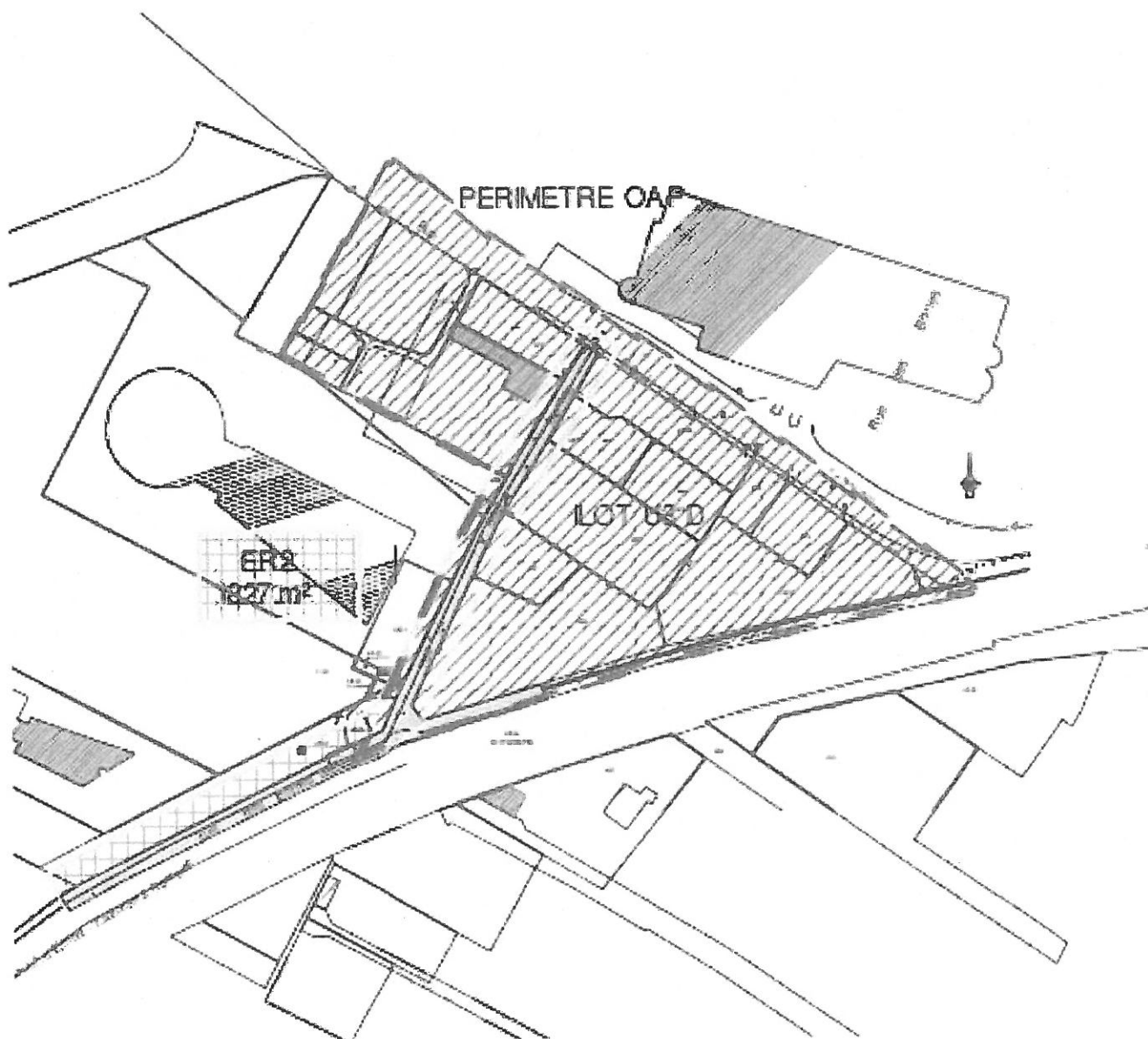
circulation douce et à rétrocéder cette voie à la collectivité d'Ermont à l'euro symbolique (la CAVP ayant rétrocédé la compétence voirie aux communes),

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

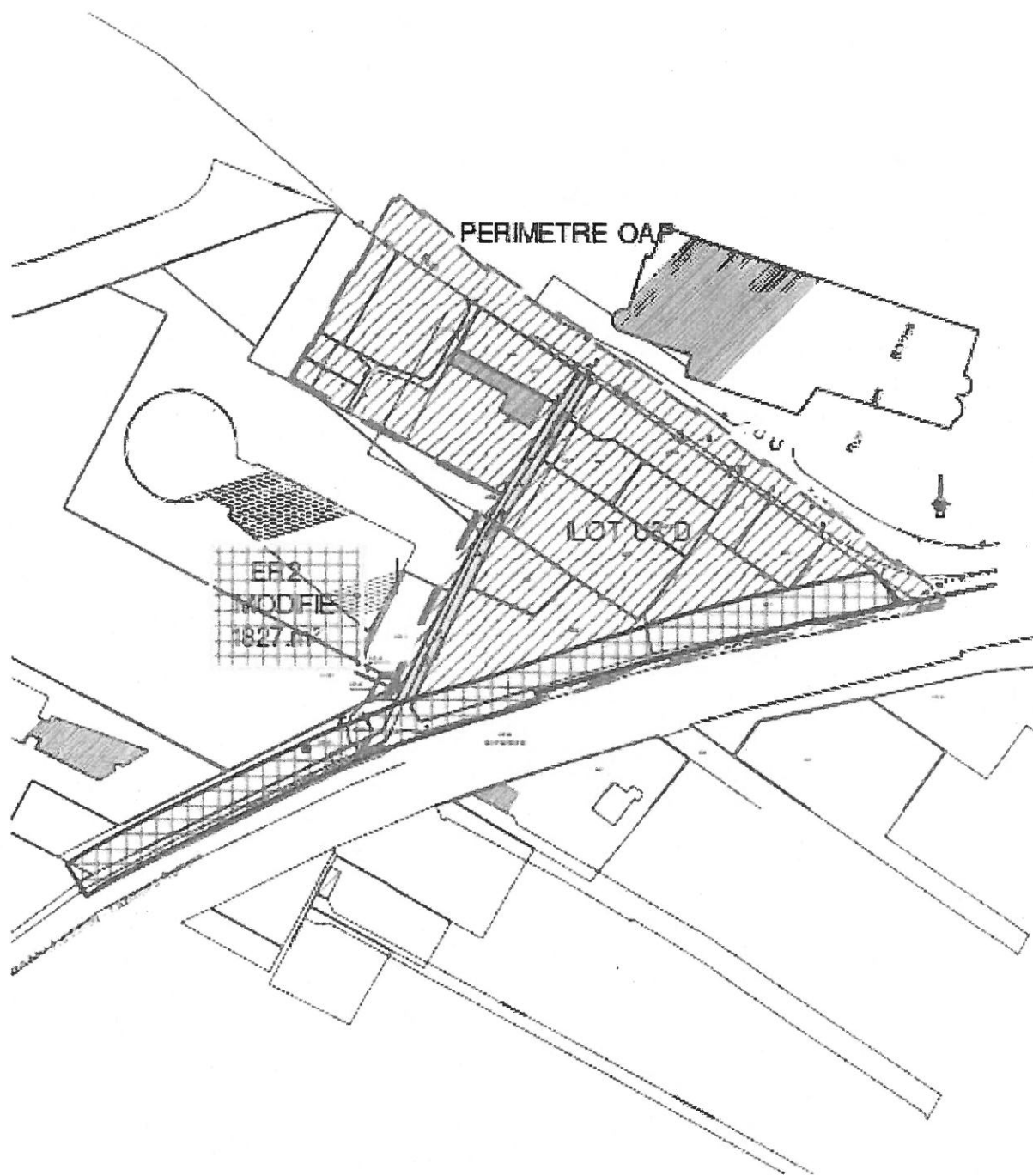
Une partie de la rue des Bornes coupant l'îlot Dautry en deux îlots sera reporté le long de la voie ferrée pour relier la rue des Bornes à la rue Raoul Dautry.

V. Aperçu des modifications

Règlement graphique avant modification

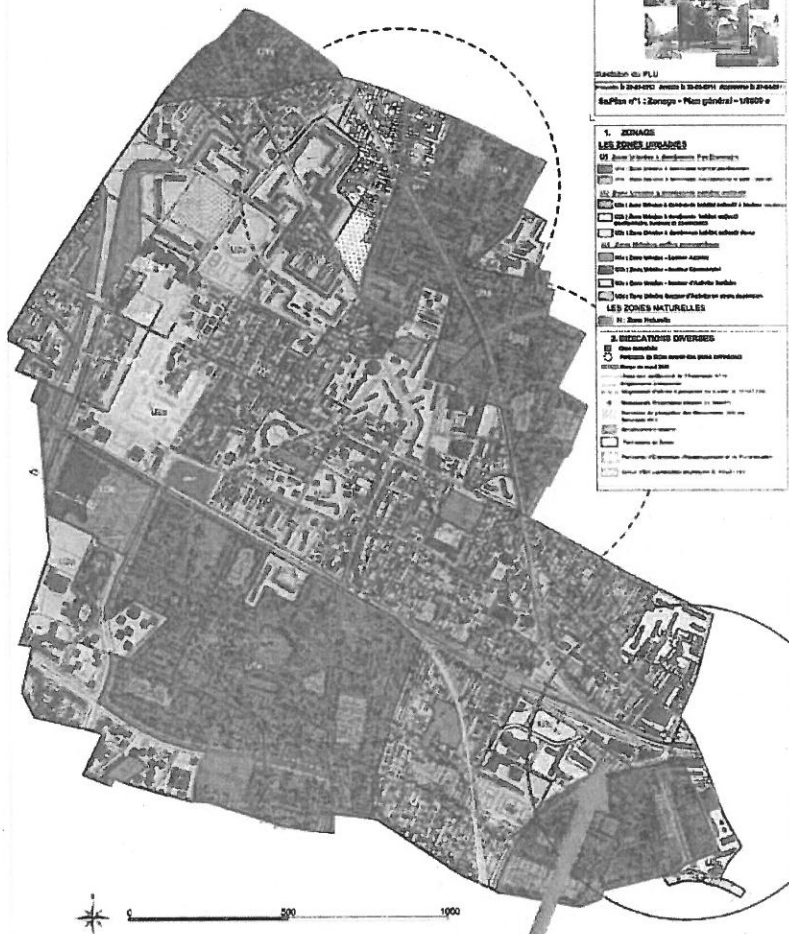


Règlement graphique après modification

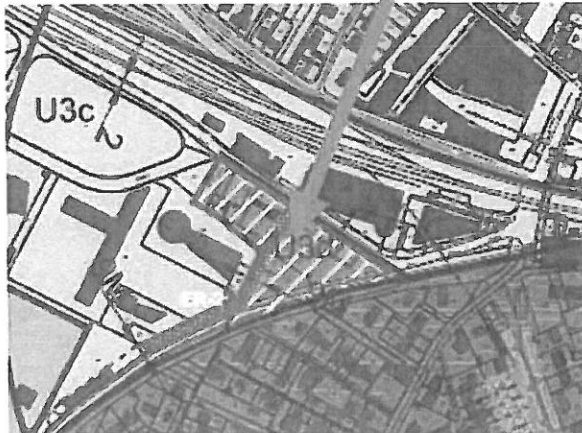


Documents graphique – carte de zonage actuel

1. DISPOSITIFS RESERVES		
Numero	Description	Quantite y Superficie
ET-1	Quantite d'endossement du profilé Peltel et Lincas pour le cas des Bouteilles	Cassette 18231 m2
ET-2	Remplacement de la cas des Bouteilles	Cassette 1827 m2
ET-3	Remplacement de la cas des Bouteilles	Cassette 1827 m2



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



CARTE DE ZONAGE MODIFIEE

EMPLACEMENTS DES ZONES		
Code	Description	Code
U3c	Zone d'habitat individuel, secteur urbain	U3c
U3d	Zone d'habitat individuel, secteur rural	U3d
U3e	Zone d'habitat individuel, secteur rural	U3e
U3f	Zone d'habitat individuel, secteur rural	U3f

