

**COMMUNE DE ERMONT (95)**  
**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

30/05/2023

**RAPPORT DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR  
&  
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête publique du 27 mars au 26 avril  
2023

Rémy PIEDVACHE  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

### *Table des matières*

Table des matières .....	1
<b>1ERE PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>3</b>
<b>1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>4</b>
1a Objet de l'enquête .....	4
1b Environnement administratif et réglementaire .....	5
1c Action d'information préalable par la municipalité et bilan de la concertation .....	6
1d Le projet de révision du P.L.U. ....	7
1e Présentation de la commune d'Ermont .....	9
1f Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) .....	14
1g Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	16
1h. Dispositions réglementaires du P.L.U. ....	22
1i. Composition du dossier d'enquête .....	33
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>34</b>
2a. Lancement de l'enquête .....	34
2b. Publicité de l'enquête .....	34
2c Préparation de l'enquête.....	36
2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et les élus.....	37
2e Modalités de réception des observations du public.....	38
2f Climat de l'enquête .....	39
2g Formalités de fin d'enquête .....	39
2h Examen de la procédure d'enquête.....	39
<b>3. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS ET DU DOSSIER .....</b>	<b>40</b>
3a. Recueil des observations du public, des personnes publiques associées .....	40
3b. Communication des observations au représentant de la municipalité ....	41
3c. Analyse des observations du public .....	42

**ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT**

3d. Avis des personnes publiques associées.....	60
3e. Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de révision du P.L.U. d'Ermont.....	68

**2<sup>EME</sup> PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....76**

<b>1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>77</b>
1a Objet de l'enquête .....	77
1b Cadre réglementaire.....	77
1c Sur le déroulement de l'enquête.....	78
1d Sur le dossier soumis à enquête .....	79
1e Sur les avis des personnes publiques associées .....	79
1f Sur l'avis de la MRAe .....	79
1g Sur les observations du public.....	80
1h Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de révision du P.L.U. ....	81
<b>2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>86</b>
<b>PIECES JOINTES .....</b>	<b>90</b>

ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

1ère PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT**

## 1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

### ***1a Objet de l'enquête***

La présente enquête publique a pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 27 avril 2017 et qui a fait l'objet de plusieurs modifications les 28 septembre 2018, 26 juin 2020 et 02 juillet 2021.

Par délibération en date du 29 janvier 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan local d'Urbanisme sur le territoire de la commune d'Ermont, conformément aux dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision du P.L.U. porte sur les objectifs suivants :

- Clarifier et moderniser la règle d'urbanisme opposable, en se saisissant de l'opportunité offerte par les dernières évolutions législatives et réglementaires (ordonnances de 2015, loi ELAN de 2018), qui ont suivi les lois Grenelle et ALUR,
- Valoriser, protéger et enrichir les éléments constitutifs de l'identité singulière d'Ermont, participant à son attractivité, la qualité de son cadre de vie au bien-être de sa population,
- D'assurer la préservation des caractéristiques spécifiques des quartiers pavillonnaires, en luttant contre leur transformation et parcellisation diffuse sous l'influence des 4 gares ferroviaires,
- D'agir pour la solidarité, la mixité sociale et les parcours résidentiels, en mettant en place des conditions favorables pour l'effectuer sur la commune dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux,
- D'engager la création d'un éco-quartier à proximité directe de la gare du Gros Noyer, en réponse aux besoins d'accueil de logements et des nouveaux modes de vie,
- De conforter le cœur de ville d'Ermont dans sa fonction centrale pour tous les Ermontois(es) en engageant les démarches nécessaires au maintien de son dynamisme commercial et d'attractivité du marché Saint-Flaive,
- De promouvoir une ville « des proximités » facilitant à tous, les services du quotidien qui se traduirait notamment, par une desserte de mobilités douces (piétons, cycles...), en concertation avec les habitants, les associations, la CAVP et les communes limitrophes.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

### **1b Environnement administratif et réglementaire**

Plusieurs délibérations du Conseil Municipal d'Ermont ont confirmé **la procédure de révision du P.L.U.** :

- 1) La prescription de la révision du P.L.U., en date du 29 janvier 2021 (*Cf. pièce jointe n°1*) et la définition des modalités de la concertation,
- 2) Le débat en date du 24 juin 2022, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) retenues pour l'ensemble de la commune dans le cadre de la procédure de révision du P.L.U.,
- 3) L'approbation du bilan de la concertation et l'arrêt du projet définitif de P.L.U. tel qu'annexé à ladite délibération, en date du 09 décembre 2022 (*Cf. pièce jointe n°2*)

Le projet de révision du P.L.U. est soumis à la procédure d'enquête publique conformément à l'article L153-19 et suivants et R153-8 et suivants du code de l'urbanisme et aux articles L123-1 à L123-18 et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

En application de l'article R104-11 b) du code de l'urbanisme, la révision du P.L.U. d'Ermont a fait l'objet d'une évaluation environnementale, dès lors que la commune a décidé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

En date du 16 mars 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a transmis son avis n°APPIF-2023-023 sur l'évaluation environnementale du projet de révision du P.L.U., qui a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de la commune, conformément à l'article R104-25 du code de l'urbanisme. A cet égard, le Maître d'ouvrage rappelle que la production d'un mémoire en réponse n'est pas prévue par les textes réglementaires, pour les plans et programmes (Art. L122-1 V du code de l'Env.) : elle n'est obligatoire que pour les projets.

Néanmoins, la municipalité a estimé, que la rédaction des premiers éléments de réponse à l'avis de la MRAe sur la révision du P.L.U. et son avis, permet de favoriser la meilleure information possible lors de l'enquête publique.

La présente décision est jointe au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R104-32 du code de l'urbanisme (*ex. R104-33 modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 art.13*). (*Cf. pièce jointe n°17*)

Le P.L.U. est soumis à révision, conformément aux dispositions prévues à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

#### « Article L153-31

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque ...la commune décide :*

*1° soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

...

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

5° soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée. »

### **1c Action d'information préalable par la municipalité et bilan de la concertation**

Par délibération en date du 29 janvier 2021, le conseil Municipal d'Ermont a notamment défini, conformément aux articles L103-2 et L153-11 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation (Cf. pièce jointe n°1) :

- Information dans la revue municipale et sur le site internet de la ville,
- Organisation de réunions publiques aux moments clés (Diagnostic, PADD, Dossier pour arrêt),
- Mise à disposition en mairie d'un registre papier destiné à recueillir toutes les observations, remarques ou propositions, accessible aux heures d'ouverture de l'accueil du public,
- Ouverture d'un registre dématérialisé et création d'une adresse mail dédiée,
- Balades urbaines,

En application de ces dispositions, la concertation (Cf. pièce jointe n°10) s'est déroulée de la manière suivante :

- Divers articles ont paru dans la revue municipale « Ermont magazine », n°233 février 2021, n°238 avril 2021 et n°242 janvier 2022,
- La mise en ligne d'un questionnaire de concertation au printemps 2021, qui a généré 42 réponses en ligne,
- Un mail dédié pour permettre aux habitants de poser leurs questions : [revision-plu@ville-ermont.fr](mailto:revision-plu@ville-ermont.fr), le nombre de contributions a dépassé le chiffre de 120. Au titre de la participation numérique, il y a eu 45 contributions générales et 52 contributions relatives au règlement,
- Une page internet dédiée [www.ermont.fr](http://www.ermont.fr), a été créée pour informer les habitants de la révision du P.L.U. Dans la rubrique « Plan local d'urbanisme » on peut retrouver les différents documents produits dans le cadre de la révision, notamment les supports diffusés lors des réunions publiques, le PADD, ainsi que les débats qu'ils ont suscités, les porter à connaissance des institutions consultées,
- Une mise à disposition du public du dossier, alimenté au fur et à mesure de l'évolution du projet, à la maison communale des solidarités associé à un registre de concertation. Un registre a été mis à la disposition des habitants le souhaitant en mairie durant toute la durée de la procédure. Il n'a cependant pas été utilisé par les habitants pour l'expression des demandes et/ou remarques pour la révision du P.L.U.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- La tenue de plusieurs réunions publiques les 1<sup>er</sup> octobre 2021 (80 participants), 20 avril 2022 (66 participants) et 12 octobre 2022 (96 participants), exposant à la fois les grandes lignes du diagnostic et du PADD, ainsi qu'un exposé des projets d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et enfin la traduction des orientations du PADD dans le dispositif réglementaire.
- La tenue également de deux réunions thématiques sur l'OAP du Gros Noyer qui ont eu lieu le 1<sup>er</sup> décembre 2021 et le 6 avril 2022,
- 6 balades urbaines les 29 mai, 5/12/19/26 juin et le 3 juillet 2021 se sont déroulées, avec 50 participants et 26 carnets complétés, sur les différents quartiers pouvant être impactés par la révision du P.L.U.

Ces différentes actions ont donc permis aux habitants d'être informés et de s'exprimer sur le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision.

Environ 242 personnes ont assisté aux réunions publiques d'information.

Par ailleurs deux réunions avec les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) ont été organisées, respectivement les 10 mai 2022 et 18 octobre 2022. La première réunion portait sur la présentation des chiffres clés et enjeux issus du diagnostic et des grandes orientations du PADD, la seconde sur le projet arrêté.

### ***1d Le projet de révision du P.L.U.***

Au-delà de la définition du droit des sols, l'objectif de la commune est de faire du futur document d'urbanisme un outil dynamique de mise en œuvre du projet de territoire à l'échelle communale.

Dans les objectifs recherchés par la commune au travers du P.L.U., il s'agit de maintenir l'équilibre existant entre la préservation des espaces naturels et la réponse aux besoins des habitants, notamment en termes de logements. Le P.L.U. met l'accent sur la richesse environnementale et la qualité de vie offerte aux habitants.

La réflexion préalable à la révision du P.L.U. d'Ermont s'est fondée sur :

Les enseignements du diagnostic, qui met en valeur à la fois les atouts et les faiblesses du territoire communal,

La prise en compte des normes supra-communales, (*Cf. pièce jointe n°6*) notamment :

- Les principes généraux du code de l'urbanisme prescrits aux articles L101-1 et L101-2, L131-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- A l'échelle régionale

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 en cours de révision avec le projet spatial régional (SDRIF 2030),
  - Le plan de Déplacements Urbains / Mobilité durable de la Région Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, en cours de révision pour intégrer les évolutions législatives inscrites dans la Loi d'Orientation des Mobilités.
  - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013,
  - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine Normandie entré en vigueur le 29 octobre 2009,
  - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult Enghien Vieille Mer (SAGE CEVM) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n°2020 15713 du 28 janvier 2020,
  - Le Schéma Régional Climat Air Energie de la région Île-de-France (SRCAE) approuvé le 23 novembre 2012,
  - Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) en Île-de-France approuvé le 25 mars 2013,
  - Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) Roissy Charles de Gaulle approuvé Par l'arrêté inter-préfectoral du 03 avril 2007,
  - Le Plan Vert Île-de-France lancé en Mars 2017,
  - Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) (Objectifs Logements SRU),
  - Le Plan Santé Environnement (PRSE3) (2017 – 2021),
- A l'échelle départementale
    - Le Plan Climat Energie du Val d'Oise adopté en octobre 2015,
    - Le Plan Vélo du Val d'Oise adopté le 20 décembre 2019,
- A l'échelle intercommunale
    - Le projet de territoire (Doc. Programmatique),
    - Le Plan Vélo Communautaire de Val Parisis adopté en septembre 2019,

### **En cours de procédure :**

- Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI),
- Le Plan Climat Air Energie Transports (PCAET),
- Le Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI),

### **En cours d'Études :**

- Le Plan de Prévention contre l'Exposition au Bruit,
- La trame verte et bleue (Biodiversité),

**Le contexte territorial :** les secteurs avec servitudes d'utilité publique.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Les porter à connaissance de l'État (Préfecture du Val d'Oise – Direction Départementale des Territoires et du conseil Départemental du Val d'Oise – Direction des territoires et de l'Habitat) rappellent par ailleurs les objectifs du P.L.U. et les enjeux locaux.

Après la phase de diagnostic technique, le Projet d'Aménagement Durable (PADD) a été établi. Ce projet se traduit par le projet global d'évolution du territoire communal dans les 10 à 15 prochaines années.

### **1e Présentation de la commune d'Ermont**

*(Données issues du rapport de présentation, du site de la ville, du département et de Wikipédia)*

Ermont est une commune française située dans le département du Val d'Oise, en région Île-de-France. Elle est membre de la communauté d'agglomération Val Parisis. Avec 29 230 habitants au dernier recensement de 2020 (*31 600 environ en 2022, selon les données des impôts*), c'est l'une des plus importantes communes du Val d'Oise.

Placée au cœur de la vallée de Montmorency, la ville d'Ermont est lovée en fond de vallée, en terrain plat propice à la mobilité douce, ceinturée par les buttes forestières du Parisis (au sud) et de la forêt de Montmorency (au nord). Située à quinze kilomètres au nord-ouest de Paris, elle est limitrophe des communes d'Eaubonne, Saint-Gratien, Sannois, Franconville, Le Plessis-Bouchard, Saint-Leu-la-Forêt et Saint-Prix. *(Cf. pièce jointe n°6)*

Dans les années 1970 et 1980, des fouilles effectuées au cœur du centre-ville ont révélé l'existence d'une agglomération antique qui s'étirait sur 1,5 kilomètre, le long de la chaussée Jules César. Cette voie, dite aussi chemin ferré, reliait Paris à Rouen dès le début du 1<sup>er</sup> siècle après J.-C. Les rues du 18-juin et de la République empruntent toujours son parcours.

A partir du Moyen-Âge, le village prend de l'importance en se groupant autour de l'église. Sa population est principalement paysanne et vit surtout du revenu de ses vignes.

Au 19<sup>ème</sup> siècle, l'implantation du chemin de fer contribue au développement urbain de la cité.

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, la croissance démographique consécutive à l'industrialisation s'accompagne du développement des constructions pavillonnaires, qui fait progressivement reculer puis disparaître l'agriculture. Ces dernières s'établissent autour du nœud ferroviaire des « quatre gares » située sur le territoire de la commune (les gares d'Ermont-Eaubonne, de Cernay, d'Ermont-Halte et de Gros noyer-Saint Prix).

#### **a) Démographie**

La population Ermontoise est relativement jeune (*8 habitants sur 10 ont moins de 60 ans*), mais un léger vieillissement de la population se constate depuis 2013. Cela est notamment dû au départ des jeunes étudiants et adultes décohabitants de la commune, et à une augmentation significative des personnes âgées de 60 à 74 ans.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Le profil des ménages évolue également, avec une tendance au desserrement des ménages. Les ménages Ermontois sont composés en moyenne de 2,3 personnes, ce qui est le chiffre moyen le plus faible de la communauté d'agglomération du Val Parisis en 2018.

### b) Formes urbaines et habitats constitués

Paroisse devenue commune en 1789, Ermont s'est transformé de village de vigneron et de maraîchers en cité de cheminots puis en commune résidentielle.

Avec sa croissance démographique, qui n'a cessé d'augmenter, depuis la seconde guerre mondiale, le territoire de la commune est aujourd'hui fortement urbanisé :

- 88,3%, de la surface communale est construite,
- 76% des espaces construits sont dédiés au logement avec une prévalence d'habitat individuel (**212 ha ; soit 77% des espaces construits**) par rapport au tissu d'habitat collectif (**64,5 ha ; soit 23% des espaces construits**). Chacun de ces espaces représentent respectivement 30% (**3 778 logements**) et 70% (**9 087 logements**) du parc,
- 11,6% de parcs et jardins,
- Et moins de 1% d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

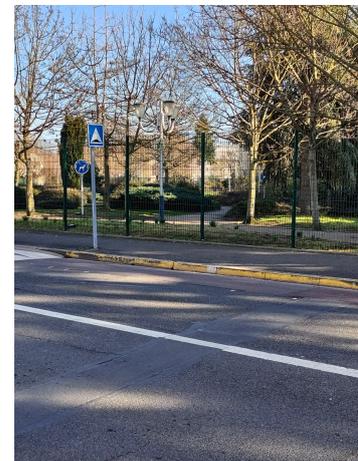
Aujourd'hui, le tissu pavillonnaire se situe principalement au sud et à l'est du territoire, tout en étant représenté dans la majorité des quartiers d'Ermont. L'habitat collectif forme quant à lui des poches principalement localisées en centre-ville ou au sein des quartiers de grands ensembles (à l'ouest, à l'extrême sud-ouest...).



*Allée de la Fontaine  
Quartier pavillonnaire de Cernay*



*Rue d'Adria Habitat collectif à l'Ouest  
de la ville, projet d'OAP du 18 juin*



*Square Jean Moulin non répertorié  
en zone N*

En 2018, le parc de logements d'Ermont s'élevait à **13 860 logements**. Il présentait les caractéristiques suivantes :

- Un taux de logements sociaux supérieur aux objectifs de la loi SRU (36%),
- Une vacance des logements réduite à un taux incompressible (3,8%),
- Une part importante de moyens et grands logements : 8 logements sur 10 sont constitués de 3 pièces et plus en 2018. Une diversification des logements avec les besoins accrus en petits logements émanant de la population (jeunes actifs, ménages décohabitants, personnes âgées...),

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- Une prévalence de logements collectifs (*Voir supra P10*), une tendance qui se confirme avec la construction de 1 570 logements collectifs depuis 2011 (contre 200 logements individuels).

Ermont connaît une demande soutenue en logements, qui se traduit par la construction de nouveaux collectifs, une forme urbaine dont le développement sur des secteurs de renouvellement urbains est à privilégier, dans un objectif de limiter l'imperméabilisation des sols.

### c) Une ville attractive

Placée entre la Métropole du Grand Paris et l'agglomération de Cergy-Pontoise, au sein de l'agglomération du Val Parisis (280 000 habitants), au croisement de 2 réseaux ferroviaires, desservie par 4 gares, 2 lignes J et H, RER C, un réseau de bus maillé et performant (11 lignes de bus), accessible par 2 autoroutes A15 et A115 (deux accès directs à l'ouest du territoire), la ville d'Ermont ne manque pas d'atouts pour être attractive, **engendrant par voie de conséquence une pression foncière importante.**



*Gare Ermont-Eaubonne*

Sur le plan économique la ville comptait 6 830 emplois en 2018, essentiellement dans le commerce, soit un emploi pour deux actifs occupés. Le nombre d'emplois a augmenté de 1,2% par an en moyenne entre 2013 et 2018. 87,3% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune : ainsi Ermont est un territoire à vocation dominante résidentielle, attractif pour les actifs en raison de la proximité des bassins d'emplois et l'existence des 4 gares.

Elle possède également un « cœur de ville » habité, animé et commerçant, notamment avec son marché Saint-Flaive d'attractivité intercommunale, des services publics concentrés et un bon niveau d'équipements, notamment socio-culturels, comme le théâtre Pierre Fresnay, la salle Yvonne Printemps, le nouveau conservatoire et la ferme pédagogique. D'autres pôles commerciaux existent à proximité des gares, des supermarchés et de certains quartiers d'habitat, comme celui des chênes.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT



*Marché couvert Saint Flaive*



*Nouveau Conservatoire de musique*



*Ferme Pédagogique*

Néanmoins ce tissu d'équipements participe peu à la structuration de l'espace public (peu de places, parvis, placettes, pas d'effet « repère » ...)

### d) L'environnement et le cadre de vie

Ermont dispose d'une nature en ville bien développée, constituée par des éléments variés tels que des parcs et squares publics, des jardins au sein du tissu pavillonnaire ou des résidences collectives, de nombreux cœurs d'Îlots fermés, des alignements d'arbres ainsi que des arbres remarquables. En outre, le territoire a fait l'objet d'un renforcement de cette trame végétale avec notamment la poursuite récente d'aménagements supplémentaires au parc de la Mairie, au parc Beaulieu et au parc rue De Gaulle.

Le diagnostic identifie toutefois que les différentes liaisons vertes existantes ne sont pas toujours connectées entre elles, ainsi que des secteurs de renaturation (cimetières communaux, avenue Georges Pompidou...).

Bien que la ville d'Ermont soit propice aux circulations douces, du fait de la configuration de son territoire essentiellement plat, les aménagements cyclables sont encore peu développés et discontinus. On les retrouve essentiellement le long de certains axes principaux. Il existe cependant un réseau de sentes piétonnes développé, notamment au sein des résidences ou de nombreuses ruelles ou venelles peu larges, malgré un maillage parfois discontinu.

Par ailleurs, un phénomène d'**îlot de chaleur urbain (ICU)** est parfois fortement ressenti, notamment au sud-ouest de la commune, sur les axes routiers avenue du président Georges Pompidou, rue du Général Leclerc et au niveau du parking du centre commercial, dans des secteurs présentant une imperméabilisation importante des sols et un manque de végétation.



*Parking du Centre commercial Cora*



*Avenue du Président Georges Pompidou*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Enfin la commune a engagé une politique de développement durable en lançant une démarche « d'agenda 21 » en 2009. Le programme d'actions de « l'agenda 21 local » a été adopté lors du conseil municipal du 17 novembre 2011.

En 2020, une ferme pédagogique accueillant vaches, cochons et chèvres est implantée place du Foirail. Elle est destinée aux enfants des écoles maternelles et élémentaires de la ville ainsi qu'aux collégiens et lycéens et comprend des parcours pédagogiques organisés avec des professionnels.

### e) Les risques

La commune d'Ermont est concernée par certains risques naturels et technologiques :

- Retrait : gonflement des argiles : aléa moyen sur tout le territoire,
- Débordements de cave,
- Inondations de nappes sur le secteur ouest et le quartier Jules Ferry,
- Ruissellement des eaux le long de certains axes : voies ferrées, bd Cernay, rue du Stand, rue du Syndicat, rue de Stalingrad, rue Jean Jaurès,
- Transport de matières dangereuses : gaz : canalisations de gaz, fret.

Le territoire subit par ailleurs des nuisances sonores liées à l'aéroport Charles de Gaulle (entièreté de la commune), le trafic routier (16 500 personnes impactées) et le trafic ferroviaire (2 000 personnes impactées).

La ville a déjà, par le passé, pris des mesures pour lutter contre les inondations d'orages, récurrentes notamment dans le secteur de la rue de l'Est. A cet égard, le *syndicat intercommunal d'assainissement de la région d'Enghien-les-Bains* (SIARE) a réalisé en 2018 un bassin de stockage d'eaux unitaires enterré de 5 500m<sup>3</sup> sous la cour de l'école maternelle Victor Hugo.



*Cour de l'École maternelle Victor Hugo où a été réalisé un bassin de stockage d'eaux unitaires*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

### **1f Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD)**

Le PADD est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal. Il est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. *(Cf. pièce jointe n°11)*

Établi en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD s'appuie sur les grands objectifs de la révision fixés par délibération du Conseil municipal du 29 janvier 2021, qui ont servi de base à sa structuration en trois axes *(voir supra P4)*.

#### **a) Axe 1 : UNE VILLE JARDINÉE, perméable et résiliente au cadre de vie préservé**

##### **Orientation 1 : Protéger l'identité singulière d'Ermont**

Valoriser, protéger et enrichir les éléments constitutifs de l'identité singulière d'Ermont, facteurs d'attractivité, de qualité du cadre de vie et de bien-être des populations.

Promouvoir et renforcer la trame verte notamment vecteur de protection de la biodiversité.

Adapter la ville aux changements climatiques et engager des aménagements susceptibles de réduire les effets des Îlots de chaleur.

Placer la valorisation de la nature, la gestion économe de l'espace et l'hydraulique douce au cœur du projet de ville.

