

**PROCES-VERBAL  
DE LA REUNION  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

(Exécution de l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales)

**SEANCE DU 07 JUILLET 2023**

## Table des matières

<b>I-</b>	<b>COMMUNICATIONS DU MAIRE .....</b>	<b>4</b>
<b>II-</b>	<b>ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE.....</b>	<b>6</b>
<b>1)</b>	<b>Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>6</b>
<b>2)</b>	<b>Instauration du droit de préemption urbain renforcé .....</b>	<b>38</b>
<b>3)</b>	<b>Instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur du quartier du Gros Noyer</b>	<b>41</b>
<b>4)</b>	<b>Approbation de la convention de mise à disposition temporaire de la Maison des Associations, sise 2 rue Hoche, et autorisation à déposer une déclaration préalable de travaux pour changement de façade de ce bâtiment dans le cadre de la réalisation d'œuvres éphémères .....</b>	<b>43</b>
	<b>TABLEAU DES DELIBERATIONS.....</b>	<b>53</b>



## PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

-----  
*EXECUTION DES ARTICLES L 2121-25 ET R 2121-11  
DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES*

### **SEANCE DU 07 JUILLET 2023**

*L'an deux mille vingt-trois, le sept juillet, à 19 heures, le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire le 30 juin 2023, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances en la Salle Yvonne Printemps du Théâtre Pierre Fresnay, sous la présidence de Monsieur Xavier HAQUIN.*

Le Maire ouvre la séance à dix-neuf heures. Il est procédé à l'appel nominal :

#### **PRÉSENTS :**

M. Xavier HAQUIN, *Maire*

M. BLANCHARD, Mme CABOT, M. NACCACHE, Mme MEZIERE, M. LEDEUR, M. RAVIER, Mme CASTRO-FERNANDES, Mme CHESNEAU MUSTAFA, *Adjoint au Maire*

Mme DAHMANI, M. CARON, M. ANNOUR, Mme DEHAS, Mme GUTIERREZ, M. LAROZE, Mme DE CARLI, Mme LAMBERT, M. KNOBLOCH, Mme CAUZARD, M. HEUSSER, Mme LACOUTURE, M. JOBERT, Mme BARIL, M. MELO DELGADO, *Conseillers Municipaux*

#### **ABSENTS EXCUSÉS AYANT DONNE POUVOIR :**

Mme DUPUY	(pouvoir à M. HAQUIN)
M. KHINACHE	(pouvoir à M. BLANCHARD)
Mme APARICIO TRAORE	(pouvoir à Mme CABOT)
Mme GUEDJ	(pouvoir à Mme DEHAS)
Mme BENLAHMAR	(pouvoir à Mme LAMBERT)
M. GODARD	(pouvoir à M. LEDEUR)
Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE	(pouvoir à Mme MEZIERE)
Mme YAHYA	(pouvoir à M. LAROZE)
M.KEBAPTCHIEFF	(pouvoir à Mme CASTRO FERNANDES)
M. BAY	(pouvoir à M. MELO DELGADO)

**ABSENTE EXCUSEE** : Mme LEMARCHAND (MAKUNDA TUNGILA)

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé immédiatement après l'ouverture de la séance à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

M. KNOBLOCH qui en accepte les fonctions, est nommé secrétaire de séance.

## **I- COMMUNICATIONS DU MAIRE**

### **2) Informations diverses**

**Monsieur le Maire** introduit la séance et indique que celle-ci verra essentiellement l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Il remercie chaleureusement le service Urbanisme qui a réalisé un travail important et de qualité, dans un délai « record ». Il remercie également les élus qui se sont mobilisés sur ce projet.

**Monsieur le Maire** a, par ailleurs, le plaisir de présenter Madame Sylvie CARON, Directrice Générale Adjointe des Services en charge du Pôle Solidarité et Cohésion sociale. Il est ravi de l'accueillir et lui souhaite la bienvenue.

Avant d'aborder le PLU, **Monsieur le Maire** souhaite faire un point sur les violences urbaines qualifiées d'émeutes par les médias, commises au sein de la Commune.

Il indique que la Commune a été relativement « épargnée ». Dès jeudi 29 juin au soir, alors que la situation du pays était assez catastrophique, voire incontrôlée, la ville d'Ermont n'a eu à déplorer « que » des feux de poubelles, des feux d'échafaudages ainsi que des jets de pierre à l'encontre des forces de Police. Les deux jours suivants, trois véhicules ont brûlé.

**Monsieur le Maire**, bien qu'il déplore ces faits, se félicite qu'il n'y ait pas eu plus de dégradations sur notre Commune.

Il a passé cinq nuits au sein du Centre de supervision urbain et a pu voir en direct les actions commises dans les villes voisines. Il se dit soulagé de ne pas avoir vécu les épreuves que ses collègues ont traversé.

**Monsieur le Maire** ajoute qu'il doit ce faible bilan à la qualité du travail effectué par les équipes administratives, par les animateurs et éducateurs au sein des quartiers ainsi qu'à l'action menée par les élus qui se sont rendus sur le terrain afin d'apaiser les tensions.

La vidéo-surveillance a également contribué à suivre les actions de bandes organisées déclenchant des incendies dans une commune puis, dans une autre. Ces personnes ont ainsi été identifiées. Sans l'excellent concours de la vidéo-surveillance, le bilan aurait été bien plus catastrophique. **Monsieur le Maire** est ainsi, conforté dans son choix d'instauration de la vidéo-surveillance au sein de la Ville. Elle permet de comprendre les maillages territoriaux et de disposer d'une meilleure connaissance des actes commis dans chaque quartier, notamment la nuit.

Par ailleurs, **Monsieur le Maire** apporte tout son soutien et adresse de vifs remerciements à toutes les forces de police, qu'elles soient nationales ou municipales. Dans les communes voisines, elles ont été souvent malmenées avec une volonté évidente de blesser, voire de tuer. Les collègues de la police municipale de Montigny-les-Cormeilles ont dû faire face à l'incendie de deux de leurs véhicules ainsi que du poste de Police municipale. Les collègues de Sannois, quant à eux, ont vu la mairie incendiée. Celle de Franconville a failli connaître le même sort. A Cormeilles-en-Parisis, une salle polyvalente a également pris feu. A Saint-Gratien, c'est le centre culturel qui a brûlé presque entièrement. A Bezons, une école neuve a été entièrement détruite.

**Monsieur le Maire** ajoute qu'il a visualisé en direct les images de l'incendie survenu à Persan ainsi qu'à Garges-les-Gonesses. Là aussi ce sont des mairies qui ont été prises pour cible, avec du personnel à l'intérieur, dans le cas de la ville de Persan.

**Monsieur le Maire** ne jugera pas les faits déclencheurs de ces manifestations mais déclare que rien ne peut excuser de telles actions et comportements.

Les attaques à l'encontre des forces de police ou encore des lieux publics tels que les mairies, représentent des attaques contre notre République et nos libertés.

**Monsieur le Maire** et les membres de la majorité municipale dénoncent fermement ces agissements. Ils encouragent la justice à faire son travail et prononcer des sanctions lourdes.

Hormis les symboles touchés à travers les incivilités commises, se pose la question des dépenses importantes qui devront être engagées pour la reconstruction et la remise en état des sites touchés.

En effet, comment les enfants des écoles détruites vont-ils pouvoir effectuer la rentrée scolaire en septembre ?

De plus, **Monsieur le Maire** ajoute avoir eu connaissance de la destruction totale des dossiers de demande de logements sociaux et dossiers d'inscription en crèche pour la ville de Garges-les-Gonesses. Qu'advient-il des personnes suivies ?

A Montmagny, l'ensemble de l'état-civil a été détruit engendrant des conséquences importantes pour la population.

Quant aux voitures incendiées, comment les personnes impactées vont-elles pouvoir aller travailler et se déplacer ? D'autant que les habitants demeurant dans ces secteurs, ont des revenus modestes.

**Monsieur le Maire** réaffirme son soutien aux personnes touchées.

Il évoque également les pompiers qui n'ont pu intervenir dans les quartiers car ils ont été la cible de jets de pierre. Seules les forces de police auraient pu les protéger pour intervenir mais ces dernières ont été appelées sur d'autres lieux où des guet-apens leur ont été tendus.

La caserne de Taverny a également été attaquée et des pompiers ont subi des blessures corporelles. L'un d'eux âgé de vingt-quatre est décédé en combattant un incendie volontaire dans un sous-sol.

**Monsieur le Maire** comprend la difficulté de consoler la douleur d'une famille. Cependant, rien ne pourra jamais justifier ces agissements violents et l'attaque des symboles de la République.

Il ajoute que les policiers, aussi bien nationaux que municipaux, ont fait preuve d'un sang-froid et d'un professionnalisme exceptionnels. Nous leur devons respect et gratitude.

**Monsieur le Maire** souligne qu'à Ermont, ils n'ont utilisé aucune arme, qu'il s'agisse de bombes lacrimogènes, flash-ball ou autre. Leur travail et leur connaissance du terrain ont ainsi permis de limiter les dégâts dans notre Commune. Monsieur le Maire leur renouvelle tous ses remerciements.

Par ailleurs, **Monsieur le Maire** dénonce les élus qui, par leurs propos attisent les violences, acceptent les destructions, appellent même quelques fois à l'insurrection et au meurtre. Comment peut-on être élu de la République et tenir de tels propos ?

Enfin, **Monsieur le Maire** souhaite témoigner de l'amitié et du soutien du Conseil municipal au Maire de l'Hay-les-Roses qui a failli perdre son épouse et ses enfants. Sa maison a été prise pour cible en représailles à sa volonté de s'interposer pour empêcher les destructions dans sa commune.

**Monsieur le Maire** adresse aussi, son soutien à tous les Maires et collègues qui ont reçu des menaces. Ermont n'y a pas échappé non plus.

**Monsieur le Maire** remercie tous les élus de la majorité municipale qui se sont rassemblés autour de lui pour faire bloc et dire que rien n'empêchera la loi et la démocratie de vaincre.

Il a une pensée pour un ministre de l'intérieur qui a pu « choquer », mais force est à la loi. Il propose d'applaudir les forces de police et les pompiers.

**Monsieur le Maire** conclut et adresse tous ses remerciements à la Direction générale qui l'a accompagné dans ces épreuves ainsi qu'aux services techniques municipaux qui sont

intervenues promptement afin de débarrasser la voirie des poubelles et autres objets incendiés. Leur travail a permis de retrouver rapidement une ville propre et agréable.

**Monsieur le Maire** tenait à faire un point de situation face à ces événements. La ville demeure en veille par rapport aux manifestations et événements prévus. Il maintient d'ailleurs le concert programmé le 8 juillet. La vie doit continuer et ne pas donner raison à ceux qui voudraient instaurer le désordre.

## **II- ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE**

### **1) Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme**

**Monsieur BLANCHARD** indique que par délibération n° 2021/009 du 29 janvier 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. À ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré avec :

- la population dans le cadre de la concertation,
- les Personnes Publiques qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet.

Le Conseil Municipal du 24 juin 2022 a débattu des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Celui du 9 décembre 2022 a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU révisé.

Le projet révisé a été transmis pour consultation à l'autorité environnementale (MRAe), aux Personnes Publiques Associées et Consultées pour une durée de trois mois.

À la suite de cette consultation, une enquête publique s'est déroulée du 27 mars au 26 avril 2023.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport accompagné de ses conclusions motivées le 30 mai 2023.

**La consultation, d'une part, de l'autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées et, d'autre part, l'enquête publique et les conclusions du commissaire-enquêteur ont conduit à apporter des ajustements, compléments et modifications ponctuels au projet arrêté par le Conseil Municipal.**

**La présente note de synthèse explicite les différentes évolutions du PLU présentées en Conseil Municipal pour l'approbation de la révision.**

## **1. SUR LA PHASE DE CONCERTATION**

Les modalités effectives de la concertation ont été diverses et se sont déroulées tout au long de l'étude en suivant les prescriptions de la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2021.

La concertation s'est donc traduite par les prescriptions de la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2021, à savoir :

- Une réunion publique le 1er octobre 2021 portant sur le rappel du cadre légal, le diagnostic technique et les échanges avec les Ermontois. Cette réunion a réuni quatre-vingt participants ;
- Six balades urbaines par quartier entre le 29 mai 2021 et le 3 juillet 2021, sur les quartiers de Gros Noyer, des Chênes, du Centre-Ville, des Espérances, d'Ermont Eaubonne et des Passerelles, afin de recueillir les observations des Ermontois sur la révision du PLU. Cinquante personnes ont participé et vingt-six carnets ont été complétés ;
- Une deuxième réunion publique le 20 avril 2022 portant sur le contenu du PLU, les chiffres clés issus du diagnostic, le projet de territoire : quatre-vingt participants ont été comptabilisés ;
- Une troisième réunion publique le 12 octobre 2022 portant sur la traduction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le dispositif réglementaire ;
- Une page spécifique sur la révision du PLU sur le site internet de la Ville a été créée pour informer les habitants de la révision du PLU ;
- Une adresse mail spécifique : [revision-plu@ville-ermont.fr](mailto:revision-plu@ville-ermont.fr)
- Un registre a été mis à disposition des habitants le souhaitant, en mairie, pendant toute la durée de la procédure. Il n'a cependant pas été utilisé par les habitants pour l'expression de demandes et/ou remarques pour la révision du PLU.

La volonté d'associer les habitants et les personnes ressources à la révision du Plan Local d'Urbanisme s'est traduite dans les faits. Les différentes personnes ayant pris part à la concertation ont pu participer à l'élaboration du nouveau PLU, apportant leur contribution du diagnostic à la transcription réglementaire.

Les réunions publiques ont réuni des habitants intéressés, ce qui a permis de partager et d'échanger sur les différents éléments portant sur la révision du PLU.