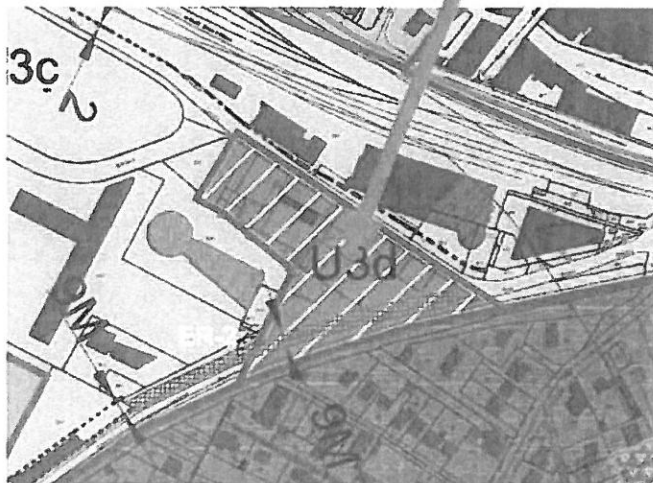
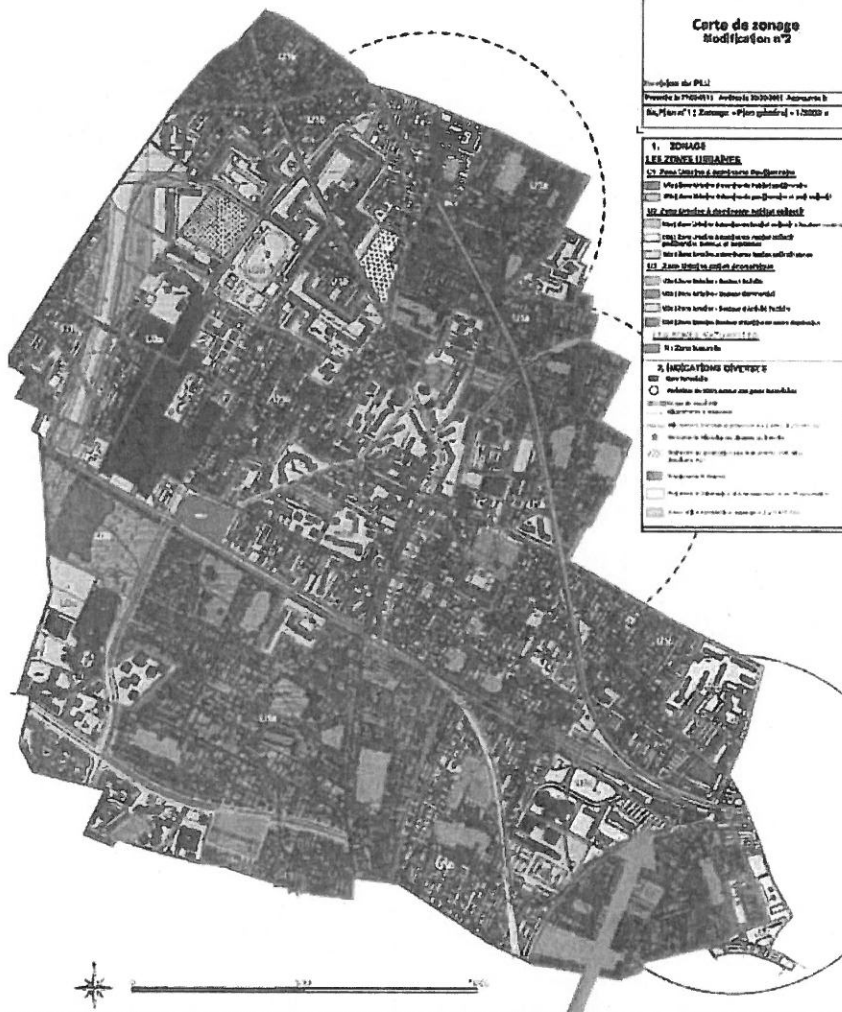
PLU
Plan Local d'Urbanisme
Carte de zonage
Modification n°2

1. ZONAGE
LES ZONES D'USAGE
U3c Zone d'habitat individuel, secteur urbain
U3d Zone d'habitat individuel, secteur rural
U3e Zone d'habitat individuel, secteur rural
U3f Zone d'habitat individuel, secteur rural

2. INDICATIONS GÉNÉRALES
Zone d'habitat individuel
Zone d'habitat individuel, secteur rural
Zone d'habitat individuel, secteur rural
Zone d'habitat individuel, secteur rural

3. ZONAGE
LES ZONES D'USAGE
U3c Zone d'habitat individuel, secteur urbain
U3d Zone d'habitat individuel, secteur rural
U3e Zone d'habitat individuel, secteur rural
U3f Zone d'habitat individuel, secteur rural

4. INDICATIONS GÉNÉRALES
Zone d'habitat individuel
Zone d'habitat individuel, secteur rural
Zone d'habitat individuel, secteur rural
Zone d'habitat individuel, secteur rural



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
Modifiée le

Approuvée le 27 AVRIL 2017

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.

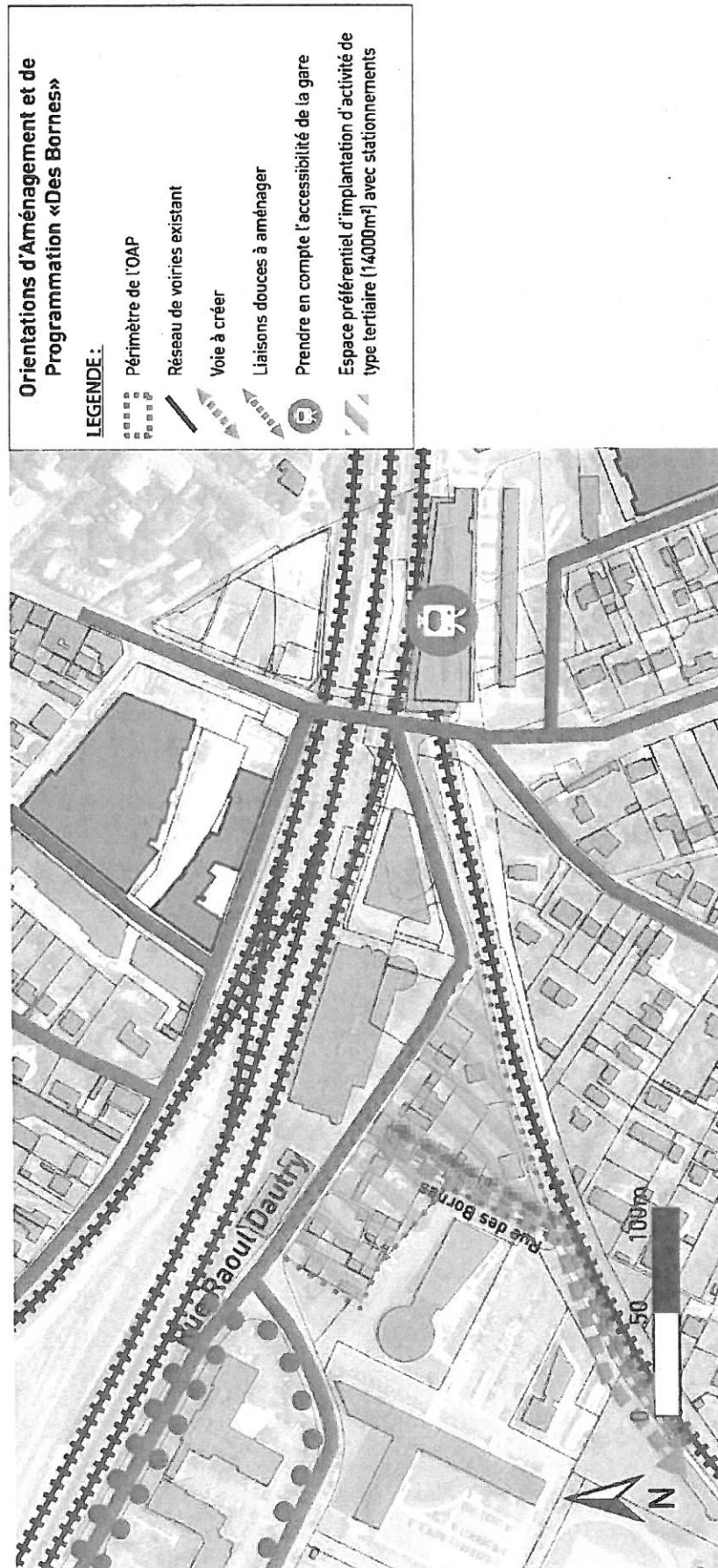
Création d'une liaison automobile et/ou piétonne vers le sud le long de la voie ferrée.

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.

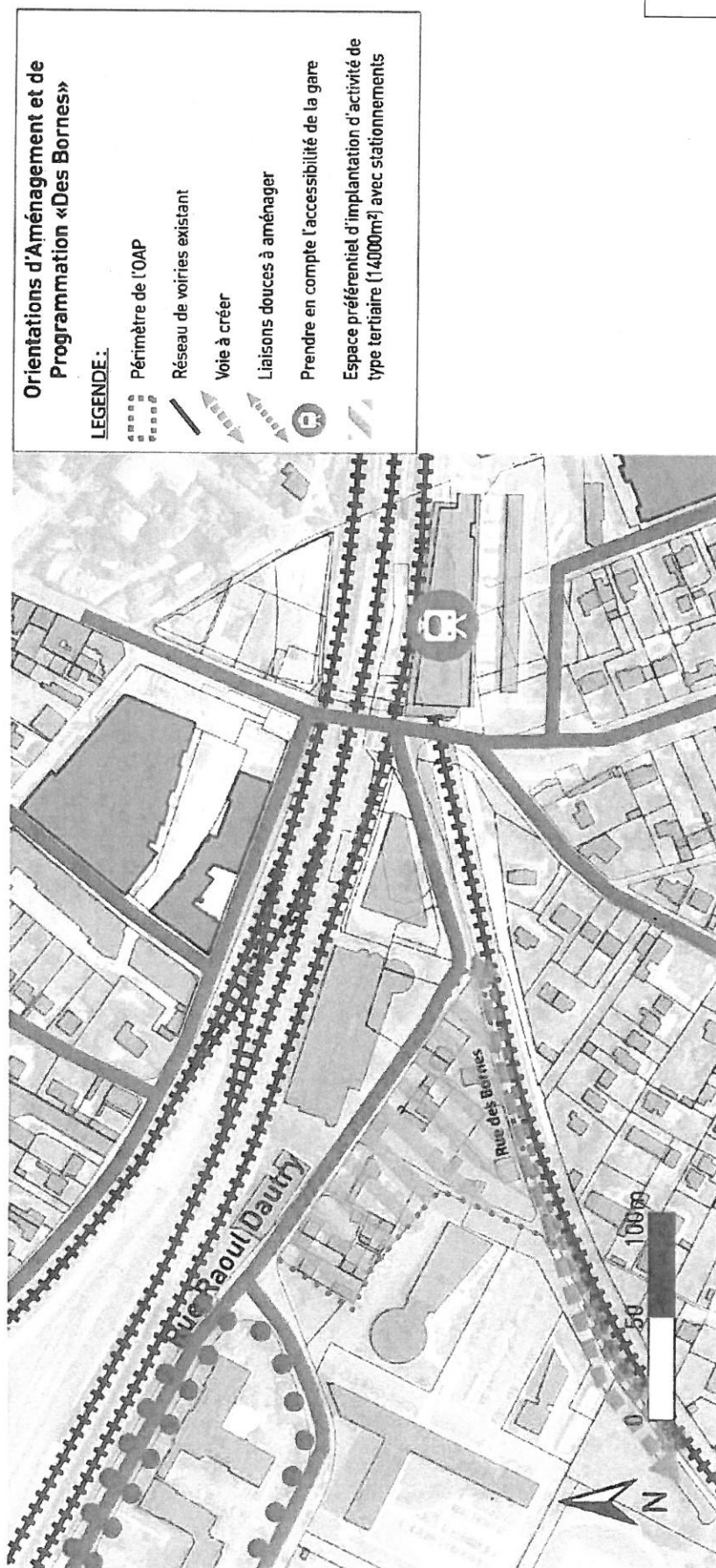
3. Des précautions sanitaires à observer

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 :



Ref. LC/JMP 2019/ 782 bis

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

N°2019/ 782 bis

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,

2019/ 782 bis

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 1^{er} :

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.