Valoriser la qualité du cadre bâti.

Protéger la population des risques et des nuisances naturelles et anthropiques.

##### **Orientation 2 : Assurer la préservation des quartiers pavillonnaires**

Préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires en encadrant l'évolution urbaine :

- Encadrer les aménagements, extensions du bâti dans le respect des formes urbaines des différents quartiers ;
- Protéger les cœurs d'Îlots verts et les fonds de parcelle ;
- Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT



*Cœurs d'îlots verts et fonds de parcelle, maîtriser la mutation du parcellaire*

Dans son projet de révision, la ville prévoit aucune consommation d'espaces naturels et agricoles, dans la mesure où le projet de territoire s'inscrit vers 0 artificialisation nette et s'engage dans des actions de renaturation.

### **b) Axe 2 : UNE VILLE SOLIDAIRE, inclusive et accessible, pour tous, à tous les âges de la vie**

#### **Orientation 1 : Agir pour la solidarité, la mixité sociale et les parcours résidentiels**

Conforter l'attractivité résidentielle de la ville en maintenant voire en augmentant la population pour atteindre environ 35 000 habitants.

Favoriser le parcours résidentiel, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions.

#### **Orientation 2 : Réaliser des projets ciblés et porter une réflexion sur le devenir de sites mutables**

Engager la création d'un quartier à forts enjeux environnementaux à proximité directe de la gare du Gros Noyer, en encadrant sa réalisation par la mise en œuvre d'une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP).

Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité :

- Secteur rue du 18 juin et rue d'Adria ;
- Secteur des chênes sud ;
- Secteur ZAE Parc des métiers (rue du 18 juin).

Mener une réflexion sur le devenir de sites stratégiques :

- Secteur Espérances : Arts ;
- Secteur Anatole France.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

### c) **Axe 3 : UNE VILLE ATTRACTIVE A VIVRE ENSEMBLE, favorable à l'éducation, la culture, l'animation, aux mobilités actives, au sport et à la santé**

#### Orientation 1 : Conforter le cœur de ville dans sa fonction centrale

Favoriser l'économie présentielle (commerces, services) en cœur de ville et préserver les commerces existants.

Assurer une offre commerciale diversifiée et attractive.

Conforter le rôle et l'attractivité du marché au sein du tissu commercial.

#### Orientation 2 : Promouvoir une ville « des proximités »

Valoriser les pôles d'activité existants et soutenir la création d'emploi.

Garantir une bonne couverture réseau sur l'ensemble du territoire pour notamment développer son attractivité économique et faciliter le télétravail.

Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée en favorisant notamment l'utilisation des mobilités douces (vélos, piétons...).

Garantir une offre équilibrée et de qualité des équipements et des espaces publics.

Prendre en compte la santé et le bien être des habitants.

Encourager le développement de l'économie liée à la santé.

- Conforter le pôle médical (clinique) en créant de nouveaux locaux à destination des professionnels de santé ;
- Créer une synergie entre le pôle médical et les équipements sportifs de proximité ;
- Réaliser une offre de logements spécifiques en faveur du personnel médical.

### **1g Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini à l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

Les OAP sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, préserver ou aménager. (Cf. pièce jointe n°12)

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les OAP en complément du dispositif réglementaire.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

### a) Les OAP sectorielles

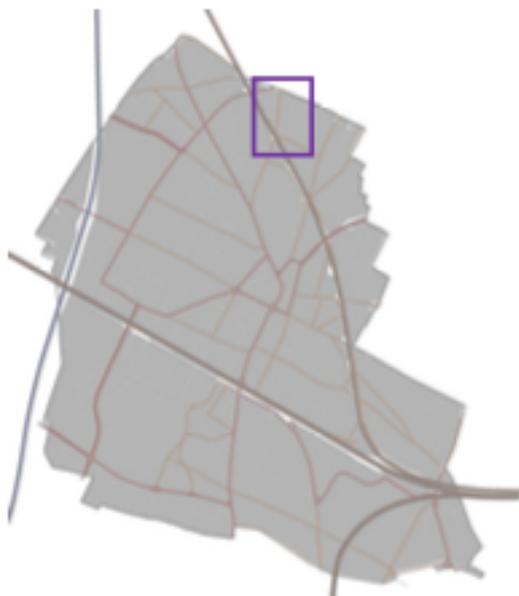
- **OAP Gros Noyer (18 000 m<sup>2</sup>),**

L'OAP découle de la traduction des orientations fixées dans le PADD à savoir : **Engager la création d'un quartier à forts enjeux environnementaux.** (*Voir supra P15*)

L'OAP définit la programmation attendue pour ce secteur de projet :

- Réaliser un projet d'environ 400 logements mixtes (logements collectifs, habitat intermédiaire, maisons pavillonnaires en R+1...);
- Prévoir une part d'environ 40% de LLS par phase ;
- Proposer une part de logements spécifiques à destination du personnel médical ;
- Aménager un parc et une coulée verte le long de la rue du Gros Noyer ;
- Veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain existant ;
- Définir un parti d'aménagement en faveur de la nature en ville, de l'écologie et de l'innovation en luttant contre les Îlots de chaleur urbains.

Création d'une OAP  
sectorielle « Gros  
Noyer »

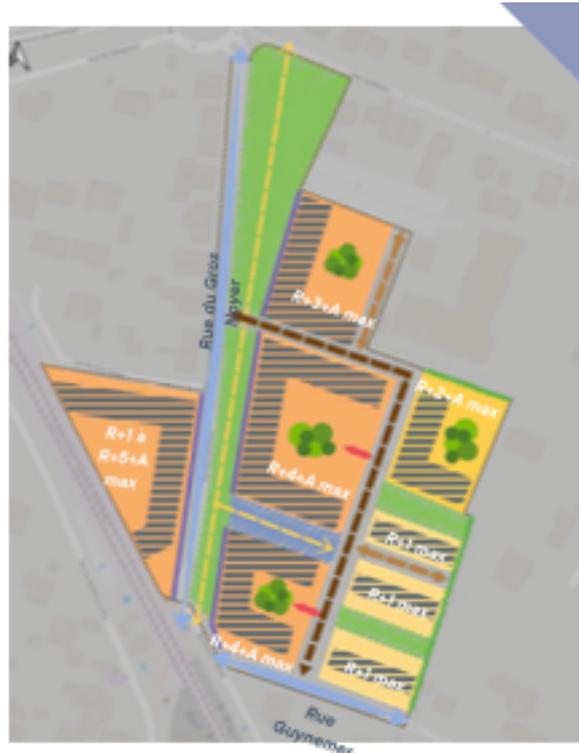


17

L'OAP fixe les orientations générales de programmation, d'accès et de composition urbaine afin de permettre la meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- **400 logements** environ dont 40% de logements sociaux prévus en 3 phases
- L'aménagement d'une **coulée verte** le long de la rue du Gros Noyer et d'un **espace public**
- L'aménagement de **cœurs d'îlots verts**
- Un **épannelage des hauteurs**, allant du **R+1** (maisons individuelles) au **R+5+attique**

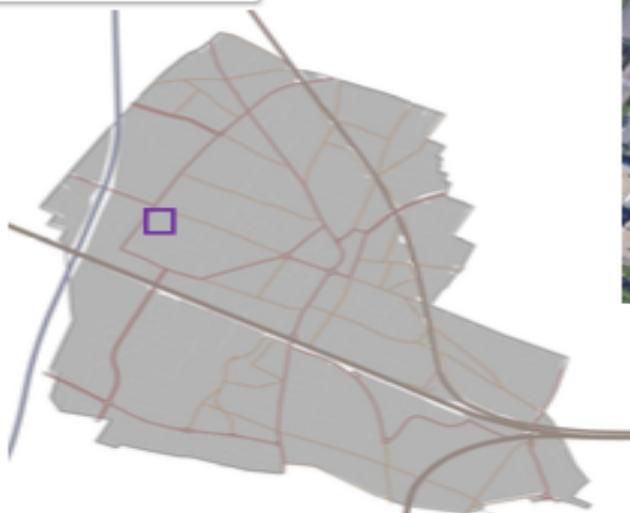


- **OAP Rue du 18 juin (13 500 m<sup>2</sup>)**,

L'OAP découle de la traduction des orientations fixées dans le PADD à savoir : **Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité.** (Voir supra P15)

- Requalifier l'Institut Médico Éducatif (IME) ;
- Construire des logements principalement en accession avec une part de logements sociaux. La programmation prévoit la réalisation d'environ 350 logements mixtes dont 30% de logements sociaux.

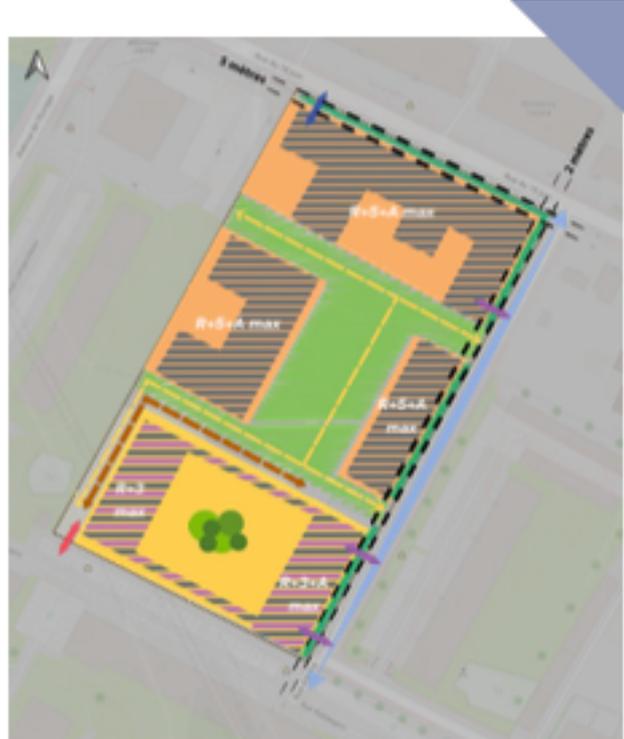
Création d'une **OAP sectorielle** « rue du 18 Juin »



## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

L'OAP fixe les orientations générales de programmation (avec notamment un pourcentage minimal de logements sociaux), d'accès et paysagers (continuités et franges paysagères) afin de permettre la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans leur environnement urbain. De plus, l'OAP permet, conformément au PADD, la réalisation d'opérations de logement en densification des espaces urbanisés.

- La **reconstruction de l'Institut Médico-Éducatif** au sud du secteur
- **350 logements environ** dont **40% de logements sociaux**
- L'aménagement **d'espaces verts** et **cœurs d'îlots verts**
- Une **hauteur** limitée à :
  - **R+5+A max** pour les logements
  - **R+3 et R+3+attique** pour l'IME (épannelage des hauteurs)



*Secteur rue du 18 juin et rue d'Adria*

### b) Les OAP thématiques

- **OAP Trame Verte (TV)**

Dans le prolongement de l'attention forte portée à la ville verte et jardinée telle qu'exprimée dans le PADD, à savoir : **promouvoir et renforcer la Trame Verte**, l'OAP conforte et précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP Trame Verte.

L'OAP thématique Trame Verte vise notamment à :

- Favoriser la place de la nature en ville et, quand cela est possible, la désimperméabilisation des sols sur l'ensemble de la ville, notamment sur les espaces non bâtis des équipements,
- Créer de nouveaux espaces verts multifonctionnels,
- Préserver des espaces de jardins et la biodiversité dans les quartiers pavillonnaires,
- Préserver et développer les continuités vertes le long des grands axes de circulation et notamment les alignements d'arbres existants.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

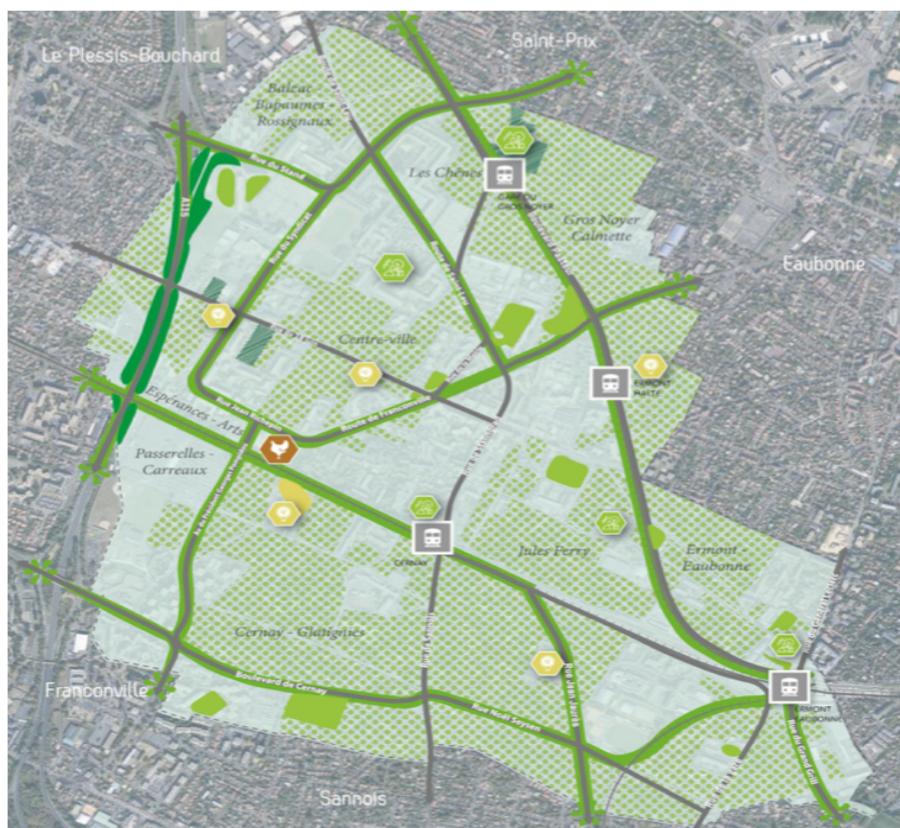


*Parc Simone Veil,  
quartier Ermont-Eaubonne*

*Piste cyclable et piétonnière  
route de Franconville*

*Alignements d'arbres  
rue Jean Mermoz*

Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient exprimer et développer les ambitions en matière de préservation et le développement d'une ville verte et jardinée. Les orientations de cette OAP sont par ailleurs précisées et déclinées dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères ou encore le repérage d'arbres remarquables. (Cf. pièces jointes n°13 & 14)



## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

### LÉGENDE

	Favoriser la place de la nature en ville et, quand cela est possible, la désimperméabilisation des sols sur l'ensemble de la ville notamment sur les espaces non bâtis des équipements
	Préserver des espaces de jardins et la biodiversité dans les quartiers pavillonnaires
	Conserver les espaces verts existants et valoriser leur potentiel écologique
	Préserver les jardins partagés et les vignes
	Conforter les talus bordant l'A115 en tant qu'espace paysager et écologique
	Intégrer des éléments de valorisation et de développement de la trame verte et bleue au sein des sites de projets et des sites stratégiques
	Préserver et développer les continuités vertes le long des grands axes de circulation et notamment les alignements d'arbres existants
	Créer de nouveaux espaces verts multifonctionnels
	Valoriser la ferme pédagogique et permettre son extension

- **OAP Circulations douces**

Dans la continuité des orientations du PADD, l'OAP Circulations Douces vient expliciter les principes de l'aménagement de nouvelles circulations piétonnes et cyclables.

Cette OAP traduit les orientations du PADD qui visent à :

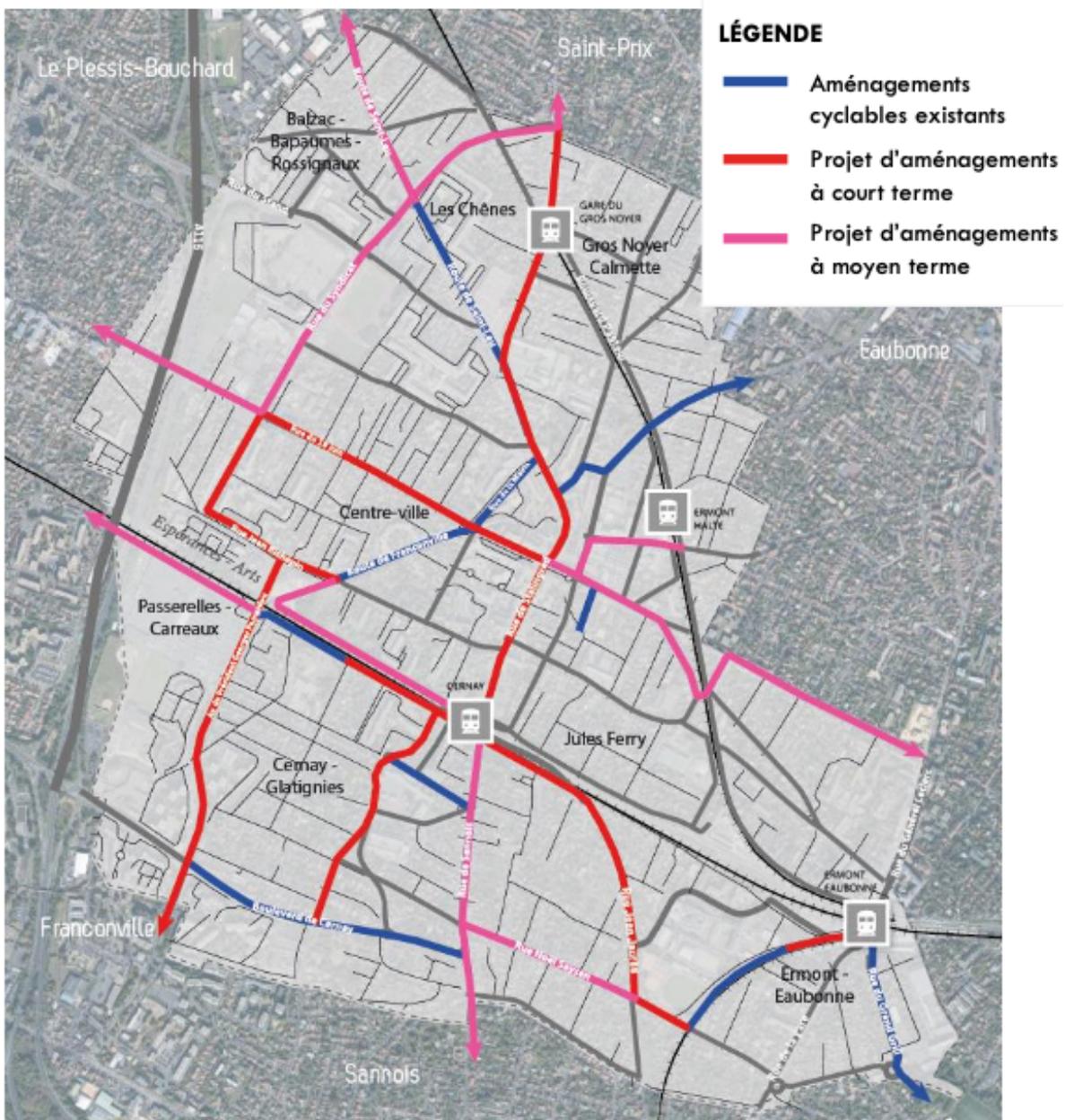
- Promouvoir la ville « des proximités », facilitant à tous les services du quotidien, qui se traduirait notamment par une desserte en mobilités douces (piétons, cycles...),
- Concilier au mieux tous les modes de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée en favorisant, notamment l'utilisation des mobilités douces (vélos, piétons...) favorables à la santé.

Cette OAP vient traduire les grandes orientations de l'étude de circulation engagée avec la population.

L'OAP Circulations Douces vise à densifier le réseau d'itinéraires cyclables présent sur la commune d'Ermont. L'objectif est à la fois d'assurer la desserte des différents quartiers et des polarités de vie, ainsi que de relier Ermont aux communes voisines.

Certains projets d'aménagements sont projetés à court terme, tandis que d'autres relèvent davantage d'une perspective de moyen terme. L'aménagement des différents tronçons visés par l'OAP interviendra sous couvert de leur faisabilité technique.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT



### 1h. Dispositions réglementaires du P.L.U.

Les dispositions réglementaires du P.L.U. (plan de zonage, règlement) ont été ajustées afin de clarifier et moderniser la règle d'urbanisme opposable, en se saisissant de l'opportunité offerte par les dernières évolutions législatives et réglementaires (ordonnances de 2015, loi ELAN de 2018).

Il s'agit également de les adapter à l'évolution du territoire et permettre de mettre en œuvre les objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain (PADD et OAP).

#### a) La traduction du PADD dans le plan de zonage

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- **Axe 1 : une ville jardinée** : Adapter la ville aux changements climatiques et engager des aménagements susceptibles de réduire les effets des Îlots de chaleur.
- **Le dispositif traduit dans le plan de zonage** : Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'Îlots, espaces de jardin.

### Maintien et ajout de nouveaux Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

Les EPP sont des éléments **d'intérêt paysager et environnemental** tels que les haies, cœurs d'îlots, boisements... **Que le PLU choisit de protéger** pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager.