Le bilan de la concertation est ainsi positif. Cette dernière a permis de conforter le projet de révision du PLU élaboré par l'équipe municipale, de le compléter et de l'enrichir sur un certain nombre de points. Une part des observations ou des demandes n'ont en revanche pas pu être prises en compte, en particulier lorsqu'elles ne répondaient pas à des objectifs d'intérêt général, et/ou si elles n'étaient pas liées au travail de révision du PLU.

## **2. SUR L'ARRÊT DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ**

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.

Il est recherché, au travers du PLU, le maintien de l'équilibre existant entre la préservation des espaces agricoles et naturels et la réponse aux besoins des habitants, notamment en matière de logements. Le PLU met l'accent sur la richesse environnementale et la qualité de vie offerte aux habitants.

Après la phase de diagnostic technique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été établi. Ce document a pour vocation de traduire le projet global d'évolution du territoire communal dans les dix à quinze prochaines années.

## 2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la Commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la Commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Le PADD est l'expression de **la vision politique de l'avenir du territoire communal**. Établi en prenant en compte les enjeux identifiés dans le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire. Il est donc le fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.

Les orientations définies dans le PADD tiennent compte des différents documents supra-communaux, et notamment régionaux et intercommunaux.

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.

Les objectifs de la délibération sont les suivants :

1. 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 ;
2. Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques des quartiers pavillonnaires, en luttant contre leur transformation et parcellisation diffuse ;
3. 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 ;
4. Engager la création d'un quartier développant des objectifs environnementaux forts à proximité directe de la gare du Gros Noyer, en réponse aux besoins d'accueil de logements ;
5. Conforter le cœur de ville 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 forain ;
6. Promouvoir la ville « des proximités », facilitant l'accès à tous les services du quotidien qui se traduirait notamment par une desserte en mobilités douces (piétons, cycles...) définie en concertation.

Le PADD s'articule autour de 3 axes complémentaires et étroitement interdépendants :

- **AXE 1 : UNE VILLE JARDINÉE**
- **AXE 2 : UNE VILLE SOLIDAIRE**
- **AXE 3 : UNE VILLE ATTRACTIVE À VIVRE ENSEMBLE**

Il a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal, lors de sa séance du 24 juin 2022

- **Axe 1 : Ermont, une ville jardinée :**
  - ➔ **Perméable et résiliente au cadre de vie préservé ;**
  - ➔ **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.**





# Ermont, une ville jardinée

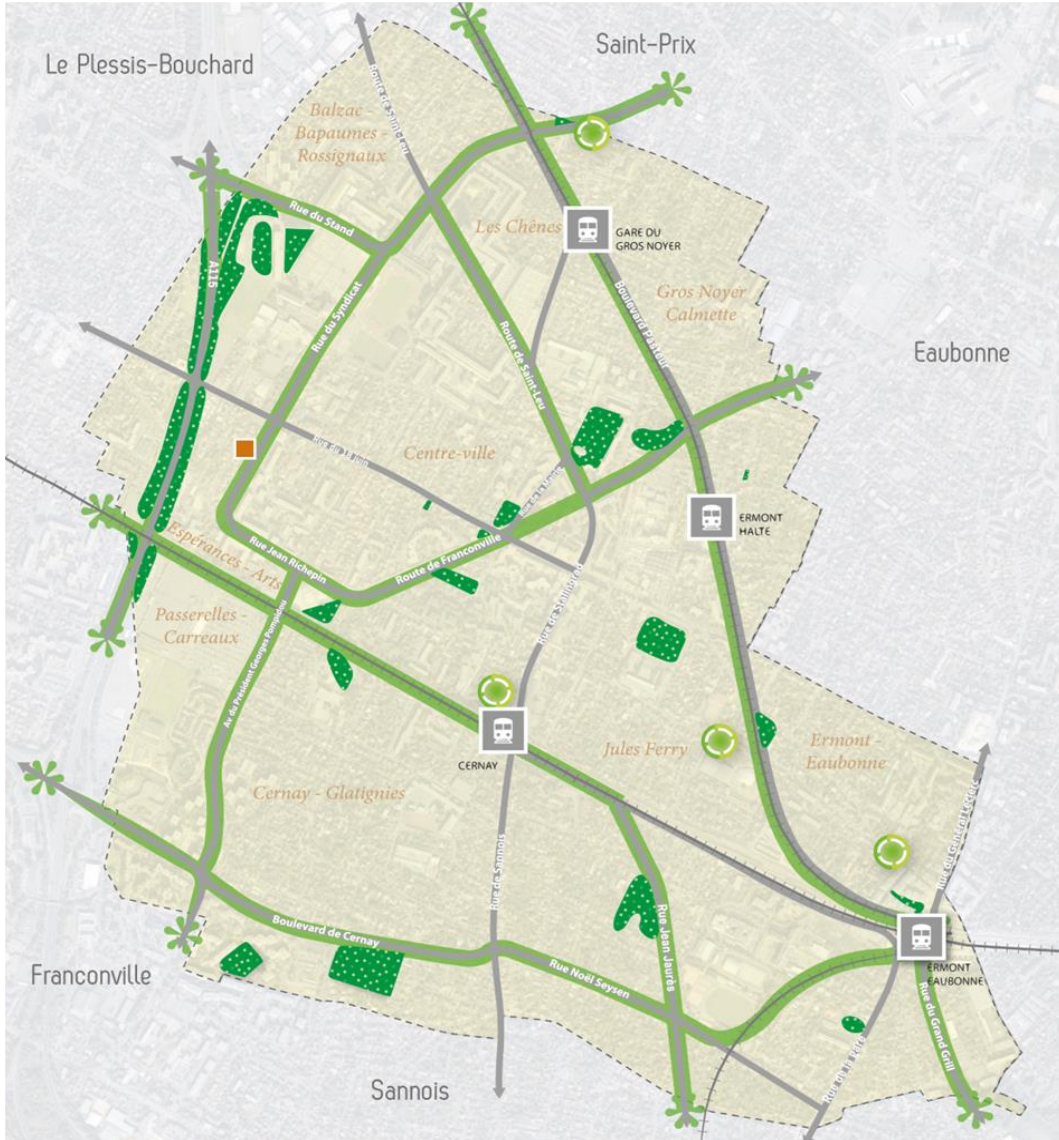
## Cartographie de l'axe 1

-  Encadrer les aménagements, extensions du bâti dans le respect des formes urbaines des différents quartiers

 Intégrer le monument historique dans les projets d'aménagement
-  Créer de nouveaux espaces verts publics et renforcer l'accessibilité en créant de nouveaux cheminements doux

 Valoriser les parcs, squares et espaces verts existants

 Développer les principes de continuités vertes



- **Axe 2 : Ermont, une ville solidaire :**

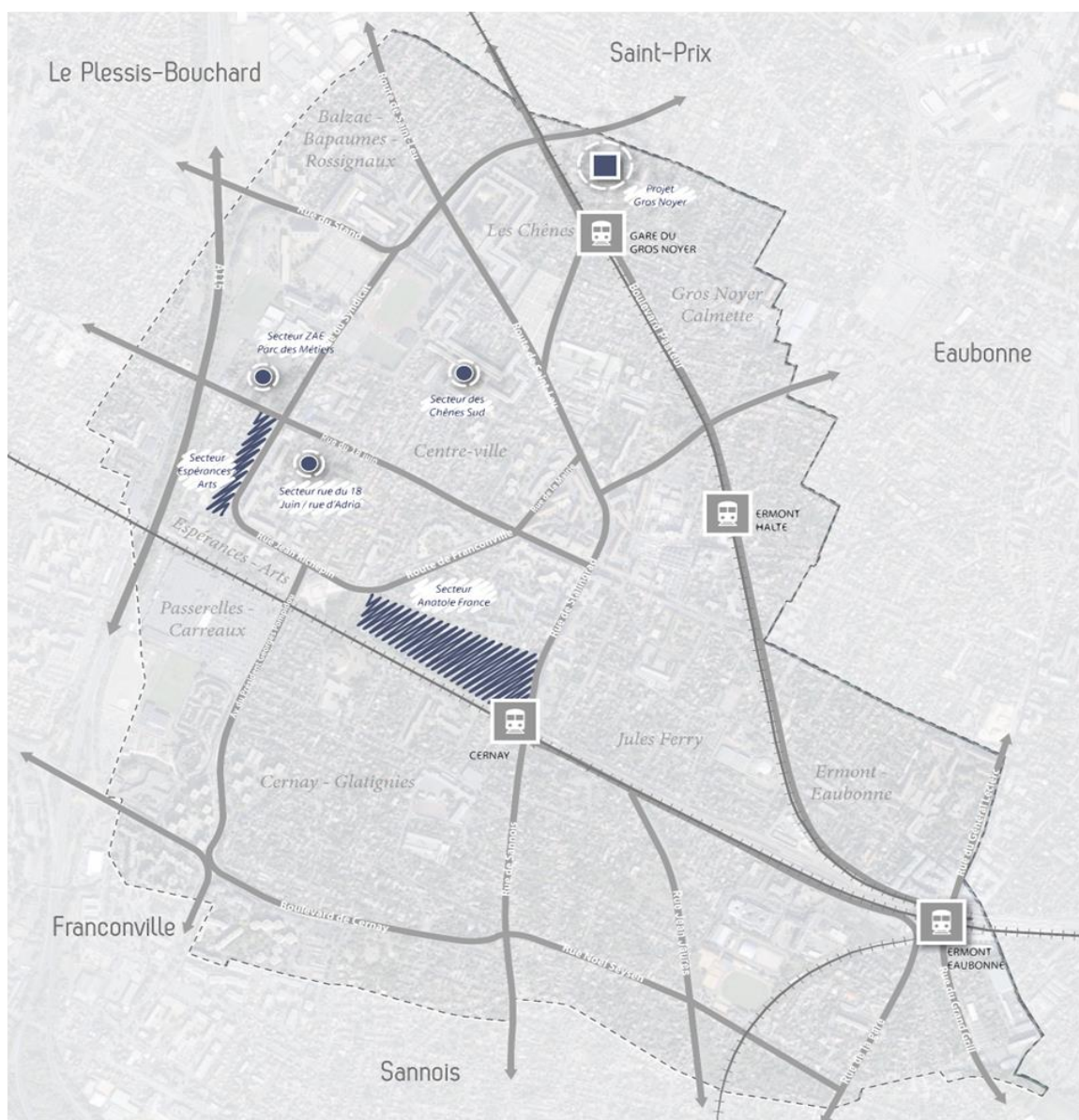
- ➔ **Inclusive et accessible, pour tous, à tous les âges de la vie ;**
- ➔ **Agir pour la solidarité, la mixité sociale et les parcours résidentiels, en mettant en place des conditions favorables pour sa mise en œuvre sur la commune dans le respect des équilibres.**



## Ermont, une ville solidaire

### Cartographie de l'axe 2

- 1/ Engager la réalisation du projet Gros-Noyer
- 2/ 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
- ▨ 3/ Mener une réflexion sur le devenir de sites stratégiques :
  - Secteur Espérances / Arts ;
  - Secteur Anatole France.



- **Axe 3 : Ermont, une ville attractive à vivre ensemble :**

- ➔ Favorable à l'éducation, la culture, l'animation, aux mobilités actives, au sport et à la santé ;
- ➔ Promouvoir une ville « des proximités », facilitant à tous, les services du quotidien et conforter le cœur de ville dans sa fonction centrale pour tous les ermontois(es).



## Ermont, une ville attractive à vivre ensemble

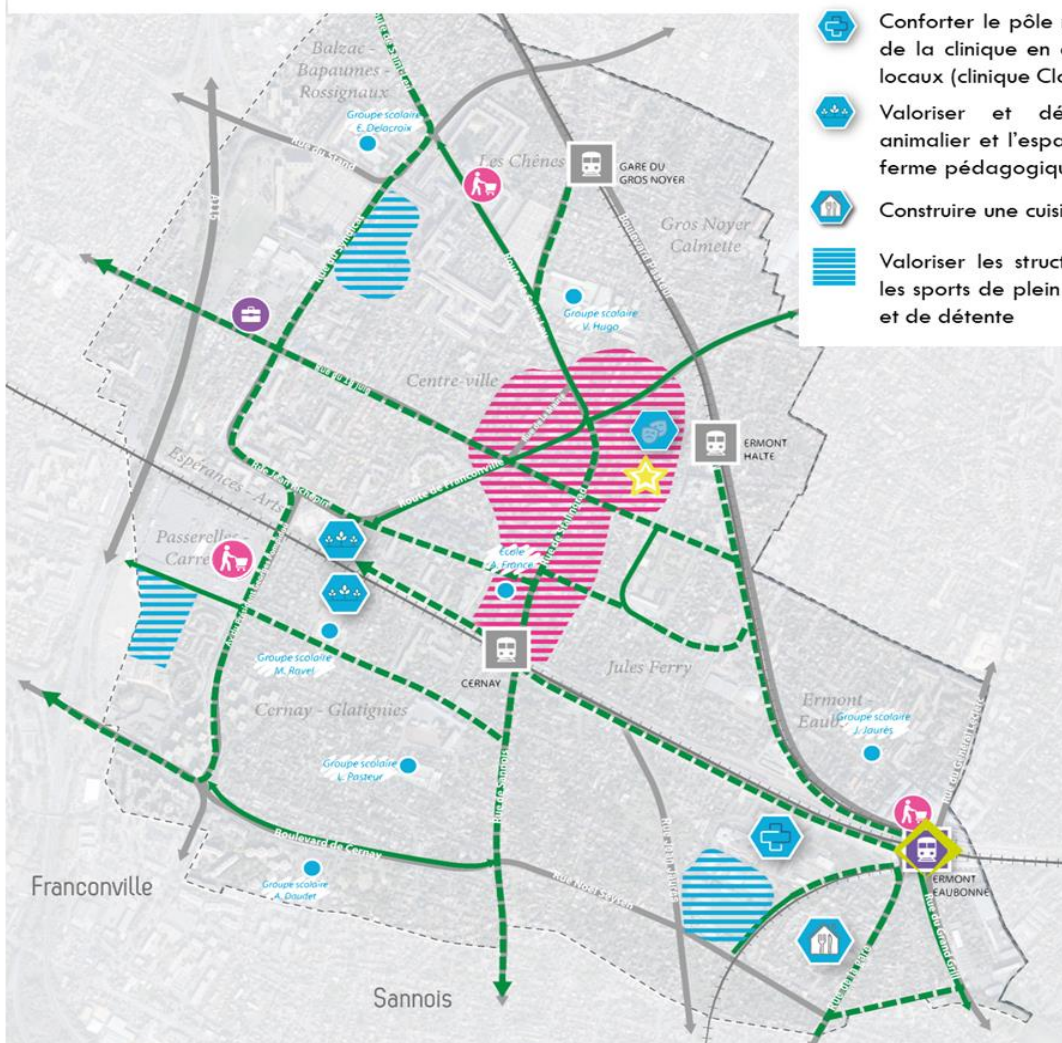
### Cartographie de l'axe 3

- Favoriser l'économie présentielle en cœur de ville et préserver les commerces existants
- Conforter le rôle et l'attractivité du marché au sein du tissu commercial
- Préserver les commerces existants
- Envisager et étudier l'extension de la Zone d'Activités Économiques existante
- Favoriser l'implantation d'activités issues du secteur tertiaire
- Restructurer le pôle de la gare Ermont Eaubonne en matière de mobilités