2019/782 bis

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

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 31/10/2019


Hugues PORTELLI
Maire d'Ermont

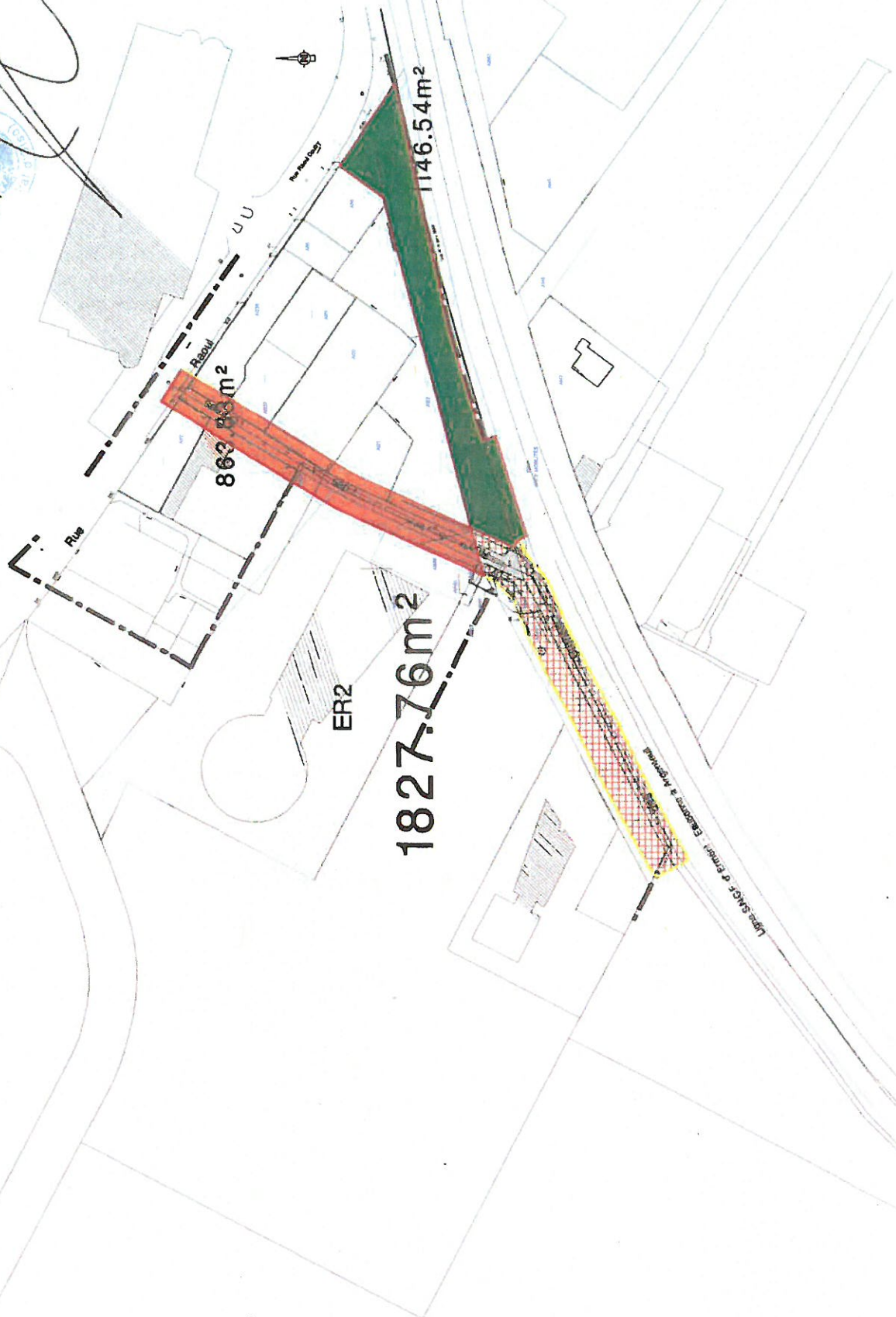
MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE ER2

PROJET 29-10-2019

Hugues PORTELLI
Maire d'Ermont



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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, COMMERCE

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 rassemblé 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,

Adjoins 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	(pouvoir M. BLANCHARD)
Mme CHIARAMELLO	(pouvoir à Mme PEGORIER-LELIEVRE)
M. HERBEZ	(pouvoir à M. HAQUIN)
Mme NEVEU	(pouvoir à M. TELLIER)
M. LAHSSINI	(pouvoir à M. PORTELLI)

Absents :

Mme SEVIN-ALLOUET
M. EL MAHJOUBI
M. CLEMENT

Affichée le : 05/10/2018

Déposée en Sous-Préfecture le :

02 OCT. 2018

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).

Délibération N°18/107

OBJET :

EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCE :

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 des Personnes Publiques Associées consultées,
- Un exemplaire du PLU révisé 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, Commerce 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

Hughes 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 **Plan Local d'Urbanisme** 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 réglementaire ; 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 réglementation relative aux aménagements d'activités tels qu'ils sont prévus dans le présent Plan Local d'Urbanisme et, à la fois, une réglementation 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'Équipement (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 mairic.

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.

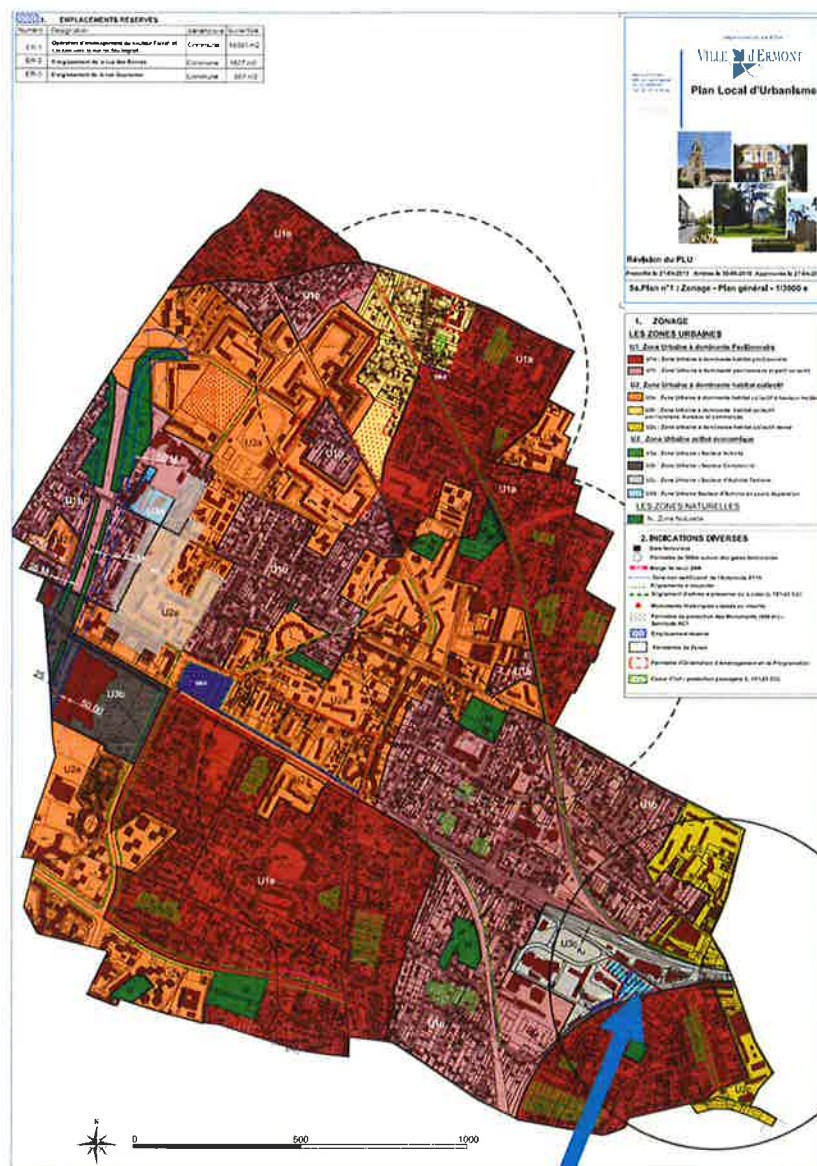
Ces terrains situés dans un environnement d'immeubles d'activité tertiaire et de logements étaient initialement destinés à des activités tertiaires de type « bureaux ». L'absence d'offres et le constat de bureaux vacants dans un périmètre restreint a conduit à élargir la recherche d'activité en particulier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

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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, COMMERCE

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 rassemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Hugues PORTELLI**.

N°18/36

Présents :

M. Hugues PORTELLI, **Maire**,

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

Adjoins 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) - <u>arrivé à 21h18</u>
M. CLEMENT	(pouvoir à M. TCHENG)

Absent :

Mme SEVIN-ALLOUET

Affichée le : 09/05/2018

Déposée en Sous-Préfecture le : 07/05/2018

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 :
EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCE

Délibération N°18/36

**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 réglementation relative aux aménagements d'activités tels qu'ils sont prévus dans le présent plan local d'urbanisme et, à la fois, une réglementation 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 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,

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@ville-ermont.fr ;

A l'expiration du délai de mise à disposition, le maire présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibérera 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,

Le Maire
Hugues PORTELLI



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

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 réglementaire ; 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'Équipement (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.

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

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. »	
<u>Dispositions actuelles</u>	<u>Dispositions après modification</u>
« 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. »	
<u>Dispositions actuelles</u>	<u>Dispositions après modification</u>
« 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. »

3°)

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.** »

<u>Dispositions actuelles</u>	<u>Dispositions après modification</u>
« 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. »	« 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. »

4°)

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

<u>Dispositions actuelles</u>	<u>Dispositions après modification</u>
« (...) 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 m ² et d'une hauteur maximum de 2,50 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelle (...) »	« (...) 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. <u>Exceptions :</u> Les bâtiments annexes d'une surface maximale de 9 m ² et d'une hauteur maximum de 2,50 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelle (...) »

5°)

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.	
<u>Dispositions actuelles</u>	<u>Dispositions après modification</u>
« Il n'est pas fait application des règles de l'article 11 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aux piscines à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. »	« Il n'est pas fait application des règles de l'article 11 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à 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.	
<u>Dispositions actuelles</u>	<u>Dispositions après modification</u>
<p><u>U1/8 :</u> « a- La construction de plusieurs bâtiments d'habitation ou non sur une même propriété est autorisée.</p> <p>Dans ce cas, les façades édifiées en vis à vis devront respecter un prospect* minimum entre façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>* Voir définition Glossaire »</p>	<p><u>U1/8 :</u> « a- La construction de plusieurs bâtiments d'habitation ou non sur une même propriété est autorisée.</p> <p>Dans ce cas, les façades édifiées en vis à vis devront respecter un prospect* minimum entre façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 au-dessus 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 au-dessus du niveau du plancher **des étages et 2,60 m du niveau du plancher du rez-de-chaussée**. »

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-de-chaussée**
- 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 inférieure 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 naturel.
- 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'y ait pas 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**, l'alinéa g.i est abrogé, l'alinéa g.ii est numéroté g.i ; l'article **U3/12-h.i** est abrogé, l'alinéa h.ii est numéroté h.i

Dispositions actuelles	Dispositions après modification
<p>U1/12 : « f- Stationnement des deux roues : f.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). (...) 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 (...). »</p> <p>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</p>	<p>U1/12 : « <i>f- Stationnement des deux roues :</i> <i>f.i) Pour les constructions de plus de deux logements et les autres destinations</i> <i>Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions (...). »</i></p> <p>U2/12 : « <i>g- Stationnement des deux roues :</i> <i>g.i) Pour les constructions de plus de deux logements et les autres destinations</i> <i>Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions (...). »</i></p> <p>U3/12 : « <i>h- Stationnement des deux roues :</i> <i>h.i) Pour les constructions de plus de deux logements et les autres destinations</i> <i>Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions (...). »</i></p>

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

8°)

A l'article U2/7-b, concernant les prospect par rapport aux limites séparatives, l'alinéa U2c est abrogé	
Dispositions actuelles	Dispositions après modification
<p>« b- Au-delà de la bande d'implantation de 25,00 m</p> <p>(...)</p> <p><i>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 :</i></p> <p>U2a : (...)</p> <p>U2b : (...)</p> <p>U2c :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>P=H, avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe.</i> ○ <i>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. »</i> 	<p>« b- Au-delà de la bande d'implantation de 25,00 m</p> <p>(...)</p> <p><i>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 :</i></p> <p>U2a : (...)</p> <p>U2b : (...). »</p>

9°)

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 actuelles	Dispositions après modification
<p>« <i>Emprise au sol</i> (...) » <i>L'emprise au sol comprend les éléments suivants :</i> <i>-épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). débords de la construction (exemple : auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons...).</i> <i>-rampes d'accès extérieures.</i> <i>-bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non) (...) »</i></p>	<p>« <i>Emprise au sol</i> (...) » <i>L'emprise au sol comprend les éléments suivants :</i> <i>-épaisseur des murs extérieurs, débords de la construction (exemple : auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons...).</i> <i>-bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non) (...) »</i></p>

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
<p>« <i>Emprise au sol</i> (...) » <i>Ne constituent pas de l'emprise au sol :</i> <i>-aire de stationnement extérieure non couverte</i> <i>-terrasse de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes)</i> <i>-les auvents, marquises et pare-soleil</i> <i>-les bassins de rétention pluviale ».</i></p>	<p>« <i>Emprise au sol</i> (...) » <i>Ne constituent pas de l'emprise au sol :</i> <i>-aire de stationnement extérieure non couverte</i> <i>-terrasse de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes)</i> <i>-les auvents, marquises et pare-soleil</i> <i>-les bassins de rétention pluviale</i> <i>-les éléments d'accès pour PMR ».</i></p>

11°)

Dans la définition de la hauteur à l'égout du toit du glossaire , il est précisé : « $\Sigma l_{\text{lucarnes}} < 1/3 L_{\text{long pan}}$ »	
Dispositions actuelles	Dispositions après modification
« Hauteur à l'égout du toit (...) <i>Si la façade comporte plusieurs lucarnes dont le cumul de leur largeur excède le tiers de la longueur de la façade, dans ce cas, la hauteur est comptée du sol naturel jusqu'au sommet des lucarnes. »</i>	« Hauteur à l'égout du toit (...) <i>Si la façade comporte plusieurs lucarnes dont le cumul de leur largeur excède le tiers de la longueur de la façade, dans ce cas, la hauteur est comptée du sol naturel jusqu'au sommet des lucarnes ($\Sigma l_{\text{lucarnes}} < 1/3 L_{\text{long pan}}$). »</i>

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 : <i>b- Au-delà de la bande d'implantation de 25,00 m</i> (...) U2a : (...) U2b : (...) U2c : <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>P=H, avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe.</i> ○ <i>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. »</i> 	« U2/7 : <i>b- Au-delà de la bande d'implantation de 25,00 m</i> (...) U2a : (...) U2b : (...). »

13°)

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
<p>Article U1/11 :</p> <p>« f- <i>Traitement des toitures et des matériaux de couverture</i></p> <p>(...)</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Les couvertures des toitures en zinc ou en cuivre sont autorisées.</i></p> <p>(...) »</p>	<p>Article U1/11 :</p> <p>« f- <i>Traitement des toitures et des matériaux de couverture</i></p> <p>(...)</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Les couvertures des toitures en zinc ou en cuivre sont autorisées sans exigence de pentes pour les toits à la Mansart.</i></p> <p>(...) »</p>



**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 réglementation relative aux aménagements d'activités tels qu'ils sont prévus dans le présent plan local d'urbanisme et, à la fois, une réglementation 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 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 1^{er} :

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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, COMMERCE

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

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

N°17/51

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,

Adjoints au Maire.