**Passage de 7,4 ha d'EPP  
au sein du PLU actuel à  
17,8 ha dans le projet de  
PLU**

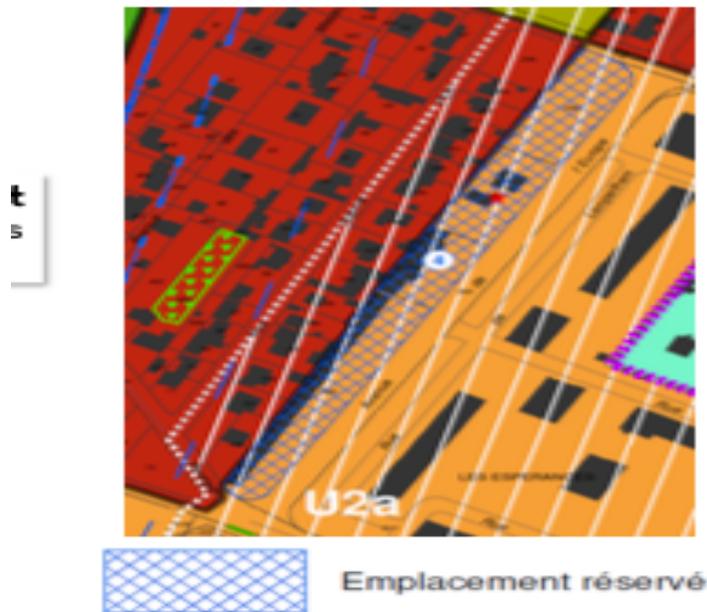


- **Le dispositif traduit dans le plan de zonage** : Augmenter le nombre et la surface des zones naturelles. *Passage de 13,4 ha de zone N au sein du P.L.U. actuel à 16,5 ha dans le projet de P.L.U.*



## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- **Axe 2 : une ville solidaire** : *Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité*
  - **Le dispositif traduit dans le plan de zonage** : *Emplacement réservé, afin d'y construire des équipements publics*



*Secteur Espérance / Arts*

- **Le dispositif traduit dans le plan de zonage** : *Emplacement réservé, afin de réaliser une liaison douce le long des voies ferrées*

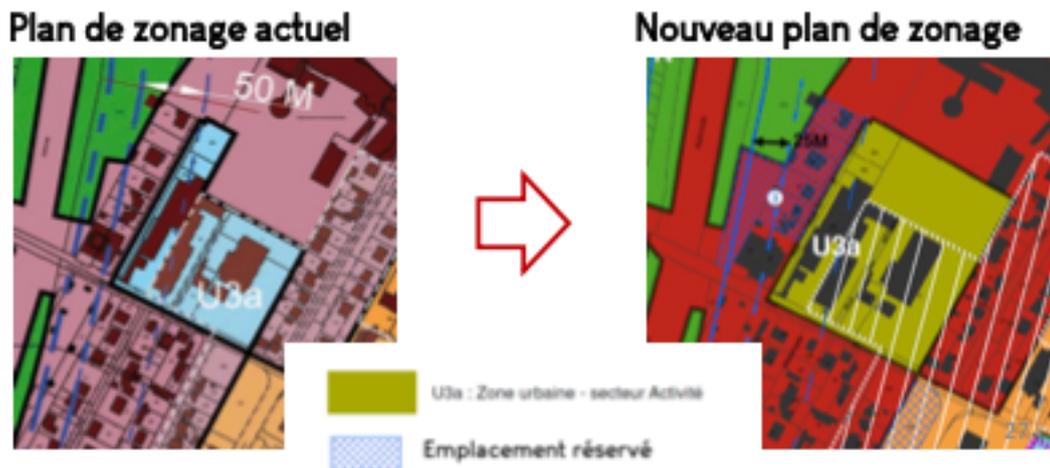
- **Préservation des formes urbaines existantes** (tissu pavillonnaire, tissu d'habitat collectif)
- **Définition d'un emplacement réservé** afin de réaliser une **liaison douce** le long des voies ferrées



- U1 : Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- U2a : Zone urbaine à dominante habitat collectif à hauteur modérée
- Emplacement réservé

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

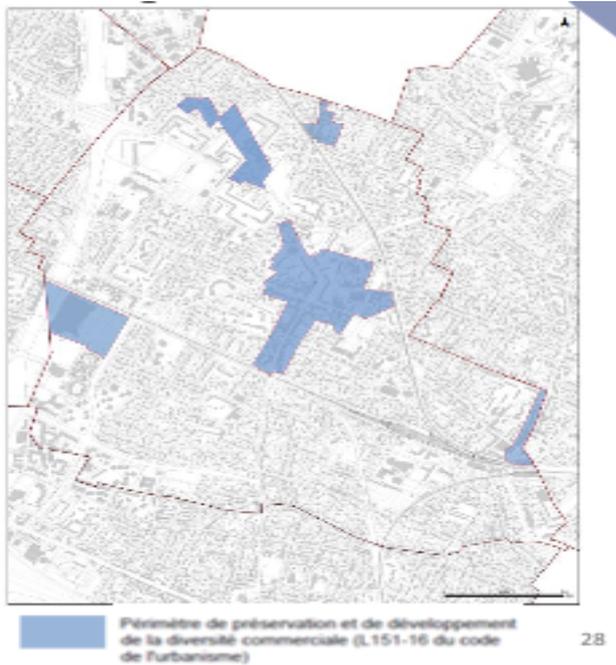
- **Axe 3 : une ville attractive à vivre ensemble** : *Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité : Secteur ZAE Parc des Métiers (Rue du 18 juin) ; permettre l'extension de la zone d'activités économiques.*
  - **Le dispositif traduit dans le plan de zonage** : *Extension de la zone U3a au nord et définition d'emplacements réservés à l'Ouest afin d'y construire un équipement sportif ou d'intérêt collectif.*



Rue Kvot et Leydekkers ZAE des métiers, rachat du secteur par la ville ZAE des métiers rue du 18 juin

- **Axe 3 : une ville attractive à vivre ensemble** : *Consolider l'implantation de commerces.*
  - **Le dispositif traduit dans le plan de zonage** : *Actualisation du périmètre de préservation et de développement de la diversité commerciale.*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT



Cœur de ville d'Ermont Rue de l'Église



- **Axe 3 : une ville attractive à vivre ensemble** : Valoriser et développer les liens entre habitants, nature et agriculture dans un contexte urbain
  - **Le dispositif traduit dans le plan de zonage** : Extension de la ferme pédagogique et protection par un zonage N « Naturel »



Fait également l'objet d'un point spécifique au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue



Ferme pédagogique d'Ermont

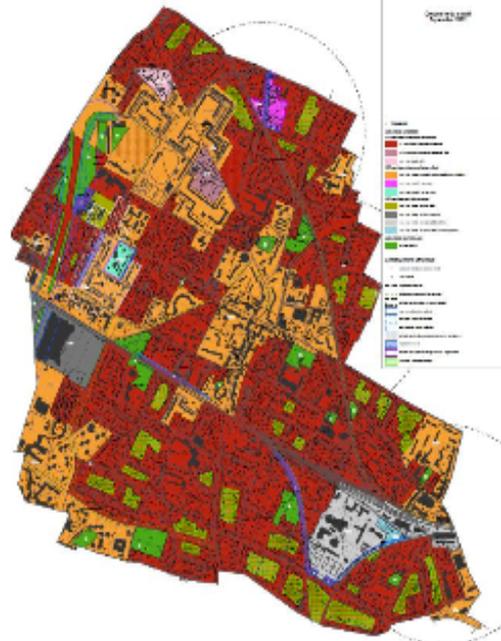
ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Zonage du PLU actuel



12/10/22

Nouveau zonage



34

Projet de zonage

**U1 : les zones à dominante pavillonnaire** **62 %** du territoire (258 ha) **+ 4 points** Par rapport au PLU actuel

- U1 : Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- U11 : Zone urbaine à dominante pavillonnaire mixte
- U1m : Zone urbaine mixte

**U2 : les zones à dominante d'habitat collectif** **27,6 %** du territoire (116 ha) **- 6 points** Par rapport au PLU actuel

- U2a : Zone urbaine à dominante habitat collectif à hauteur modérée
- U2b : Zone de projet : Gros Noyer
- U2c : Zone de projet : Rue du 18 juin

**U3 : les zones urbaines d'activités économiques**

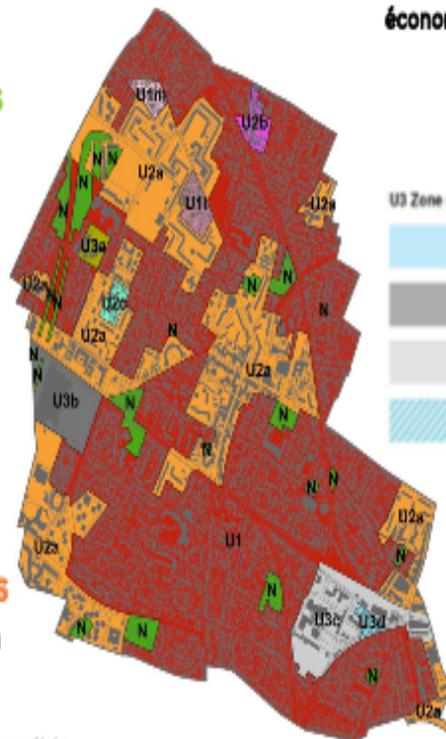
**6,3%** du territoire (26,3 ha) **+ 1 point** Par rapport au PLU actuel

- U3 Zone urbaine activité économique
- U3a : Zone urbaine - secteur Activité
  - U3b : Zone urbaine - secteur Commercial
  - U3c : Zone urbaine - secteur d'activités tertiaires
  - U3d : Zone urbaine - secteur d'Activité en cours d'opération

**N : les zones naturelles** **3,9%** du territoire (16,5 ha)

**+ 1 point** Par rapport au PLU actuel

- N : Zone Naturelle



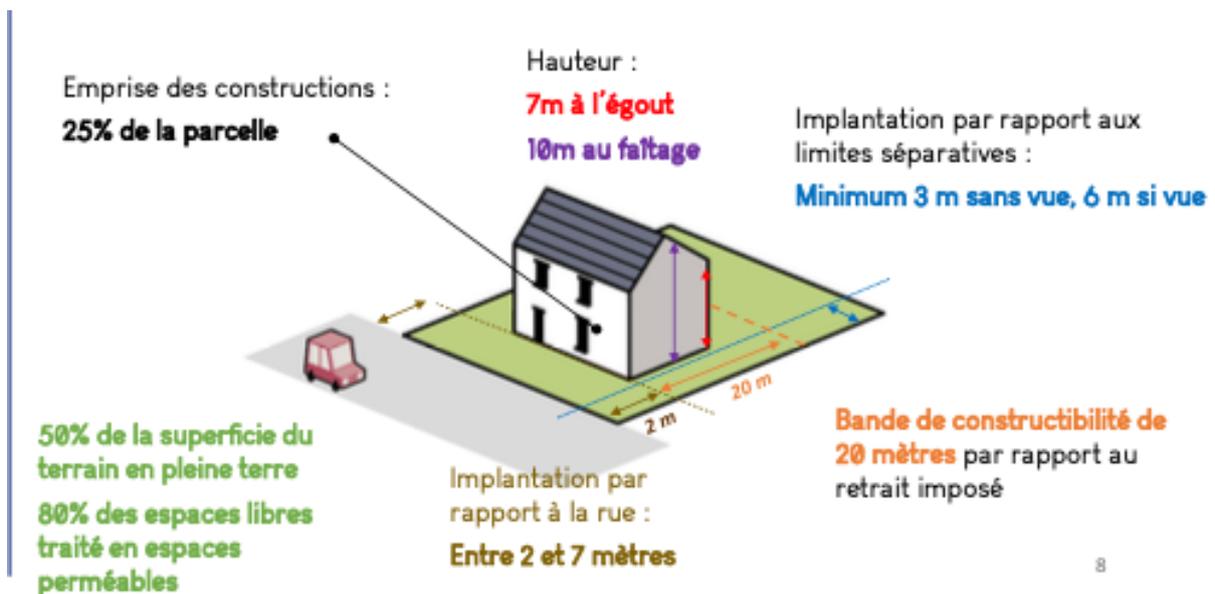
35

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

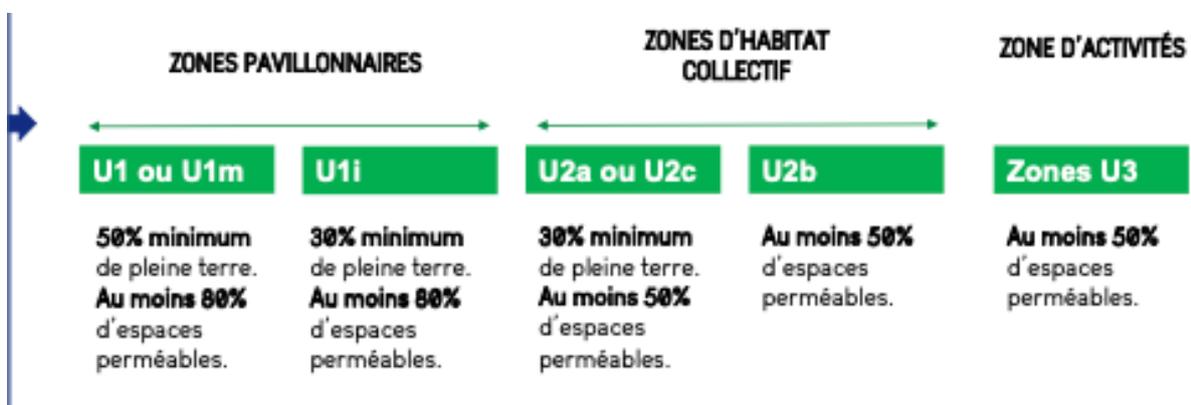
## b) La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

- **Axe 1 : une ville jardinée** : Préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires en encadrant l'évolution urbaine.
  - **Le dispositif réglementaire** : Fusion des anciens sous-secteurs U1a et U1b au sein d'une seule et même zone U1 dans le sens d'une préservation accrue du tissu pavillonnaire.

Reprise des règles de l'ancienne zone U1a + introduction d'une règle de pleine terre.



- **Axe 1 : une ville jardinée** : Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire.
  - **Le dispositif réglementaire** : Introduction d'une surface minimale de terrain à traiter grâce à de la pleine terre, notion plus restrictive que celle « d'espaces perméables ».



Dans le dispositif réglementaire, Il s'agit de :

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- Prioriser la désimperméabilisation des sols,

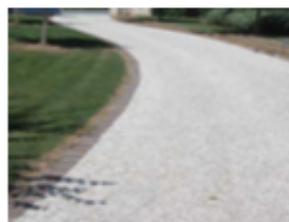


- Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle,

Quelques exemples de revêtements perméables :



Dalles alvéolées



Sols en stabilisé poreux



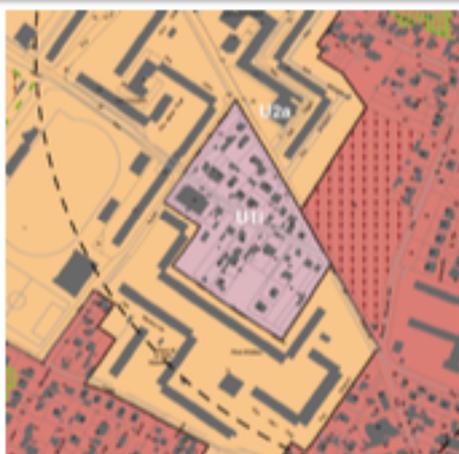
Pavés type « pas japonais »

- **Axe 2 : une ville solidaire** : *Maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité*
  - **Le dispositif réglementaire** : *Création d'une zone Uli afin d'encadrer le renouvellement du secteur.*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Le sous-secteur U1i correspond à une zone urbaine permettant une évolution encadrée du tissu pavillonnaire vers une plus forte densité urbaine.

**Création d'une zone U1i afin d'encadrer le renouvellement du secteur** (désenclavement du quartier, évolution vers de l'habitat intermédiaire et du petit collectif)



**U1i : Zone urbaine à dominante pavillonnaire mixte**

*Secteur des chênes sud*

U1i	
Emprise	50% de la parcelle
Hauteur	R+2+C ou R+2+A Hauteur max à l'égout : 8,5 mètres Hauteur max à la face supérieure de l'acrotère : 9 mètres Hauteur au faîtage : 13 mètres
Implantation (rue)	Entre 2m et 7m Alignement si rez-de-chaussée occupé par un commerce ou service Dans une bande d'implantation de 20 mètres à partir de l'alignement ou retrait imposé
Implantation (limites séparatives)	Soit retrait, soit sur une des 2 limites séparative Retrait : 3 mètres minimum, 6 mètres si vue
Pleine terre	30% minimum d'espaces de pleine terre 80% minimum d'espaces perméables



Quartier des chênes Sud Évolution vers de l'habitat intermédiaire et petit collectif

- **Axe 2 : une ville solidaire** : Favoriser le parcours résidentiel, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions.
  - **Le dispositif réglementaire** : Introduction d'une règle en zone U2a :

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins **10 logements**, sur une même unité foncière, devra comporter au moins **40% de logements sociaux**.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT



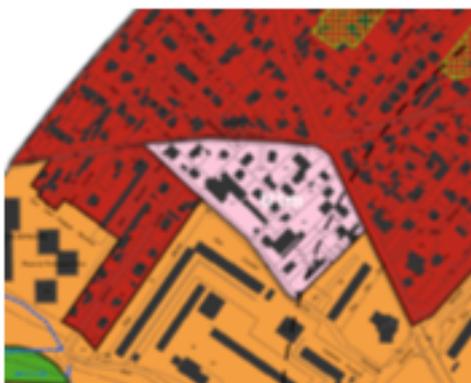
Rue de la Concorde en zone U2a, favoriser le parcours résidentiel

- **Axe 3 : une ville attractive à vivre ensemble** : *Soutenir les petites entreprises sur l'ensemble du territoire (artisanat, PME, PMI...)*
  - **Le dispositif réglementaire** : *Création de la zone U1m « zone urbaine mixte »*
    - Autorisation des activités de service
    - Autorisation sous condition de l'artisanat et du commerce de détail

Le sous-secteur *U1m* correspond à une zone mixte à dominante pavillonnaire, qui accueille quelques petites activités économiques.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie du terrain hors emprise de la voie privée.

L'emprise au sol maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à 120 m<sup>2</sup>

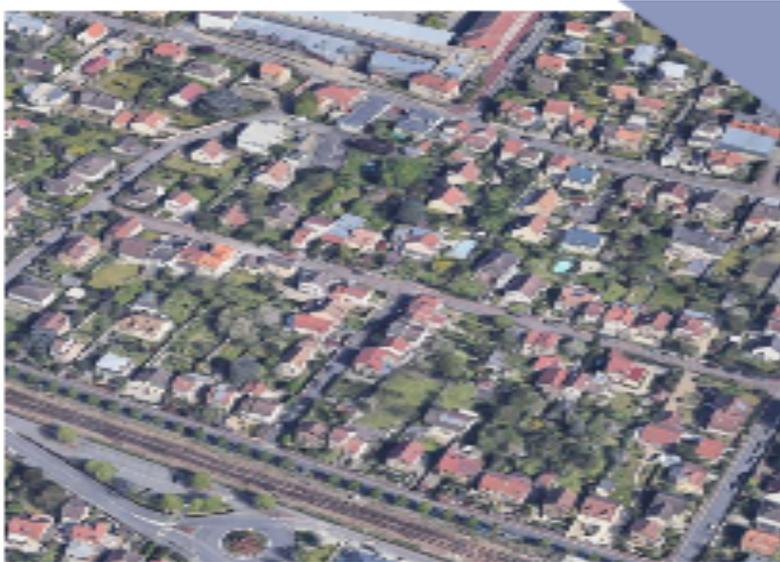


**Mêmes règles d'emprise au sol, de pleine terre, de hauteur, d'implantation.**

- **Axe 3 : une ville attractive à vivre ensemble** : *Garantir une offre équilibrée et de qualité des équipements et des espaces publics*
  - Anticiper les besoins en matière d'équipements scolaires à l'image de la construction de la cuisine centrale

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- Soutenir l'installation de nouveaux médecins généralistes et encourager l'installation des réseaux de télémédecine ; Prendre en compte la santé et le bien-être des habitants.
- **Le dispositif réglementaire** : *Création d'une cuisine centrale. Autorisation sous condition, au sein du tissu d'habitat pavillonnaire, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour faciliter l'installation de professionnels de santé.*
  - Autorisé dans la limite de 50% de la surface de plancher totale
  - Sans dépasser 100 m<sup>2</sup> d'activités



*Tissu d'habitat pavillonnaire susceptible d'accueillir des activités de services*

- **Axe 3 : une ville attractive à vivre ensemble** : *Encourager le développement de l'économie liée à la santé. Conforter le pôle médical (clinique) en créant de nouveaux locaux à destination des professionnels de santé*
  - **Le dispositif réglementaire** : *Projet de création d'un pôle médical en lien avec la clinique*



## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

### **1i. Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête (*Cf. pièces jointes n°1 à 18*) portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ermont comprend :

#### **Dossier d'enquête publique**

1. Arrêté d'organisation n°2023 /142 du 1<sup>er</sup> mars 2023 (*Pièce pointe n°3*),
2. Note de présentation selon les dispositions de l'art. R123-8 3° du code de l'Env. (*Pièce pointe n°5*),
3. Étude d'impact avec le résumé non technique (*Pièce pointe n°9*),
4. Avis d'enquête (*Pièces pointes n°16 & t suiv.*),
5. Justificatifs de publicité (*Pièces pointes n°15 & t suiv.*),
6. Bilan de la concertation définie à l'article L121-16 (Code de l'Env.) (*Cf. pièce jointe n°10*),
7. Rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique (*Cf. pièces jointes n°8 & t 9*),
8. Décision de l'Autorité environnementale (MRAe) (*Pièce jointe n°17*),
9. Avis émis par les PPA (*Pièce pointe n°19*),
10. Registres d'enquête publique (*Pièces pointes n°20 & 22*).

#### **Dossier de révision du PLU**

##### **Pièce 1 – Délibérations du Conseil municipal de la commune d'Ermont :**

**Pièce 1.1 :** Séance du 29 janvier 2021 prescrivant la procédure de révision du P.L.U. (*Cf. pièce jointe n°1*),

**Pièce 1.2 :** Séance du 24 juin 2022 portant sur le débat concernant le PADD et sur l'instauration d'un sursis à statuer,

**Pièce 1.3 :** Séance du 09 décembre 2022 arrêtant le projet de révision et le bilan de concertation (*Cf. pièce jointe n°2*).

##### **Pièce 2 – Documents initiaux et modifiés du P.L.U. :**

**Pièce 2.1 :** Rapport de présentation modifié (*Cf. pièce jointe n°7*),

**Pièce 2.2 :** Projet d'aménagement et de développement durable modifié (*Cf. pièce jointe n°11*),

**Pièce 2.3 :** Projets d'orientations d'aménagement et de programmation (*Cf. pièce jointe n°12*),

**Pièce 2.4 :** Règlements modifié version du 09/12/2022 (*Cf. pièce jointe n°13*),

**Pièce 2.5 :** Plans de zonage initial et modifié (*Cf. pièce jointe n°14*),

Il est précisé que l'ensemble du P.L.U. initial était à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête. Ainsi, la totalité du dossier fourni semble conforme aux exigences de la réglementation (Article L 151-2 et suivants du code de l'urbanisme).

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2a. Lancement de l'enquête

Par décision N°E23000006 /95 du 09 janvier 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de Commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête domiciliée à la mairie d'Ermont. (Cf. pièce jointe n°4)

Par arrêté N°2023/142 du 1er mars 2023, monsieur le Maire d'Ermont a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune. (Cf. pièce jointe n°3)

### 2b. Publicité de l'enquête

#### ○ Parutions dans la presse

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la mairie d'Ermont dans deux journaux :

- Le 08 mars 2023 dans « La gazette du Val d'Oise »
- Le 06 mars 2023 dans « le Parisien, Edition du Val d'Oise »

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 29 mars 2023 dans « La gazette du Val d'Oise »
- Le 28 mars 2023 dans « le Parisien, Edition du Val d'Oise »

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport (Cf. Pièces jointes n°15 & suiv.).

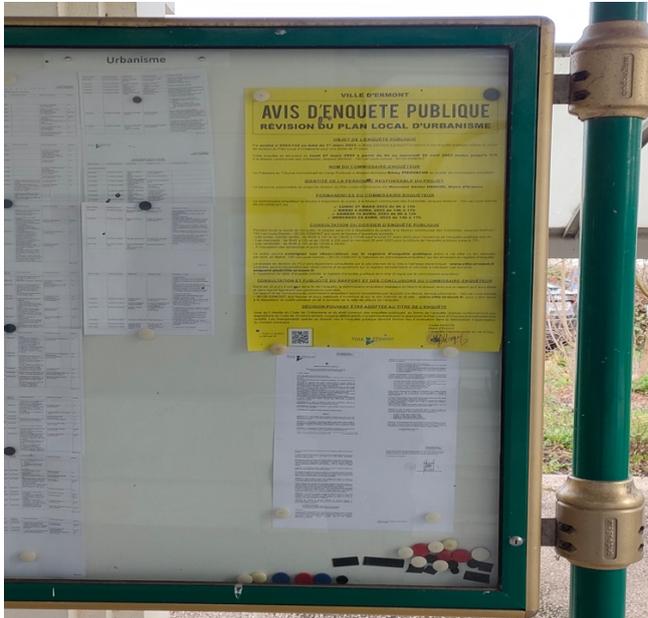
#### ○ Affichages légaux

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place, dès le 8 mars 2023, soit plus de 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune d'Ermont et ce jusqu'à la fin de l'enquête dans les délais prescrits (Cf. pièce jointe n°16 & suiv.). Il est à noter qu'un QR code était apposé en bas de l'affiche, afin de permettre aux Ermontois d'accéder directement au site de la municipalité.