- Conforter les circulations douces existantes et en développer de nouvelles
- Atténuer les nuisances sonores et pollutions liées à la circulation

Valoriser l'offre en équipements et espaces publics existants et adapter les capacités d'accueil aux besoins et évolutions de la population :

- Anticiper les besoins en matière d'équipements scolaires
- Réaménager le théâtre Pierre Fresnay
- Conforter le pôle médical à proximité de la clinique en créant de nouveaux locaux (clinique Claude Bernard)
- Valoriser et développer l'espace animalier et l'espace maraîcher de la ferme pédagogique
- Construire une cuisine centrale
- Valoriser les structures existantes pour les sports de plein air et lieux de loisirs et de détente



## 2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers :

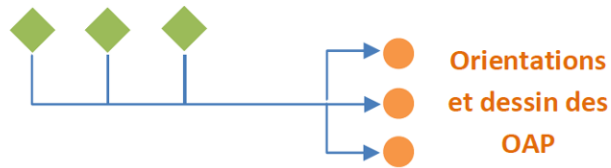
Les OAP sectorielles :

- 1-OAP Gros Noyer
- 2- OAP Rue du 18 Juin

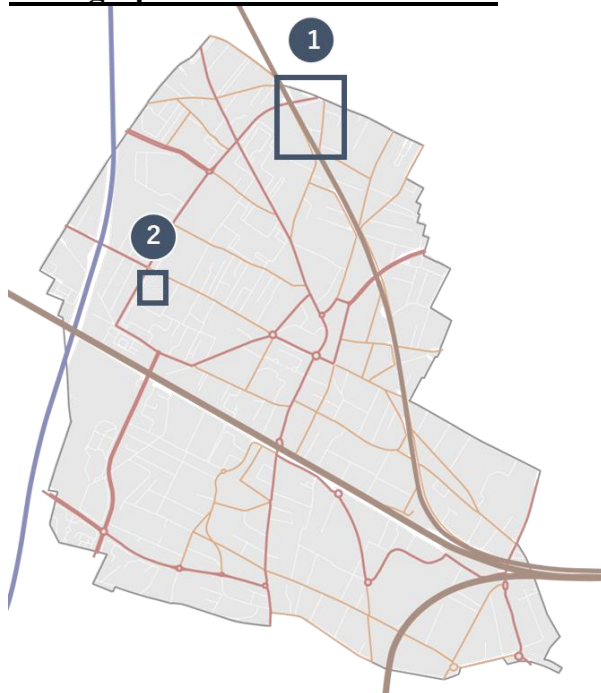
Les OAP thématiques :

- OAP Trame Verte
- OAP Mobilités douces

Orientations du PADD



### Cartographie des OAP sectorielles :



- **OAP Gros Noyer**

**Principes de l'OAP :**

Le contenu de l'OAP découle de la traduction des orientations fixées dans le PADD à savoir : **Engager la création d'un quartier à forts enjeux environnementaux** en réponse aux besoins d'accueil de logements.

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

- Réaliser un projet d'environ 400 logements mixtes (logements collectifs, habitat intermédiaire, maisons pavillonnaires en R+1...);
- Prévoir une part d'environ 40% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) par phase ;
- Proposer une part de logements spécifiques à destination du personnel médical ;
- Aménager 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 une position d'aménagement en faveur de la nature en ville, de l'écologie et de l'innovation, permettant la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

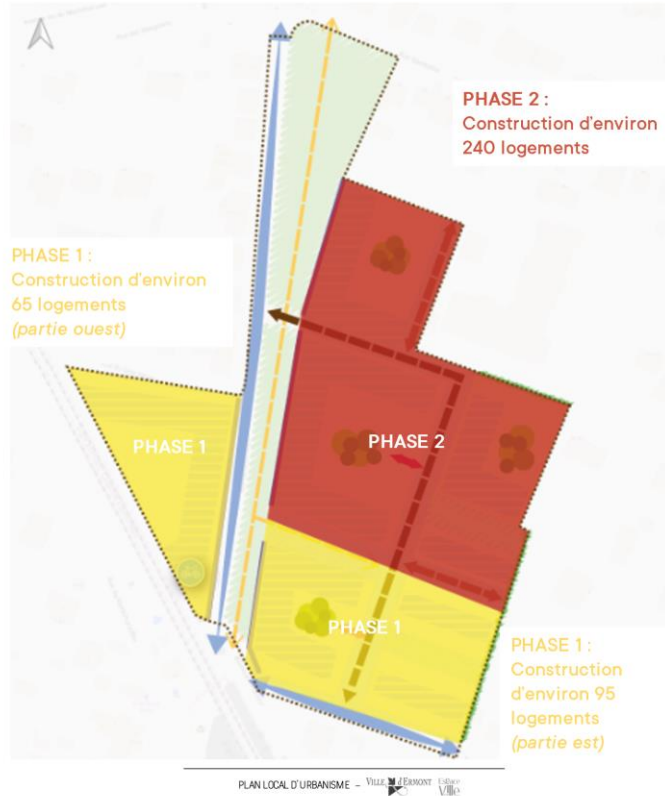


## OAP SECTORIELLES

### GROS NOYER

- **Superficie totale** : 18 000 m<sup>2</sup>
- **Programmation** : environ 400 logements mixtes dont 40% de logements sociaux par phase.

#### Phasage de l'opération



Cette OAP comprend une coulée verte aménagée le long de la rue du Gros Noyer.



OAP SECTORIELLES  
GROS NOYER





## OAP SECTORIELLES

### GROS NOYER



#### Aménager une coulée verte

Réaliser un parc urbain végétalisé et arboré, en continuité des jardins privatifs, des logements neufs créés, le long de la rue, offrant des aspects et des usages variés (palettes végétales, jeux, repos, espaces participatifs et solidaires).

Permettre une gestion naturelle des eaux de pluie par la création de noues paysagées.



Respecter un retrait des nouvelles constructions de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives



Préserver et/ou aménager des cœurs d'îlot verts



Construire un programme de logements neufs à la typologie variée, garantissant une mixité sociale et un parcours résidentiel diversifié, permettant une mixité fonctionnelle (commerces de proximité), avec un épannelage des hauteurs pour favoriser l'intégration des constructions et réaliser une transition urbaine de qualité :



Habitat collectif avec un épannelage des hauteurs de R+1 à R+5+A maximum



Petit habitat collectif avec un épannelage des hauteurs de R+2 à R+2+A maximum



Habitat individuel en R+1 maximum



Principe d'implantation du bâti



Aménager un espace public



Créer une nouvelle façade urbaine intégrée à l'environnement, s'accordant aux bâtiments existants anciens conservés (meulière, tuiles, enduits, avec des tons naturels, épannelage diversifié).



Créer une voie de desserte intérieure principale



Créer une voie de desserte intérieure secondaire



Principe d'accès



Requalifier les espaces publics :

- Créer de nouvelles places de stationnement le long de la rue du Gros Noyer ;
- Aménager de nouveaux espaces publics par l'élargissement de la rue de Guynemer,



Aménager des circulations douces

### **Justification de l'OAP :**

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



- **OAP Rue du 18 Juin**

**Principes de l'OAP :**

Le contenu de 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**

- **Secteur rue du 18 juin**
  - reconstruire un Institut Médico Éducatif (IME) adapté aux normes et aux besoins actuels ,
  - construire des logements tant en accession à la propriété que de logements sociaux.

En effet, la programmation prévoit la réalisation d'environ 350 logements mixtes dont 30% de logements sociaux.





## OAP SECTORIELLES

### RUE DU 18 JUIN



Construire un programme de logements neufs à la typologie variée, garantissant une mixité sociale, avec un épannelage des hauteurs pour favoriser l'intégration des constructions et réaliser une transition urbaine de qualité :



Équipement d'intérêt collectif avec une hauteur limitée au R+3 ou R+3+A maximum



Habitat collectif avec une hauteur limitée à R+5+A maximum



Principe d'implantation du bâti



Principe d'implantation de l'Institut Médico Educatif (IME)



Aménager des espaces verts



Aménager un cœur d'îlot vert



Aménager des haies paysagères et positionner les constructions en retrait par rapport aux voies :

- Par rapport à la rue du 18 Juin : 5 mètres de retrait
- Par rapport à la rue d'Adria : 2 mètres de retrait



Créer une voie de desserte intérieure principale



Principe d'accès /

- Rue du 18 Juin
- Rue d'Adria
- Rue Maldegem



Requalifier la rue d'Adria (élargissement de la voie)



Aménager des circulations douces

### **Justification de l'OAP :**

L'OAP fixe des orientations générales de programmation, (avec notamment un pourcentage minimal de logements sociaux), d'accès et de compositions paysagères (continuités paysagères, 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.

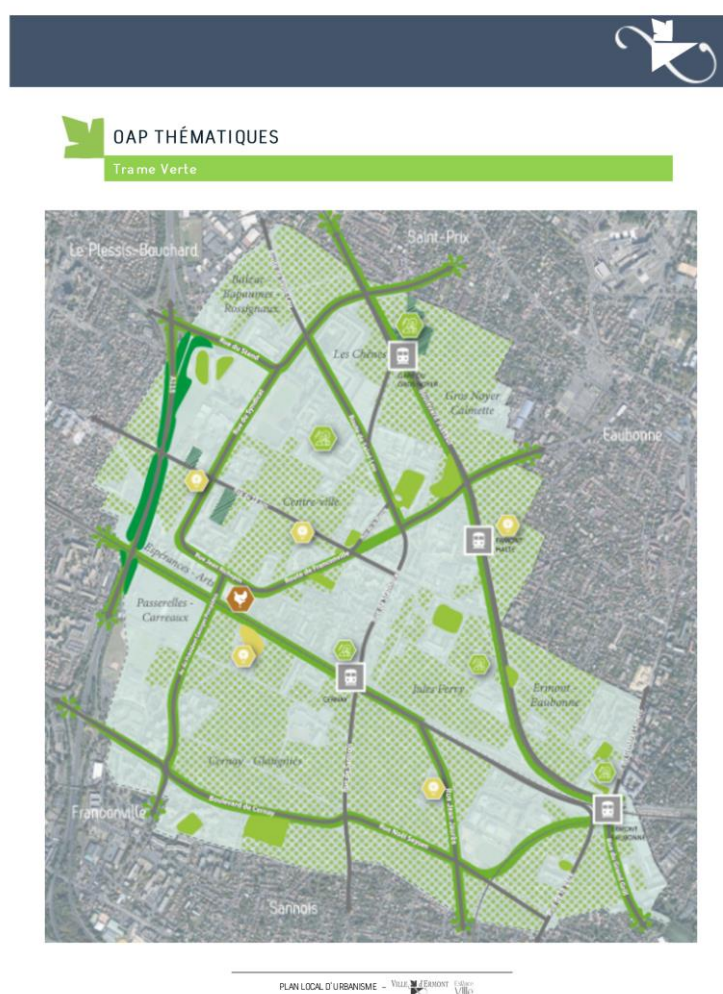
- OAP Trame Verte

### Principes de l'OAP :

Cette OAP s'inscrit dans le prolongement du PADD, à savoir : **Promouvoir et renforcer la Trame Verte en renforçant les continuités écologiques et les espaces de biodiversité.**

L'OAP thématique Trame Verte vise notamment à :

- favoriser la place de la nature en ville et, quand cela est possible, la désimperméabilisation<sup>1</sup> 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.



<sup>1</sup> La désimperméabilisation des sols consiste au maintien d'espaces perméables et au retrait des revêtements imperméables afin de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle.



## OAP THÉMATIQUES

### Trame Verte

#### 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

### **Justification de l'OAP :**

Dans la continuité des orientations du PADD, l'OAP « trame verte » vient exprimer et développer les ambitions en matière de préservation et de développement d'une ville verte et jardinée. Ces orientations 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 réparage d'arbres remarquables.