Le nombre des Conseillers
Municipaux en exercice est
de 35.

M. HERBEZ, Mme NEVEU, Mme BERNIER, Mme YAHYA,
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 :

Mme CHIARAMELLO	(pouvoir à Mme PEGORIER-LELIEVRE)
M. CAZALET	(pouvoir à M. BLANCHARD)
M. LAHSSINI	(pouvoir à M. HERBEZ)
M. KHINACHE	(pouvoir à M. HAQUIN)
M. FABRE	(pouvoir à M. TCHENG)

Absentes :

Mme OEHLER
Mme SEVIN-ALLOUET

Affichée le : 04/05/2017

Déposée en Sous-Préfecture le : 05/05/2017

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 :
EQUIPEMENT, COMMERCE, URBANISME :
Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Délibération N°17/51

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 :

Délibération N°17/51 suite

- 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 joints 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
 - o 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

- D'un affichage pendant un mois en mairie,
 - 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 PORTELLI



EXTRAIT DU REGISTRE
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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,
Adjoint 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 : 04/07/16

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 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).

EQUIPEMENT, URBANISME, COMMERCE :

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 publics 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



EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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, COMMERCE

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 : 18/12/2015

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.



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 :
EQUIPEMENT, COMMERCE, URBANISME :

Délibération N°15/186

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

Réunion Publique
sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
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'Équipement
- Madame Céline BOUVET, Adjoint au Maire d'Ermont chargée du Développement Durable
- Monsieur Christian GODOT, Directeur Général Adjoint chargé de l'Équipement,
- 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 réglementaire 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.
 - 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 parties, 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
 - 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
 - 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 règles en s'appuyant sur les lois environnementales Grenelle 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 délibération n° 151186 du 16/12/2015 ERMONT, le 18/12/2015
		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

Le Maire,


Etabli par : Villes en Atelier	LEPORCHER Tony
---------------------------------------	-----------------------

PRESENTS	FONCTIONS
Monsieur Hugues PORTELLI	Ermont - Maire / Sénateur du Val d'Oise
Monsieur Benoît BLANCHARD	Ermont - Adjoint chargé de l'équipement
Monsieur Xavier HAQUIN	Ermont - Adjoint - Chargé des Finances et des Associations
Madame Malika SMAÏLI	Ermont DGS
Monsieur Xavier-Alexandre RELIANT	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

Planning détaillé d'élaboration du PLU d'ERMONT

Actions	Date	Responsables
Elaboration du diagnostic et PADD (Phase 1 et 2)		
• Remise de la note de cadrage : Projet politique à VEA	Fin juin	Ville
• Rencontre avec les acteurs locaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ Bailleurs ○ « Archis citoyens » ○ Associations des commerçants 	2/07/2015 à 16h, 18h30, 20h30	VEA-GTC
• Journée technique : Diagnostic - PADD	17/09/2015	Ville (élus et services) - VEA-GTC
• Transmission du diagnostic et PADD avec remarques intégrées	2/10/2015	VEA-GTC
• Réunion PPA et réunion publique : DIAG - PADD	4/12/2015	Ville (élus et services) - VEA
• Transmission du diagnostic et PADD finalisé préalable au CM	7/12/2015	VEA
• Conseil municipal : Débat du PADD	17/12/2015	Ville
Elaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) / Règlement (RGLT) (Phase 1 à 5)		
• Réunion technique : démarrage OAP – RGLT	13 Janvier 2016	Ville (élus et services) - VEA
• Transmission Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) et règlement à la Direction Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) pour avis officiels	Fin mars	VEA
• Réunion PPA et réunion publique : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et règlement	<u>Début avril</u>	Ville (élus et services) - VEA
• Transmission Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et règlement finalisé préalable au CM	<u>Début mai</u>	VEA
• Conseil municipal : Arrêt du PLU	12/05/2016	Ville
• Transmission Dossier PLU aux PPA	1/06/2015	Ville
• INSTRUCTION DU DOSSIER		
• Lancement de l'enquête publique	Septembre 2016	
• Transmission du rapport du commissaire enquêteur	Fin octobre	
• Finalisation du Dossier	novembre	VEA
• Transmission du Dossier finalisé préalable au CM	Fin novembre	VEA
• Conseil municipal : Approbation du PLU	Décembre 2016	Ville

En souligné : dates à confirmer et à valider

PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

Plan Local d'Urbanisme

ERMONT

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



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

Le Maire,



novembre 2015

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.

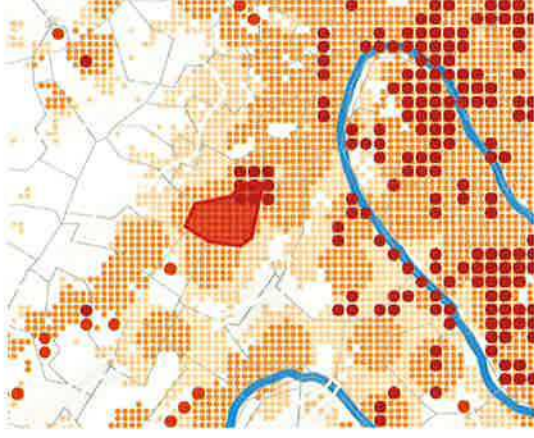
Préserver et valoriser



- Les fronts urbains d'intérêt régional
- 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 d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Extrait du SDRIF

Polariser et équilibrer



- Les espaces urbanisés
 - Espace urbanisé à optimiser
 - Quartier à densifier à proximité d'une gare
 - Secteur à fort potentiel de densification
- Les nouveaux espaces d'urbanisation
 - Secteur d'urbanisation préférentielle
 - Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

Extrait du SDRIF

Au regard de la production de logement en cours, pour s'inscrire dans les objectifs du SDRIF et pour répondre à ses propres besoins, **Ermont a donc pour objectifs la création de 481 logements à l'horizon 2030.**

La fusion des communautés d'agglomération de Val et Forêt et du Parisis fait entrer Ermont dans une nouvelle Communauté d'agglomération de 261 000 habitants.

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



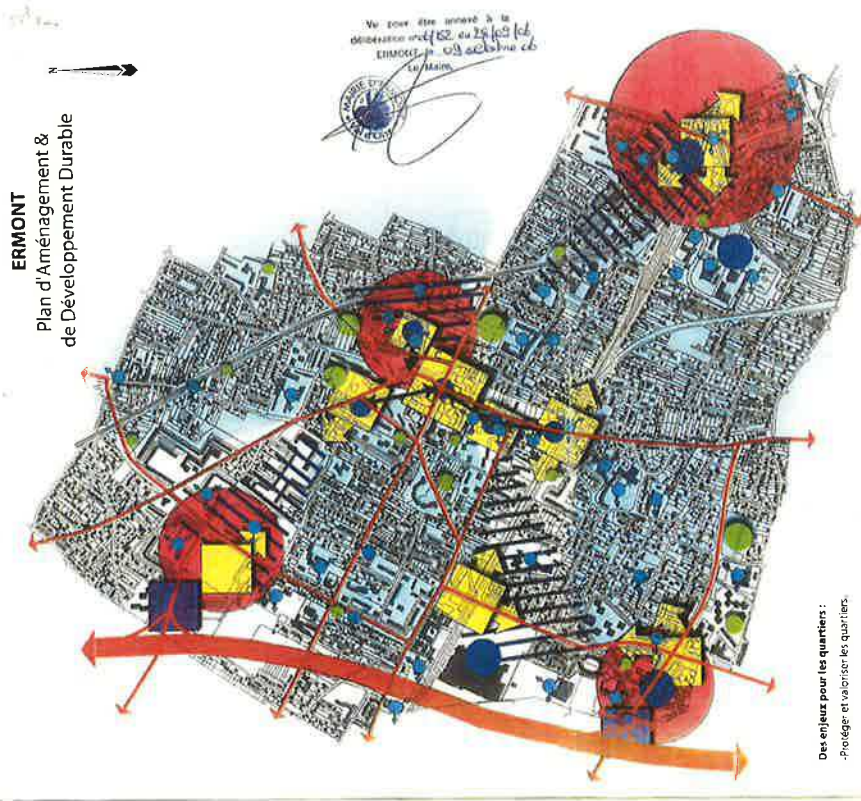
Le **Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)**

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)



Des enjeux pour les quartiers :

- Protéger et valoriser les quartiers.

Revaloriser le tissu urbain de certains quartiers et améliorer leurs liaisons au reste de la ville.

- Traiter les accès à la ville afin de les rendre plus sûrs et plus agréables.

Des enjeux en matière de liaisons interquartiers et d'armature générale de la ville :

- Améliorer les espaces publics et renforcer les liaisons avec les autres quartiers.

- Des déplacements interquartiers, beaucoup plus fluides qu'aujourd'hui.

- Un réseau de circulations douces points d'attraction naturels que sont les gares, les centralités, les équipements et en particulier les écoles et collèges.

Des enjeux pour les centralités et le développement économique :

- Permettre l'épanouissement des coeurs des quartiers et rechercher une articulation forte de ces quartiers entre eux et de ces quartiers vers la centre-ville.

- Affirmer le rôle fédérateur du centre-ville en facilitant son rayonnement par la mise en valeur des espaces publics et par l'entretien de son savoir-faire vers les quartiers.

Des enjeux pour l'environnement :

- Des espaces verts de quartiers à renforcer ou à créer en complément de la protection des jardins privés, afin d'affirmer la notion de ville verte.

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

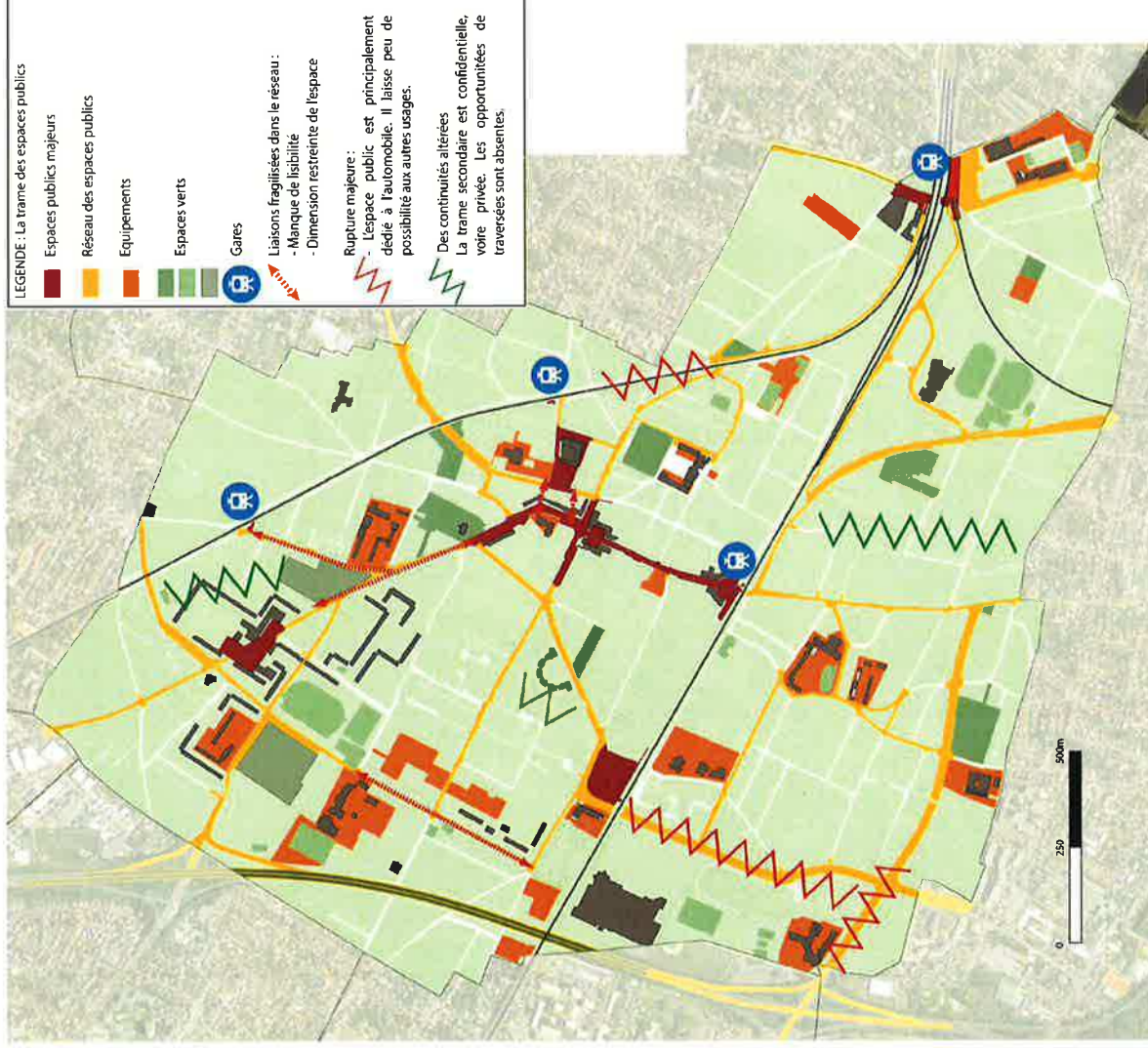
De nouveaux éléments à prendre en compte :

- **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



La ville diversifiée.