Les services de la ville m'ont informé que tous les panneaux d'affichage étaient doublés, mais que l'affiche de l'enquête publique n'aura lieu que sur un seul panneau à chaque fois (Cf. plan de situation en pièce jointe n°16 bis). En outre, les panneaux autour de la gare du Gros Noyer (rue du M. Joffre et Boulevard Pasteur) devaient être inaccessibles durant l'enquête publique. De fait, l'affichage de l'enquête publique s'est effectué sur vingt-deux panneaux.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

L'appariteur de la commune a pris quelques photos de ces affiches sur les panneaux administratifs (*Voir ci-après*). J'ai pu personnellement vérifier le 21 mars 2023 la réalité de cet affichage sur certains panneaux administratifs, lors de mon entrevue avec le Maire de la ville.



*Affichage en Mairie*



*Affichage dans un quartier pris par l'appariteur le 8 mars*

### ○ *Autres mesures de publicité ou d'information*

D'autres moyens de publicité (*Cf. pièce jointe n°16 Ter*) ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête :

- Une affiche d'information a également été apposée dans l'ensemble des structures de la ville (maison de proximité, maison de quartiers, maison de la vie associative...).
- Les panneaux lumineux à messages variables implanté dans la ville.
- Sur le site internet de la ville d'Ermont : (<https://www.ville-ermont.fr>), l'avis de l'enquête dans la rubrique accueil avec les dates de l'enquête, les horaires de consultation du dossier en mairie et les dates de permanence du Commissaire enquêteur, ainsi que les pièces du dossier d'enquête qu'il était possible de télécharger.
- Une Information également transmise via Facebook et l'application de la ville.
- Le N°254 du journal municipal « Ermont magazine » de mars 2023 : annonce de l'enquête publique et des dates de permanences du Commissaire enquêteur.

**ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT**

- Le N°255 du journal municipal « Ermont magazine » d'avril 2023 : rappel de l'enquête publique en cours, des moyens pour formuler des observations et des permanences restantes du commissaire enquêteur.

Ainsi, je peux constater que non seulement la municipalité d'Ermont a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête relative à la révision du PLU de la commune, mais a activement contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque Ermontois soit informé de la tenue de cette enquête dans les meilleures conditions.

***2c Préparation de l'enquête***

En vue de la préparation de l'enquête, j'ai été reçu en mairie d'Ermont le 31 janvier 2023 par monsieur Benoît BLANCHARD, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme. Il était accompagné, de M. Stéphane VIGNE Directeur adjoint des services Pôle Attractivité et Ressources, de M. Lancelot CAZALET Directeur du service juridique, de Mme Laure LEGRESY Cheffe du service Urbanisme et Aménagement, de M. Ahmed AGHA Instructeur des droits des sols, de Mme Cynthia CAUSSIGNAC instructrice des droits des sols, de Mme Floriane ROSSI gestionnaire administrative et de Mme Margot HOCHET, stagiaire au service urbanisme.

Était présent également en visioconférence M. Sylvain RIVED du bureau d'étude Espace ville, mandaté par la commune pour l'accompagnement de la révision de son P.L.U.

Après une introduction sur l'objet de la révision du P.L.U. par M. BLANCHARD, différentes questions ont pu être abordées, portant à la fois sur le fond du dossier et sur la procédure précédant l'enquête, notamment sur la concertation préalable du public.

Au cours de cette réunion, ont été examinées les modalités réglementaires et pratiques de l'enquête, la publicité, les dates et lieux de permanence du commissaire enquêteur.

Le 20 février dernier une visite guidée de la ville a été organisée en présence de M. BLANCHARD, Mme LEGRESY, M. CAZALET et Mme HOCHET.



## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

procédure d'enquête publique et les premiers retours des personnes publiques associées, ainsi que l'avis de la MRAe, et enfin ma première analyse du dossier sur le fond.

Mme LEGRESY et ses collaborateurs m'ont accueilli, lors de chaque permanence, en assurant l'accueil du public et ont répondu régulièrement à mes questions.

### ***2e Modalités de réception des observations du public***

L'enquête s'est déroulée du lundi 27 mars 2023 à 9h00 au mercredi 26 avril 2023 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la Maison Communale des Solidarités, Jacques Berthod – 100 rue Louis-Savoie – 95120 ERMONT.

Un exemplaire du dossier soumis à enquête (*Cf. pièces jointes n°1 à 18*) et le registre d'enquête (*Cf. pièce jointe n°20*) étaient mis à disposition du public :

- A la Maison communale des solidarités, aux jours et heures d'ouvertures suivants :
  - Les lundis, mardis, jeudis : de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h45 sauf le lundi 27 mars 2023 pour l'ouverture de l'enquête publique à partir de 9h00,
  - Les mercredis : de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 20h00 sauf le mercredi 26 avril 2023 pour la clôture de l'enquête publique jusqu'à 17h00,
  - Les vendredis : de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 16h45,
  - A l'exception des dimanches et jours fériés.

L'accueil sur le site de la Maison communale des solidarités et le service d'urbanisme renseignaient sans difficultés les éventuels visiteurs.

Le dossier soumis à enquête était également consultable sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.ville-ermont.fr> .

Un poste informatique était également mis à disposition du public à la Maison Communale des solidarités.

En outre, le public avait la possibilité de faire parvenir pendant toute la durée de l'enquête ses observations au Commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête, 100 rue Louis-Savoie – 95120 Ermont ou par voie électronique, via le registre dématérialisé et sécurisé mis en place à l'adresse dédiée suivante : [enquete-plu@ville-ermont.fr](mailto:enquete-plu@ville-ermont.fr) .

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations adressées par courrier postal pouvaient être annexées au registre d'enquête, ainsi que les observations exprimées sur le registre dématérialisé. Ils étaient consultables sur le site internet de la ville : <https://www.ville-ermont.fr> .

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

En cours d'enquête, j'ai pu vérifier personnellement le bon fonctionnement du courriel sur l'adresse dédiée, en répondant également aux observations de certaines personnes, qui avaient formulé des questions factuelles.

Mmes ROSSI et HOCHET du service urbanisme de la ville remplissaient chaque jour le registre d'enquête, qui se trouvait à l'accueil de la Maison Communale des Solidarités, avec l'ensemble du dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans une salle de réunion du rez-de-chaussée de la Maison communale des solidarités, à proximité du salon d'accueil, au cours des quatre permanences :

Date	Jour	Lieu	Horaires
27 mars 2023	Lundi	Maison Communale des solidarités	De 09h00 à 12h00
04 avril 2023	Mardi	Maison Communale des solidarités	De 14h00 à 17h00
15 avril 2023	Samedi	Maison Communale des solidarités	De 09h00 à 12h00
26 avril 2023	Mercredi	Maison Communale des solidarités	De 14h00 à 17h00

La salle de réunion était aisément accessible, y compris aux PMR.

### **2f Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans un climat serein et courtois. Les personnes ont été accueillies de façon satisfaisante par l'accueil et le service urbanisme de la mairie. Durant les permanences le public a été discipliné et patient, compte-tenu de l'affluence.

### **2g Formalités de fin d'enquête**

L'enquête s'est terminée le mercredi 26 avril 2023 à 17H00.

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté d'organisation du 1<sup>er</sup> mars 2023 (*Voir supra P34*), le registre a été clos par mes soins, ainsi que la fermeture du registre dématérialisé par le service informatique de la ville. A l'issue, j'ai emmené le registre papier, ainsi que les courriers, les pétitions et l'ensemble des courriels, qui m'avait été adressé via le registre dématérialisé pour dresser le procès-verbal de l'enquête publique. Le dossier d'enquête, mis à la disposition du public, a été laissé aux soins des services de la ville, ayant déjà, par devers moi une copie de ce dossier.

### **2h Examen de la procédure d'enquête**

L'ensemble de ce dossier a été correctement traité au regard du respect de la législation en vigueur, notamment dans la forme.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal du 1<sup>er</sup> mars 2023, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, je constate que la procédure a bien été respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela reste du ressort du tribunal administratif compétent.

---

### 3. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS ET DU DOSSIER

#### **3a. Recueil des observations du public, des personnes publiques associées**

Proportionnellement au nombre d'habitants de la ville (31 000), l'enquête publique a relativement peu mobilisé les Ermontois. Selon le service urbanisme, 64 concitoyens se sont déplacés à la maison communale des solidarités, dont 42 au cours de mes permanences.

Parmi les 42 personnes rencontrées, seule une vingtaine a formulé des observations sur le registre mis à disposition.

Par contre 59 courriels ont été adressés au commissaire enquêteur, ainsi que 5 courriers et 2 pétitions. S'agissant des observations formulées par le registre dématérialisé, j'ai été amené à apporter 14 réponses à des questions précises, qui pouvaient également donner un éclairage auprès du public, intéressé par le projet. On peut constater, à cet égard que les observations adressées par le registre dématérialisé sont plus loquaces que sur le registre mis à disposition à la maison communale des solidarités. D'ailleurs un mémoire de 42 pages a été remis au commissaire enquêteur, via ce registre dématérialisé.

Le tableau de dépouillement (13 feuillets) joint en annexe au procès-verbal (*Cf. pièce jointe n°22*) relate l'ensemble des remarques formulées sur les registres y afférents. Il n'a pas été repris les messages, qui avaient été transmis à deux reprises, soit en raison d'une erreur matérielle, soit parce que son dépositaire n'avait pas reçu l'accusé de réception de son message, qui pouvait se trouver, au demeurant, dans les « indésirables » de sa boîte « mail ».

L'analyse des différentes observations aborde un certain nombre de thématiques, que l'on peut classer de la manière suivante :

- Observations générales sur le projet de révision du P.L.U.
- Règlement et zonage
- Les orientations d'aménagement et de programmation, les OAP sectorielles du 18 juin et du Gros Noyer
- Biodiversité et espaces verts
- Les nuisances sonores

**ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT**

- Les mobilités douces
- Préservation du patrimoine naturel et bâti

**3b. Communication des observations au représentant de la municipalité**

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies par le public. *(Cf. pièce jointe n°21)*

Ce procès-verbal a été transmis par courriel le 05 mai 2023 et remis en mains propres à M. Xavier HAQUIN, maire de la commune à l'occasion de la réunion, qui s'est tenue à la Mairie d'Ermont le 09 mai 2023. Il a également signé le procès-verbal, attestant de sa bonne réception.

La réunion s'est tenue, en présence de M. Benoît BLANCHARD, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, de M. Stéphane VIGNE directeur adjoint des services Pôle Attractivité et Ressources, de M. Lancelot CAZALET directeur du service juridique, de Mme Laure LEGRESY cheffe du service Urbanisme et Aménagement, de M. Ahmed AGHA instructeur des droits des sols et de Mme Cynthia CAUSSIGNAC instructrice des droits des sols.

Le commissaire enquêteur a dressé le bilan de l'enquête et commenté les différents thèmes synthétisant les contributions apportées par les habitants. Il a fait part de ses remarques et interrogations sur chacun des thèmes développés, relatant également ses propres observations.

Il a été ensuite convenu du planning du rendu du mémoire en réponse de la commune d'Ermont, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement et du rapport du commissaire enquêteur.

Par courrier du 16 mai 2023, reçu par courriel le même jour, la commune d'Ermont a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse. *(Cf. pièce jointe n°23)*

Il convient de souligner le soin pris par le représentant de la municipalité à répondre à chacune des thématiques des observations du public et du commissaire enquêteur, pour justifier les prises de position et les choix opérés par la commune dans son projet de modification du P.L.U.

**En outre, il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit que de commentaires ou avis, dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le commissaire enquêteur, mais qui ne préjugent aucunement les modifications éventuelles opérées ultérieurement par le conseil municipal chargé d'approuver la modification du plan local d'urbanisme.**

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

### 3c. Analyse des observations du public

#### ○ Récapitulatif des observations

La synthèse des « idées principales » de l'ensemble des contributions (observations, courriers, courriels) est faite sous forme de tableaux en annexe du procès-verbal. (Cf. pièce jointe n°22)

Le dépouillement a conduit à les classer selon les thématiques principales suivantes :

Thèmes	Nombres d'occurrences		
	Observations	Courriers	Pétitions
Observations générales sur le projet de révision du PLU	13		
Règlement et zonage	10		
Préservation du patrimoine naturel et bâti	3	1	
OAP sectorielles du 18 juin et du Gros Noyer	40	3	1
Biodiversité et espaces verts	7		1
Nuisances sonores	3	1	
Mobilité douce	3		
TOTAL	79	5	2

#### ○ Analyse des thématiques des observations du public

Beaucoup de remarques, émises oralement lors des permanences et par écrit sur les deux registres (papier et dématérialisé) sont relativement similaires, d'ailleurs certaines personnes, qui sont venues aux permanences, ont par la suite laissé un message, voire plusieurs sur le registre dématérialisé.

Il est à noter, pour l'essentiel, que l'OAP du Gros Noyer a beaucoup mobilisé les habitants de ce quartier (39 observations), notamment ceux de la résidence O'ZEN, dont le conseil syndical a déposé un mémoire de 42 pages, qui résume assez bien les remarques formulées. De même une pétition a été déposée par les riverains de la rue Guynemer, qui s'inquiètent de l'évolution de leur rue à proximité de l'OAP et pour lequel, il y a dans le projet de P.L.U. un emplacement réservé.

Le second point, qui a suscité un certain nombre de réactions, dont une pétition de 151 signatures, concerne le changement de zonage du square Jean Moulin, qui ne serait plus en zone N, alors qu'il s'agit d'un véritable Îlot de fraîcheur en centre-ville.

Toutes les questions démontrent tout l'intérêt qui est porté par les Ermontois à la situation et à l'évolution du territoire communal de la ville d'Ermont, à son caractère et à son environnement. L'une des préoccupations majeures concerne le réchauffement climatique et la densité de la ville. Il ressort de ce point de vue, une incompréhension, quant à la volonté de la municipalité de densifier encore davantage, pour atteindre un niveau de population de 35 000

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

habitants, d'ici 2030, alors que la ville respecte déjà les objectifs du SDRIF de 2013, notamment en matière de logements.

Ci-après, j'ai procédé au classement des différentes thématiques par trois grands titres :

- Titre 1 : Perspectives du P.L.U. et sa déclinaison sur le plan réglementaire
- Titre 2 : Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Titre 3 : un plan local d'urbanisme inscrit sous le signe du développement durable.

Dans ce cadre, j'ai repris les différentes questions posées, lors de l'établissement du procès-verbal et les réponses, qui ont été apportées par la municipalité, dans son mémoire en réponse transmis par courriel en date du 16 mai 2023 (*Cf. pièce jointe n°23*). Les éléments de réponse sont intégrés en italique à la suite de chaque question, les commentaires du commissaire enquêteur figurent à la suite.

### **Titre 1 : Perspectives du P.L.U. et sa déclinaison sur le plan réglementaire**

- Observations générales sur le projet de révision du P.L.U.

- 1) - Quels sont les éléments, que vous pourrez apporter au bilan de la concertation, qui justifient la prise en compte ou non des contributions des habitants ?

*Le nombre total de contributions a dépassé le chiffre des 120. Les messages reçus se répartissent en trois grandes catégories :*

- *Les demandes et observations générales sur le PLU, la procédure et le calendrier.*
- *Les demandes liées au règlement.*
- *Les demandes plus spécifiques sur des sites de projet et tout particulièrement le secteur du Gros Noyer.*

*Le projet sur le site du Gros Noyer a fait l'objet d'une importante concertation spécifique liée très directement au projet. Le PLU traduit pour ce secteur le résultat de cette démarche.*

*Les demandes formulées relatives aux droits à construire concernent prioritairement la densification de la ville, le sujet de l'emprise au sol, les espaces paysagers ou encore la place des vélos. Un autre sujet a été abordé à plusieurs reprises, il s'agit des possibilités de surélévation des constructions existantes pas toujours implantées dans le respect de la règle. Le nouveau règlement apporte des ajustements pour faciliter l'évolution des constructions existantes.*

*Concernant les règles d'emprise au sol et la protection des espaces paysagers, le nouveau PLU maintient les règles d'emprise au sol et fixe des règles plus strictes de conservation d'espaces de pleine terre et de préservation d'espaces perméables dans une logique de transcription des orientations du PADD et d'une nécessité de porter une grande attention aux risques d'inondations. Au-delà de ces objectifs, ces dispositions*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

*s'inscrivent dans le maintien du cadre de vie, la protection de la nature en ville et la lutte contre les Îlots de chaleur. Les interrogations nombreuses sur la densification de la ville trouvent leur réponse dans les orientations du PADD visant à encadrer et limiter celle-ci et la traduction réglementaire qui en découle.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte des éléments de réponse détaillés par la municipalité. Il constate que la concertation préalable avait été riche en observations de la part des Ermontois et regrette que cela n'ait pas été mis en exergue dans le bilan de la concertation, montrant ainsi ce qui avait été repris dans le projet de révision du P.L.U.

- 2) – Je souhaiterais connaître les décisions, qui ont prévalu pour densifier un territoire déjà dense, alors que la ville répond, déjà aux objectifs du SDRIF de 2013, qui précise « les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles, afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région » et alors que le secteur de la gare d'Ermont-Eaubonne, identifié par le SDRIF a déjà fait l'objet d'un fort potentiel de densification ?
- 3) – A l'horizon 2030, à l'échelle communale, selon le SDRIF, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Pouvez-vous indiquer, si cet objectif a été atteint en 2023 et si ce n'est pas le cas quel serait l'apport de population supplémentaire pour l'atteindre d'ici 2030, ainsi que le nombre de logements pour y parvenir ?

*Les questions 2 et 3 étant étroitement liées, il est proposé d'apporter des éléments de réponse dans un cadre global regroupant les deux questions.*

*(Extrait du diagnostic P8 & 9) Depuis 2013, un certain nombre d'opérations de logements sur le territoire ont été soit réalisées, soit engagées. D'après les données communales, plus de 1 700 logements ont été livrés et/ou commencés. Le PLU actuel doit rendre possible la construction de 100 logements supplémentaires d'ici 2030 pour atteindre les objectifs du SDRIF.*

*Ainsi en janvier 2022, les objectifs du SDRIF sont quasiment déjà atteints à Ermont. Cependant, certaines tendances démographiques observées à l'échelle d'Ermont, voire à l'échelle nationale, rendent nécessaire de poursuivre l'effort de production de logements. C'est en particulier le cas des phénomènes de décohabitation (enfant quittant le domicile familial, couple qui se sépare...) et de desserrement des ménages, désignant un processus de diminution de la taille moyenne des ménages.*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

*Objectif chiffré de densité humaine à atteindre : Selon le SDRIF, 114 habitants + emplois par hectare urbanisé à horizon 2030. Cela correspond à une augmentation totale de la population et des emplois de 5 309 personnes et/ou emplois entre 2013 et 2030. La population municipale a augmenté de 2 675 habitants et 185 emplois ont été créés entre 2013 et 2018, soit au total 2 860 habitants+emplois. 2 249 habitants ou emplois sont donc à accueillir d'ici 2030. Cela corrobore avec l'objectif de la commune de créer de nouveaux emplois et de permettre l'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) du parc des Métiers.*

*À ce stade, les objectifs du SDRIF n'ont pas totalement été atteints puisque seules trois gares ont connu une densification urbaine. Le dernier secteur, autour de la gare du Gros Noyer, répond donc à l'achèvement des objectifs du SDRIF en termes de densification sur la commune.*

*Le secteur du 18 juin répond également à la volonté de la commune de maintenir l'établissement IME, qui accueille des enfants et adultes polyhandicapés sur la ville.*

*Enfin, la production de logements répond à maintenir l'équilibre de logements locatifs sociaux. La commune souhaite maintenir une part de 35% de logements locatifs sociaux sur son territoire, dans un objectif de mixité sociale, essentiel pour permettre un parcours résidentiel des Ermontois.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité, concernant le respect des objectifs du SDRIF de 2013, notamment sur l'intérêt de permettre un parcours résidentiel des Ermontois.

- 4) – S'agissant du manque d'ambition écologique avancé par certains habitants, pourriez-vous indiquer les mesures, qui affichent une réelle volonté de lutter contre l'artificialisation des sols, y compris dans des quartiers déjà très denses et qui permettra de réduire de manière significative les îlots de chaleur, par exemple ?

*La Ville s'est engagée dans le cadre de la révision du PLU à lutter contre l'artificialisation des sols par d'une part, la fusion des zones U1a et U1b comportant des règles plus restrictives en termes de constructibilité et favorisant le pourcentage de pleine terre.*

*D'autre part, les Espaces Paysagers Protégés ont été augmentés de façon substantielle passant de 7,4 ha à 17,8 ha. Les piscines, ainsi que les extensions de constructions existantes dépassant 10% sont notamment interdites dans ces espaces protégés.*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

*La Commune compte 17 parcs, squares et jardins ouverts au public. L'aménagement de la place Jacquet, la création d'un parc en lieu et place de la Maison des Associations, la création d'une « forêt urbaine » sur le secteur Saint Flaise favorisant un îlot de fraîcheur en centre-ville, la réalisation d'un espace vert à l'arrière de l'ancien conservatoire et le maintien du classement en zone N du square Jean Moulin viennent renforcer la présence de la nature en ville.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité et notamment le maintien du classement en zone N du square Jean Moulin.

- 5) – Dans les orientations du PADD, vous ambitionner de développer la part des espaces verts publics dans la ville. Cet objectif se traduit sur le plan de zonage par un passage de 13,4 ha de zone N au sein du P.L.U. actuel à 16,4 ha dans le projet de P.L.U.. Certaines personnes ont fait remarquer, qu'il ne s'agissait pas à proprement parler de nouvelles zones naturelles, car ces secteurs sont déjà des zones de pleine terre. Hormis cette protection supplémentaire, qui garantit le maintien de ces secteurs en zone naturelle, quelles sont les réelles ambitions de la ville en matière de désimperméabilisation des sols, qui donnerait un solde positif net et favoriserait ainsi la place de la nature en ville ?

*La plupart des zones N identifiées au plan de zonage favorise la désimperméabilisation des sols. En effet, même si la plupart des zones N étaient déjà des zones de pleine terre, il est à noter l'exemple de la place Jacquet, qui avant les travaux disposait d'un simple drainage du terrain et après travaux cet espace dispose d'une infiltration à la parcelle avec le traitement d'un revêtement perméable.*

*Les OAP proposent des mesures adaptées pour répondre aux enjeux en termes de désimperméabilisation des sols.*

*À titre d'exemple, l'OAP du Gros Noyer propose l'aménagement d'une coulée verte et des cœurs d'îlots profitables à l'ensemble des Ermontois. Effectivement, la réalisation d'une coulée verte procure de nombreux avantages en valorisant les espaces de nature en ville. Sur le plan hydrologique, la coulée verte permet une meilleure régularisation du régime des eaux pluviales en favorisant l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol. En conséquence, cela permet également de limiter les risques d'inondation et de ruissellements de surface induite par l'artificialisation des sols. D'autre part, la coulée verte permet de disposer lors des fortes températures estivales, d'îlots de fraîcheur tout en améliorant la qualité de l'air en ville.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité et notamment la fonction d'une coulée verte sur le plan hydrologique et de sa vocation d'îlot de fraîcheur.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- Incohérences constatées sur le règlement et le zonage
- 6) – Les observations formulées sur les limites séparatives, les constructions annexes et le stationnement me paraissent pertinentes et fondées. Apporterez-vous un correctif à ces dispositions dans votre projet de règlement, sinon pour quelles raisons vous ne les modifiez pas ?