- **OAP Mobilités douces**

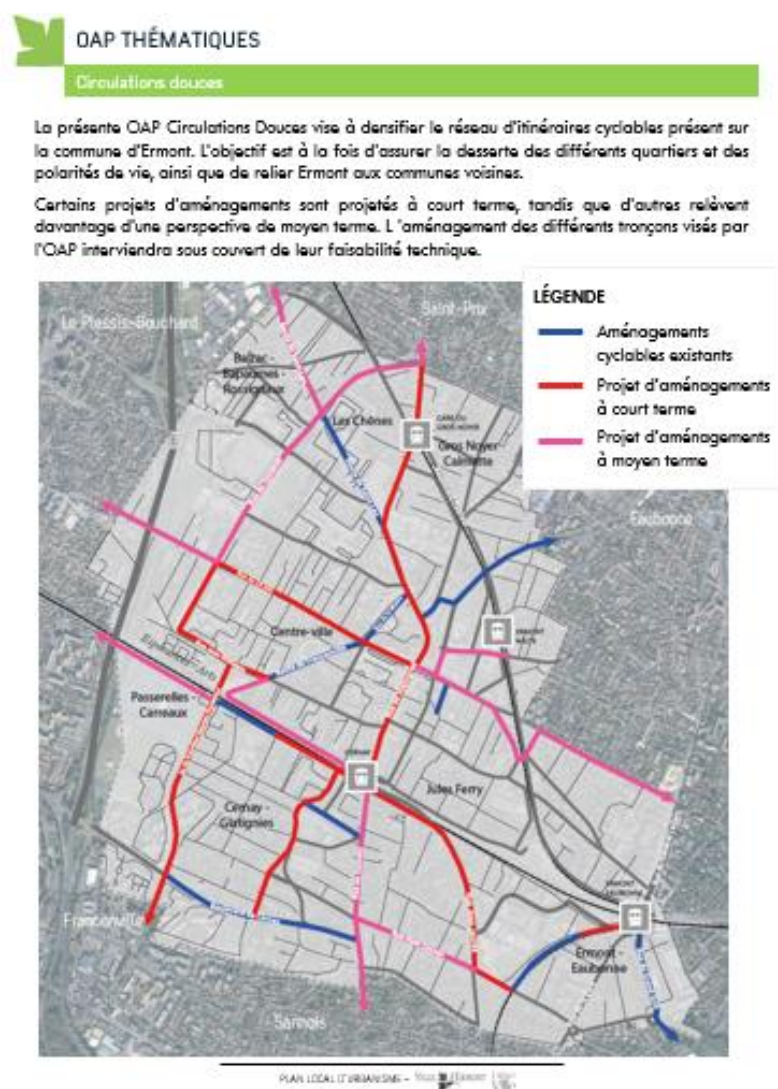
### **Principes de l'OAP :**

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

L'OAP « mobilités douces » traduit les orientations du PADD qui visent à :

- promouvoir la ville « des proximités », facilitant l'accès 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.



### **Justification de l'OAP :**

L'OAP Mobilités 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, mais aussi de relier Ermont aux communes voisines.

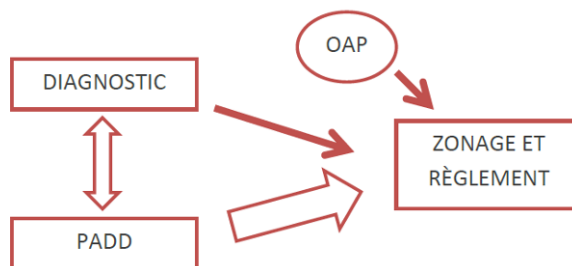
Certains projets d'aménagements sont projetés à court terme, tandis que d'autres relèvent davantage d'une perspective de moyen terme. L'aménagement des différents tronçons visés par l'OAP interviendra sous couvert de leur faisabilité technique.

### 2.3 Le plan de zonage et le règlement écrit

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées à partir d'un travail approfondi de diagnostic.

Le PADD définit des orientations en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ou agricoles ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte, etc.). Tous ces éléments ont été pris en compte dans les nouveaux plans de zonage et le nouveau règlement.

Le plan de zonage n'a été revu que de manière marginale dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels qu'ils sont définis dans les orientations du PADD complétées par les OAP.



Le respect des conclusions de l'analyse territoriale, réalisée à partir du diagnostic et du PADD, a conduit à l'élaboration du plan de zonage et de son règlement.

Ainsi, le plan de délimitation des zones du PLU s'articule autour de quatre zones, à savoir :

Trois types de **zones urbaines** :

- Zones urbaines à dominante **pavillonnaire** (U1 ; U1i ; U1m)
  - **U1** = quartiers pavillonnaires
  - **U1i** = secteur pavillonnaire pouvant évoluer vers du petit collectif
  - **U1m** = secteur mixte et d'activités
- Zones urbaines à dominante **habitat collectif** (U2a ; U2b ; U2c)
  - **U2a** : quartiers d'habitat collectif
  - **U2b et U2c** : zones de projet Gros Noyer et 18 juin
- Zones urbaines à dominante **activités économiques** (U3a ; U3b ; U3c, U3d)

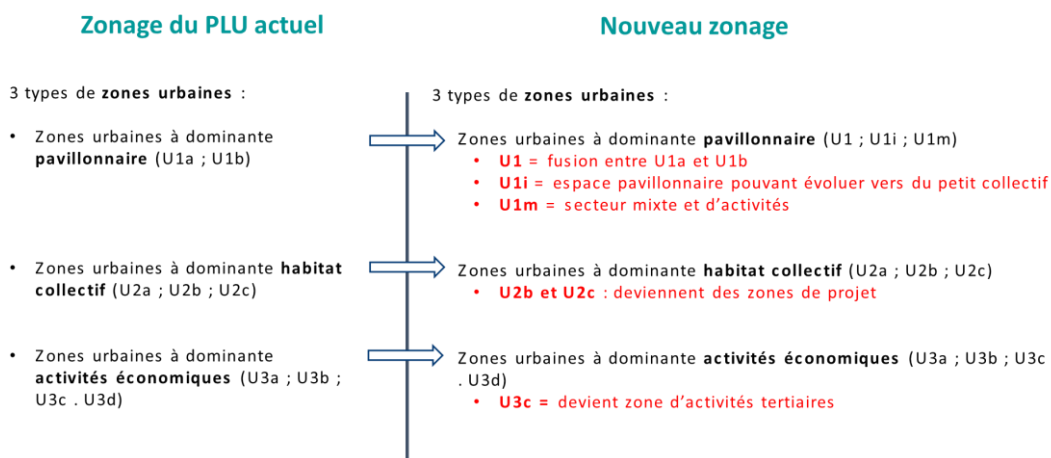
**Une zone naturelle** : la zone N

- Un secteur particulier N\* qui correspond à la ferme pédagogique et ses installations spécifiques



## Les principales modifications de zonage :

Le zonage n'a que peu évolué entre le document actuellement applicable et le projet de PLU révisé. Les grandes familles de zones sont conservées, des fusions et/ou suppressions de secteurs sont prévues afin de mieux répondre aux orientations du PADD et d'autre part, de faciliter la lecture et la compréhension des règles.



Quant aux zones naturelles, la zone N\* a été créée pour prendre en compte le site de la ferme pédagogique.

### → L'axe 1 : Ermont, une ville jardinée

Pour traduire cet axe du PADD, l'idée est de ne faire qu'une seule zone U1, c'est-à-dire exclusivement à dominante pavillonnaire, qui reprend en partie toutes les règles de la zone U1a en y introduisant une règle de pleine terre.

Le choix se porte sur la diminution de la hauteur des bâtiments, comme les toitures pentues des pavillons qui peuvent être une gêne paysagère vis-à-vis des autres habitations.

L'emprise des constructions est portée à 25% de la parcelle.

Par ailleurs, un vrai enjeu de la perméabilisation des terres en zone pavillonnaire est soulevé. Il s'agit de lutter contre l'artificialisation<sup>2</sup> des sols.

### → L'axe 2 : Ermont, une ville solidaire

#### U2b et U2c : zones de projet

Pour permettre à la fois de favoriser le parcours résidentiel et de maîtriser l'évolution urbaine par la réalisation de projets ciblés de qualité, deux sous-secteurs ont été dédiés aux sites de projet : U2b (projet Gros Noyer) et U2c (projet rue du 18 Juin). Les règles liées à ces sous-secteurs permettent d'encadrer les projets en cohérence avec le parti d'aménagement retenu dans les OAP.

#### U1i : zone de densification douce

Un sous-secteur U1i a été créé dans un quartier pavillonnaire enclavé au sein des espaces d'habitat collectif pour permettre de créer une nouvelle offre de logement sous forme de petits collectifs et ainsi pouvoir accueillir notamment de jeunes ménages.

### → L'axe 3 : Ermont, une ville attractive à vivre ensemble

#### U1m : zone mixte

L'idée est de créer une zone urbaine mixte entre la rue de la Concorde et la route de Saint-Leu, secteur dans lequel l'implantation d'une zone d'activités et de services est possible pour permettre l'arrivée de commerces et d'artisans.

<sup>2</sup> Lutter contre l'artificialisation des sols : préservation de la naturalité des sols (végétaux, micro-organismes, etc.)



### **U3a : zone liée à l'activité**

L'extension de la zone d'activités du Parc des Métiers résulte de l'opportunité foncière qui se présente actuellement pour l'agrandir. Cette zone d'activités débouchera sur la création de nouveaux emplois.

Pour la zone N, les évolutions sont plus significatives. En effet, la superficie totale de la zone N représente actuellement 13,4 ha pour atteindre 16,6 ha dans le PLU révisé. Par ailleurs, il est à noter qu'aucune zone N n'est supprimée, confortant ainsi la valorisation des espaces naturels via notamment la création de nouveaux espaces verts et îlots de fraîcheur, tels que les parcs.

Les dispositions principales du règlement écrit ont été conservées. Cependant, certaines ont été ajustées, voire, complétées afin de mieux correspondre aux objectifs du PADD. Les définitions ont également été retravaillées dans le but de faciliter la compréhension des règles et leur application. Des schémas ont été intégrés au règlement facilitant la compréhension et la mise en application des règles.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme a évolué en modifiant la forme du règlement écrit. Le projet de PLU tient compte de ces nouvelles dispositions. De ce fait, les articles 1 à 14 qui figuraient dans l'ancien PLU sont supprimés. Le nouveau règlement s'organise autour de trois grands chapitres (Chapitre 1 : destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions – Chapitre 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – Chapitre 3 : équipements et réseaux).

### **Les dispositions règlementaires spécifiques :**

#### **Les emplacements réservés (ER)**

Pour répondre aux objectifs du PADD, dix emplacements réservés communaux ont été identifiés en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

#### **Les Espaces Paysagers à Protéger (EPP)**

Conformément au Code de l'Urbanisme et notamment de son article L.151-23, les éléments paysagers font l'objet d'une très large protection. Les EPP ont pour objectif d'assurer la pérennité des espaces paysagers, renforçant ainsi la trame verte, mais également la qualité paysagère des quartiers. De plus, l'intégration des EPP, dans un contexte de réchauffement climatique, contribuent à la préservation de la nature en ville et au maintien des îlots de fraîcheur.

Leur identification se place dans la continuité des objectifs poursuivis par les orientations suivantes de l'axe 1 du PADD :

- Promouvoir et renforcer la Trame Verte comme vecteur de protection de la biodiversité,
- Protéger les cœurs d'îlots verts et les fonds de parcelle, lutter contre l'artificialisation des sols.

L'ensemble de ces prescriptions introduites ou renforcées dans le cadre de la révision du PLU, améliore la protection de ces éléments paysagers et participe à la valorisation de la Trame Verte sur le territoire communal.

Les haies, les cœurs d'îlots verts, les boisements, les délaissés, (protégés pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager), sont autant d'éléments d'intérêt paysager et environnementaux. C'est dans cette perspective que ces derniers sont classés en tant qu'EPP. Le PLU révisé agrandit de manière significative la superficie totale des EPP. En effet, ces espaces représenteront 17,8 ha en lieu et place des 7.4 ha existants, (soit une hausse de plus de 41%).

### Arbres remarquables :

Quarante arbres remarquables sont identifiés. Ils font l'objet d'une protection au sein du règlement.

### Les éléments de patrimoine bâti

Plus de trente constructions remarquables, trois ensembles de constructions et deux quartiers sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Cette identification s'inscrit dans la prise en compte de l'orientation du PADD : « Préserver et valoriser le patrimoine bâti ainsi que le petit patrimoine (clôtures...) ».

## 3. ÉTAPES ET AJUSTEMENTS ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION

### 3.1 La consultation de la MRAe

L'autorité environnementale a rendu un avis en date du 16 mars 2023. Cet avis ainsi que le mémoire en réponse de la ville d'Ermont ont été joints au dossier d'enquête publique.

Le mémoire en réponse est joint en annexe de la présente note de synthèse.

### 3.2 La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Suite à l'arrêt du PLU en Conseil Municipal, le 9 décembre 2022, le dossier a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées. À l'issue du délai de trois mois de consultation, treize Personnes Publiques Associées ont émis un avis.

Le tableau ci-après répertorie les avis reçus et leur nature :

Organisme	Avis
État	Favorable Sous réserve
Département	Favorable avec observations
CA Val Parisis	Favorable
Chambre d'Agriculture	Favorable
Ile de France Mobilités	Favorable avec observations
SAGE Croult Enghien Vieille Mer	Favorable Sous réserve
ARS	Favorable Sous réserve
SEDIF	Favorable avec observations
SNCF	Favorable Sous réserve
RTE	Non concerné
Ville d'Eaubonne	Favorable
Ville de Saint Leu la Forêt	Favorable avec observations
Ville de Saint Prix	Favorable avec réserves

Le tableau ci-dessus met en évidence les réponses apportées par les PPA dans le temps imparti.

La Région Ile-de-France quant à elle, a rendu un avis favorable après la fin de l'enquête publique.

Les autres Personnes Publiques Associées n'ont pas formulées d'avis.

Le tableau de synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et les modalités de prise en compte sont annexés à la présente note.

### 3.3 L'enquête publique et le rapport du commissaire-enquêteur

À l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément à l'arrêté Municipal en date du 1<sup>er</sup> mars 2023, le projet de PLU arrêté a été soumis à enquête publique du 27 mars au 26 avril 2023, enquête dont le déroulement a été conforme à la procédure et durant laquelle quatre permanences se sont tenues.

Au total, ce sont environ soixante-quatre (64) personnes qui se sont déplacées dont quarante-deux (42) durant les permanences du commissaire-enquêteur. Une vingtaine de personnes a formulé des observations sur le registre papier. Par ailleurs, quarante-neuf (49) courriels ont été adressés au commissaire-enquêteur ainsi que cinq (5) courriers et deux (2) pétitions.