ENJEUX :

- 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 existantes.

ENJEUX :

- 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.



Principales caractéristiques de l'habitat collectif (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

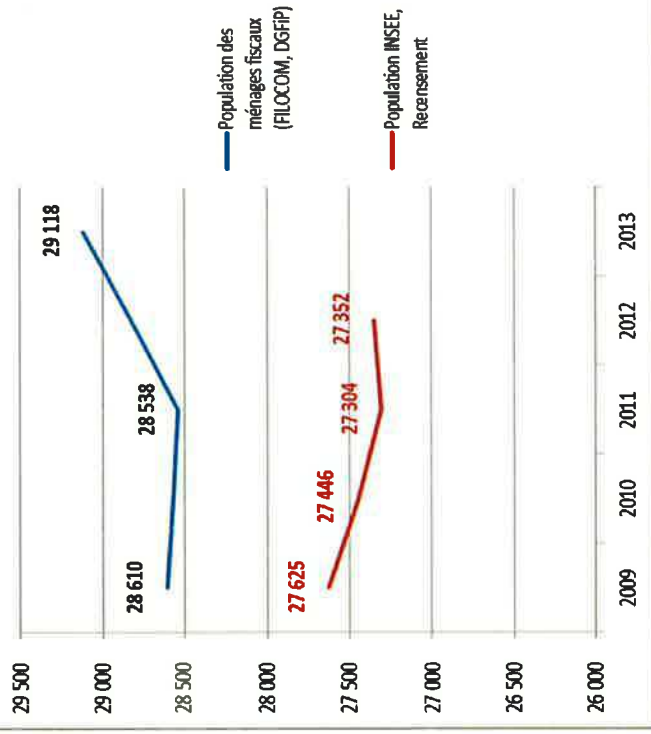
ENJEUX :

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.

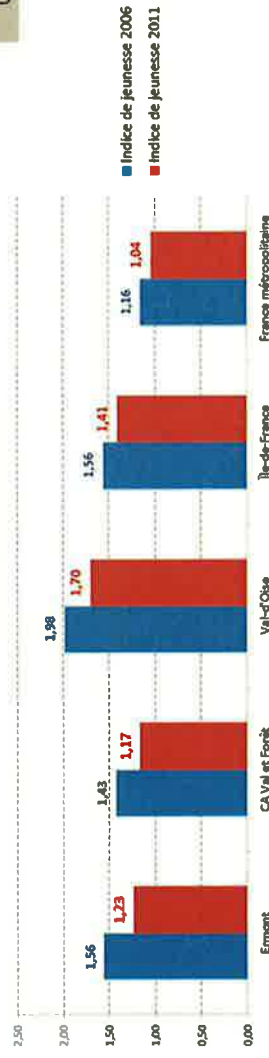
Comparaison INSEE/source fiscale sur la population à Ermont

Source : INSEE, RP et Flicom (ML d'après DGFIP) - Traitement Fgn/GTC



Evolution de l'indice de jeunesse depuis 2006

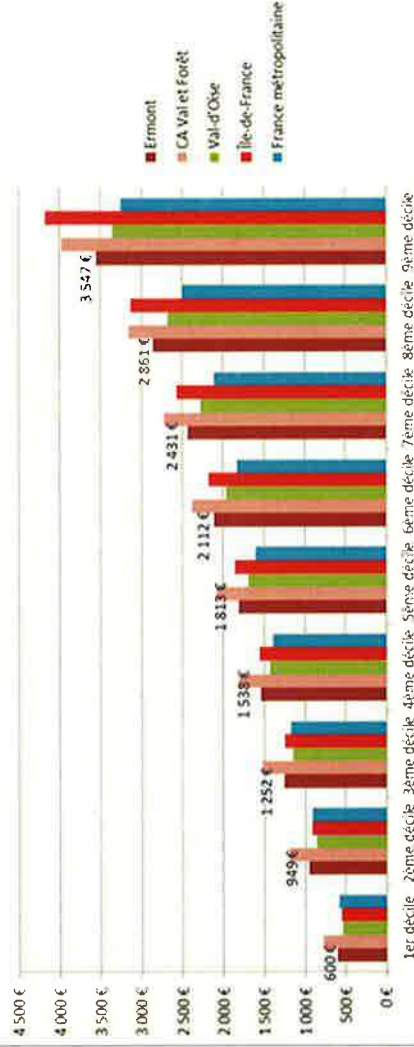
Source : INSEE, RP 2011 - Traitement GTC



POPULATION : QUEL TYPE DE MÉNAGES SUR LE TERRITOIRE ?

Déciles des revenus fiscaux mensuels des ménages par unité de consommation en 2011

Source : INSEE d'après DGI - Traitement GTC - F6n



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.



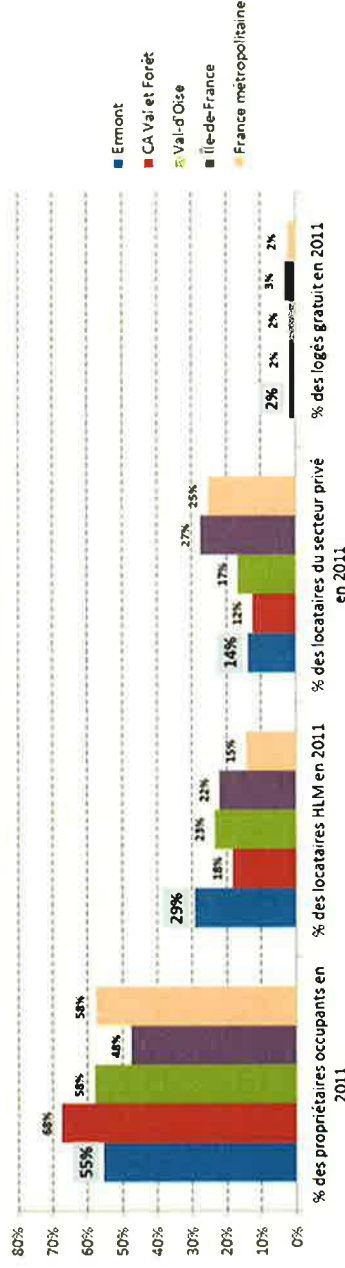
HABITAT : STRUCTURE DU PARC

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.

Statuts d'occupation des résidences principales en 2011 (source : INSEE, RP 2011)



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

	Ermont	CA Val et Forêt	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
% maisons en 2011	32%	48%	47%	27%	56%
% appartements en 2011	66%	51%	52%	71%	43%

ENJEUX :

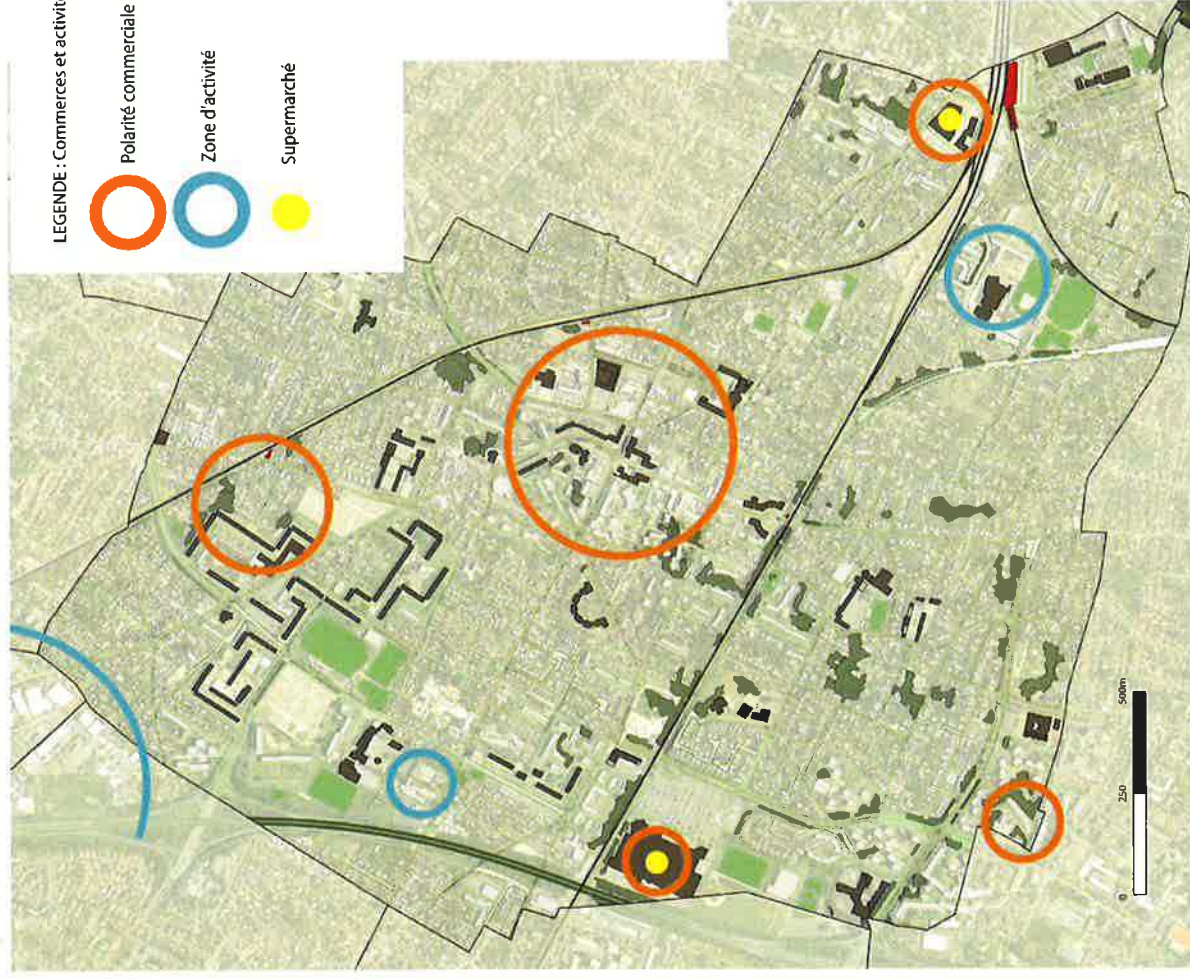
Développer l'offre de logements T1-T2 afin de diversifier le parc de logement, de favoriser sa rotation et d'attirer des jeunes actifs.