*Un ajustement est apporté concernant la règle de stationnement pour l'ensemble des zones pour la destination « habitation » et sous destination « logement » à savoir :*

- *1 place de stationnement par logement inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *2 places par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Un ajustement est apporté quant aux annexes pour la zone U2. Ainsi, il n'est pas fixé de règle de distance entre les annexes et une construction principale au regard de l'implantation des constructions sur un même terrain.*

*La règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est maintenue au règlement afin d'être cohérente avec les objectifs de limiter la densification des zones pavillonnaires.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité. Toutefois, il regrette que ne soit pas pris en compte la suggestion d'un Ermontois sur la possibilité de construire sur une ou deux limites séparatives latérales pour un terrain à l'angle de 2 rues, à l'équivalent de terrain de largeur inférieure à 10 mètres.

- 7) – S'agissant du changement de zonage d'une parcelle passant de U2a à U1, de l'alignement en zone U2b, de la délimitation d'un espace paysager protégé sur une parcelle au titre de l'article L151-23 du CU, pourriez-vous préciser ce qui a déterminé vos choix dans les changements opérés et certains peuvent-ils être reconsidérés ?

*Ce changement est justifié par le fait que la partie arrière de la parcelle est accolée à une zone pavillonnaire. La partie de front bâti le long de la rue de la République est conservée en zone U2 pour maintenir une cohérence urbaine et architecturale. La commune maintient en conséquence ce zonage.*

*L'alignement en zone U2b est maintenu à 3 mètres par rapport à l'alignement afin de préserver une largeur de trottoir suffisante et un meilleur cadre de vie des habitants et des riverains justifiés par la hauteur des bâtiments (max R+5+A).*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

*Les Espaces Paysagers Protégés (EPP) permettent de conserver la zone de pleine terre et les espaces végétalisés avec des possibilités de constructions restreintes. La délimitation des EPP souhaitée par la Ville correspond à la limite de la bande d'implantation des constructions sur un terrain. Ces EPP veillent à préserver des surfaces notamment importantes pour lutter contre l'imperméabilisation des sols en contribuant à l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. La Ville n'entend pas réduire ces surfaces.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte des explications et des décisions prises.

- 8) – Qu'est-ce qui vous a conduit à fusionner les zones U1a et U1b avec un taux de pleine terre ramené uniformément à 50% quel que soit la dimension de la parcelle ? Ne s'agit-il pas de quartiers dans le zonage actuel, aux caractéristiques différentes (parcelles plus petites en zone U1b) ?

*Dans un objectif d'harmonisation de la zone pavillonnaire et des règles du PLU, les zones U1a et U1b ont été fusionnées, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces verts, les surfaces perméables et de pleine terre. Cette fusion réduit ainsi la possibilité de bétonisation en zone pavillonnaire, quelque soient les caractéristiques des parcelles et ne modifie ni la structure des espaces bâtis ni la spécificité des quartiers.*

*La part des espaces perméables, qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol représentera quant à elle 80% des espaces libres de toutes constructions.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte des explications fournies.

### Titre 2 : Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

- L'OAP du 18 juin et les problèmes liés à la hauteur des bâtiments et du stationnement

- 9) – Au vu des questions posées, notamment en matière de stationnement, avez-vous anticipé les incidences dans le quartier de la création de 350 logements sur le stationnement et de la saturation de la circulation aux alentours ?

*Le programme prévoit 457 places de stationnement pour 350 logements. Concernant la saturation des axes de circulation alentours, les préconisations de l'étude de circulation en cours d'approbation portent sur la mise en sens unique de la rue du 18 Juin avec la création d'une piste cyclable ; ce qui favorisera la fluidité du trafic routier et une meilleure sécurisation aux abords du futur projet immobilier. Dans les futures opérations immobilières, une attention particulière sera portée à*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

la réalisation de locaux vélos, qui permettent de contribuer à l'essor des mobilités douces conformément à l'arrêté du 30 juin 2022.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité, notamment les mesures pressenties, dans le cadre du plan de circulation pour fluidifier le trafic.

- 10)– Vous êtes-vous assurés que la construction d'immeubles en R+5+A respecte l'épannelage des constructions avoisinantes et n'engendrera pas des nuisances, notamment visuelles pour le voisinage ?

*Le projet porté par la Ville se situe dans un tissu d'habitat collectif. Le projet du 18 Juin est situé à l'angle de 2 rues : rue du 18 Juin et rue d'Adria. Le bâtiment situé rue du 18 Juin présente un recul de 5 mètres par rapport à la limite de propriété afin de respecter une distance suffisamment importante avec les immeubles avoisinants.*

*Le bâtiment rue du 18 Juin aura une hauteur de R+5+A. Cette hauteur est justifiée pour permettre la reconstruction aux normes de sécurité et d'accessibilité de l'IME qui permettra d'accueillir dans les meilleures conditions possibles les enfants et adultes polyhandicapés. La volonté de la commune est de maintenir cet établissement sur la Ville et d'offrir des places d'accueil d'urgence.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité, notamment le parti pris, justifiant la construction d'immeubles en R+5+A.

- 11)– Des études ont-elles été effectuées en matière d'équipements publics (écoles, transports) pour répondre aux besoins de la population supplémentaire ?

*Le service scolaire travaille en étroite et constante relation avec le service urbanisme. En amont, les besoins scolaires ont été quantifiés grâce à une projection de l'accroissement de la population à venir sur ce secteur, afin de déterminer les besoins. Ces prévisions sont régulièrement ajustées au fur et à mesure de l'avancement du projet. Les établissements scolaires sont suffisamment calibrés pour accueillir les futurs enfants et ont pour certains des potentiels d'évolution.*

*En matière de mobilités, l'étude de circulation prend en considération ce futur projet et la Commune dispose d'un maillage de transport important notamment autour de ses 4 gares.*

*La Commune reste vigilante pour anticiper les besoins futurs et adapter les équipements publics en conséquence.*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité.

- L'OAP du Gros Noyer, sa densification, les difficultés de déplacements et les incidences sur la résidence O'ZEN

12)– Quelles études préalables ont été effectuées, avant la détermination du périmètre de l'OAP du Gros Noyer (études d'impact sur l'environnement (pollution, nuisances sonores, co-visibilité etc...) sur la circulation, sur les équipements publics nécessaires à l'augmentation de la population, en matière d'assainissement, de dimensionnement des futurs bâtiments... ?

*Plusieurs études ont été réalisées en amont, afin de définir le périmètre de l'OAP du Gros Noyer.*

*Le PLU de 2017 définissait un premier périmètre de l'OAP. Ce dernier a été réduit afin de limiter l'impact sur le tissu pavillonnaire environnant. L'OAP Gros Noyer a fait l'objet d'études préalables par un cabinet spécialisé en aménagement et planification urbaine (PALIMPSESTE), complété par l'étude d'aménagement et de faisabilité du promoteur et de l'étude de circulation qui sera approuvée avant l'été 2023. Ces études ont également fait l'objet de chiffrages pour les réseaux et aménagements des espaces publics.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité. Ces éléments d'information auraient pu être portés préalablement à la connaissance du public.

13)– La résidence O'ZEN ne bénéficie d'aucun avantage sur ce projet, hormis celui d'un quartier rénové. Comment avez-vous envisagé les conséquences de ce projet sur cette résidence ? Outre les nuisances liées à l'enclavement, au trafic routier pressenti, quelle prise en charge en matière administrative, de dédommagement pour la diminution de la propriété, entraînant la suppression de 6 places de parking privées, le déplacement des fluides, des ordures ménagères et des boîtes aux lettres ? Ne pensez-vous pas que la suppression de l'accès actuel de la résidence va mobiliser des fonds publics disproportionnés par rapport au bénéfice qu'il va générer avec la création de la coulée verte, à cet endroit ?

*Ces questionnements sortent du cadre de la procédure de révision du PLU mais la Ville est pleinement consciente des impacts sur la résidence et la vie quotidienne des habitants. Bien que le principe du projet d'aménagement du quartier du Gros Noyer et de la coulée verte ainsi que son parc ne soient pas remis en cause par la copropriété O'ZEN, la Ville s'engage à retravailler avec l'ensemble des habitants sur les*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

*problématiques d'aménagement et de modification ou d'insertion environnementale de l'accès actuel au cœur de la coulée verte.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité. Si ces questionnements sortent du cadre de la procédure de révision du P.L.U., ils en sont la conséquence et sont légitimes dans une procédure d'enquête publique. Il est pris note de l'engagement par la ville de retravailler avec l'ensemble des habitants sur les problématiques d'aménagement et de modification ou d'insertion environnementale de l'accès actuel au cœur de la coulée verte.

- 14) – Ne serait-il pas utile de reprendre la concertation avec les habitants du quartier impactés et en particulier ceux de la résidence O'ZEN, afin d'examiner les solutions proposées par le conseil syndical, avant d'arrêter le projet d'OAP dans le P.L.U. et d'engager la procédure d'utilité publique autorisée par délibération n°2022/188 du 9 décembre 2022 ?

*L'OAP reste une orientation ; le plan proposé dans le dossier de révision du PLU reste un schéma de structure global qui peut évoluer, être ajusté, à l'issue de la concertation tout en conservant la volonté de poursuivre la requalification de ce quartier, de maintenir la coulée verte et la création d'un parc sécurisé à l'échelle du quartier. Ce travail se poursuivra en co-construction avec l'ensemble des habitants et autres acteurs (commune limitrophe) concernés par ce futur projet. À ce titre, la Ville envisage l'instauration d'un périmètre d'étude afin que la concertation souhaitée avec les acteurs, perdure dans un contexte actif et cadré.*

*Ce quartier vieillissant, connaissant entre autres, des problématiques de marchand de sommeil, nécessite une profonde requalification qui, à terme, sera bénéfique aux habitants du quartier du Gros Noyer et qui connaîtront certainement une valorisation de leur patrimoine (exemple de la gare d'Ermont-Eaubonne et de Cernay).*

*L'étude prendra le temps nécessaire pour que ce projet puisse répondre à l'attente de l'ensemble des acteurs. De plus, la Ville n'exclut pas le maintien de l'accès de la résidence O'ZEN à la rue du Gros Noyer tel qu'il existe aujourd'hui. Le phasage proposé dans le cadre de la programmation de l'OAP permettra de mener une réflexion avec la copropriété.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité. Il salue la reprise de la concertation avec l'ensemble des habitants du quartier, notamment en envisageant l'instauration d'un périmètre d'étude. Il constate également que la proposition du conseil syndical de la résidence O'ZEN de maintenir l'accès à la rue du Gros Noyer n'est pas exclue.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- 15)– Les riverains de la rue Guynemer ont fait part de leurs inquiétudes, quant au devenir de cette rue et des conséquences liées au projet d'OAP. Ils demandent notamment des infrastructures, en adéquation avec le nombre d'habitants, une santé et une sécurité assurées et enfin une architecture harmonieuse et un patrimoine préservé. Quelles suites ou assurances seront données à cette doléance ?

*La rue Guynemer fait l'objet d'un emplacement réservé n°10 qui prévoit l'élargissement de la rue, dont le gabarit sera adapté au projet. Cet emplacement réservé existant déjà au PLU en vigueur a été confirmé dans ce projet révision du PLU. Le gabarit de la voie actuelle, en forme d'entonnoir, sera adapté au projet et à l'impact de la circulation. Cet élargissement va répondre aux problématiques de dimensions géométriques de la voie et aux exigences liées aux prospects. Ce dernier assure la transition entre le quartier pavillonnaire et le futur projet, dont les bâtiments en limite de zone U1 seront en épannelage avec un gabarit de départ de R+1.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité.

- 16)– Le quartier du Gros Noyer est enclavé par rapport au centre-ville d'Ermont. Quelles mesures préconisez-vous pour rattacher le fonctionnement de ce quartier à la ville (Transports, mobilités douces, commerces de proximité etc...) ou quel lien avec les communes voisines ?

*L'étude de circulation vient conforter la liaison du futur quartier du Gros Noyer avec le centre-ville et les autres quartiers. Une modification du sens de circulation du boulevard Pasteur a été proposée dans le cadre de l'étude de circulation ; elle permettra de fluidifier le trafic vers la gare d'Ermont-Eaubonne.*

*Une requalification de la rue d'Ermont à Saint Prix viendra également conforter ces liaisons. L'étude de l'OAP a pris en compte la thématique d'entrée de ville, avec une accroche depuis le futur parc et la coulée verte. Une articulation de ce quartier avec le reste de ville sera ainsi créée. Des commerces de proximité de type supérette pourront également venir compléter ce programme.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte des éléments de réponse fournis par la municipalité.

- 17)– Dans la zone d'OAP du Gros noyer, le taux d'emprise au sol prévu est supérieur au taux du zonage du PLU actuel (L'OAP du Gros Noyer est aujourd'hui une zone pavillonnaire), comment pensez-vous compenser cette diminution des espaces verts, pour répondre à l'un des axes majeurs

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

du PADD, une ville jardinée, perméable et résiliente au cadre de vie préservé ?

*Le projet du Gros Noyer a pris en compte la dimension environnementale et écologique afin de répondre à un des axes majeurs du PADD. La création de la coulée verte est l'axe structurant du projet. La réalisation de cœurs d'îlots, de terrasses végétalisées, murs végétalisés, de noues, etc... compenseront l'occupation prévue des constructions. La Ville affirme sa volonté de ne pas densifier davantage ce programme.*

*L'objectif du PADD d'une ville jardinée, perméable et résiliente au cadre de vie préservé s'inscrit à l'échelle de la Commune dans le cadre d'une vision globale. Une cohérence globale est apportée à l'échelle du territoire.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte des éléments de réponse fournis par la municipalité.

- Les OAP sectorielles, le devenir des anciennes OAP

18)– Pouvez-vous donner les raisons pour lesquelles vous avez abandonné les OAP des chênes Nord et du foirail ? Le maintien de certaines OAP n'aurait-il pas permis de rééquilibrer l'offre de logements, selon les différents quartiers et ne pas faire peser une densité accrue sur les deux OAP sectorielles projetées dans le projet de P.L.U. ?

*L'OAP Foirail a été abandonnée compte tenu que les projets ont été finalisés sur ce secteur par la création du conservatoire, de la ferme pédagogique et de la maison de santé.*

*L'OAP Chêne Nord n'a plus vocation à être maintenue compte tenu que les orientations proposées en 2016 ne sont plus en accord avec les objectifs et les enjeux souhaités par la Commune. De plus, la ville n'a pas identifié de mutation à court terme ; cependant la réflexion n'est pas exclue dans le cadre du SDRIF-E.*

*L'orientation d'une OAP n'a pas vocation à développer uniquement une offre de logements. L'OAP Foirail a permis la réalisation d'équipements publics et l'OAP Chêne Nord dispose déjà d'un tissu pavillonnaire existant.*

*Les 2 OAP sectorielles Gros Noyer et 18 Juin viennent conforter et encadrer la volonté de la ville de réaliser sur deux secteurs stratégiques, des offres de logements et d'équipements. Le seul quartier de la Commune qui n'a pas été requalifié dans le cadre des orientations du SDRIF autour de la gare, reste celui du Gros Noyer.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de l'argumentaire donné par la municipalité, dont l'ensemble

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

reste cohérent. Il note toutefois, que la mutation du quartier des Chênes Nord pourrait être envisagée par la suite dans le cadre du futur SDRIF-E.

- 19) – Vous affectez dans le secteur des chênes sud, à dominante pavillonnaire un zonage, qui permet d'accueillir du petit collectif (U1i), ce qui livre les habitants de ce quartier aux sollicitations des promoteurs immobiliers. Pourquoi avoir abandonné l'OAP des chênes Sud, qui correspondait à ce périmètre et aurait permis de mieux encadrer l'aménagement de ce secteur ?

*La Ville a fait le choix de créer un sous-secteur U1i et non une OAP qui sera soumis aux règles édictées par le règlement de cette zone.*

*L'organisation urbaine de ce secteur, constitué des barres d'immeubles, contribue à la dévalorisation du patrimoine avoisinant. La Commune envisageait déjà depuis plusieurs années de requalifier le tissu urbain de ce quartier et d'offrir un nouveau produit en termes d'habitat en accession sociale et de typologie de bâtiment en R+2 (petits collectifs). La Commune souhaite favoriser le parcours résidentiel en permettant aux locataires de devenir propriétaires et aux jeunes Ermontois de rester sur la Ville.*

*Le règlement de la zone U1i tel qu'il est présenté permet de mettre en œuvre ce projet de requalification et de parcours résidentiel avec moins de contraintes qu'une OAP peut présenter et qui nécessite un portage et maîtrise foncière globale.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de l'argumentaire donné par la municipalité. Toutefois, il n'est pas certain que les sollicitations constantes des promoteurs, vers les zones pavillonnaires répondent à ces objectifs et puisse à terme requalifier le tissu urbain de ce quartier, en revalorisant le patrimoine avoisinant.

### Titre 3 : Un plan local d'urbanisme inscrit sous le signe du développement durable

- Biodiversité, Espaces verts

- 20) - Le changement de zonage du Square Jean Moulin a suscité beaucoup de réactions, bien au-delà des personnes, qui ont bien voulu s'exprimer durant l'enquête publique, puisqu'une pétition signée par 151 personnes a été communiquée pour la préservation du square en zone naturelle. Celui-ci, situé en centre-ville constitue un véritable Îlot de fraîcheur et une continuité écologique avec les quartiers adjacents. Pensez-vous revenir sur votre décision dans le projet de P.L.U., sinon quel projet d'équipement serait-il envisagé ?

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

*La Commune confirme le maintien du classement du square Jean Moulin en zone N au futur plan de zonage du PLU et apportera les corrections nécessaires.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la décision prise par la municipalité, qui correspond à une large attente des Ermontois.

- 21)– Quels aménagements pourraient être entrepris pour le rendre plus agréable et accessible à tous ? Étant donné les différentes espèces, animales et végétales que l'on peut trouver dans ce square, que pensez-vous de l'utiliser à des fins pédagogiques pour les Ets scolaires ?

*Le square Jean Moulin fait partie du plan d'entretien et d'aménagement de la Commune. La ferme pédagogique, située à proximité immédiate de ce parc, propose des activités ludiques et récréatives à destination des établissements scolaires.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité.

- 22)– Pour quelle raison avez-vous classé le stade Raoul Dautry en zone tertiaire (U3c) ?

*Au PLU en vigueur, l'ensemble du complexe sportif « stade Raoul Dautry » est classé en zone U1b. La Commune souhaite par son classement en zone U3c conforter son image et son affectation en tant qu'équipement sportif structurel de la Ville. Sa vocation sportive est ainsi renforcée en proposant des espaces de loisirs et sportifs pour les familles et conforter le « sport santé » en lien avec les établissements de santé à proximité. La Ville s'engage dans une requalification du stade pour répondre aux besoins des usagers avec la création de PADEL, stand de tir à l'arc, parcours santé...*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité.

- Les nuisances sonores, règles particulières en matière de clôtures

- 23)– L'avenue du Pt Georges Pompidou (RD401) est un axe départemental important, qui traverse la commune du Nord au Sud. S'agit-il au sens du PPBE d'une zone à enjeux, correspondant à la combinaison d'un dépassement de seuil de nuisances sonores et la présence de bâtiments sensibles (habitations et établissements d'enseignement et de santé) ? Dans cette hypothèse, quelles actions correctives, visant le rattrapage des zones de conflit habitat/bruit, peuvent être engagées pour réduire les nuisances sonores ? Le règlement du P.L.U. pourrait-il être adapté, dans cette hypothèse pour créer par exemple un mur anti-bruit ?

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

*La rue Georges Pompidou est une voie départementale. Le projet de requalification de la voie est porté par le Département, dans le cadre d'un plan d'investissement, qui comporte la réfection de la voirie avec le changement du revêtement du sol en matériaux absorbants afin de réduire les nuisances sonores, l'aménagement de pistes cyclables induisant une réduction de la circulation. Les plantations d'arbres visent à réduire les bruits. Un mur anti-bruit ainsi que la réfection des clôtures ne sont cependant pas prévus au projet de requalification par le Département.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité. Il serait utile que la ville puisse suivre le projet de requalification de la voie, portée par le département, afin d'en informer au mieux les riverains.

- 24)– L'aéroport de Roissy Charles de Gaulle est un aéroport international important, voire un Hub, qui a augmenté de façon significative le trafic aérien ces dernières années. Quelles mesures pourraient-êtré envisagées pour réduire ces nuisances, comme la suggestion d'interdire le trafic de nuit ? La commune peut-elle intervenir auprès de la Région sur ce sujet ?

*Malgré le fait que le PLU ne soit pas un outil permettant de réglementer les nuisances sonores, la Commune est fortement mobilisée en ce sens. Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, la Communauté d'Agglomération Val Parisis a lancé l'élaboration de son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) en 2020. Ce dernier est toujours en cours.*

*La Commune demande cependant aux autorités compétentes de revoir la classification (en catégorie C) du plan d'exposition aux bruits qui classe actuellement toute la commune en D. Cela permettra aux Ermontois de bénéficier des aides pour leurs travaux d'isolation acoustique.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité et salue son engagement à intervenir auprès des autorités compétentes, au profit des Ermontois.

- Mobilités douces

- 25)– Certains des itinéraires retenus dans l'OAP « Circulations douces » sont-ils adaptés pour répondre à la sécurité des cyclistes ? S'agira-t-il de voies sécurisées ou simplement d'un marquage au sol ? Sur les axes denses quelles mesures sont prises pour diminuer les risques en matière de pollution ?

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

*Le plan de circulation propose des circuits réglementaires et adaptés pour les circulations douces. Des marquages au sol réglementaires seront proposés pour matérialiser les pistes cyclables.*

*Un des objectifs du plan de circulation est de diminuer la circulation de transit et de favoriser les circulations douces et ainsi diminuer la pollution.*

*Le maillage cyclable est réalisé en concertation avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis et privilégie les liaisons en centre-ville, les écoles, avec les communes limitrophes, l'avenue Georges Pompidou.*

*Les risques en matière de pollution sont pris en compte et ces mesures visent à les réduire.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité. Il déplore toutefois que certains axes importants ne fassent l'objet que d'un marquage au sol et non de voies sécurisées.

- 26)– Quelles mesures de sécurité envisagez-vous pour les piétons sur la commune, lorsque les risques sont avérés, comme par exemple au carrefour de l'école de musique et de la ferme pédagogique ? Quelle mesure peut être envisagée pour la piste cyclable dans ce secteur, afin d'éviter les conflits d'usage entre piétons et cyclistes ?

*La sécurité piétonne et cycle est prise en compte au quotidien par la Commune. L'étude de circulation prend en compte la dimension sécuritaire de ces modes de déplacements qui ne sont pas réglementés par le PLU.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité. Les modes de déplacements ne sont effectivement pas réglementés par le P.L.U., mais font partie des préoccupations des Ermontois.

- La préservation du patrimoine naturel et bâti

- 27) - Pourriez-vous confirmer que l'arbre remarquable « Quercus Robur » bi-tronc, sis 13 Sente des Épicrières figure bien dans la liste des arbres identifiés comme remarquables en annexe du projet de P.L.U. ?

*La commune confirme que l'arbre remarquable est déjà identifié comme remarquable au futur PLU.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- 28)– Certains administrés s'interrogent sur le devenir de la maison des associations, rue Berthelot, témoignage, selon eux, du patrimoine architectural de la ville. De même, pour le Club des Espérances, seul monument historique de la ville, qui a été construit par les habitants du quartier de l'espérance, sous la direction de l'ingénieur Jean Prouvé. Quelles sont les intentions de la commune pour ces deux bâtiments ?