À l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur a rédigé son rapport. Il a émis **un avis favorable** assorti de deux (2) réserves et de cinq (5) recommandations (cf. extrait ci-dessous).

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.

- **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 Ilots 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.

Le tableau de synthèse des modalités de prise en compte des réserves et des recommandations est annexé à la présente note.

### **3.4 Les évolutions apportées au projet de PLU arrêté**

La consultation, d'une part, de l'autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées et d'autre part l'enquête publique et les conclusions du commissaire-enquêteur ont conduit à apporter des ajustements, compléments et modifications ponctuels au projet arrêté par le Conseil Municipal.

Les pièces du PLU qui sont modifiées sont mentionnées ci-après.

Par ailleurs, en annexe de la présente note de synthèse figure les éléments suivants :

- Le tableau complémentaire ajouté au bilan de la concertation pour répondre aux demandes de la MRAe et du commissaire-enquêteur ;
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe qui explicite les réponses apportées par la commune et les évolutions intégrées au dossier de PLU ;
- Le tableau de synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées et la manière dont elles ont été prises en compte ;
- Le tableau de synthèse des conclusions du commissaire-enquêteur et la manière dont elles ont été prises en compte.

#### **Le bilan de la concertation**

- Le bilan de la concertation est complété pour donner suite à la demande de la MRAe et du commissaire-enquêteur.

#### **Le rapport de présentation**

- Le diagnostic, les justifications et l'évaluation environnementale sont ajustés pour prendre en compte l'avis de la MRAe, les avis des PPA et PPC et les conclusions du commissaire-enquêteur.

## Le PADD

- Le PADD est ajusté à la marge pour intégrer le classement en zone N du square Jean Moulin et la création d'une zone naturelle (N) sur les parcelles appartenant à la commune de Saint-Prix dans le quartier du Gros Noyer.

## Les OAP

Les OAP sectorielles :

- L'OAP Rue du 18 Juin est ajustée pour prendre en compte les observations de l'enquête publique

Les OAP thématiques :

- L'OAP Trame Verte est ajustée à la marge pour intégrer le classement en zone N du square Jean Moulin et les parcelles appartenant à la commune de Saint-Prix dans le quartier du Gros Noyer ;
- L'OAP Mobilités douces est ajustée à la marge pour une mise en cohérence avec les documents supra-communaux (plans de mobilité...).

## Le zonage

Le plan de zonage est ajusté pour prendre en compte les points suivants :

- Création d'une zone N pour le square Jean Moulin et sur les parcelles appartenant à la commune de Saint-Prix dans le quartier du Gros Noyer ;
- Identification d'un bâtiment remarquable (123 rue du Général de Gaulle).

## Le règlement

- Des évolutions ponctuelles sont apportées au règlement pour intégrer notamment les recommandations du SAGE ainsi que les recommandations et la levée des réserves du commissaire-enquêteur.

## **Le dossier de PLU est constitué par :**

- 1- les pièces administratives (délibérations du Conseil Municipal),
- 2- le rapport de présentation (diagnostic, justifications et l'évaluation environnementale),
- 3- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- 4- les OAP (les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- 5 - le règlement écrit,
- 6- le plan de zonage, qui comprend également le plan de sauvegarde de la diversité commerciale et le plan du patrimoine naturel et bâti
- 7- les annexes
  - les annexes servitudes,
  - les annexes sanitaires,
  - les annexes informatives.

**Monsieur le Maire** remercie Monsieur Blanchard pour cette présentation et pour le travail réalisé par les services administratifs.

**Monsieur le Maire** met l'accent sur ce qui a représenté le cœur de ce projet : l'écoute et l'échange. En effet, en dehors de tout jeu ou manipulation politicienne, l'idée est que ce PLU réponde aux besoins des Ermontois et soit tourné vers l'avenir.

La réalisation de ce PLU est également encadrée par un certain nombre de réglementations, émanant notamment, du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France). Du fait de la présence de quatre gares sur le territoire communal dont un « pôle gare », la densification des

constructions est imposée à la Commune. Il est donc impossible d'aller à l'encontre de cette réglementation, quand bien même le pourcentage de logements sociaux est atteint.

Par ailleurs, autour du Square Jean Moulin, **Monsieur le Maire** précise qu'avant même la demande de Monsieur Jobert et Madame Baril, il avait décidé de ne pas ériger de constructions sur cet espace vert.

En effet, afin de limiter l'artificialisation des sols, cet espace demeurera un espace vert. Il est important, malgré les contraintes de densification, de conserver des espaces naturels au sein de la Commune. Cependant, il est à noter qu'ils deviennent plus rares du fait de l'augmentation des divisions de parcelles privées, vendues pour construire de nouvelles maisons. La ville doit donc être vigilante sur cet aspect afin de limiter l'octroi des permis de construire.

**Monsieur le Maire** évoque ensuite le Plan de déplacement. Là aussi des règles s'imposent quant aux modes de déplacements doux et la réalisation de pistes cyclables.

Le Commissaire-enquêteur a été très sensible à ce sujet et a fait part de ses remarques à **Monsieur le Maire** qui les a prises en compte.

**Monsieur le Maire** aborde ensuite le sujet de l'OAP de la rue du 18 Juin. Beaucoup de critiques ont été formulées sur ce projet.

Cependant, Monsieur le Maire poursuit et indique avoir échangé longuement avec la présidente de l'APAJH du Val d'Oise (Association pour adultes et jeunes handicapés). Cet échange a conforté sa position quant à cette opération.

L'association est propriétaire de l'Institut Médico-Educatif (IME) « Le Clos Fleuri ». Celui-ci accueille 70 enfants et adultes polyhandicapés. Il est le seul dans le Val d'Oise qui possède un internat. De plus, il a obtenu de l'ARS 10 places d'accueil d'urgence, ce qui n'est pas négligeable.

Il est donc essentiel de conserver un tel établissement sur notre territoire. Sa reconstruction va, par ailleurs, permettre de disposer de locaux pour des accueils dits « de répit » qui soulageront ainsi les proches ou les « aidants ».

L'établissement actuel n'étant plus aux normes en matière d'accessibilité, la présidente de l'APAJH a expliqué avoir envisagé sa vente à un promoteur immobilier et effectué des recherches pour construire un IME ailleurs.

**Monsieur le Maire** lui a fait part de sa forte volonté de maintenir cet établissement dans la Commune et sur le même secteur, non en périphérie. Il lui a proposé de faire appel à un promoteur de son choix pour envisager sa reconstruction.

Pour ce faire, des pavillons alentours ont été rachetés et vont être démolis, ce qui permettra de reconstruire le nouvel IME. Les enfants y seront ensuite transférés.

Quant aux locaux actuels, ils seront démolis. De nouvelles constructions d'immeubles verront le jour prochainement. La problématique du stationnement est également pensée pour répondre à ces nouvelles constructions.

**Monsieur le Maire** évoque également l'équilibre financier de cette opération. Afin de combler un manque à gagner de 2 000 000 d'euros pour le promoteur et l'APAJH, la ville a accepté la construction d'un étage supplémentaire sur les nouveaux logements. De ce fait, cette négociation permet de maintenir l'IME sur la Commune, ce qui est primordial pour la municipalité.

Ces blocs de constructions seront constitués de logements sociaux ainsi que de logements en accession à la propriété. De plus, deux bâtiments seront également réservés aux seniors handicapés. En effet, un certain nombre de travailleurs handicapés ne disposent pas de logement et vivent dans des foyers. Ainsi, ces logements seront gérés par l'APAJH.

**Monsieur le Maire** présente ensuite le projet du Gros Noyer et indique pour commencer, que ni la Commune ni la Communauté d'Agglomération n'avaient les moyens de se porter acquéreurs. En effet, il aurait fallu créer une ZAC. Ce dispositif ne procure pas toujours les meilleures conditions aux propriétaires de logements.

**Monsieur le Maire** indique que plusieurs promoteurs se sont mis en relation avec les résidents de ce secteur. Actuellement, un « blocage » s'est installé entre promoteurs et propriétaires.

**Monsieur le Maire** qui doit recevoir leurs responsables d'ici à la fin du mois de juillet, déclare que ce projet doit absolument voir le jour car de nombreux logements sont dégradés. De plus, avec la proximité de la gare, il est impératif de construire des logements décents (renvoi au SDRIF). Quant aux propriétaires, il est inenvisageable que cette opération les desserve. Toutefois, il leur est demandé de se montrer raisonnables eu égard aux montants réclamés pour la vente de leurs maisons. Il est hors de question que les promoteurs, pour compenser cette dépense, viennent exiger de construire des étages supplémentaires.

Cela a été accepté dans le cadre de l'OAP du 18 Juin pour l'IME mais ne se justifie pas pour le secteur du Gros Noyer.

En cas de désaccord persistant, la ville confiera la mission de rachat des pavillons à la structure de portage financier de la Région Ile-de-France. La procédure sera plus longue mais le projet aboutira. Il leur faudra solliciter les avis des domaines et renégocier les prix de vente des terrains avec les promoteurs.

**Monsieur le Maire** ne souhaite pas en arriver à l'expropriation car les maisons connaîtraient alors, une véritable dévalorisation. En effet, le juge de l'expropriation établit une estimation des biens à laquelle il retranche un pourcentage très important. Les propriétaires seraient alors lésés.

**Monsieur le Maire** affirme sa position aux côtés des Ermontois et espère que la situation trouvera ainsi une issue favorable. Par ailleurs, il étudiera sérieusement les propositions des promoteurs afin que le réaménagement de ce secteur convienne au plus grand nombre.

Il met aussi l'accent sur l'important travail de concertation réalisé par la municipalité et les services de la Ville, avec les habitants ainsi qu'avec la résidence O'Zen située dans ce secteur.

**Monsieur le Maire** poursuit avec un autre quartier et cite les rues du Stand, Renoir et de Saint-Leu. Des promoteurs ont entrepris du démarchage mais à ce jour, aucun projet n'est envisagé. Aucune construction ne pourra être programmée sans une concertation avec les bailleurs sociaux. L'objectif serait de « casser » la barre d'immeubles située entre la rue Renoir et la rue du Stand et de reconstruire sur ces parcelles des bâtiments d'une hauteur moindre en accession sociale à la propriété afin de rouvrir ce quartier.

**Monsieur le Maire** ajoute avoir constaté que des pavillons s'y vendent à bas coût et sont ensuite divisés pour en faire plusieurs logements, ce à quoi, la municipalité souhaite mettre un terme.

Des bailleurs sociaux ainsi que Monsieur le Préfet ont été saisis du devenir de ce quartier. Ils n'ont absolument pas lancé d'étude ni programmé aucune opération à ce jour. Pour ce faire, un long travail de partenariat sera nécessaire avant d'enclencher une quelconque opération.

**Monsieur le Maire** souhaite rassurer les habitants et réaffirme que la mairie n'a mandaté aucun prestataire pour ce secteur.

**Monsieur le Maire** évoque ensuite la rue Anatole France ainsi que la route de Franconville. Là non plus, il n'y aura pas de densification et aucun promoteur n'est mandaté par la Ville. Leurs démarches relèvent d'initiatives propres à leur activité de prospection.

Le nouveau PLU ne permettrait plus de densification sur les voies citées. La seule opération envisagée est l'agrandissement de la ferme pédagogique ainsi que la réhabilitation des logements des immeubles de la Sablière. Un état des lieux des arbres de ce secteur sera également dressé. Ce sont les seules actions envisagées.

**Madame Baril** intervient et déclare que lorsque le projet de PLU a été présenté il y a un peu plus d'un an, son groupe a été le seul à s'abstenir. En effet, il était quelque peu circonspect quant aux objectifs poursuivis et attendait de voir, car l'ancien PLU n'avait pas cinq ans.

Monsieur Jobert et elle-même ont apprécié d'être conviés aux réunions de préparation de ce PLU. Ils ont été écoutés et leurs avis ont été relativement entendus sur certaines choses. Le groupe en remercie Monsieur le Maire. **Madame Baril** souligne par ailleurs, les efforts consentis sur le quartier Anatole France évoqué précédemment qui retrouve son classement en zone U1.

En revanche, le square Jean Moulin demeure classé en zone naturelle alors qu'il était prévu de le déclasser. Cela l'avait un peu gênée de voir ce square marqué en rouge au lieu de vert. Elle l'a d'ailleurs évoqué lors d'une tribune. Monsieur le Maire a été réceptif et a pris en compte cette remarque.

Par ailleurs, **Madame Baril** note que Monsieur le Maire a également pris en compte les observations du commissaire-enquêteur et des nombreux ermontois qui ont manifesté une opposition à ce projet de PLU au travers des pétitions initiées par son groupe. Elle remercie d'ailleurs les ermontois qui ont montré leur attachement à ce square bien qu'il doive être réaménagé.

Elle souligne les efforts consentis quant à l'aménagement du secteur du Gros-Noyer avec la création d'une coulée verte et la réalisation de constructions en R5 au maximum. Son groupe a longtemps craint une forte densification. Le projet présenté est plus raisonnable.

Toutefois, **Madame Baril** reste sceptique quant au devenir de la zone réservée du quartier des Espérances. Lors du dernier Conseil municipal, Monsieur le Maire a déclaré qu'aucune construction n'était prévue sur l'emplacement du City stade ou encore sur celui des Jardins partagés.

En outre, l'idée de Monsieur le Maire de faire appel au « Loto du patrimoine » pour sauver le club des Espérances est intéressante.

Après mûre réflexion et malgré ses réserves, le groupe « Ermont nouveau » votera favorablement pour ce PLU mais il ne s'agit pas d'un blanc-seing.

**Madame Baril** ajoute, par ailleurs, son souhait de voir « sanctuarisés » les espaces ainsi que le bâti autour des stades. Les stades ont été rénovés, par exemple les pistes, mais pas le bâti, notamment au stade Raoul Dautry. Sa tribune a été démolie et non remplacée jusqu'à maintenant.