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

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

	Ermont	CA Val et Forêt	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
% résidences principales 1 et 2 pièces	16%	13%	18%	32%	18%
% résidences principales 3 et 4 pièces	60%	54%	52%	46%	46%
% résidences principales 5 pièces et +	24%	33%	31%	22%	36%

ACTIVITÉS ET TISSU ÉCONOMIQUE : LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE



Le commerce comme principal secteur d'activité

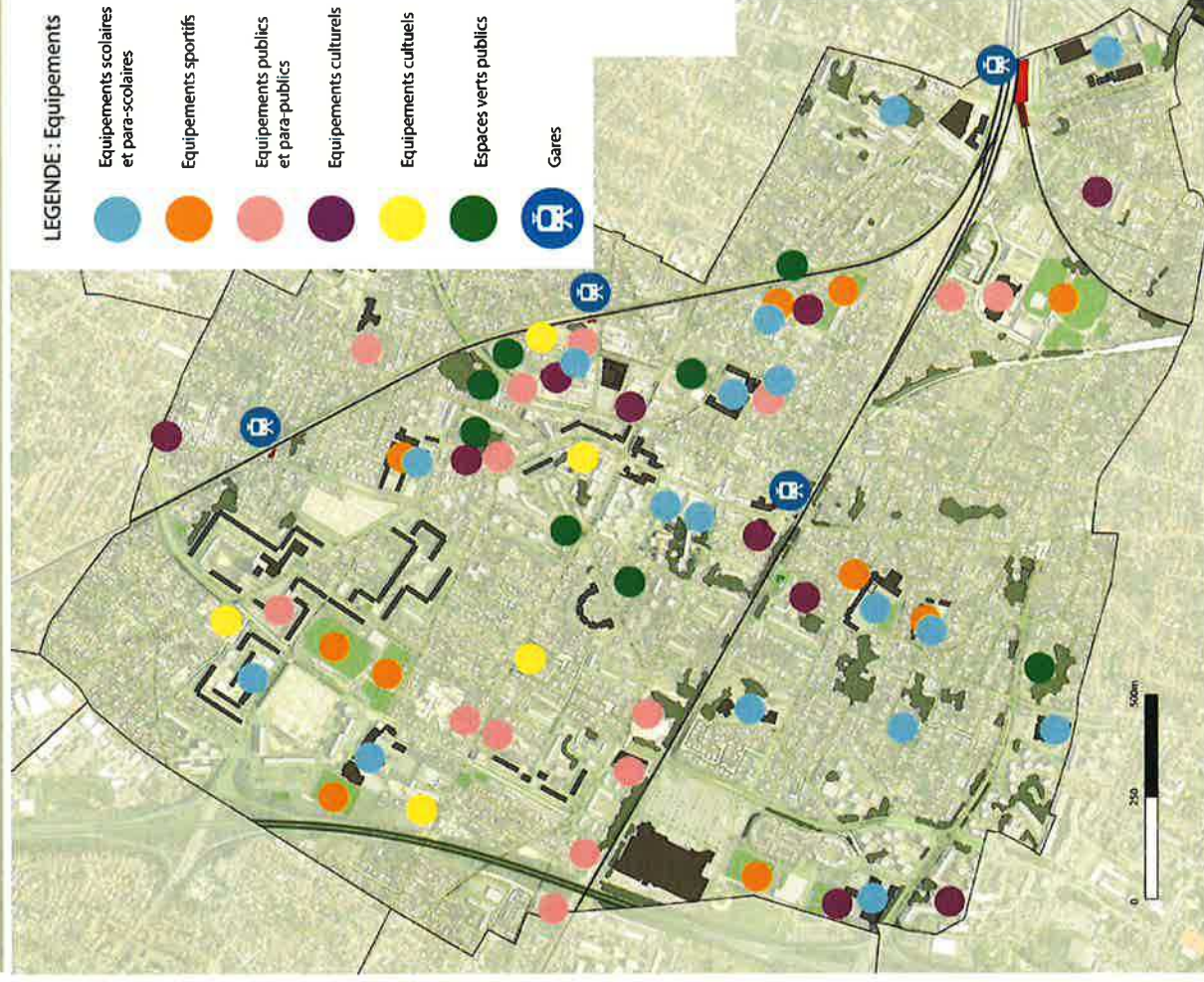
Des commerces répartis sur le territoire en différents pôles. La principale polarité est le centre-ville.

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

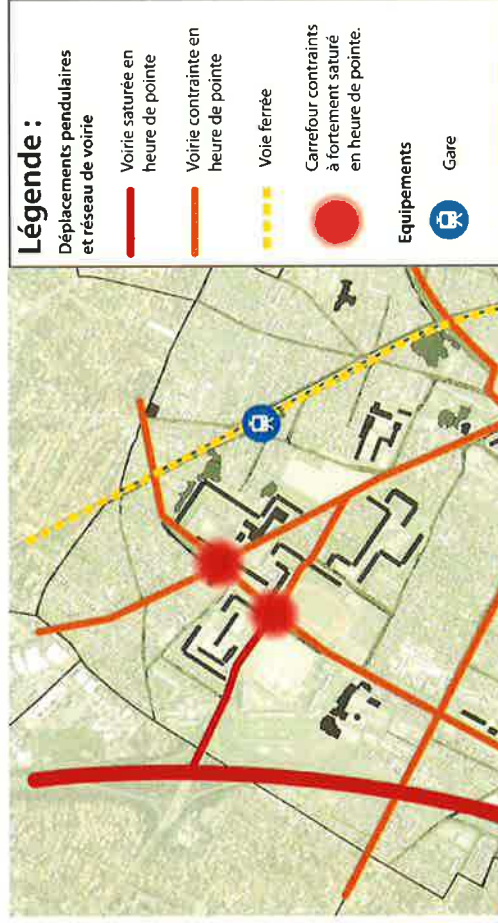
Des équipements répartis sur la totalité du territoire

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

ENJEUX :

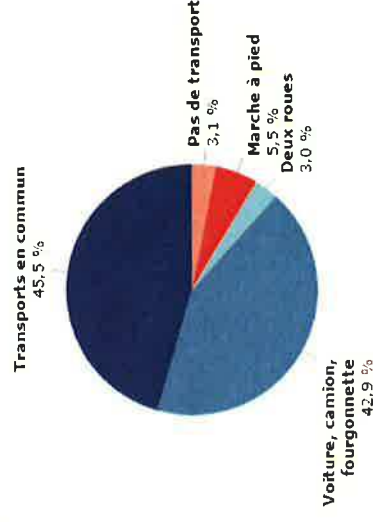
- Défendre et optimiser la présence d'équipements publics.

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 :



Source : INSEE, RP2012

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 connexion 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

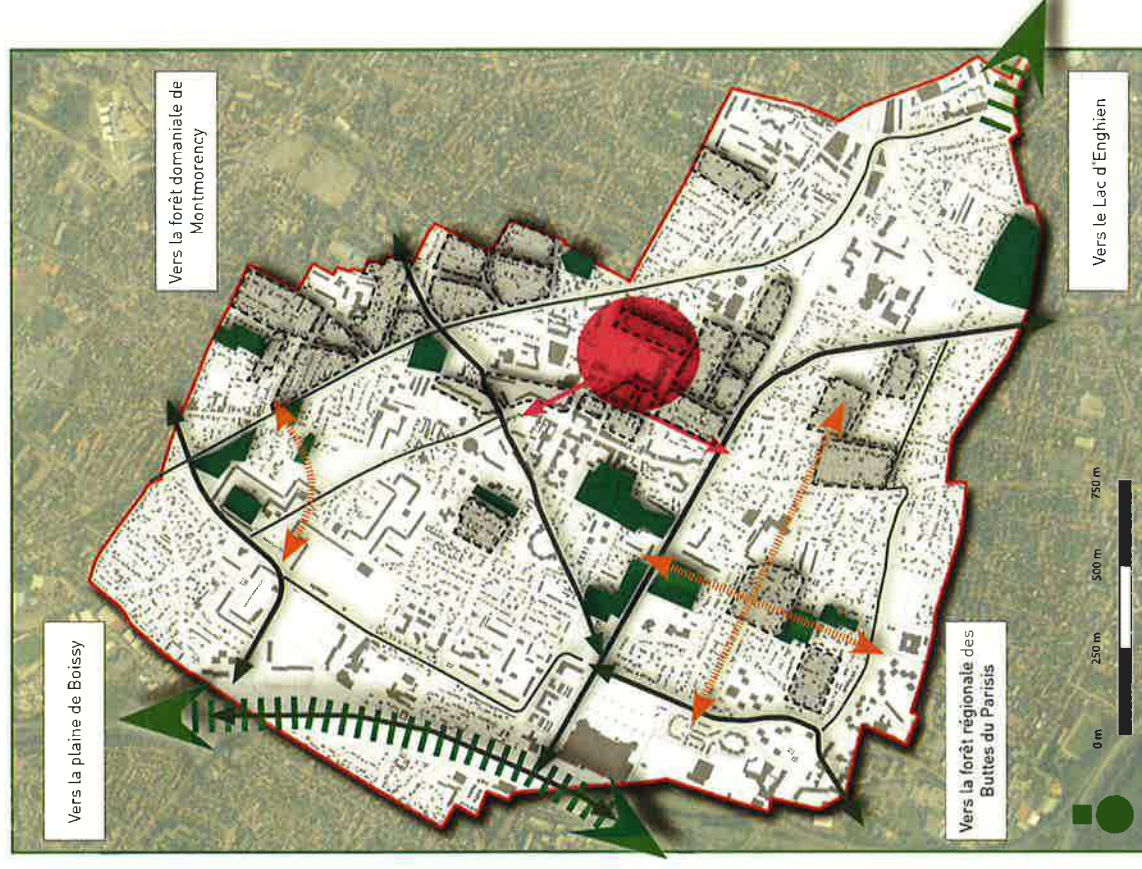
Les enjeux liés à la **Trame verte** repose sur la recherche d'une **connexion entre les différents espaces** (coeurs d'îlots, parcs,...) **et les alignements d'arbres**.

- 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 Parisien, 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 urbaine**.



Des connexions à rechercher

➤ Espaces paysagers et écologiques à conforter

➡ Principe de connexion des coeurs d'îlots

↔ Liaisons vertes structurantes à renforcer ou créer et à conforter

— Liaisons vertes secondaires à renforcer ou créer et à conforter

📍 Parc à connecter au maillage de déplacements doux

Des coeurs d'îlots à protéger





⬜ Coeurs d'îlots fragilisés à protéger

■ Coeurs d'îlots encore bien préservés, à protéger





CARTE DE SYNTHÈSE DES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX CONDITIONNANT L'URBANISATION

LÉGENDE

Risques naturels et anthropiques

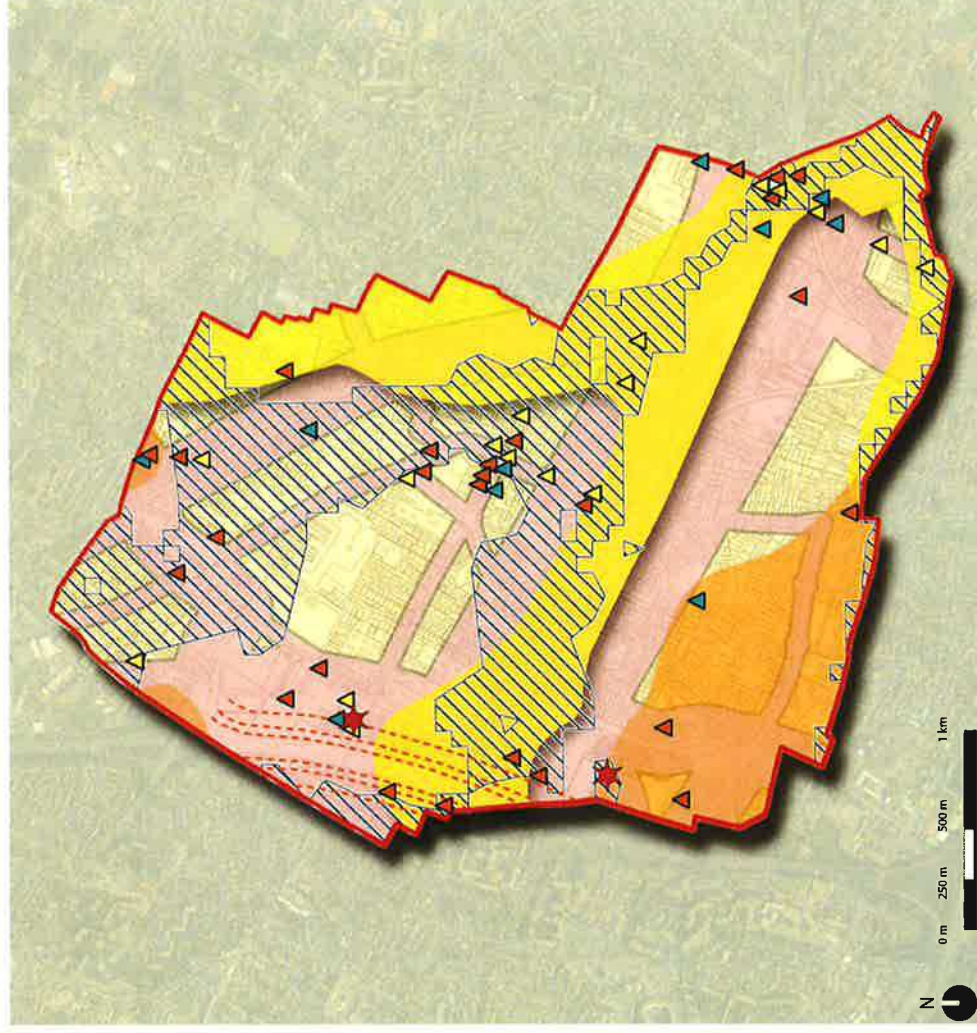
-  Argiles : aléa faible
-  Argiles : aléa moyen
-  Alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 m de profondeur
-  ICPE

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

-  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

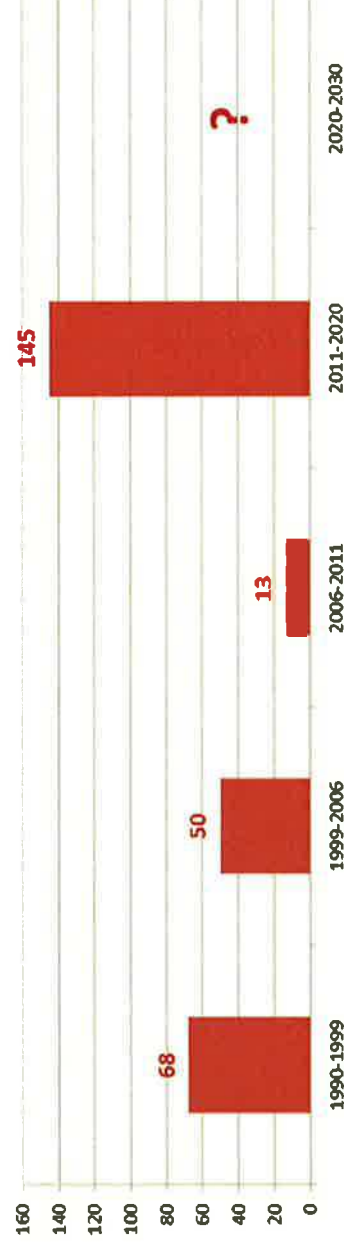
- Un « **tronc commun** », la période 2011-2020, la dynamique de construction à cette échéance étant connue et a priori peu soumise à aléa,

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 2015-2020** ;
- Au global, **160 logements / an sur 2011-2020**.