*La maison des associations est une ancienne usine, réaménagée pour accueillir les associations Ermontoises. Cependant, ce bâtiment n'est plus conforme en termes d'accessibilité, et ne dispose pas d'isolation thermique suffisante. Ainsi, il est très énergivore et ne répond plus aux ambitions de développement durable.*

*La Commune a fait le choix de démolir ce bâtiment, non classé et qui ne présente pas une architecture remarquable, afin de réaliser un espace vert, classé en zone N, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle, répondant ainsi aux attentes du SIARE. Ce nouvel espace apportera également une réponse à l'Agenda 21 voté par la Ville.*

*Le bâtiment au style industriel atypique, conçu par l'architecte Jean Prouvé, construit dans le cadre du concours des Mille Clubs dans les années 70 et inscrit au titre des monuments historiques depuis le 27 octobre 2008, fait l'objet de réflexions quant à son devenir. En effet, ayant subi des dégradations importantes en façade en date du 16 août 2022 suite à des vents violents, il fera l'objet de diagnostics et d'expertises approfondis afin d'évaluer la faisabilité de remise en état du bâti. Conjointement à l'office HLM Val Paris Habitat, propriétaire des lieux, la Ville réfléchit à la destination à vocation culturelle de ce bâtiment et des modalités de financements entre l'État, le Département et la Commune.*



*Club des Espérances inscrit aux monuments historiques*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de l'argumentaire donné par la municipalité.

- 29) – Un certain nombre de « maisons remarquables » a été répertorié par la municipalité dans le cadre du projet de révision du P.L.U. Pourquoi la maison située au 123 rue du Gal de Gaulle de style « Mansart » et datant de 1860, n'y figure pas ? Est-ce en raison de projets éventuels dans ce quartier à proximité du parc « Simone Veil » et de la gare d'Ermont-Eaubonne ?



*La Commune n'est pas opposée au classement du pavillon sis 123 rue du Général De Gaulle « de style Mansart » en tant que bâtiment remarquable en raison de son caractère architectural.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité.

- Les orientations en matière d'habitat

Dans les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, il pourrait être utile d'ajouter au règlement les dérogations autorisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016 en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Il s'agit d'autoriser la mise en œuvre :

- D'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- D'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- De dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les dépassements, par rapport aux règles édictées par le P.L.U., peuvent aller jusqu'à 30 cm, selon le type de travaux réalisé (Art. R 152-5 à R152-9 du CU) et la décision motivée par l'autorité en charge de l'application du droit des sols pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Cela permettra une meilleure lisibilité du règlement, en faveur de la réalisation de travaux pour améliorer la performance énergétique des logements.

De même, il serait utile de rappeler dans les dispositions particulières du règlement relatives à « *l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres* » que le maître d'ouvrage, qui entame des travaux importants de rénovation, doit réaliser à la fois des travaux d'isolation thermique et des travaux d'isolation acoustique si l'immeuble est situé dans une zone particulièrement exposée au bruit. (Décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique). La commune est particulièrement concernée par ces obligations.

*La Commune prévoit d'intégrer dans les dispositions générales du règlement du PLU, le décret n° 2016-78 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse apportée par la municipalité. Cette insertion dans les dispositions générales du règlement, permettra aux requérants de mieux connaître, ces dispositions de portée réglementaire du code de l'urbanisme, qui s'inscrivent pleinement dans le développement durable, dont se revendique le projet de révision du P.L.U. Par contre, il réitère sa suggestion, en ce qui concerne le décret n°2016-802 du 15 juin 2016 relative à l'isolation thermique.

### **3d. Avis des personnes publiques associées**

Conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, la ville d'Ermont a consulté les personnes publiques associées lors de la révision du P.L.U. de la commune.

Ces personnes devaient donner un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de P.L.U., à défaut, ces avis étaient réputés favorables.

#### ○ *Personnes publiques associées*

Les personnes publiques suivantes ont été consultées sur le projet de modification du P.L.U. et avaient donc trois mois pour faire connaître leur avis :

- Préfecture du Val d'Oise
- Direction départementale des Territoires (DDT), Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable/Pôle Urbanisme
- Direction départementale des Territoires (DDT), Service Aménagement Territorial
- Direction départementale des Territoires (DDT) Service de l'Agriculture, de la Forêt et de l'Environnement
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise
- Service Départemental de l'Incendie et des Secours (SDIS)

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- Direction des Services Départementaux de l'Éducation Nationale du Val d'Oise
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'aménagement du Territoire (DRIEAT/ SCDD), Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), Département Évaluation environnementale (DRIEE)
- Direction Interdépartementale des Routes d'Île-de-France
- Direction Régionale de l'Environnement d'Île-de-France, Bassin Seine Normandie
- Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement, Groupe de subdivisions du Val d'Oise
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France, Service Nature Paysages Ressources / Pôle Paysages et Sites
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France, Unité Territoriale du Val d'Oise
- Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France (DRAC)
- Agence Régionale de la Santé (ARS)
- Conseil Régional d'Île-de-France, Aménagement, Sites, Paysages, Nature/Unité Sites et Paysages
- Conseil départemental du Val d'Oise, Direction des Territoires et de l'Habitat
- Conseil Départemental du Val d'Oise, Service Territorial des Routes
- Métropole du Grand Paris, Territoire Boucle Nord Seine
- Communauté d'Agglomération Val Parisis (CAVP)
- Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)
- Communauté d'Agglomération Plaine Vallée Forêt de Montmorency (CAPVFM)
- Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASTBS)
- Communauté Urbaine Seine et Oise (CUSO)
- Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois forêts (CCVOTF)
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île-de-France
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise
- Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France
- Chambre des métiers et de l'artisanat du Val d'Oise
- Centre national de la propriété forestière
- Syndicat des Transports, Île-de-France mobilités
- SNCF Réseau Île-de-France, Direction générale
- SNCF Immobilier, Direction Île-de-France, Département Prospective et Calorisation Foncières
- ENEDIS
- CLE du Sage Croult Enghien Vieille Mer, SIAH Croult et Petit Rosne
- Syndicat Intégré d'Assainissement et Rivière d'Enghie-les-Bains
- Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF)
- Syndicat Émeraude, Parc d'Activités des Colonnes
- Commune de Saint Prix
- Commune de Saint Gratien
- Commune d'Eaubonne
- Commune de Sannois
- Commune de Saint-Leu-la-Forêt
- Commune du Plessis-Bouchard
- Commune de Franconville

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

### ○ Réponses des Personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées et des communes ayant répondu dans le délai de 3 mois suivant la réception du projet arrêté avaient été joints au dossier d'enquête :

ORGANISME	DATE	AVIS
SNCF	11/01/2023	Observations formulées
RTE	18/01/2023	Aucune observation
Agence Régionale de Santé (ARS)	25/01/2023	Avis favorable avec Réserves
Conseil Départemental du Val d'Oise, Direction des Territoires et de l'Habitat	08/02/2023	Avis favorable deux remarques
Commune de Saint-Leu-La-Forêt	14/02/2023	Avis favorable avec 1 recommandation
Commune de Saint-Prix	24/02/2023	Avis favorable avec 1 réserve et 1 requête
IDF Mobilités	27/02/2023	Avis favorable avec 2 recommandations
Communauté d'agglomération du Valparisis	27/02/2023	Avis favorable sans remarques
Chambre d'Agriculture de la région IDF	06/03/2023	Avis favorable sans remarques
CLE du Sage Croult, Enghien, Vieille Mer	10/03/2023	Avis favorable avec réserves
Syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF)	13/03/2023	Observations formulées
Préfecture du Val d'Oise, Direction départementale des territoires	17/03/2023	Avis favorable avec réserve et remarques
Commune d'Eaubonne	20/03/2023	Avis favorable sans remarques

Les autres personnes publiques associées ont également été sollicitées par courrier en lettre recommandée avec accusé de réception du 14 au 19 décembre 2022. Elles n'ont pas donné de réponse dans le délai imparti. Leur avis était donc réputé favorable au démarrage de l'enquête publique.

Toutefois, il est à noter que la Région Île-de-France a donné son avis sur le projet de révision du P.L.U., le 28 avril 2023 (reçu le 9 mai 2023), soit après la clôture de l'enquête publique. Le public n'ayant pas été informé de cet avis, il ne sera pas repris dans le présent rapport.

Le document joint au présent rapport (*Cf. pièce jointe n°19*) analyse dans le détail sous forme de tableaux les remarques faites par les PPA.

**ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT**

Il est à noter que pendant l'enquête publique, la commune d'Ermont n'a pas apporté de réponses aux différentes réserves ou remarques formulées par certaines personnes publiques associées.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

La plupart des remarques des PPA sont particulièrement pertinentes et justifiées. Il convient effectivement sur les dispositions réglementaires d'assurer la sécurité juridique du document.

○ *Avis de l'autorité environnementale*

En date du 16 mars 2023, la MRAe a transmis son avis n°APPIF-2023-023 sur l'évaluation environnementale du projet de révision du P.L.U., qui a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de la commune, mise à disposition du public le 12 avril 2023, conformément à l'article R104-25 du code de l'urbanisme. (*Cf. pièces jointes n°17 & 18*)

Il est rappelé que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de révision du P.L.U. Il n'est donc ni favorable ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de l'ensemble, vous trouverez en *italique et en bleu* la réponse apportée par la commune à chacune des principales recommandations formulées par la MRAe.

Il est rappelé, également en préambule par la commune, que la production d'un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe n'est pas prévue par les textes réglementaires, pour les plans et programmes (Art. L122-1 V du C. Env.) : elle n'est obligatoire que pour les projets.

Néanmoins, la rédaction des premiers éléments de réponse à l'avis de la MRAe sur la révision du P.L.U. et son avis, permet de favoriser la meilleure information possible lors de l'enquête publique.

Dans cet avis, la MRAe fait les principales recommandations suivantes :

1. Compléter le rapport de présentation par une présentation détaillée et argumentée des projections démographiques de la commune à horizon

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

2030 et du scénario de production de logements et de densification retenu ;

*Les demandes de compléments seront intégrées dans le dossier de P.L.U. révisé soumis à l'approbation du Conseil municipal.*

*Le rapport de présentation sera complété par une projection démographique avec 3 scénarios : projection haute, projection intermédiaire et projection basse au regard de la taille moyenne des ménages et de l'éventuel desserrement des ménages.*

2. Approfondir l'analyse et la présentation de l'état initial de l'environnement, pour qualifier plus précisément les incidences environnementales potentielles du projet de P.L.U. révisé et doter l'ensemble des indicateurs de valeurs cibles ;

*Le rapport de présentation sera complété sur ces points et rappellera les enjeux climatiques et environnementaux à l'échelle des documents supra-communaux et les volontés politiques à l'échelle du pays en matière de planification urbaine (moins de densification, réduction des émissions de GES).*

3. Étudier et présenter les solutions de substitutions raisonnables au projet de P.L.U. étudiées et justifier les choix retenus à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales ;

*Le parti pris environnemental dominant sur les OAP, souhaité par la ville, porte sur la réalisation d'une coulée verte, d'une façade et terrasse végétalisée, poumons verts en cœur d'Îlot, noues, plantation d'arbres de haute tige, de préservation de la faune.*

4. Quantifier les objectifs en termes de répartition modale compte-tenu de la bonne desserte en transports en commun du développement des voies dédiées aux mobilités actives et en cohérence avec la stratégie de mobilité mise en œuvre, reconsidérer à la baisse le ratio de stationnement automobile et à la hausse le ratio de stationnement vélos ;

*Les éléments ont été pris en compte et le projet de P.L.U. est compatible avec le PDUIF. Île-de-France mobilités a émis des recommandations à prendre en compte. La ville est en cours d'élaboration d'un plan de circulation, qui se veut répondre aux problématiques de circulation, stationnement et circulation douce en favorisant la création de pistes cyclables, la connexion des différentes entités de la ville et pôles multimodaux (les 4 gares).*

*L'OAP « Circulation douce » se veut une réponse à ces objectifs. La première phase de mise en œuvre de l'étude en 2023, porte sur la création de 1,7 Km de pistes cyclables. Les phases à venir seront des*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

*projets d'extension sur d'autres secteurs : rue Jean Jaurès, rue du Gal Decaen etc.*

*Les objectifs en matière de répartition modale sont difficiles à quantifier de par l'évolution des conjonctures économiques et sociales.*

5. Intégrer au P.L.U. des dispositions visant à améliorer la connectivité entre les différents secteurs et quartiers de la commune, notamment lors de déplacements non-véhiculés ;

*Le choix du maillage des voies cyclables découle d'une logique supra-communale par l'établissement du plan vélo intercommunal, qui se décline à l'échelle de chaque commune. L'étude de circulation vise à renforcer les itinéraires vélos de manière efficace et sécurisée.*

6. Évaluer les impacts sanitaires du projet de P.L.U. en termes d'exposition de nouvelles populations à des pollutions sonores et justifier pour chaque OAP concernée le caractère suffisant des mesures d'évitement et de réduction envisagées au regard de cette exposition ;

*Le P.L.U. prend en compte les nuisances sonores auxquelles la population est exposée. Cette situation est due à la fois aux infrastructures routières, ferrées et aériennes. Dans les futures opérations immobilières notamment dans les OAP, la ville sera vigilante à lutter contre une réduction de ces nuisances par l'orientation du bâti, la végétalisation qui permet une meilleure qualité de l'air et la création d'îlots de fraîcheur, le choix des matériaux. Les murs végétalisés permettront l'absorption des pollutions sonores.*

7. Caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la commune à l'état actuel et à l'état futur en s'appuyant sur des éléments factuels relatifs au report modal envisagé et aux maillages de liaisons douces à développer, retenir les valeurs-guides de l'OMS comme valeurs de référence pour la prise en compte des effets des émissions atmosphériques sur la santé et définir en conséquence des mesures adaptées pour éviter, ou à défaut, réduire les impacts sanitaires des évolutions introduites par le projet de P.L.U.

*La ville sera attentive à la qualité de desserte en transport en commun, qui permet de diminuer les pollutions atmosphériques et les émissions de gaz à effet de serre et de limiter les particules en suspension. Cela permet de réduire l'altération sur le développement et les activités physiologiques des plantes.*

*La connexion des pôles gare à la ville par des circuits doux favorise l'utilisation des transports en commun réduisant en conséquence la pollution atmosphérique.*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

8. Présenter l'état initial de la commune d'Ermont en termes de consommations énergétiques, production d'énergies renouvelables et émissions de gaz à effet de serre, renforcer le P.L.U. par des dispositions suffisamment effectives et contraignantes en matière d'atténuation du changement climatique et démontrer dans quelle mesure il s'inscrit dans les orientations supra-communales relatives à cet enjeu et produire un bilan prévisionnel de la consommation en énergie et matériaux, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites, des travaux de démolition et de reconstruction des bâtiments telles que prévues dans les OAP « Gros Noyer » et « 18 juin » et démontrer que ces solutions sont, à ce titre, préférables à celles de préservation, transformation, densification de l'existant ;

*La commune d'Ermont est engagée en termes de transition énergétique puisqu'elle tend à développer les énergies renouvelables, ce qui permet de réduire la consommation énergétique par habitant. Cette consommation pourrait également être réduite en améliorant l'isolation thermique des bâtiments sachant que des aides financières sont proposées pour permettre le financement de ces projets aux particuliers.*

*La RE 2020 exigée dans toute opération de construction individuelle ou collective favorise la haute performance énergétique des bâtiments.*

*Parallèlement, le règlement du PLU octroie des possibilités de construire incitatives pour la préservation de l'environnement telles que les toitures végétalisées, façades végétalisées, panneaux photovoltaïques, etc.*

*Les projets futurs s'inscrivent dans la logique de la loi ZAN zéro artificialisation nette, qui invite à « densifier la ville sur la ville » en limitant l'étalement urbain.*

*Dans le cadre des OAP, la surface de pleine terre projetée pour le projet « Gros Noyer » est de 10 236 m<sup>2</sup> et pour le projet 18 juin, 3 800 m<sup>2</sup>.*

9. Présenter l'état initial et définir des objectifs chiffrés en termes de nature et de désimperméabilisation des sols, ainsi que d'espaces verts accessibles au public, notamment en période de canicule, démontrer de quelle manière le projet de P.L.U. révisé permettra de diminuer les effets induits par le phénomène d'Îlot de chaleur urbain auxquels sont exposés les habitants d'Ermont et produire une analyse détaillée avant/après de la surface des sols en pleine terre sur l'emprise des deux OAP sectorielles du « Gros Noyer » et du « 18 juin », en localisant précisément les surfaces des parcs et de jardins actuels qui devront être préservés.

*Tous les outils ont été mobilisés pour réduire l'imperméabilisation des sols et pour lutter contre les phénomènes d'Îlots de chaleur urbains.*

*Le P.L.U. actuel propose une évolution majeure sur la désimperméabilisation des sols en introduisant la notion de « pleine*

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

*terre » et une augmentation substantielle dans la future zone pavillonnaire UI à hauteur de 50% de la surface de terrain en pleine terre. 80% de la surface libre en surface perméable.*

*Le projet de P.L.U. lutte contre les Îlots de chaleur en proposant des espaces de nature, véritable Îlot de fraîcheur à travers la mise en place des Espaces Paysagers Protégés (EPP), qui représentent 17,8 Ha (au P.L.U. actuel 7,4 Ha) et la multiplication des poumons verts en ville et la création de parcs. La zone N représentait 13,4 Ha au P.L.U. actuel et sera augmentée à 16,5 Ha. Il est important de rappeler qu'il est prévu dans le cadre des OAP, la plantation d'arbres de haute tige suffisamment imposant pour permettre d'apporter un espace vert considérable.*

*La phase d'avancement des OAP au titre du P.L.U. ne permet pas à ce jour de présenter un parti d'aménagement illustré des axonométries avant et après. La ville sera attentive à la qualité d'intégration dans l'environnement du futur bâti et la prise en compte des dimensions environnementales et écologiques.*

### Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune de répondre favorablement aux demandes de la MRAe, bien qu'elle n'y fût pas tenue de le faire, de par les textes réglementaires, s'agissant d'un plan et programme et non d'un projet.

Il s'agit cependant seulement d'intentions, qui devront être précisées après l'enquête publique, au moment de l'approbation du P.L.U.

Le commissaire-enquêteur aura l'occasion de revenir, en appui de la demande de la MRAe, sur les projets d'OAP, en particulier sur leur incidence environnementale, lors des conclusions du présent rapport. *(Voir infra P84)*

- *Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)*

Lors de ma première rencontre avec les représentants de la Mairie d'Ermont le 31 janvier 2023, j'ai demandé si la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) avait été saisie.

Mme LEGRESY, responsable du service Urbanisme et Aménagement de la ville m'a répondu par la négative et devait interroger la Direction Départementale des Territoires sur la nécessité ou non de saisir la CDPENAF.

Le Service de l'environnement, de l'agriculture et de l'accompagnement des territoires de la DDT 95 a répondu en rappelant les conditions de saisine de la CDPENAF par l'envoi du dossier de P.L.U. à ce service. Ce qui a été fait, puisque le dossier leur a été adressé le 13 décembre 2022 (arrivé le 15 décembre 2022).

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Dans le cadre d'une révision, l'objet de l'examen en CDPENAF peut être la création d'un STECAL (Secteur de taille et de capacité limitée), des dispositions d'un règlement autorisant les extensions des bâtiments d'habitation existants en zone A et N, ou encore la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur en prend donc acte.

### **3e. Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de révision du P.L.U. d'Ermont**

#### ○ Examen du dossier

Le dossier de projet de révision du P.L.U. mis à la disposition du public contient les pièces réglementaires prévues aux articles L151-2 et suivants du code de l'urbanisme (*Voir supra P 33*).

**Le bilan de la concertation**, concernant la procédure suivie, est très complet (*Voir supra P 6*). Il indique que « *toutes les remarques ou propositions ont été étudiées et à chaque fois que cela a été possible, elles ont été prises en compte dans le projet de P.L.U., dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause l'esprit et l'économie générale du projet* ».

On peut cependant regretter qu'il ne soit pas joint au dossier d'enquête, une présentation des contributions des habitants obtenues par la participation numérique et expliquer comment elles ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de P.L.U.

Lors de la réunion avec le Maire, le 21 mars dernier, il m'a été répondu que certaines propositions ont été reprises, lors de l'élaboration du PADD, notamment et qu'il était difficile de préciser exactement ce qui avait été pris en compte.

**Le rapport de présentation** est d'un bon niveau, très clair. Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale, soumise pour avis le 19 décembre 2022 à l'autorité environnementale, pour qu'elle émette un avis, conformément aux dispositions prévues à l'article L 104-6 du code de l'urbanisme (*Voir supra P 63*).

En matière d'évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation devait répondre aux exigences, de l'article R151-3 du code de l'urbanisme.

Il est organisé en 4 tomes :

- **Le tome 1 « Diagnostic et état initial de l'environnement » :**
  - Diagnostic territorial
    - L'évolution urbaine
    - L'analyse urbaine
    - Le fonctionnement urbain
    - Le diagnostic foncier

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- Diagnostic socio-économique
  - Les habitants
  - Les logements
  - Les activités économiques
- Analyse de l'état initial de l'environnement
  - Les caractéristiques générales
  - Les paysages et la trame verte et bleue
  - La faune et la flore
  - Les risques et nuisances
  - La gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique

Ce document est très dense et très complet.

Cependant la MRAe, dans son avis considère que le « diagnostic » ne donne pas une explication détaillée des projections démographiques de la commune à horizon 2030 et du scénario de production de logements, de résorption de la vacance de logements et de densification retenu.

De même, dans la partie relative à l'analyse des incidences de la révision du P.L.U. (2.3 *Évaluation environnementale, p 65-73*) le rapport environnemental considère qu'elle permettra d'éviter et de réduire les effets induits par le phénomène d'Îlot de chaleur urbain. Or, aucune analyse dans « l'état initial » n'est présentée et ne définit suffisamment d'objectifs chiffrés en termes de nature et de désimperméabilisation des sols, ainsi que d'espaces verts accessibles au public, notamment en période de canicule. Il lui apparaît donc impossible d'appréhender la pertinence des dispositions du règlement écrit relatives à la nature des sols (pourcentages de pleine terre et de revêtements perméables à respecter fixés pour chaque zone).

Enfin l'Autorité Environnementale considère que le projet de P.L.U. révisé ne se saisit pas de manière satisfaisante du sujet de l'atténuation du changement climatique et ne démontre pas dans quelle mesure il s'inscrit dans la trajectoire et les objectifs fixés par les différentes politiques supra-communales en la matière : stratégie nationale bas-carbone, programmation pluriannuelle de l'énergie, schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France, plan climat-air-énergie territorial de la CAVP en cours de finalisation.

Malgré les absences de projections détaillées, garantissant la préservation de l'environnement et l'atténuation du changement climatique, selon la MRAe, ce tome 1 relatif au « Diagnostic et à l'état initial de l'environnement » permet néanmoins de mettre en évidence les atouts de la commune et ses faiblesses. Il dégage les enjeux et les besoins pour la commune et on voit bien la démarche qui permet de passer à l'élaboration du PADD.

- **Le tome 2 « Justifications des choix retenus » :**

- Explication des choix retenus pour établir le P.L.U.
  - Explication des choix retenus pour établir le PADD
  - La prise en compte des documents supra-communaux
- Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques
  - Les OAP thématiques

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- Les OAP sectorielles
- Justification de la délimitation des zones et du règlement
  - Motifs de la délimitation des zones
  - Les modifications de zonage instaurées par la révision du P.L.U.
  - La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire
- Les dispositions graphiques
- Les indicateurs de suivi

Suite au diagnostic, le tome 2 expose en premier lieu les choix retenus pour répondre aux objectifs de la délibération de prescription pour la révision du P.L.U. arrêtés le 29 janvier 2021, que l'on peut résumer par la valorisation des éléments constitutifs de l'identité singulière d'Ermont, facteurs d'attractivité, de qualité du cadre de vie et de bien-être des habitants.