Son groupe reste vigilant sur les projets à venir car il a remarqué que dans d'autres villes, peu de place est laissée à la réhabilitation. Souvent, on passe par la destruction pour reconstruire, ce qui est regrettable car certains lieux pourraient être sauvés.

**Madame Baril** pense d'ailleurs, recueillir l'adhésion de Madame Cabot au sujet du Club des Espérances. (Celle-ci répond par la négative).

**Madame Baril** ajoute ensuite que le complexe sportif Raoul Dautry, situé en U3, représente donc un bon exemple. Actuellement, il pourrait faire l'objet de nombreux projets de constructions, ce qui n'est pas sans l'inquiéter.

**Monsieur le Maire** remercie Madame Baril pour son intervention. Il se dit ravi qu'elle ait reconnu la prise en compte de ses remarques.



**Monsieur le Maire** ajoute que lorsque les remarques sont pertinentes, formulées avec des propositions et pas uniquement de la critique, il n'a aucune raison de ne pas en tenir compte.

**Monsieur le Maire** revient sur les propos tenus au sujet de la réhabilitation. Il indique que tous les logements HLM ont été réhabilités à Ermont. Il a d'ailleurs, lourdement insisté pour la réhabilitation de la grande tour du quartier des Chênes. La Ville n'a connu aucune destruction. La réhabilitation sera de rigueur dans les mois à venir. Ainsi, les gymnases et les écoles seront concernés.

**Monsieur le Maire** répond au sujet des locaux sportifs. Bien entendu, ils sont conservés autant que possible. L'état de la tribune du stade Raoul Dautry ne permettait plus d'y accéder pour des raisons de sécurité et d'accessibilité.

Quant à l'état du bâti, notamment à Raoul Dautry, il ne nous permet pas de le réhabiliter. Un projet global sera élaboré en concertation avec tous les acteurs et utilisateurs de ce site.

Il n'est pas question de construire des maisons ou des immeubles aux alentours. Le stade Raoul Dautry demeurera bien un stade en tant que tel. S'il y avait moyen de s'étendre, ce serait encore mieux !

**Monsieur le Maire** ajoute qu'il n'y a pas d'inquiétude à avoir quant à ce site. Les complexes sportifs sont primordiaux pour la vie d'une Commune tout comme le sont les espaces verts.

Ainsi, chaque fois que cela sera possible, un parc sera créé. **Monsieur le Maire** annonce ainsi la création prochaine d'un espace vert au sein du quartier des Chênes.

Au sujet du City-stade et des Jardins partagés, **Monsieur le Maire** affirme qu'aucun projet de construction n'est envisagé sur ces parcelles. S'il devait y avoir une construction à l'avenir, elle prendrait la forme d'un équipement public. C'est d'ailleurs pour cette raison que la Ville s'est portée acquéreur de ces parcelles en lieu et place de l'office HLM. Ce dernier aurait pu avoir pour projet d'y construire des immeubles.

**Monsieur le Maire** déclare qu'un seul sujet subsiste avec la société HLM. Il s'agit de la Résidence des Arts. Il semble qu'il n'existe pas de solution technique. Il sera peu probable de pouvoir la réhabiliter. La destruction puis la reconstruction semblent être la solution la plus probable et pertinente.

**Madame Lacouture** se félicite et félicite les services du travail effectué. Quant au Parc Jean Moulin, elle est ravie de son retour en zone naturelle et s'interroge sur son bref passage en zone U.

En revanche, son groupe souhaite exprimer quelques inquiétudes au sujet du stade Raoul Dautry. Tout comme ses collègues, il sera vigilant quant à son devenir.

**Madame Lacouture** évoque le SDRIF et convient qu'il apporte des contraintes. Elle ajoute cependant, que Monsieur le Maire s'est révélé être particulièrement bon élève quant à ses préconisations. Il va bien au-delà de ce qui est imposé. En effet, le quota de bâtiments exigé est quasi atteint. Par ailleurs, entre la rue du 18 Juin et le quartier du Gros Noyer, 100 logements auraient suffi pour compléter et répondre la demande. Il est prévu que 750 logements voient le jour en définitive. La densification est donc bien là « à nos portes ».

**Madame Lacouture** revient aussi sur les demandes de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale). Les demandes faites autour de ce projet démographique sont particulièrement intéressantes et importantes. Elles soulèvent nombre d'interrogations auxquelles il semblerait que Monsieur le Maire n'ait pas répondu. En effet, il annonce 34 000 habitants à l'horizon 2030. Madame Lacouture s'interroge au sujet de cet objectif. Pourquoi atteindre un tel nombre d'habitants ? Quelle en est la nécessité ? Cette volonté ne semble pas être partagée par les habitants qui au contraire, aspirent à moins de densification.

Quant aux constructions sur le secteur du Gros Noyer, **Madame Lacouture** déclare être favorable à la sollicitation de l'autorité des Domaines quant à l'évaluation de la valeur des terrains. Il lui semble, contrairement aux déclarations de Monsieur le Maire, que les propriétaires seraient mieux protégés et que les ambitions des promoteurs seraient ainsi réfrénées.

**Madame Lacouture** évoque ensuite les prochaines constructions rue du 18 Juin. Elle est ravie de la reconstruction de l'IME. En effet, ce type de structure est indispensable, d'autant que l'Education nationale n'a malheureusement que peu d'ambitions pour construire des lieux d'accueil dits « hors les murs ».

Au niveau des logements sociaux à venir, elle souligne l'engagement de 30% de production et 40 % dans le secteur Gros Noyer. Son groupe sera particulièrement attentif à l'atteinte de ces objectifs.

**Madame Lacouture** déclare en conclusion, que son groupe votera contre ce projet de PLU. En effet, trop de zones d'incertitudes subsistent. Pourquoi une révision du PLU cinq ans après le précédent ? Elle n'en comprend pas bien les motivations. De plus, son groupe estime dangereux de dépasser les préconisations du SDRIF. Enfin, le projet d'aménagement du Gros Noyer lui semble particulièrement opaque.

**Monsieur le Maire** répond ironiquement à Madame Lacouture au sujet des bons élèves qui habituellement lui plaisent, contrairement à aujourd'hui. Il ajoute qu'un procès d'intention lui est adressé. Une fois de plus, aucune proposition n'est formulée.

**Monsieur le Maire** affirme garder « la tête haute ». Il reproche à Madame Lacouture de remettre en cause la probité des élus. Ses opinions lui appartiennent mais la ligne de conduite de l'équipe de la majorité municipale est claire et ne changera pas.

Au sujet de la rue Raoul Dautry, **Monsieur le Maire** apportera la même réponse qu'à Madame Baril. Il indique avoir « bataillé » avec des propriétaires afin qu'ils ne vendent pas leurs biens à des promoteurs, évitant ainsi la construction de nouveaux immeubles, comme pour les rues d'Aquilon et Alline.

Par ailleurs, la clinique Claude Bernard a un temps, envisagé de vendre le parking situé en face des ces rues, à un promoteur qui aurait par ses constructions densifié le secteur.

**Monsieur le Maire** dit avoir « bloqué » cette transaction. Il ajoute que dans ce quartier, il y a eu suffisamment de constructions lors du réaménagement de la gare Ermont-Eaubonne.

**Monsieur le Maire** réagit également au sujet du SDRIF. Il indique que le Conseil d'Etat rappelle à la Ville d'Eaubonne de devoir augmenter de 15% les constructions autour du quartier de la gare.

**Monsieur le Maire** comprend que le nombre de logements sur la Commune d'Ermont, supérieur à la demande légale, puisse déranger Madame Lacouture mais il préfère qu'il en soit ainsi.

Il a également rencontré des Ermontois, jeunes ou moins jeunes, qui souhaitent rester à Ermont. Ainsi, techniquement, si la ville ne construit pas, elle perdra des habitants. Il est important d'offrir la possibilité aux résidents des HLM de pouvoir acquérir un bien et cela passera par la construction de logements neufs.

**Monsieur le Maire** ajoute que le seuil de 34 000 habitants à l'horizon 2030 n'est pas un objectif en soi mais une « barre haute ». Ce seuil représente la capacité maximum par rapport aux équipements publics dont dispose la Commune. La topologie des constructions nous aidera à ne pas dépasser ce seuil. Certains promoteurs ont proposé des constructions avec des T4 et des T5 car de plus en plus d'investisseurs souhaitent favoriser la colocation. **Monsieur le Maire** s'y est opposé.

Il déclare que le permis de construire a été déposé pour le projet de la rue du 18 Juin. Les propriétaires ont été indemnisés correctement.

Quant au secteur du Gros Noyer, **Monsieur le Maire** n'est pas favorable à une indemnisation des propriétaires selon l'avis des Domaines. En effet, cette option leur ferait perdre environ 40 % de la valeur de leur bien. Une maison individuelle est souvent le produit de toute une vie de travail. Il est inenvisageable de laisser ces propriétaires dans une situation financière précaire.

**Monsieur le Maire** fait une parenthèse au sujet de la résidence Jeanne d'Arc. Son achat n'a pas été réalisé « pour le plaisir d'acheter ». Il souhaite sa réhabilitation. Elle permettra ainsi de créer 18 logements PMR qui manquent sur la Commune.

**Monsieur le Maire** ajoute être à l'écoute des Ermontois et leur avis a également été pris en compte dans l'élaboration de ce PLU.

**Monsieur Melo Delgado** salue le travail des équipes administratives et de la municipalité. L'élaboration d'un PLU est un travail de longue haleine. Les objectifs initiaux ont été en parti atteints. Il se dit satisfait de l'équilibre trouvé entre les espaces végétalisés et l'urbanisation. Cet exercice n'est pas simple. En effet, de nouvelles demandes ont été formulées. La ville de par son attractivité, attire de nouveaux habitants.

**Monsieur Melo Delgado** souligne la proposition de logements et d'équipements publics comme l'a rappelé Monsieur le Maire. Il se dit satisfait de la limitation des constructions à R+5. Il lui semble nécessaire de maintenir une vigilance afin que ne soient plus construites de grandes tours dans la Commune. Il se dit également favorable à la création de squares et parcs. Son groupe s'était néanmoins abstenu, en raison du nombre de places de stationnement. Là non plus, il n'est pas simple de trouver le meilleur équilibre. Bien entendu, on doit pouvoir stationner son véhicule même s'il existe une volonté de favoriser les mobilités douces. De plus, de nombreux véhicules sont maintenant électriques. Il est important de disposer de places de stationnement nécessaires.

**Monsieur Melo Delgado**, comme certains de ses collègues, émet quelques réserves au sujet des constructions à venir sur le secteur du Gros Noyer, sur la rue du Stand, rue Renoir et rue de Saint-Leu. Il estime que la vigilance est de rigueur quant aux démarchages des promoteurs immobiliers qui viennent inquiéter les Ermontois.

**Monsieur Melo Delgado** soulève par ailleurs, quelques interrogations. Monsieur le Maire y a en partie répondu. Il souligne le seuil de 34 000 habitants envisagés à l'horizon 2030. Bien qu'il juge ce seuil élevé, il préfère que la limite soit ainsi fixée et qu'elle n'atteigne pas 40 000 habitants. Il espère que les équipements publics seront suffisants et à la hauteur, afin de permettre l'accueil de ces populations et de les fidéliser.

**Monsieur Melo Delgado** déclare, malgré certaines réserves, que son groupe votera favorablement pour ce PLU.

**Monsieur le Maire** remercie Monsieur Melo Delgado. Il répète que le nombre de 34 000 habitants représente un nombre maximum. Il ne s'agit en aucun cas d'un objectif. Il ajoute qu'une étude est menée permettant de calibrer l'offre d'équipements publics afin de pouvoir répondre de manière satisfaisante aux besoins, en cas d'atteinte de ce nombre d'habitants.

Parallèlement, **Monsieur le Maire** remercie Monsieur Melo Delgado de son « honnêteté » par rapport aux parcs et notamment celui de Simone Veil ainsi que pour ses remarques au sujet des places de stationnement.

Il constate une bonne rotation. Le dispositif de stationnement semble bien fonctionner avec les véhicules électriques. L'utilisation des parkings se déroule comme souhaité. Très peu de véhicules restent enfermés le soir.

Par ailleurs, **Monsieur le Maire** maintient la même vigilance sur l'ensemble des dossiers évoqués. Ils doivent être suivis avec attention. Monsieur le Maire ainsi que son équipe demeurent à l'écoute et au service de la population. Seul l'intérêt général prime.

**Madame Baril** intervient et affirme son accord avec Monsieur le Maire au sujet de l'IME. Il est très important de maintenir cette structure au centre de la Ville. Elle est extrêmement bien desservie. Elle y adresse régulièrement des élèves pour des stages. Elle cite l'IME de Pontoise à la limite d'Ennery qui est totalement excentré et ne permet pas aux élèves de s'y rendre par les transports collectifs.

**Monsieur le Maire** réaffirme l'importance de l'accueil des personnes en situation de handicap. Peu de villes s'investissent dans ce secteur. Il ajoute que le service Education ainsi que le pôle Solidarité de la Ville vont travailler à la mise en place d'un centre de loisirs dédié aux enfants en situation de handicap. Les animateurs actuels ne sont pas formés à ce type d'accueil. Pour cette raison, l'APAJH est associée à ce projet. Ainsi, l'accueil par des professionnels qualifiés dans ce domaine, permettra par la suite une meilleure intégration des enfants.

En matière de logement, un appartement thérapeutique est également prévu pour l'accueil de personnes en situation de handicap, notamment des personnes autistes.

Bien sûr, ce sujet dévie quelque peu du PLU mais ce dernier permettra aussi de répondre à ces problématiques.

**Monsieur le Maire** évoque également la politique « santé ». En effet, dans les mois qui viennent la Ville va œuvrer afin de maintenir et créer des structures permettant le maintien de professionnels de santé sur le territoire.