- Deux variantes sur la période 2020-2030 en fonction du rythme effectif de densification.

Evolution du nombre de logements construits chaque année à Ermont depuis 1990 et perspectives
Source : SITADEL 2014 jusqu'en 2012 ; Prévisions Ville après 2012 - Traitement GTC



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%. **1**
- 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 compte d'une production neuve intégrant une prépondérance de « T2/T3 » (logements favorisant la décohabitation des jeunes et l'accueil des jeunes familles). **2**

-> Au final, cela permet d'espérer une croissance de la population qui pourrait atteindre **30 600 habitants en 2020** **3**

	Tendance longue 1990-2011			Tendance récente 2006-2011			Scénario 1 & 2 Période 2011-2020		
	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)	0,80%	30 619
dont solde naturel		0,92%	5 256		0,87%	1 196		0,85%	
dont solde migratoire		-1,03%	-5 899		-1,43%	-1 966		-0,05%	
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%	
Logements vacants RS et occasionnels	480 205	0,23% -5,79%	504 59	414 72	3,99% -3,99%	504 59	504 59	0,40% 0,00%	522 59
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	1 026	49	1,79	66	13	0,48	1 456	162	5,47
Effet démographique	-273	-13	-0,48	-319	-64	-2,34	919	102	3,45
Point mort	1 299	62	2,27	385	77	2,82	538	60	2,02
taux renouvellement par total			0,12%			0,17%			0,10%

SYNTHÈSE DES ENJEUX : LES SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES

Sur la période 2020-2030 :

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

Enjeu potentiel :


- Limiter le départ des familles via le développement d'un offre en logement adaptée en typologie (T3 et plus) et en prix.


	Tendance longue 1990-2011				Scénario 1 Période 2020-2030				Scénario 2 Période 2020-2030			
	1990	1990-2011 (21 ans)	2011		2020	2020-2030 (10 ans)	2030		2020	2020-2030 (10 ans)	2030	
	Global	par an	par an / 1000 hab		Global	par an	par an / 1000 hab		Global	par an	par an / 1000 hab	
Population	27 947	-0,11%	27 304		30 619	-0,25%	29 937		30 619	-0,15%	30 208	
dont solde naturel		0,92%	5 256			0,85%				0,85%		
dont solde migratoire		-1,03%	-5 899			-1,10%				-1,00%		
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 RS et occasionnels	480	0,23%	504		522	0,00%	522		522	0,00%	522	
	205	-5,79%	59		59	0,00%	59		59	0,00%	59	
					0				0			
Construction neuve	1 026	49	1,79		146	15	0,48		347	35	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 parctotal			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)

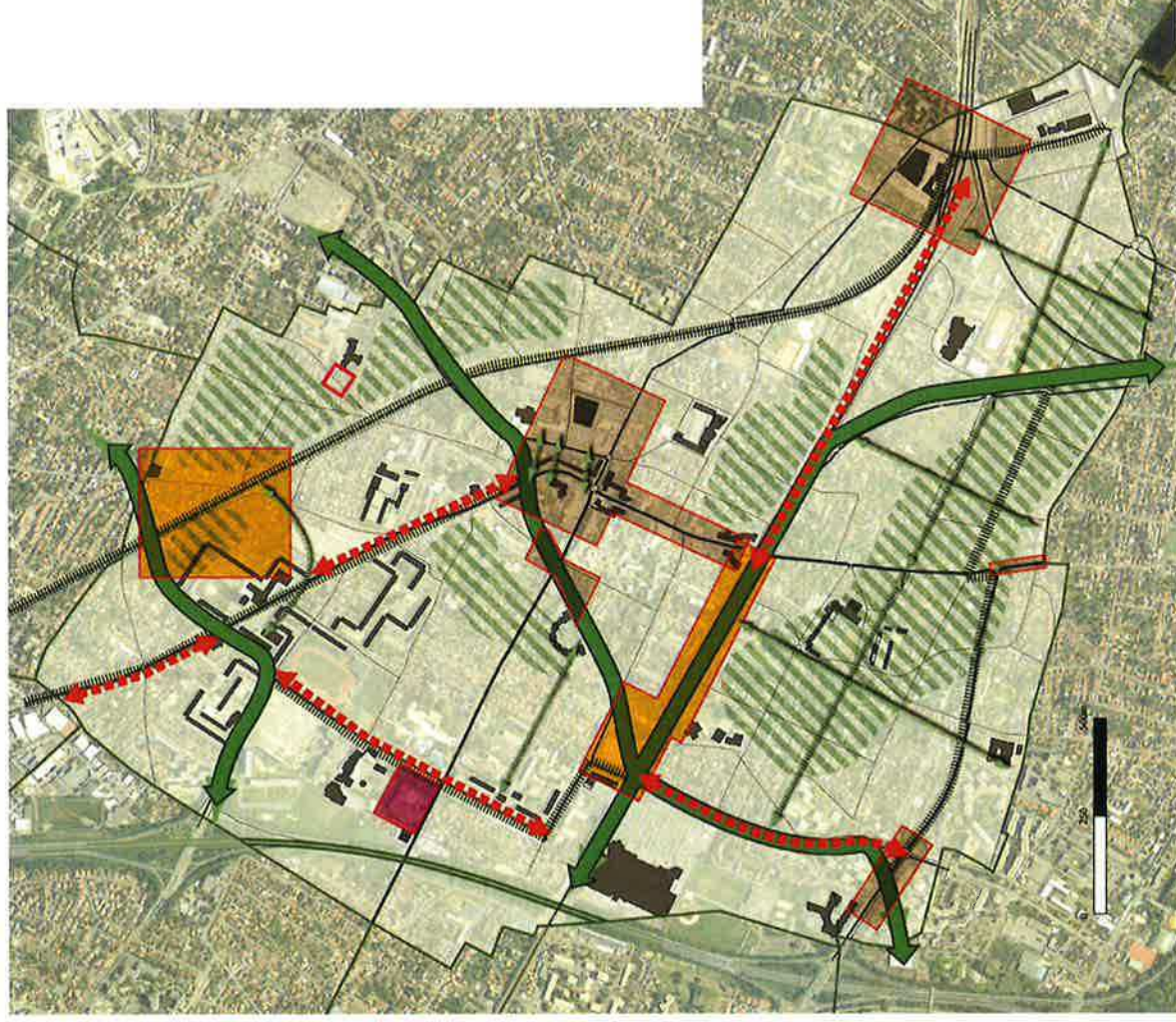
ENJEUX DE MISE EN VALEUR ET DE CRÉATION DE LA TRAME VERTE URBAINE

 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

LEGENDE : Potentiel mutabile

- Parcelles libres (dent creuse)
- Grandes parcelles > à 1000m²
- Secteurs d'évaluation du potentiel de renouvellement - Logements
- Secteur d'évaluation du potentiel de renouvellement - Activités

Un territoire totalement urbanisé

Le territoire d'Ermont est totalement urbanisé. Il reste quelques parcelles résiduelles libres. Le tissu pavillonnaire est lui aussi largement bâti. La mobilisation du foncier et le renouvellement de la ville doit se faire en équilibre avec des espaces de respiration et notamment des coeurs d'îlots végétalisés.

Sur le territoire d'Ermont, le potentiel foncier mobilisable brut est estimé à **4,5 ha**, soit 2,9 ha net.

Emprise brute (ha)	Coef de rétention	Emprise nette (m²)	Nbre de lgts existants	Objectifs de Densité lgts/ha	Nbre de lgts à créer
4,47	35%	2,91	31	40	85
Hors cœur vert et secteur stratégiques					
en m²					
Parcelle Libre <1000m²					
Parcelle Divisible > 1000m²					
TOTAL					

ENJEUX :

- Valoriser et mobiliser le foncier disponible.
- Préparer le renouvellement urbain du quartier des Chênes,
- Valoriser et dynamiser le foncier autour de la gare du Gros Noyer.
- Préserver les coeurs d'îlots jardinés.

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

LEGENDE : Potentiel mutable

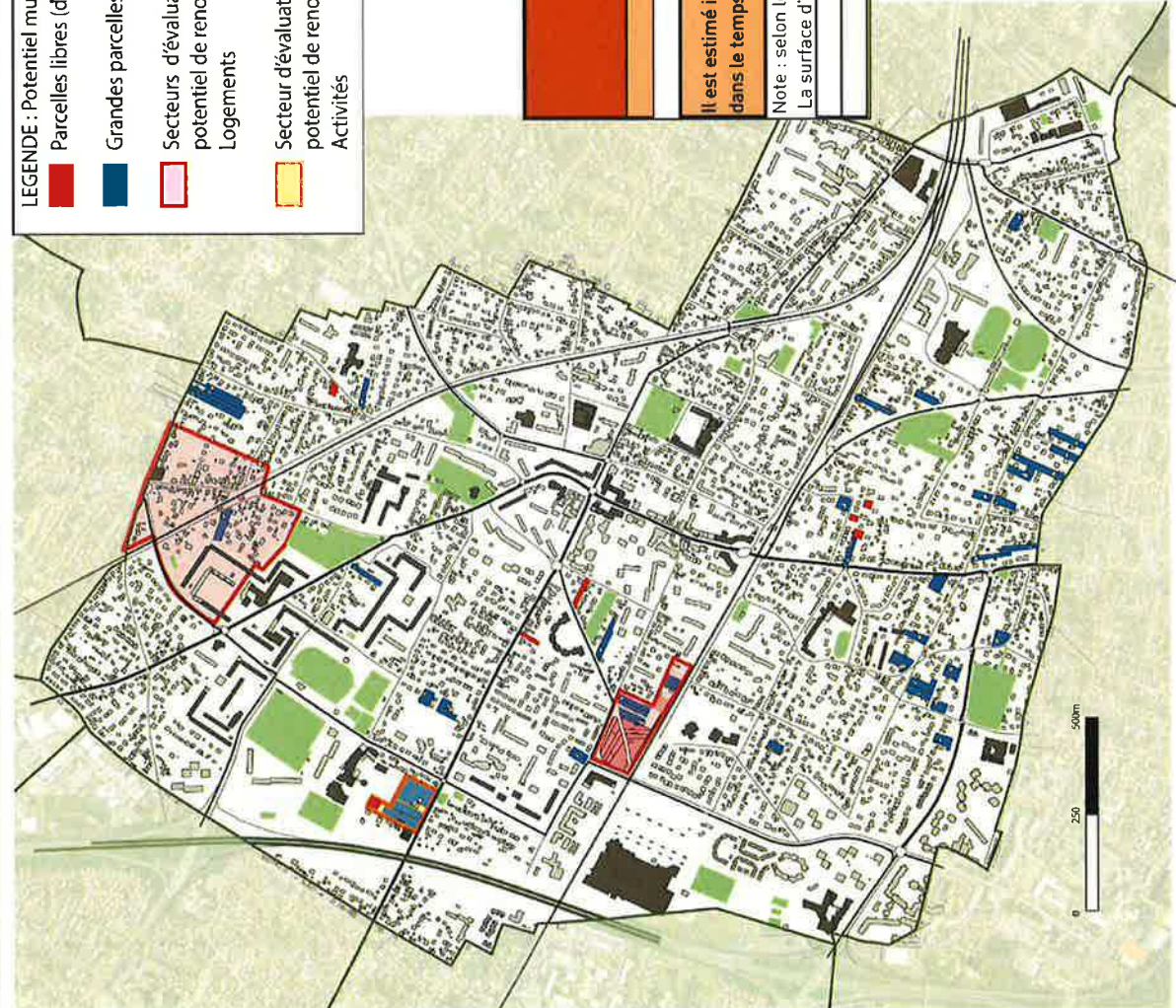
- Parcelles libres (dent creuse)
- Grandes parcelles > à 1000m²
- Secteurs d'évaluation du potentiel de renouvellement - Logements
- Secteur d'évaluation du potentiel de renouvellement - Activités

La ville sur la ville

Sans extension urbaine possible, Ermont ne pourra accueillir une nouvelle population qu'en poursuivant une politique de renouvellement urbain, comme elle a été menée sur la ZAC d'Ermont-Eaubonne.