Il explique, à partir du cadrage des normes supra-communales, les choix retenus pour établir le PADD, cœur du P.L.U. et les enjeux majeurs de la commune, notamment la lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le document explique également les choix retenus pour établir la traduction réglementaire du PADD à travers les règles d'urbanisme, les grands principes de zonage, les OAP, le règlement.

Les objectifs et le cadre réglementaire de chaque zone sont clairement énoncés, plans à l'appui. Les dispositions du règlement sont ensuite justifiées par zones et par articles.

J'ajouterai enfin, en ce qui concerne le volet « déplacements », que l'OAP thématique « Circulations douces », localise une série d'aménagements cyclables existants et à venir (2.2 *justifications des choix retenus, p 34 et OAP p 6 (Voir supra P 21)*). Toutefois, en ce qui concerne les aménagements futurs, il ne s'agit que d'un document indicatif car leur faisabilité est hypothétique ; « *l'aménagement des différents tronçons visés par l'OAP interviendra sous couvert de leur faisabilité technique* » et leurs délais de réalisation ne sont pas précisés : il n'est question que de « court terme » et de « moyen terme » sans plus de précision.

De plus, dans le cadre de son avis sur le projet de P.L.U. de la commune, le département du Val d'Oise a observé des différences entre la carte des aménagements cyclables, fournie lors de la transmission de son « *porter à connaissance* » et les informations figurants sur l'OAP thématique « *mobilités douces* ». Il a été demandé de mettre à jour les données, qui seraient erronées, tant sur l'OAP que sur la carte du département.

J'avais également interrogé la municipalité sur cette OAP thématique, pour savoir si elle reprenait bien certaines dispositions du plan vélo départemental, notamment la réalisation de voies cyclables sur la RD140 et sur la RD909. Je n'ai pas eu de réponse claire sur le sujet.

- **Le tome 3 « Évaluation environnementale » :**
  - Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du P.L.U.
  - La synthèse des enjeux environnementaux du territoire
  - L'articulation avec les documents supra-communaux
    - La prise en compte des documents supra-communaux

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national
- Les caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du P.L.U.
  - Le plan de zonage
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- L'analyse des effets notables du P.L.U. sur l'environnement
  - L'analyse des effets notables du P.L.U. sur l'environnement
  - Les impacts sur les sites Natura 2000
- L'analyse des solutions de substitutions raisonnables
- Les indicateurs de suivi

Ce document reprend les impacts potentiels du projet et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser (mesures ERC) les impacts négatifs. Il est prévu enfin un suivi des impacts du P.L.U. via des indicateurs thématiques. Ces indicateurs semblent appropriés et réalistes.

Il a été particulièrement examiné par la MRAe (*Cf. pièce jointe n°17*) qui considère, bien qu'il contienne formellement les éléments attendus au titre du code de l'environnement, que l'analyse de l'état initial de l'environnement est trop succincte. Elle est en effet uniquement fondée sur les données bibliographiques générales portant sur l'ensemble du territoire et ne permet pas d'appréhender les spécificités de la commune.

- **Le tome 4 « Le résumé non technique de l'évaluation environnementale » :**

Ce document reprend en substance, le tome 3 sur l'évaluation environnementale.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** développe les enjeux, qui ont guidé la réflexion pour mener l'élaboration du P.L.U. (*Voir supra P 14*).

Le projet du P.L.U. mettant l'accent sur la valorisation, la protection du cadre de vie et du bien-être des populations, pourrait davantage chercher à l'inscrire dans un projet bioclimatique, en le complétant par un volet « habitat » pour réduire l'empreinte carbone dans le résidentiel, qui représente 76% des espaces construits de la ville (*Voir supra P 10*).

**Les Orientations d'Aménagement programmés (OAP).** Le P.L.U. définit deux OAP sectorielles et deux OAP thématiques (*Voir supra P 16*).

Dans son avis, la MRAe précise que le rapport environnemental expose les raisons pour lesquelles les sites « Gros Noyer » et « rue du 18 juin » ont été retenus pour du renouvellement urbain et des OAP sectorielles (2., Évaluation environnementale, P 80-81). L'autorité environnementale fait remarquer que le rapport traite uniquement de ces deux sites et non le projet de P.L.U. dans son ensemble. Elle rappelle par ailleurs, qu'au titre de l'évaluation environnementale, il est attendu de présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de P.L.U. retenu (autres évolutions du P.L.U. envisageables) étudiées, ainsi qu'une comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permettant d'éclairer les choix réalisés.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Par contre, parmi les cinq OAP existant dans l'actuel P.L.U. :

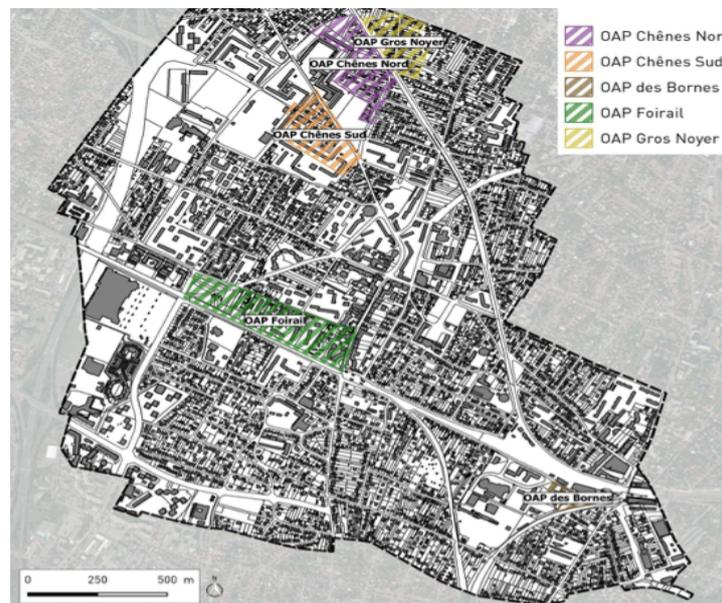
L'OAP des chênes Nord disparaît avec le changement de zonage U1 et U2a. Selon la commune, cette OAP n'avait plus lieu d'être, étant donné qu'elle avait été prescrite dans le cadre de projets urbains finalement non réalisés par le bailleur social.

L'OAP des chênes Sud disparaît également, avec la requalification du zonage en U1i et un périmètre modifié. Il s'agit d'un zonage intermédiaire permettant la réalisation de petits collectifs en R+2+C ou R+2+A. (*Voir supra P 30*).

L'OAP des Bornes a été réalisée, après la modification du P.L.U. approuvée le 2 juillet 2021 sur l'Îlot Dautry – il s'agit du zonage U3d, qui correspond au dernier Îlot de la ZAC d'Ermont Eaubonne.

L'OAP Foirail, qui passe de la zone U2a en zones U1 et N dans le projet. D'après la commune le passage en zone U1 de l'ensemble de l'OAP et la réalisation du projet de ferme pédagogique, conduit à la suppression de cette OAP.

Enfin l'OAP du Gros Noyer est bien maintenue dans le projet de P.L.U., cependant avec un périmètre réduit, dès lors qu'il est associé, selon les services du maître d'ouvrage à un projet urbain (*Voir supra P 17*).



OAP du PLU de 2017

### Les plans de zonage

Pour permettre une meilleure lisibilité des plans, les choix des couleurs, notamment les secteurs U1 auraient dû être adoucis pour faire mieux apparaître les espaces protégés paysagers par exemple ou les alignements d'arbres. Il me paraît être également utile de mieux mettre en évidence les emplacements réservés.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

La représentation graphique des OAP demande là aussi à être améliorée pour les distinguer d'autres secteurs.

### Le règlement

La rédaction du règlement traduit pour l'essentiel et pour chacune des zones du P.L.U. les objectifs définis dans le PADD et les OAP. La rédaction est claire et de lecture facile, des schémas graphiques sont inclus dans le texte, ce qui facilite la compréhension des règles usuelles auprès du public.

Les dispositions générales sont complètes, notamment concernant les nuisances et les risques qui s'appliquent au territoire (Plan de prévention du bruit dans l'Environnement (PPBE), le risque de remontée de nappe phréatique, l'aléa retrait-gonflement des argiles ou encore les dispositions relatives aux alluvions tourbeuses). Ces nuisances et ces risques sont également repris dans les dispositions particulières des secteurs concernés.

Dans les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, il pourrait être utile d'ajouter au règlement les dérogations autorisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016 en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (*Voir supra P59*).

De même, il serait utile de rappeler dans les dispositions particulières du règlement relatives à « *l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres* » que le maître d'ouvrage, qui entame des travaux importants de rénovation, doit réaliser à la fois des travaux d'isolation thermique et des travaux d'isolation acoustique si l'immeuble est situé dans une zone particulièrement exposée au bruit. (Décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique). La commune est particulièrement concernée par ces obligations.

#### ○ *Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de révision du P.L.U.*

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 27 mars au 26 avril 2023 a moyennement mobilisé le public, excepté dans le quartier du Gros Noyer, concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation et sur la question des Espaces verts, notamment avec le changement de zonage du square Jean Moulin, qui a fait l'objet d'une pétition.

Cependant, dans son procès-verbal de synthèse (*Cf. pièce jointe n°21*), le commissaire enquêteur a émis un certain nombre de remarques, que l'on peut résumer par les grands thèmes suivants :

- Perspectives du P.L.U. et sa déclinaison sur le plan réglementaire
- Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Un plan local d'urbanisme inscrit sous le signe du développement durable (*Voir supra P42*).

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, la commune d'Ermont a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de révision de son P.L.U.

**Concernant la justification de réviser le P.L.U. de la commune, qui avait déjà fait l'objet d'une révision en 2017**, il convient préalablement de rappeler que le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur le choix arrêté par la ville d'Ermont dans son projet de révision, celui-ci étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale en place, assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

L'analyse des différents thèmes fait ressortir :

- Une inquiétude, quant au changement climatique et sur l'intérêt de continuer à vouloir densifier la ville, face à ce nouveau challenge et avec les aléas, que cela comporte en matière d'eau, d'énergie, d'assainissement, etc...
- Une opposition affirmée aux deux OAP respectivement du 18 juin et du Gros Noyer, non pas sur le principe de rénover ces quartiers, mais sur la concentration de logements dans ces quartiers et ses conséquences, en matière d'équipements publics, de déplacement et d'espaces verts.
- Une incertitude, quant à la volonté de la ville à s'inscrire, dans une véritable ambition écologique, notamment en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, notamment dans les quartiers déjà très denses, où se concentrent parfois de véritables Îlots de chaleur.

Il convient de rappeler, toutefois, que le projet communal d'Ermont à l'horizon 2030 s'appuie sur les trois axes suivants :

- Axe 1 : Une ville jardinée, perméable et résiliente, au cadre de vie préservé
- Axe 2 : Une ville solidaire inclusive et accessible, pour tous, à tous les âges de la vie
- Axe 3 : Une ville attractive à vivre ensemble, favorable à l'éducation, la culture, l'animation, aux mobilités actives, au sport et à la santé.

Dans son projet de révision du P.L.U., la municipalité cherche à préserver les espaces perméables, en évitant les divisions de parcelles dans les zones pavillonnaires avec l'obligation de 50% au moins de pleine terre et en renforçant les espaces verts, notamment avec l'OAP thématique « Trame verte », qui vise à favoriser la place de la nature en ville et, quand cela est possible, la désimperméabilisation des sols sur l'ensemble de la ville, notamment sur les espaces non bâtis des équipements.

Le deuxième point consiste à apporter des réponses à la demande de logements sur la ville, particulièrement bien dotée en moyens de transports et de favoriser le parcours résidentiel, notamment pour les jeunes générations, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions. La ville recherche également à maintenir,

**ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT**

voire à renforcer son pôle de santé et pour cela, il est également nécessaire d'offrir au personnel de santé la possibilité de se loger à proximité.

Enfin, le troisième axe vise à garantir une offre équilibrée et de qualité des équipements et des espaces publics, en soutenant notamment la création d'emploi, de concilier au mieux tous les modes de déplacement, en favorisant notamment les mobilités douces, qui s'affiche avec l'OAP thématique « circulations douces ».

Par ailleurs, le projet de révision du P.L.U. répond, dans son ensemble aux documents supra-communaux, en particulier celui du SDRIF, où il respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire. Néanmoins, il est à noter que le projet de révision du P.L.U. nécessite des ajustements pour être compatible avec les objectifs du SAGE Croult-Enghein-Vieille mer.

Globalement, on peut estimer que le projet de révision du P.L.U. d'Ermont répond bien aux enjeux du PADD, il s'inscrit sous le signe du développement durable, tout en contribuant au maintien de sa population en déployant un programme soutenu de constructions de logements dans l'enveloppe urbaine existante, tout en réaffirmant l'identité de la commune et en préservant, voire en augmentant, ses espaces naturels.

Il affiche des objectifs réalistes et équilibrés, et est globalement cohérent pour ce qui peut être traduit dans le règlement.

**Courdimanche, le 29 mai 2023**



**Rémy PIEDVACHE**  
Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

2<sup>ème</sup> PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT**

# 1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## **1a Objet de l'enquête**

Par délibération en date du 29 janvier 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan local d'Urbanisme sur le territoire de la commune d'Ermont, conformément aux dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision du P.L.U. porte sur les objectifs suivants :

- Clarifier et moderniser la règle d'urbanisme opposable, en se saisissant de l'opportunité offerte par les dernières évolutions législatives et réglementaires (ordonnances de 2015, loi ELAN de 2018), qui ont suivi les lois Grenelle et ALUR,
- Valoriser, protéger et enrichir les éléments constitutifs de l'identité singulière d'Ermont, participant à son attractivité, la qualité de son cadre de vie au bien-être de sa population,
- D'assurer la préservation des caractéristiques spécifiques des quartiers pavillonnaires, en luttant contre leur transformation et parcellisation diffuse sous l'influence des 4 gares ferroviaires,
- D'agir pour la solidarité, la mixité sociale et les parcours résidentiels, en mettant en place des conditions favorables pour l'effectuer sur la commune dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux,
- D'engager la création d'un éco-quartier à proximité directe de la gare du Gros Noyer, en réponse aux besoins d'accueil de logements et des nouveaux modes de vie,
- De conforter le cœur de ville d'Ermont dans sa fonction centrale pour tous les Ermontois(es) en engageant les démarches nécessaires au maintien de son dynamisme commercial et d'attractivité du marché Saint-Flaive,
- De promouvoir une ville « des proximités » facilitant à tous, les services du quotidien qui se traduirait notamment, par une desserte de mobilités douces (piétons, cycles...), en concertation avec les habitants, les associations, la CAVP et les communes limitrophes.

## **1b Cadre réglementaire**

Le projet de révision du P.L.U. est soumis à la procédure d'enquête publique conformément à l'article L153-19 et suivants et R153-8 et suivants du code de l'urbanisme et aux articles L123-1 à L123-18 et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

En application de l'article R104-11 b) du code de l'urbanisme, la révision du P.L.U. d'Ermont a fait l'objet d'une évaluation environnementale, dès lors que la commune a décidé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

En date du 16 mars 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a transmis son avis n°APPIF-2023-023 sur l'évaluation environnementale du projet de révision du P.L.U., qui a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de la commune, conformément à l'article R104-25 du code de l'urbanisme. A cet égard, le Maître d'ouvrage rappelle que la production d'un mémoire en réponse n'est pas prévue par les textes réglementaires, pour les plans et programmes (Art. L122-1 V du code de l'Env.) : elle n'est obligatoire que pour les projets.

### **1c Sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 27 mars 2023 au mercredi 26 avril 2023 inclus**, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences au siège de l'enquête, fixé à la Maison Communale des Solidarités, Jacques Berthod – 100 rue Louis-Savoie – 95120 ERMONT, dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil du public.

Un registre et un dossier technique ont été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la Maison Communale des Solidarités.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la ville et le public avait également la possibilité de faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur sur le registre dématérialisé et sur une adresse dédiée ; les observations éventuellement recueillies pouvaient être également consultables sur le site internet de la ville.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire des affiches d'avis d'enquête ont été effectués correctement, dans la période réglementaire fixée par les dispositions du code de l'environnement. D'autres mesures de publicité et d'information ont été prises par la commune (*Voir supra P35 article 2 paragraphe 2b du rapport*). Par ailleurs chaque affiche était munie d'un Q/R code, installé à la demande du commissaire enquêteur, qui permettait aisément au public d'accéder aux mêmes informations sur le site internet de la commune.

Les modalités de dépose des observations ont également été précisées dans les n°254 et 255 respectivement de mars et d'avril 2023 du journal municipal.

La durée de l'enquête de 31 jours respectait bien la durée réglementaire minimum de 30 jours prescrit par le code de l'environnement. Elle s'est tenue partiellement durant les vacances de Pâques et il avait été décidé d'un commun accord d'assurer une permanence le samedi, afin de permettre aux habitants non disponibles durant les heures habituelles d'ouverture de la mairie, de s'y rendre.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que chacun était en mesure de pouvoir s'exprimer pendant toute la durée de l'enquête.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies par le public. Il a également fait part de ses propres observations et interrogations (*Cf. pièce jointe n°21*).

Ce procès-verbal a été transmis par courriel le 05 mai 2023 et remis en mains propres à M. Xavier HAQUIN, maire de la commune à l'occasion de la réunion, qui s'est tenue à la Mairie d'Ermont le 09 mai 2023. Il a également signé le procès-verbal, attestant de sa bonne réception.

La commune d'Ermont a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse du 16 mai 2023, en premier lieu par courriel à cette même date, confirmé par envoi postal reçu le 22 mai 2023.

### **1d Sur le dossier soumis à enquête**

Le dossier d'enquête publique du projet de révision du P.L.U. comportait toutes les pièces requises par l'article L151-2 et s. du code de l'urbanisme et R 123-8 du code de l'environnement. (*Voir supra P33 du rapport*).

### **1e Sur les avis des personnes publiques associées**

Le dossier du projet de révision du P.L.U. a été dûment adressé aux personnes publiques associées (PPA) dans les délais impartis conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme.

14 avis ont été reçus, dont 1 après la clôture de l'enquête publique, celui du conseil régional d'Île-de-France, qui n'a donc pas été repris dans le rapport ci-avant (*Voir Supra P.62 Article 3 paragraphe 3d*). Le document joint au dit rapport (*Cf. pièce jointe n°19*) analyse dans le détail sous forme de tableaux les remarques faites par les PPA. Aucune réponse n'ayant été apportée par la commune, pendant l'enquête, celles-ci n'y figurent donc pas.

La commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) n'a pas été saisie, le service de l'environnement, de l'agriculture et de l'accompagnement des territoires de la DDT 95, qui a reçu le dossier d'enquête le 13 décembre 2022 ne l'ayant pas jugé utile. En effet, conformément aux motifs de saisine de la CDPENAF, le territoire de la commune ne possède aucun espace boisé classé, et aucun espace agricole. Les seuls espaces naturels, qui pourraient concernés cette commission sont plutôt en augmentation dans le projet de révision du PLU. (La zone N représente 13,4 Ha au P.L.U. actuel et sera augmentée à 16,5 Ha dans le projet de révision du P.L.U.) et aucun STECAL (secteur de taille et de capacité limités) n'a été envisagé sur ces secteurs (*Voir Supra P.67 Article 3 paragraphe 3d*).

### **1f Sur l'avis de la MRAe**

Par décision du 16 mars 2023, la MRAe a transmis son avis n°APPIF-2023-023 sur l'évaluation environnementale du projet de révision du P.L.U., qui a été joint au dossier

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

d'enquête publique ainsi que la réponse de la commune, mise à disposition du public le 12 avril 2023, conformément à l'article R104-25 du code de l'urbanisme (*Cf. pièces jointes n°17 & 18*).

Il est rappelé que cet avis vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente, à savoir la municipalité d'Ermont, prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Cet avis fait l'objet de plusieurs recommandations (*Voir Supra P.63 Article 3 paragraphe 3d*).

En effet, la MRAe, dans son avis considère que le « diagnostic » ne donne pas une explication détaillée des projections démographiques de la commune à horizon 2030 et du scénario de production de logements, de résorption de la vacance de logements et de densification retenu.

De même, dans la partie relative à l'analyse des incidences de la révision du P.L.U. (2.3 *Évaluation environnementale, p 65-73*) le rapport environnemental considère qu'elle permettra d'éviter et de réduire les effets induits par le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Or, aucune analyse dans « l'état initial » n'est présentée et ne définit suffisamment d'objectifs chiffrés en termes de nature et de désimperméabilisation des sols, ainsi que d'espaces verts accessibles au public, notamment en période de canicule. Il lui apparaît donc impossible d'appréhender la pertinence des dispositions du règlement écrit relatives à la nature des sols (pourcentages de pleine terre et de revêtements perméables à respecter fixés pour chaque zone).

Enfin l'Autorité Environnementale considère que le projet de P.L.U. révisé ne se saisit pas de manière satisfaisante du sujet de l'atténuation du changement climatique et ne démontre pas dans quelle mesure il s'inscrit dans la trajectoire et les objectifs fixés par les différentes politiques supra-communales en la matière : stratégie nationale bas-carbone, programmation pluriannuelle de l'énergie, schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France, plan climat-air-énergie territorial de la CAVP en cours de finalisation.

Malgré les absences de projections détaillées, garantissant la préservation de l'environnement et l'atténuation du changement climatique, selon la MRAe, le tome 1 relatif au « Diagnostic et à l'état initial de l'environnement » permet néanmoins de mettre en évidence les atouts de la commune et ses faiblesses. Il dégage les enjeux et les besoins pour la commune et on voit bien la démarche qui permet de passer à l'élaboration du PADD.

### **1g Sur les observations du public**

Proportionnellement au nombre d'habitants de la ville (31 000), l'enquête publique a relativement peu mobilisé les Ermontois. Selon le service urbanisme, 64 concitoyens se sont déplacés à la maison communale des solidarités, dont 42 au cours de mes permanences.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Parmi les 42 personnes rencontrées, seule une vingtaine a formulé des observations sur le registre mis à disposition.

Par contre 59 courriels ont été adressés au commissaire enquêteur, ainsi que 5 courriers et 2 pétitions. S'agissant des observations formulées par le registre dématérialisé, j'ai été amené à apporter 14 réponses à des questions précises, qui pouvaient également donner un éclairage auprès du public, intéressé par le projet. On peut constater, à cet égard que les observations adressées par le registre dématérialisé sont plus loquaces que sur le registre mis à disposition à la maison communale des solidarités. D'ailleurs un mémoire de 42 pages a été remis au commissaire enquêteur, via ce registre dématérialisé.

Un tableau de synthèse des idées principales de l'ensemble de ces contributions est joint en annexe du procès-verbal de synthèse.

L'analyse des différentes observations aborde un certain nombre de thématiques, que l'on peut classer de la manière suivante :

- Observations générales sur le projet de révision du P.L.U.
- Règlement et zonage
- Les orientations d'aménagement et de programmation, les OAP sectorielles du 18 juin et du Gros Noyer
- Biodiversité et espaces verts
- Les nuisances sonores
- Les mobilités douces
- Préservation du patrimoine naturel et bâti

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, la commune d'Ermont a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de révision du P.L.U. d'Ermont. (*Voir Supra P.42 Article 3 paragraphe 3c*).