**Monsieur le Maire** soumet ensuite le Plan Local d'Urbanisme au vote. Il renouvelle ses remerciements aux équipes administratives (service Urbanisme et Juridique), à sa Directrice générale des services, au Directeur du pôle Attractivité ainsi qu'à Monsieur Blanchard et Madame Dahmani qui ont consacré un nombre d'heures de travail important permettant d'aboutir à la présentation de ce soir.

### **Sur la proposition du Maire,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 2121-29 ;

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-14 et suivants, R. 151-1 et suivants ainsi que l'article L.103-2 et R. 153-23 ;

**VU** la délibération n° 2021/009 du Conseil municipal du 29 janvier 2021, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

**VU** la délibération n° 2022/120 du Conseil municipal du 24 juin 2022, relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

**VU** la délibération n°2022/187 du Conseil municipal du 9 décembre 2022, relative à l'arrêt du projet et bilan de la concertation ;

**VU** le projet du Plan Local d'Urbanisme et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le rapport de présentation, les documents graphiques, le règlement et les annexes ;

**VU** l'arrêté du Maire n°2023/142, du 1<sup>er</sup> mars 2023, prescrivant une enquête publique sur le projet de révision du PLU ;

**VU** l'avis délibéré sur le projet de révision du PLU en date du 16 mars 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) ;

**VU** le mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) émis par la commune ;

**VU** la transmission du projet de révision du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;

**VU** les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de révision, à savoir :

- La commune de Saint-Prix en dates du 19 décembre 2022 et du 24 février 2023,
- SNCF IMMOBILIER transmis à la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise en date du 11 janvier 2023,
- La Rte (Réseau de Transport d'Electricité) transmis à la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise en date du 18 janvier 2023,
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau), en date du 24 janvier 2023,
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 25 janvier 2023,
- La Direction des Territoires et de l'Habitat en date du 8 février 2023,
- La commune de Saint-Leu-la-Forêt en date du 14 février 2023,
- Mobilités Ile-de-France en date du 27 février 2023,
- La Communauté d'Agglomération Val Parisis, en date du 27 février 2023,
- Le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile-de-France), en date du 13 mars 2023,
- La Direction Départementale des Territoires, en date du 17 mars 2023,
- La Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France, en date du 6 mars 2023,
- La commune d'Eaubonne, en date du 20 mars 2023,
- La Région Ile-de-France, en date du 28 avril 2023,

**VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mars 2023 au 26 avril 2023 ;

**VU** les pièces soumises à enquête publique ;

**VU** les observations inscrites sur les registres papier et dématérialisés d'enquête publique ;

**VU** le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique réalisé par Monsieur Rémy PIEDVACHE, commissaire-enquêteur, en date du 9 mai 2023 ;

**VU** les éléments de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, émis par la commune ;

**VU** le rapport d'enquête publique en date du 30 mai 2023 et les conclusions motivées du commissaire enquêteur émettant un avis favorable assorti de deux réserves et de cinq recommandations, annexés à la présente délibération ;

**VU** l'avis de la Commission Attractivité du territoire et Cadre de vie du 27 juin 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que le rapport, les conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur, les avis rendus par les personnes publiques associées et consultées, les observations du public justifient des modifications et compléments au projet du PLU, qui sont exposés dans la note de synthèse ci-annexée ;

**CONSIDÉRANT** que l'avis favorable au projet de révision du PLU du commissaire-enquêteur est assorti de deux réserves et de cinq recommandations ;

**CONSIDÉRANT** que les modifications et compléments apportés au projet du PLU, exposés dans la note de synthèse, annexée à la présente délibération, lèvent les deux réserves et répondent aux 5 recommandations émises dans les conclusions du rapport du commissaire-enquêteur ;

**CONSIDÉRANT** les pièces du projet de révision du PLU annexées à la présente délibération ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de révision du PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme,

**Après en avoir délibéré,  
LE CONSEIL MUNICIPAL**

- **DECIDE** d'approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ermont tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **PRECISE** que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public au siège de la Mairie aux jours et heures d'ouverture habituels ainsi que sur le site internet de la ville ;
- **DIT** que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :
  - D'un affichage en Mairie durant un mois,
  - Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département,
  - Publication du Plan local d'Urbanisme sur le portail national de l'urbanisme.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité et produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

- **PRECISE** que la présente délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article L.153-24 du Code de l'Urbanisme et notamment dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications.

**Résultat du vote : Présents ou représentés : 34                      Votants : 34                      Pour : 31**  
**Contre : 3 (Mme CAUZARD, M. HEUSSER, Mme LACOUTURE de la liste « Ermont Citoyen, la Gauche rassemblée »)**

## 2) **Instauration du droit de préemption urbain renforcé**

**Madame DAHMANI** explique que la présente note de synthèse a pour objet l'instauration du Droit de Préemption Urbain renforcé en application de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U).

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé d'instituer un Droit de Préemption Urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées par le plan du PLU.

L'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme précise que le Droit de Préemption Urbain **simple** n'est pas applicable :

- A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans le cas où la mise en copropriété ne résulte d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- A la cession de parts d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

La commune a institué, par délibération en Conseil Municipal du 14 décembre 2006, le Droit de Préemption Urbain renforcé dans le cadre de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

La commune souhaite ainsi instaurer, de nouveau, le Droit de Préemption Urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines (U) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, suite à l'approbation de la révision du PLU en Conseil Municipal du 7 juillet 2023.

De ce fait, il convient de prendre une délibération instaurant le Droit de Préemption Urbain renforcé permettant ainsi la constitution de réserves foncières pour :

- La mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du futur Plan Local d'Urbanisme,
- La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et de lutte contre l'insalubrité,
- La réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec les objectifs de densification imposés par le SDRIF,
- La restructuration urbaine,
- L'organisation, le maintien et/ou l'extension, l'accueil des activités économiques dans leur diversité, et notamment si l'intérêt se présente de préempter les murs des commerces des lots de copropriétés pouvant échapper au droit de préemption simple,
- La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine et des espaces naturels,

En conséquence, pour ces raisons, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir instaurer un Droit de Préemption Urbain renforcé en application de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, la commune a délégué par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2022 le droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'Agglomération Val Parisien (CAVP) pour la ZAE des Métiers dans le cadre de la mise en œuvre de projets communautaires, de redynamisation et de requalification des Zones d'Activités Economiques déclarées d'intérêt communautaire.

Dans ces conditions, il convient de confirmer la délégation du droit de préemption urbain au profit de la CAVP sur le nouveau périmètre, défini sur le plan de zonage du PLU.

### **Sur la proposition du Maire,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et suivants ;

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment son article L. 210-1, L. 211-4, L. 213-1 et suivants et R. 151-52, R. 211-1 et suivants ;

**VU** la délibération n°2006/216 du Conseil municipal du 14 décembre 2006 instaurant le droit de préemption urbain et le droit de préemption renforcé ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ermont approuvé le 28 septembre 2006, modifié le 12 décembre 2007 et 24 mars 2010, révisé le 27 avril 2017, modifié par modification simplifiée n°1 approuvée le 28 septembre 2018 et n° 2 approuvée le 26 juin 2020 et par modification le 2 juillet 2021 ;

VU la délibération n°2022/119 du Conseil municipal du 24 juin 2022 portant délégation de l'exercice du Droit de Prémption Urbain de la Commune au profit de la CAVP sur le périmètre de la ZAE du Parc des Métiers à Ermont ;

VU la délibération n°2023/129 du Conseil municipal du 7 juillet 2023 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le plan annexé à la présente délibération, faisant apparaître les différentes zones où s'applique le droit de prémption urbain renforcé ;

VU l'avis de la Commission Attractivité du territoire et Cadre de vie du 27 juin 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que suite à l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il convient d'adopter une nouvelle délibération pour instaurer le droit de prémption urbain renforcé correspondant aux nouvelles zones urbaines (U) du Plan Local d'Urbanisme venant d'être approuvé ;

**CONSIDÉRANT** que le droit de prémption urbain simple n'est pas suffisant pour préempter des lots de copropriété et les immeubles construits depuis moins de 4 ans, ainsi que pour intervenir sur les cessions de parts ou d'actions de sociétés ;

**CONSIDÉRANT** que l'instauration du droit de prémption urbain renforcé permettrait ainsi la constitution de réserves foncières pour :

- La mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme,
- La mise en œuvre d'une politique de lutte contre l'habitat indigne et dégradé afin de lutter contre les marchands de sommeil,
- La réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec les objectifs de densification imposés par le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France),
- La restructuration urbaine,
- L'organisation, le maintien et/ou extension et l'accueil des activités économiques dans leur diversité, et notamment si l'intérêt se présente, de préempter les murs des commerces constituant des lots de copropriété pouvant échapper au droit de prémption urbain simple,
- La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels,

**CONSIDÉRANT** que l'instauration du droit de prémption urbain renforcé, tel que défini à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, permettra à la commune de mener à bien la politique définie en considération de l'intérêt général de ses habitants ;

**CONSIDÉRANT** que dans le périmètre de la ZAE des Métiers, le droit de prémption urbain est délégué à la Communauté d'Agglomération Val Parisis, conformément à la délibération n°2022/119 du 24 juin 2022 ;

**CONSIDÉRANT** qu'il convient de confirmer la délégation du droit de prémption urbain à la Communauté d'Agglomération Val Parisis sur le nouveau périmètre de la ZAE, tel que défini sur le plan de zonage du PLU ;

**CONSIDÉRANT** que le droit de prémption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, soit à compter de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et après avoir fait l'objet d'un affichage en Mairie et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le Département,

**Après en avoir délibéré,  
LE CONSEIL MUNICIPAL**

- **DECIDE** d'instaurer le droit de prémption urbain renforcé en application de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) délimitées par



le Plan Local d'Urbanisme de la Commune, et conformément au plan annexé à la présente délibération ;

- **CONFIRME** la délégation du droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération Val Parisien sur l'intégralité du périmètre de la ZAE des Métiers, conformément à la délibération n°2022/119 du 24 juin 2022 ;

- **RAPPELLE** que Monsieur le Maire possède la délégation du Conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain, conformément à la délibération n°2020/32 du 25 mai 2020 ;

- **DECIDE** de procéder à l'affichage de la présente délibération en Mairie pendant une période d'un mois et à une insertion dans deux journaux diffusés dans le Département (Le Parisien, La Gazette du Val d'Oise) ;

- **PRECISE** que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et après accomplissement des mesures de publicité définies précédemment ;

- **INDIQUE** que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier du PLU, conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme ;

- **DIT** que la présente délibération sera notifiée aux organismes et services mentionnés à l'article R211-3 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- La Direction Départementale des Finances Publiques,
- Au barreau constitué près du Tribunal judiciaire de Pontoise,
- La Chambre Départementale des Notaires,
- Le Greffe du tribunal de Grande Instance de Pontoise,
- La Communauté d'agglomération Val Parisien.

**Résultat du vote : Présents ou représentés : 34**

**Votants : 34**

**Pour : 34**

### **3) Instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur du quartier du Gros Noyer**

**Monsieur BLANCHARD** indique que l'instauration d'un périmètre d'étude est prévue par l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, et permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer sur toute demande lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Le sursis à statuer est une décision prononcée par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme et ne peut excéder deux ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation.

La commune souhaite engager une réflexion globale sur certains secteurs du territoire en poursuivant leurs requalifications urbaines, tout en préservant leurs caractères propres.

C'est dans ce cadre que la commune a défini un périmètre dont elle entend maîtriser le développement.

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sectorielle du Gros Noyer comprise entre les rues du Gros Noyer et Guynemer, identifié au plan de zonage du PLU en zone U2b correspondant au secteur d'aménagement et de programmation du projet de requalification du quartier du Gros Noyer.

Ce secteur du Gros Noyer est une zone très attractive notamment pour le développement de programmes immobiliers. Dans ce contexte, la commune souhaite conforter son engagement en termes de requalification.

Une étude d'aménagement par la société PALIMPSESTE a déjà été réalisée en 2021 avec la présentation de 3 scénarii.

Un scénario a retenu l'attention, définissant les principes d'aménagement suivants :

- Réalisation de logements en accession et logements locatifs sociaux,
- Création d'une coulée verte et d'un parc sécurisé,
- Aménagement de la rue du Gros Noyer, élargissement de la voie, création d'une piste cyclable.

En ce sens, la ville souhaite poursuivre une réflexion et une stratégie globale sur l'évolution urbaine de ce secteur, prenant en compte ces spécificités conformément aux objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il existe un risque de développement anarchique par le mitage foncier et le morcellement urbain des opérations, incompatible avec la volonté d'une harmonisation du paysage urbain s'inscrivant dans une réflexion indispensable d'équilibre urbain.

La commune doit donc pouvoir encadrer les projets immobiliers dans ce secteur dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants.

L'instauration d'un périmètre d'étude garantira l'intérêt général représenté par ce secteur et la nécessité de prévenir la réalisation de toutes constructions, travaux, ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux un futur aménagement urbain du quartier par le surseoir à statuer.