Certains secteurs où le bâti est plus vieillissant et où des enjeux urbains semblent prioritaires ont été ciblés comme secteurs potentiels de renouvellement et secteurs de projet urbains.

Sur le territoire d'Ermont, l'ensemble des secteurs de renouvellement ont une emprise de 9,8 ha environ. Dans le temps du PLU (10 ans) le potentiel de logement à créer est de 275 logements environs, soit 28 logement par an.



Emprise nette (m²)	Nbre de lgts existants (décomptés)	Densité brute moyenne (logts/ha)	Nbre de lgts à créer	Nbre de lgts à créer - Temps PLU
97500	420	70	683	190
Total				

Il est estimé ici que pour le renouvellement sur secteur Chêne - Gros Noyer, la moitié de du projet sera réalisé dans le temps du PLU

Note : selon les secteurs, il peut être envisagé de la mixité fonctionnelle. La surface d'activité à créer impactera le nombre de logements.

Densité brute	30	40	60	70	90
Densité nette	40	55	80	95	120

Un développement restreint de l'activité

Rue du 18 juin, un petit secteur d'activité artisanal semble pouvoir être valoriser.

Enjeux :

- Renforcer les transitions et la continuité urbaine.
- Redynamiser des secteurs dégradés très contraints.
- Répondre aux enjeux du SDRIF.
- Respecter les engagements de l'Agenda 21 local.

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

ERMONT

PROJET D'AMÉNAGEMENTS ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

VILLE d'ERMONT



Novembre 2015

ORIENTATION 1 / LA VILLE DYNAMIQUE : GARANTIR UNE CROISSANCE ÉQUILIBRÉE DE LA VILLE

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.

Elle a fait l'objet d'une expropriation massive par l'État dans les années 1960 qui a conduit à construire un vaste secteur d'habitat collectif et social qui tranche avec le paysage 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 :

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

ORIENTATION 1 / LA VILLE DYNAMIQUE : GARANTIR UNE CROISSANCE ÉQUILIBRÉE DE LA VILLE

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.
 - **Secteur Gros Noyer** : Implantation de petits collectifs qualifiés autour de la gare du Gros Noyer, permettre une mutation du bâti entre la voie ferrée du valmondois et la rue Edouard Branly afin de créer une transition entre le secteur pavillonnaire et les collectifs du quartier des Chênes.
 - **Secteur des Chênes** : Préparer le renouvellement du secteur d'habitat collectif dense en offrant un potentiel de logement permettant la coupure ou la suppression des barres, l'effacement des passages sous porche et le desserrement du quartier.
- Poursuivre et achever l'aménagement du secteur de la gare Ermont-Eaubonne.



ORIENTATION 1 / LA VILLE DYNAMIQUE : GARANTIR UNE CROISSANCE ÉQUILIBRÉE DE LA VILLE

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.



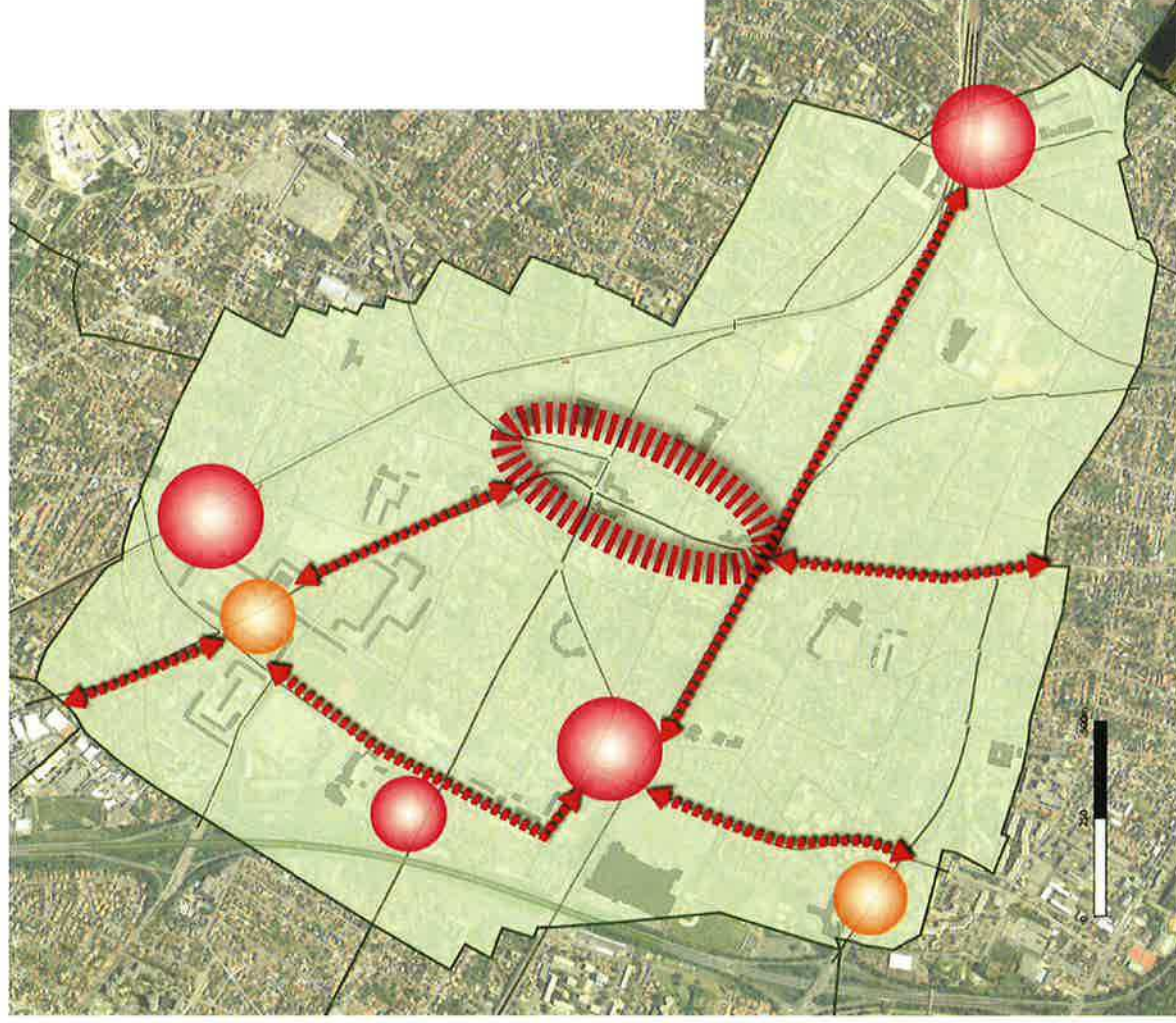
4. GARANTIR UNE OFFRE ÉQUILIBRÉE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- 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**.



ORIENTATION 1 / LA VILLE DYNAMIQUE : GARANTIR UNE CROISSANCE ÉQUILIBRÉE DE LA VILLE

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 1



LEGENDE

Occupation actuelle des sols

Voies

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 centralités



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

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 retraites - 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



LEGENDE

Occupation actuelle des sols

Voies

Bâti principal

Territoire communal

PADD

La ville jardinée

→ Créer et renforcer une armature et une trame verte urbaine

→ Créer et renforcer les liaisons au cœur des tissus urbains

→ Protéger et valoriser les cœurs d'îlots

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



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

- **La population d'Ermont**, en augmentation depuis 2011, a aujourd'hui atteint le seuil de **30 000 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 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 **qualité du mobilier urbain, des enseignes commerciales et de la signalétique** et

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

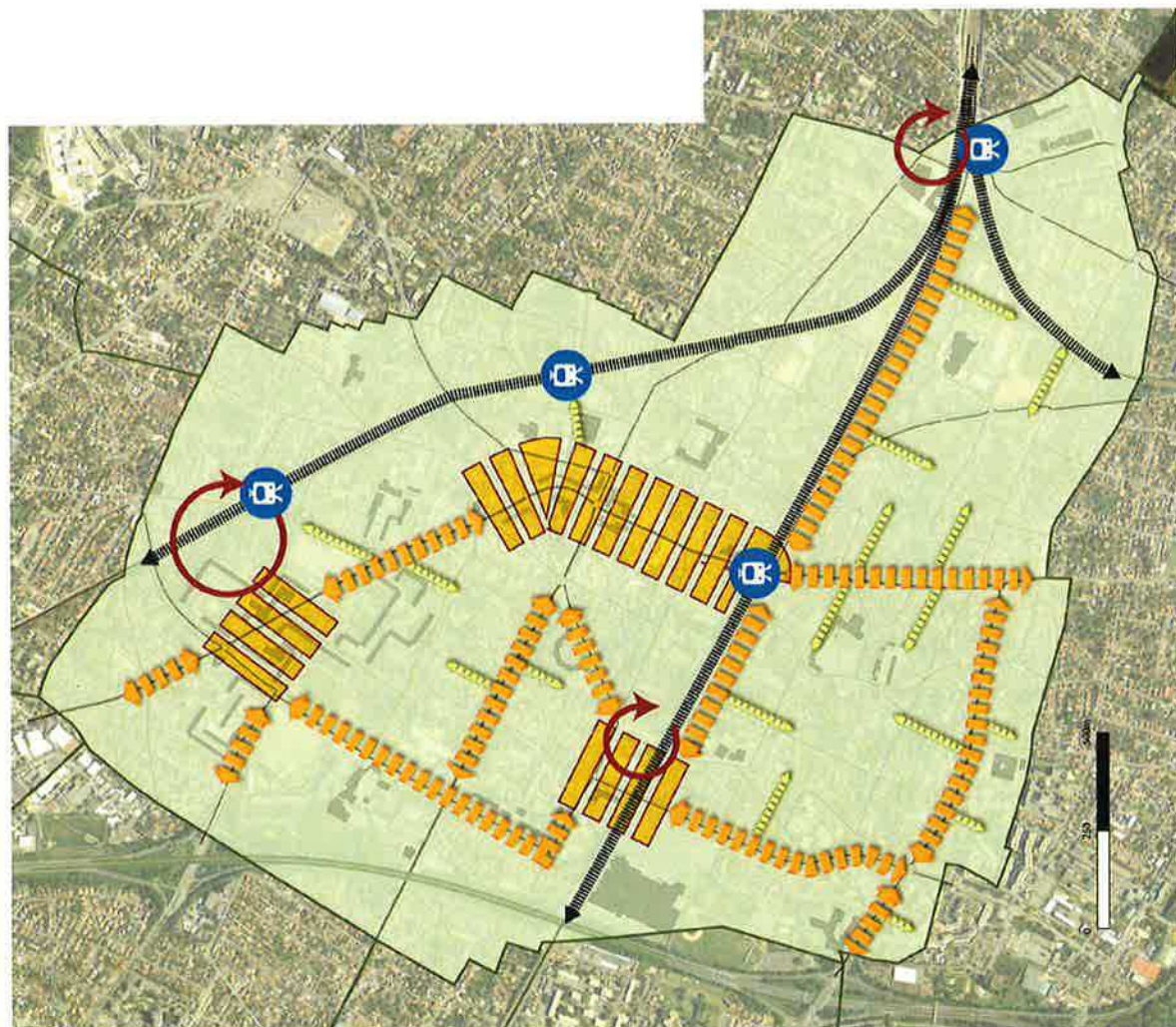


maîtriser l'affichage publicitaire.

3. CONCILIER AU MEUX 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.

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 3



LEGENDE	
Occupation actuelle des sols	
Voies	—
Bâti principal	■
Territoire communal	■
PADD	
<u>La ville en mouvement</u>	
Promouvoir le renouvellement urbain	↻
Conforter le rôle structurant des gares	Ⓡ
Voies ferrées	→
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	↘

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 rassemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Hugues PORTELLI**.

N°14/81

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,

Adjoint 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 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. TROGRIC,
Mlle GILBERT, M. FABRE, Mme CHESNEAU,

Conseillers Municipaux.

Absent excusé :

M. EL MAHJOUBI

(pouvoir à M. LAHSSINI)

Affichée le : 26/06/2014

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

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. 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.
- Toilettier 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 PORTELLI