### **1h Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de révision du P.L.U.**

- Observations générales sur le projet de révision du P.L.U.

Sur le plan de la forme, relativement à l'insuffisance de concertation exprimée par certains Ermontois, j'ai relaté dans mon rapport (*Voir Supra P.6 Article 1 paragraphe 1c*) les actions entreprises par la municipalité, lors de la concertation préalable à l'enquête. Elles sont conformes à la délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2021 et respectent les articles L103-2 et L153-11 du code de l'urbanisme, qui définissent les modalités de la concertation.

Ces actions, avec notamment :

- La mise à disposition d'une information continue sur le site internet de la commune,

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- La mise en ligne d'un questionnaire de concertation au printemps 2021, qui a généré 42 réponses en ligne,
- La tenue de plusieurs réunions publiques les 1<sup>er</sup> octobre 2021 (80 participants), 20 avril 2022 (66 participants) et 12 octobre 2022 (96 participants), exposant à la fois les grandes lignes du diagnostic et du PADD, ainsi qu'un exposé des projets d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et enfin la traduction des orientations du PADD dans le dispositif réglementaire.
- La tenue également de deux réunions thématiques sur l'OAP du Gros Noyer qui ont eu lieu le 1<sup>er</sup> décembre 2021 et le 6 avril 2022.

ont permis aux Ermontois d'être informés correctement et de s'exprimer sur le P.L.U.

De manière globale et au vu des réponses apportées par la municipalité, le commissaire-enquêteur constate que la concertation préalable avait été riche en observations de la part des Ermontois et regrette que cela n'ait pas été mis en exergue dans le bilan de la concertation, montrant ainsi ce qui avait été repris dans le projet de révision du P.L.U.

Sur le fond, relativement à la préoccupation des Ermontois sur la densification du territoire déjà très dense, alors que la ville répond, déjà aux objectifs du SDRIF de 2013, le commissaire-enquêteur prend acte et partage la réponse apportée par la municipalité, qui constate que certaines tendances démographiques observées à l'échelle d'Ermont, voire à l'échelle nationale, rendent nécessaire de poursuivre l'effort de production de logements. C'est en particulier le cas des phénomènes de décohabitation (enfant quittant le domicile familial, couple qui se sépare...) et de desserrement des ménages, désignant un processus de diminution de la taille moyenne des ménages. De plus, il est essentiel que la commune puisse maintenir une part de 35% de logements locatifs sociaux sur son territoire pour permettre le parcours résidentiel de ses habitants, en particulier en faveur des jeunes générations, dont la conjoncture ne favorise pas l'accession à la propriété.

S'agissant du manque d'ambition écologique avancé par certains habitants, le commissaire-enquêteur ne partage pas cette analyse, au regard des différentes contraintes sur un territoire urbanisé en quasi-totalité (88,3% de la commune est construite). La Commune s'est engagée, dans le cadre de la révision du P.L.U. à lutter contre l'artificialisation des sols, d'une part et à augmenter de façon substantielle les Espaces paysagers protégés, d'autre part. Elle compte 17 parcs, squares et jardins ouverts au public. L'aménagement de la place Jacquet, la création d'un parc en lieu et place de la Maison des Associations, la création d'une « forêt urbaine » sur le secteur Saint Flaive favorisant un îlot de fraîcheur en centre-ville, la réalisation d'un espace vert à l'arrière de l'ancien conservatoire et les intentions de maintenir le classement en zone N du square Jean Moulin viennent renforcer la présence de la nature en ville.

- Incohérences constatées sur le règlement et le zonage

Les observations formulées sur les limites séparatives, les constructions annexes et le stationnement me paraissent pertinentes et fondées. Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse favorable apportée par la municipalité sur ces points. Toutefois, il regrette que ne soit pas pris en compte la suggestion d'un Ermontois sur la possibilité de construire sur une ou deux limites séparatives latérales pour un terrain à l'angle de 2 rues, à l'équivalent de terrain de largeur inférieure à 10 mètres.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

- L'OAP du 18 juin et les problèmes liés à la hauteur des bâtiments et du stationnement

Le projet porté par la Ville se situe dans un tissu d'habitat collectif. Le bâtiment rue du 18 Juin aura une hauteur de R+5+A. Cette hauteur est justifiée pour permettre la reconstruction aux normes de sécurité et d'accessibilité de l'IME qui permettra d'accueillir dans les meilleures conditions possibles les enfants et adultes polyhandicapés. La volonté de la commune est de maintenir cet établissement sur la Ville et d'offrir des places d'accueil d'urgence.

Par ailleurs, Le bâtiment situé rue du 18 Juin présente un recul de 5 mètres par rapport à la limite de propriété afin de respecter une distance suffisamment importante avec les immeubles avoisinants.

Au vu des éléments avancés par la municipalité, le commissaire-enquêteur comprend la réflexion engagée, notamment le parti pris, justifiant la construction d'immeubles en R+5+A.

- L'OAP du Gros Noyer, sa densification, les difficultés de déplacements et les incidences sur la résidence O'ZEN

Selon la municipalité, l'OAP « Gros Noyer » a fait l'objet d'études préalables par un cabinet spécialisé en aménagement et planification urbaine (PALIMPSESTE), complété par l'étude d'aménagement et de faisabilité du promoteur et de l'étude de circulation qui sera approuvée avant l'été 2023. Ces études ont également fait l'objet de chiffrages pour les réseaux et aménagements des espaces publics.

L'OAP reste une orientation ; le plan proposé dans le dossier de révision du PLU reste un schéma de structure global qui peut évoluer, être ajusté, à l'issue de la concertation tout en conservant la volonté de poursuivre la requalification de ce quartier, de maintenir la coulée verte et la création d'un parc sécurisé à l'échelle du quartier. Ce travail se poursuivra en co-construction avec l'ensemble des habitants et autres acteurs (commune limitrophe) concernés par ce futur projet. À ce titre, la Ville envisage l'instauration d'un périmètre d'étude afin que la concertation souhaitée avec les acteurs, perdure dans un contexte actif et cadré.

Malgré les différentes réunions de concertation concernant l'OAP du « Gros Noyer », le commissaire-enquêteur regrette que les éléments d'information ci-dessus n'aient pas été porté, préalablement à l'arrêt du projet de révision, à la connaissance du public, en particulier l'étude de circulation, qui vient conforter la liaison du futur quartier du Gros Noyer avec le centre-ville et les autres quartiers et permettra de fluidifier le trafic vers la gare d'Ermont-Eaubonne.

Il est pris note de l'engagement par la ville de retravailler avec l'ensemble des habitants sur les problématiques d'aménagement et de modification ou d'insertion environnementale de l'accès actuel au cœur de la coulée verte et de son futur parc, qui constituera une nouvelle accroche d'entrée de ville, depuis Saint-Prix. Le commissaire-enquêteur salue enfin le projet d'instauration d'un périmètre d'étude et constate également que la proposition du conseil syndical de la résidence O'ZEN de maintenir l'accès à la rue du Gros Noyer n'est pas exclue.

S'agissant, du taux d'emprise au sol prévu, qui est supérieur au taux de zonage du P.L.U. actuel (L'OAP du Gros noyer est aujourd'hui une zone pavillonnaire), le commissaire-

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

enquêteur admet que la réalisation de cœur d'Îlots, de terrasses et de murs végétalisés, de noues, etc...en complément de la coulée verte compenseront l'occupation prévues des constructions et s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD, une ville jardinée, perméable et résiliente au cadre de vie préservé, qui doit se concevoir à l'échelle de la commune.

Au-delà du projet des deux OAP dans le futur P.L.U., le commissaire-enquêteur déplore d'une-part qu'il n'y ait pas une meilleure répartition de la densification entre les différents quartiers de la ville, qui était envisagée lors de la révision du P.L.U. de 2017 et que n'ait pas été conservée, l'OAP du secteur des Chênes Sud, qui sera réglementée par un sous-secteur U1i, plus propice aux sollicitations constantes des promoteurs vers les zones pavillonnaires. Il n'est pas certain que cela puisse requalifier le tissu urbain de ce quartier, en revalorisant le patrimoine avoisinant.

- Biodiversité, Espaces verts

Le changement de zonage du Square Jean Moulin a suscité beaucoup de réactions, bien au-delà des personnes, qui ont bien voulu s'exprimer durant l'enquête publique, puisqu'une pétition signée par 151 personnes a été communiquée pour la préservation de square en zone naturelle. Le commissaire-enquêteur accueille favorablement les intentions de la ville de maintenir le classement du square Jean moulin en zone N au futur plan de zonage du P.L.U., qui correspond à une large attente des Ermontois. Il note également que ce square fait partie intégrante du plan d'entretien et d'aménagement de la commune.

Il note également, face aux inquiétudes de certains Ermontois, que le complexe sportif « Stade Raoul Dautry », dont la ville souhaite son classement en zone U3c (secteur d'activités médicales et tertiaires), alors qu'il est actuellement en zone U1b (zone urbaine à dominante pavillonnaire et petit collectif), vise à conforter son image et son affectation en tant qu'équipement sportif structurel. Sa vocation sportive est ainsi renforcée en proposant des espaces de loisirs et sportifs pour les familles et conforter le « sport santé » en lien avec les établissements de santé à proximité.

Bien que la volonté de la ville, soit de conforter l'affectation du « stade Raoul Dautry » en équipement sportif structurel, le commissaire-enquêteur ne voit pas le classement en zone U3c, comme un gage de protection renforcée de ce statut, le classement en zone U1 (zone urbaine à dominante pavillonnaire pouvant accueillir des équipements sportifs) me paraît plus adapté, car il n'ouvre pas la possibilité de constructions de hauteur maximale de 18 mètres.

- Les nuisances sonores, règles particulières en matière de clôtures

Les nuisances sonores constituent une préoccupation majeure pour les Ermontois, qui subissent les bruits liés à l'aéroport Charles De Gaulle (entièreté de la commune), le trafic routier (16 500 personnes impactées) et le trafic ferroviaire (2 000 personnes impactées).

Malgré le fait que le PLU ne soit pas un outil permettant de réglementer les nuisances sonores, la Commune est fortement mobilisée en ce sens. Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, la Communauté d'Agglomération Val Parisis a lancé l'élaboration de son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) en 2020. Ce dernier est toujours en cours.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

La Commune demande cependant aux autorités compétentes de revoir la classification (en catégorie C) du plan d'exposition aux bruits qui classe actuellement toute la commune en D. Cela permettra aux Ermontois de bénéficier des aides pour leurs travaux d'isolation acoustique.

Le commissaire-enquêteur salue les initiatives entreprises par la ville dans ce domaine.

La rue Georges Pompidou est une voie départementale. Le projet de requalification de la voie est porté par le Département, dans le cadre d'un plan d'investissement, qui comporte la réfection de la voirie avec le changement du revêtement du sol en matériaux absorbants afin de réduire les nuisances sonores, l'aménagement de pistes cyclables induisant une réduction de la circulation. Les plantations d'arbres visent à réduire les bruits. Un mur anti-bruit ainsi que la réfection des clôtures ne sont cependant pas prévus au projet de requalification par le Département.

Le commissaire-enquêteur comprend qu'au vu de la classification de la voie Georges Pompidou et du projet de requalification par le département, la municipalité n'envisage pas de modifier son règlement en matière de clôture sur la zone. Toutefois, il serait utile que la ville puisse en informer au mieux les riverains.

- Mobilités douces

Le plan de circulation propose des circuits réglementaires et adaptés pour les circulations douces. Des marquages au sol réglementaires seront proposés pour matérialiser les pistes cyclables.

Un des objectifs du plan de circulation est de diminuer la circulation de transit et de favoriser les circulations douces et ainsi diminuer la pollution.

Le maillage cyclable est réalisé en concertation avec la Communauté d'Agglomération Val Parisien et privilégie les liaisons en centre-ville, les écoles, avec les communes limitrophes, l'avenue Georges Pompidou.

Les risques en matière de pollution sont pris en compte et ces mesures visent à les réduire.

Le commissaire-enquêteur note la volonté de la ville d'offrir à ses habitants et à ceux des communes limitrophes une véritable alternative à la voiture, avec la création d'une OAP « circulations douces ». Il déplore toutefois que certains axes importants, au vu des conflits d'usage, ne fassent l'objet que d'un marquage au sol et non de voies sécurisées.

- La préservation du patrimoine naturel et bâti

Certains administrés s'interrogent sur le devenir de la maison des associations, rue Berthelot, témoignage, selon eux, du patrimoine architectural de la ville. De même, pour le Club des Espérances, seul monument historique de la ville, qui a été construit par les habitants du quartier de l'espérance, sous la direction de l'ingénieur Jean Prouvé.

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

La Commune a fait le choix de démolir la maison des associations, non classé et qui ne présente pas une architecture remarquable, afin de réaliser un espace vert, classé en zone N, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle, répondant ainsi aux attentes du SIARE. Ce nouvel espace apportera également une réponse à l'Agenda 21 voté par la Ville.

Le club des Espérances est un bâtiment au style industriel atypique, conçu par l'architecte Jean Prouvé, construit dans le cadre du concours des Mille Clubs dans les années 70 et inscrit au titre des monuments historiques depuis le 27 octobre 2008. Il fait l'objet de réflexions quant à son devenir. En effet, ayant subi des dégradations importantes en façade en date du 16 août 2022 suite à des vents violents, il fera l'objet de diagnostics et d'expertises approfondis afin d'évaluer la faisabilité de remise en état du bâti. Conjointement à l'office HLM Val Parisis Habitat, propriétaire des lieux, la Ville réfléchit à la destination à vocation culturelle de ce bâtiment et des modalités de financements entre l'État, le Département et la Commune.

Le commissaire-enquêteur prend acte de l'argumentaire développé par la ville et salue le choix opéré, en ce qui concerne la maison des associations. S'agissant du club des Espérances, il s'agit d'un bâtiment classé au titre des monuments historiques, qui dépend donc du Ministère de la culture. La ville ne peut qu'accompagner les initiatives, qui seront prises par les services de l'État.

Enfin, le commissaire-enquêteur remercie la municipalité, qui n'est pas opposée au classement du pavillon sis 123 rue du Général de Gaulle « de style Mansart » en tant que bâtiment remarquable en raison de son caractère architectural, ainsi que de l'identification, comme arbre remarquable de l'arbre « Quercus Robur » bi-tronc, sis 13 Sente des Epicières.

En conclusion, je considère que le projet de révision du P.L.U. d'Ermont répond bien aux enjeux du PADD, il s'inscrit sous le signe du développement durable, tout en contribuant au maintien de sa population en déployant un programme soutenu de constructions de logements dans l'enveloppe urbaine existante, tout en réaffirmant l'identité de la commune et en préservant, voire en augmentant, ses espaces naturels.

Il affiche des objectifs réalistes et équilibrés, et est globalement cohérent pour ce qui peut être traduit dans le règlement.

---

## 2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête présenté par la commune d'Ermont,

Après une visite détaillée de la ville et des secteurs concernés par le projet de révision du P.L.U., sous la conduite d'un représentant de la commune, puis de ma propre initiative à la résidence O'ZEN, concernée par l'OAP du « Gros Noyer ».

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

Après avoir échangé, lors de réunions avec le maire de la ville et son adjoint en charge de l'urbanisme,

Après m'être tenu à disposition du public pendant quatre permanences, dont une le samedi matin (09h – 12h),

Après avoir étudié et analysé les observations, courriers et courriels recueillis du public, les remarques de la MRAe et des personnes publiques associées,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de la commune d'Ermont,

### Je considère que :

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,
- Le dossier d'enquête était complet, il contenait l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension du projet de révision du P.L.U.,
- Le diagnostic de la commune est assez complet, cependant, comme le souligne la MRAe, il ne donne pas une explication détaillée des projections démographiques de la commune à horizon 2030 et du scénario de production de logements, de résorption de la vacance de logements et de densification retenu. De même aucune analyse dans « l'état initial » n'est présentée et ne définit suffisamment d'objectifs chiffrés en termes de nature et de désimpermabilisation des sols, ainsi que d'espaces verts accessibles au public, notamment en période de canicule,
- Le PADD, cœur du P.L.U. est synthétique et clair, il permet de visualiser les objectifs du projet de territoire et donc la globalité de la politique qu'entend poursuivre la municipalité pour la commune d'Ermont pour les années à venir, mettant en avant la protection environnementale et le développement durable. Il prend également en considération les besoins de logements, garantissant un parcours résidentiel de ses habitants et les choix opérés sont réalistes, équilibrés et globalement cohérents. Toutefois, le projet de P.L.U. mettant l'accent sur la valorisation, la protection du cadre de vie et du bien-être des populations, pourrait davantage chercher à l'inscrire dans un projet bioclimatique, en le complétant par un volet « habitat » pour réduire l'empreinte carbone dans le résidentiel, qui représente 76% des espaces construits de la ville.
- Les quatre orientations particulières d'aménagement et de programmation, dont deux thématiques et deux sectorielles, traduisent les objectifs d'évolution à court et moyen termes de la commune d'Ermont. Il est cependant dommage, qu'il ne soit pas étudié des solutions alternatives raisonnables aux deux OAP sectorielles, au titre de l'évaluation environnementale, ainsi qu'une comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permettant d'éclairer les choix réalisés. Les projets d'OAP sectorielles sont insuffisamment développés. Ils manquent d'information précises, seuls les principes d'aménagement et les périmètres sont indiqués. Le mode de requalification et d'aménagement des voies de circulation nécessaires à la sécurisation n'est pas suffisamment analysé,

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

notamment pour les accès pompiers, l'entrée et sortie des véhicules des différentes résidences aux heures de pointe.

- La rédaction du règlement traduit fidèlement l'essentiel et pour chacune des zones du P.L.U., les objectifs dans le PADD.
- Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de révision du P.L.U. ont eu la possibilité tout au long de l'enquête de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans aucune restriction leurs observations écrites ou orales.
- Les éléments de réponses apportés par la commune d'Ermont aux observations et courriers des habitants recueillis pendant l'enquête sont complets et constructifs. Ceux apportés à la MRAe font plutôt état d'engagement pour apporter des compléments au projet de révision du P.L.U. et aucune réponse n'a été apportée à ma connaissance à certains avis des PPA.
- Le projet de révision répond, dans son ensemble aux documents supra-communaux, en particulier celui du SDRIF, où il respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire.
- Les documents du P.L.U. peuvent être facilement améliorés ou précisés pour tenir compte des remarques émises pendant l'enquête et ainsi parfaire le projet de révision du P.L.U.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Ermont assorti **des deux réserves et des cinq recommandations suivantes** :

- **Sous réserve que** la commune d'Ermont puisse revoir le règlement sur les constructions annexes et le stationnement, de traiter l'incohérence entre le règlement et le rapport de présentation, concernant la maîtrise de risque de ruissellement demandé par le SAGE. Si un risque de ruissellement est avéré, il est préconisé d'ajouter dans le règlement une bande de retrait de 5 m en zone urbaine de part et d'autre des axes de ruissellement visant à limiter les obstacles à l'écoulement des eaux. De compléter également le plan de zonage en inscrivant les axes de ruissellement ou à défaut d'insérer leur cartographie en annexe du règlement.
- **Sous réserve que** la commune d'Ermont maintienne le square Jean Moulin en zone N, afin de garantir un des îlots de fraîcheur important en centre-ville, ainsi que sa biodiversité avérée.
- **Je recommande** à la commune d'Ermont que les remarques formulées par les personnes publiques associées (PPA) et notamment celles émises par le SAGE Croult-Enghein-Vieille mer, de la préfecture du Val d'Oise ainsi que celles formulées par l'Autorité environnementale (MRAe), qui me paraissent particulièrement pertinentes, soient examinées et prises en compte dans le P.L.U. qui sera définitivement adopté.

**ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT**

- **Je recommande** à la commune d'Ermont de compléter les OAP du 18 juin et du Gros Noyer, notamment le mode de requalification des voies de circulation nécessaires à la sécurisation des habitants du quartier, d'imposer un coefficient de pleine terre, afin de faciliter le zéro rejet des pluies courantes et la lutte contre les Îlots de chaleur urbain. De poursuivre la concertation avec les habitants du Gros Noyer, notamment par la mise en place d'un périmètre d'étude.
- **Je recommande** à la commune d'Ermont de réétudier le zonage pour le sous-secteur U1i et de maintenir l'OAP de l'actuel P.L.U. du secteur des Chênes Sud. De réétudier également la qualification du complexe sportif « Stade Raoul Dautry » en zone U3c et de le maintenir en zone U1 avec un règlement adapté, qui autorise les constructions de bâtiments destinés à l'activité sportive.
- **Je recommande** à la commune d'Ermont d'étudier la possibilité de construire sur une ou deux limites séparatives latérales pour un terrain à l'angle de 2 rues, à l'équivalent de terrain de largeur inférieure à 10 mètres.
- **Je recommande** à la commune d'Ermont de mettre l'accent sur la valorisation, la protection du cadre de vie et du bien-être des populations, en l'inscrivant dans un projet bioclimatique, en le complétant par un volet « habitat » pour réduire l'empreinte carbone dans le résidentiel, qui représente 76% des espaces construits de la ville. La municipalité est invitée à intégrer, par exemple, dans les dispositions générales du règlement du P.L.U., le décret n°2016-78 du 14 juin 2016, relatif aux travaux d'isolation acoustique et à ajouter dans les règles particulières relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions du règlement, les dérogations autorisées, en matière d'isolation thermique, par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016 en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

**Je précise que si les réserves ne sont pas levées par la commune d'Ermont, l'avis du commissaire-enquêteur est réputé défavorable.** Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, mais ne remettent pas en cause l'avis du commissaire-enquêteur.

Courdimanche, le 29 mai 2023



Rémy PIEDVACHE  
Commissaire enquêteur

## ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ERMONT

## PIECES JOINTES

- PJ1 Délibération du Conseil municipal séance du 29/01/2021 lançant la procédure de Révision,
- PJ2 Délibération du conseil municipal séance du 09/12/2022 arrêtant le projet de révision du P.L.U.
- PJ3 Arrêté municipal n°2023/142 prescrivant une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
- PJ4 Arrêté du TA de Cergy-Pontoise désignant le Commissaire-enquêteur
- PJ5 Note de présentation sur la révision du P.L.U. d'Ermont
- PJ6 Diagnostic et état initial de l'environnement
- PJ7 Justification des choix retenus
- PJ8 Évaluation environnementale
- PJ9 Résumé non technique
- PJ10 Bilan de la concertation
- PJ11 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- PJ12 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- PJ13 Règlement écrit
- PJ14 Plan de zonage
- PJ15 1<sup>ère</sup> Parution du 6 mars 2023
- PJ15bis 1<sup>ère</sup> Parution du 8 mars 2023
- PJ15Ter 2<sup>ème</sup> Parution du 28 mars 2023
- PJ15Quater 2<sup>ème</sup> Parution du 29 mars 2023
- PJ16 Affiche A2 PLU enquête publique
- PJ16bis Emplacements panneaux d'affichage Ermont
- PJ16Ter Affichage d'information du PLU
- PJ17 Décision n°MRAe APPIF– 2023-023 donnant avis sur le projet de révision du P.L.U.
- PJ18 Mémoire en réponse de la ville d'Ermont à l'avis de la MRAe
- PJ19 Tableau avis des personnes publiques associées
- PJ20 Registre d'enquête publique PLU d'Ermont
- PJ21 Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 09 mai 2023
- PJ22 Grille de dépouillement des observations du public
- PJ23 Mémoire en réponse au PV de synthèse de la commune d'Ermont du 16 Mai 2023