### **Sur la proposition du Maire,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et suivants ;

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment son article L. 424-1 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ermont approuvé le 28 septembre 2006, modifié le 12 décembre 2007 et 24 mars 2010, révisé le 27 avril 2017, modifié par modification simplifiée n°1 approuvée le 28 septembre 2018 et n° 2 approuvée le 26 juin 2020 et par modification le 2 juillet 2021 ;

**VU** la délibération n°2023/129 du Conseil municipal du 7 juillet 2023 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** l'avis de la Commission Attractivité du territoire et Cadre de vie du 27 juin 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sectorielle du Gros Noyer comprises entre les rues du Gros Noyer et Guynemer, identifié au plan de zonage du PLU en zone U2b correspondant au secteur d'aménagement et de programmation du projet de requalification du quartier du Gros Noyer ;

**CONSIDÉRANT** que le projet d'OAP a pour vocation de densifier un secteur stratégique à proximité de la gare du Gros Noyer - Saint-Prix tout en confortant la trame verte de la commune ;

**CONSIDÉRANT** que la ville souhaite déterminer une réflexion et une stratégie d'aménagement globale sur l'évolution urbaine de ce secteur, prenant en compte les spécificités propres au quartier ;

**CONSIDÉRANT** qu'une OAP sur ce secteur était déjà inscrite au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 septembre 2006 et qu'une étude d'aménagement a été réalisée par la société PALIMPSESTE en 2021 ;

**CONSIDÉRANT** que le secteur du Gros Noyer nécessite la poursuite d'une réflexion et d'un engagement de la Ville en vue d'encadrer son évolution conformément aux objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

**CONSIDÉRANT** que dans ce secteur, il existe un risque de développement anarchique par le mitage foncier et le morcellement urbain des opérations, incompatible avec la volonté d'une harmonisation du paysage urbain s'inscrivant dans une réflexion indispensable d'équilibre urbain entre habitat et activités commerciales ;

**CONSIDÉRANT** que la Commune doit donc pouvoir encadrer les projets immobiliers dans ce secteur et dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants ;

**CONSIDÉRANT** que l'instauration d'un périmètre d'étude permettra de prévenir la réalisation de toutes constructions, travaux, ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux un futur aménagement urbain du quartier par le surseoir à statuer, et garantit ainsi la poursuite d'un intérêt général,

**Après en avoir délibéré,  
LE CONSEIL MUNICIPAL**

- **APPROUVE** l'instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur du quartier du Gros Noyer, défini au plan annexé à la présente délibération, en application de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme ;

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant légal, à diligenter toute procédure nécessaire à cette fin, et à signer tous les actes relatifs à cette procédure ;

- **DIT** que dans le périmètre pris en considération, le Maire ou son représentant pourra surseoir à statuer à toute demande d'occupation des sols en application de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme ;

- **PRECISE** que le Maire ou son représentant prendront les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier et feront procéder aux mesures de publicité requises en la circonstance, notamment par la publication d'une mention d'information dans un journal de niveau départemental.

**Résultat du vote** : Présents ou représentés : 34

**Votants** : 34

**Pour** : 34

**4) Approbation de la convention de mise à disposition temporaire de la Maison des Associations, sise 2 rue Hoche, et autorisation à déposer une déclaration préalable de travaux pour changement de façade de ce bâtiment dans le cadre de la réalisation d'œuvres éphémères**

**Monsieur le Maire** explique que dans le cadre d'une opération d'ensemble couvrant tout le territoire communal intitulé « Bien vivre à Ermont », la ville d'Ermont a souhaité redonner une image plus positive à certains quartiers en faisant réaliser des peintures murales sur les immeubles désaffectés ou aux façades architecturalement peu qualifiées (soit, 13 réalisations à ce jour).

Le bâtiment désigné « Maison des Associations », situé 2 rue Hoche à Ermont, ne répondant plus aux normes actuelles, est destiné à être démolie à compter du mois de novembre 2023. Ce

bâtiment a accueilli de nombreuses activités telles que des activités sur les arts plastiques et les arts appliqués.

Afin de le mettre en lumière une dernière fois, il a été proposé à l'association NIUart d'investir temporairement les bâtiments de la Maison des Associations, afin d'y réaliser des peintures éphémères à l'intérieur des locaux et/ou sur les emplacements désignés des façades extérieures pour créer un ou plusieurs événements culturels et artistiques avant la démolition programmée des constructions.

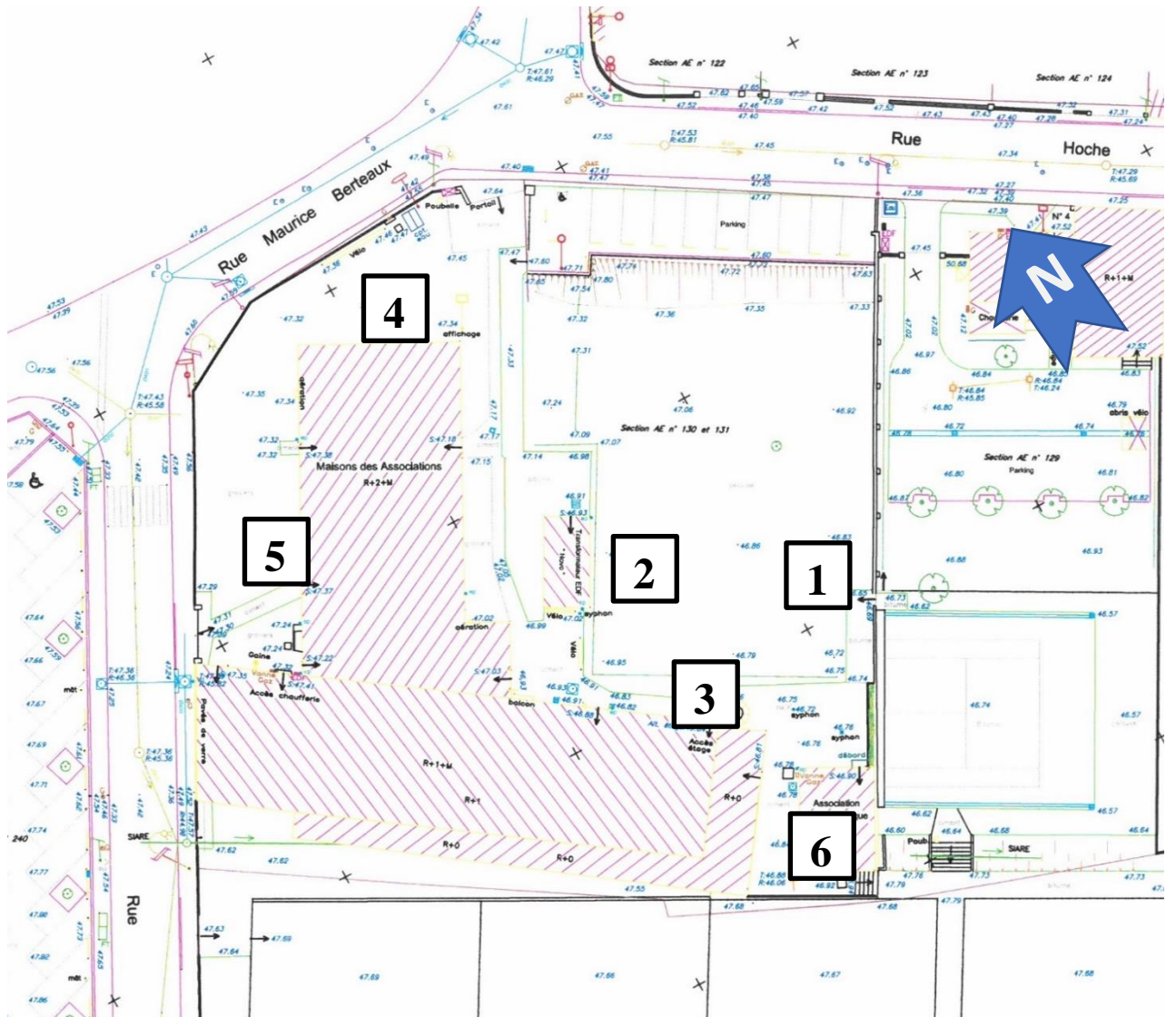
Cette mise à disposition serait effectuée du 1<sup>er</sup> août au 5 novembre 2023.

Pour cadrer cette mise à disposition du bâtiment avant sa démolition, il convient donc de déterminer, par convention, les modalités de celle-ci et les usages attendus par la Commune d'Ermont.

En outre, la réalisation de peintures murales a pour objet de modifier l'aspect extérieur des constructions et nécessite le dépôt d'une déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

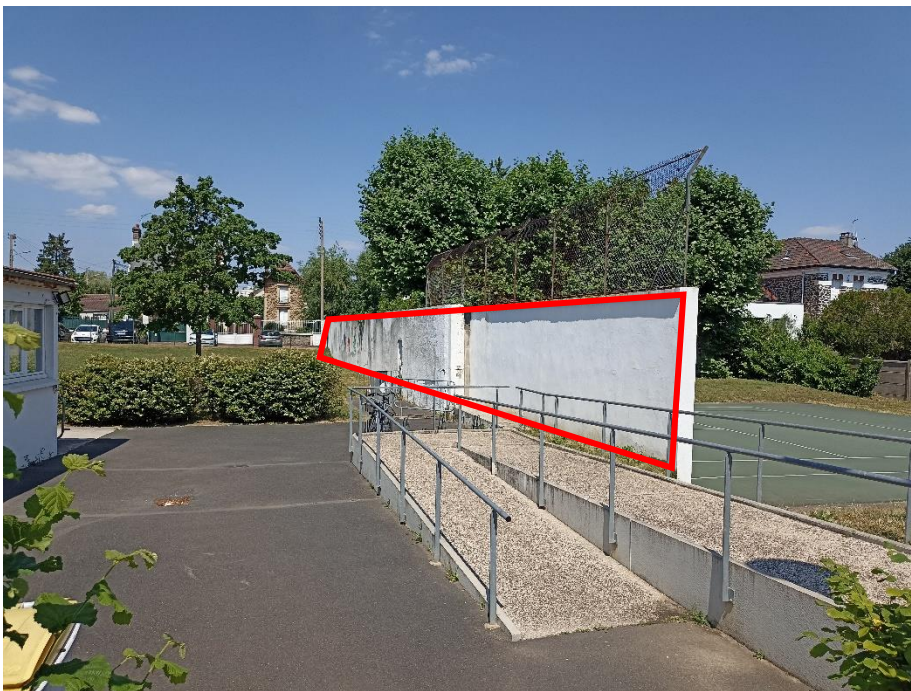
Les lieux concernés par le projet sont les suivants :

# Plan de masse



1

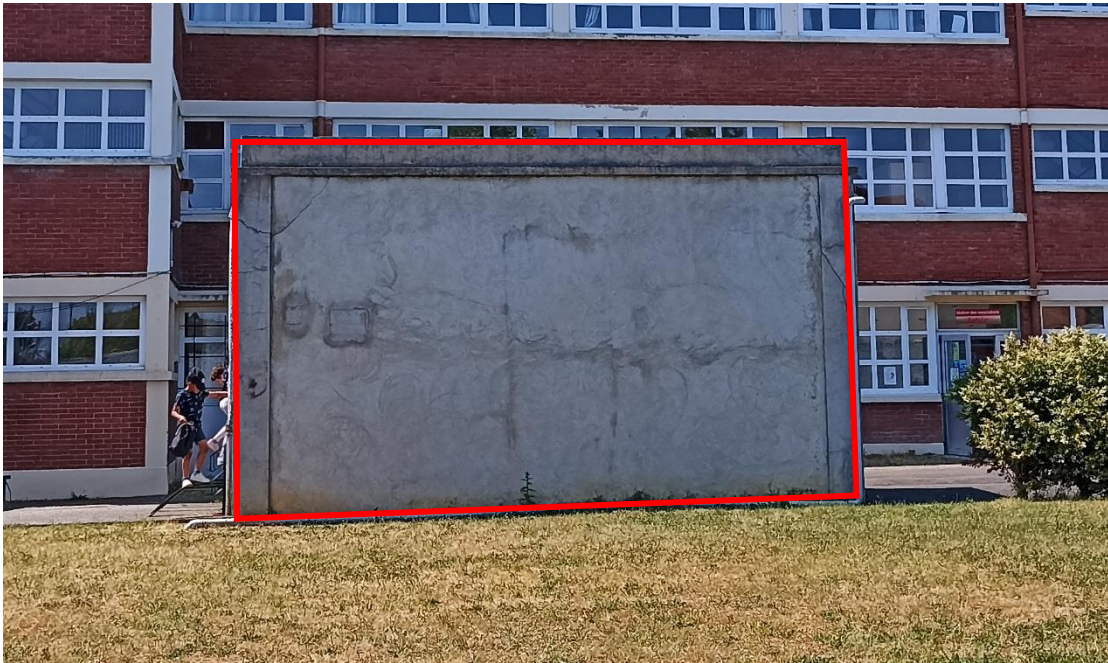
## Mur de clôture EST



Zone de peinture libre

2

## Façades du transformateur



Zones de peinture libre

3

## Façade NORD



Zone de peinture libre



4

## Façade NORD



Zone de peinture libre

5

## Façade OUEST



Zones de peinture libre



# 6

## Façade EST



Zones de peinture libre

**Monsieur Jobert** ne s'opposera pas à la réalisation de fresques éphémères sur ce bâtiment. Il réaffirme par ailleurs, son attachement à ce bâtiment de l'ancienne Maison des Associations et regrette sa destruction.

**Monsieur le Maire** comprend la position de Monsieur Jobert mais constate qu'il ne s'opposera pas à l'expression de cet art éphémère. Il ajoute que ce travail est piloté par deux jeunes gens du territoire qui ont déjà œuvré dans la Ville.

**Sur la proposition du Maire,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 2121-29 ;

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L. 2122-1 et suivants ;

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment son article R. 421-17 ;

**VU** l'avis de la Commission Attractivité du Territoire et Cadre de vie du 27 juin 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre d'une opération d'ensemble couvrant tout le territoire communal intitulé « Bien vivre à Ermont », la ville d'Ermont a souhaité redonner une image plus positive à certains quartiers en faisant réaliser des peintures murales sur les immeubles désaffectés ou aux façades architecturalement peu qualifiées (soit, 13 réalisations à ce jour) ;

**CONSIDÉRANT** que le bâtiment désigné « Maison des Associations », situé 2 rue Hoche à Ermont, ne répondant plus aux normes actuelles, est destiné à être démoli à compter du mois de novembre 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que ce bâtiment a accueilli de nombreuses activités telles que des activités sur les arts plastiques et les arts appliqués ;

**CONSIDÉRANT** qu'afin de le mettre en lumière une dernière fois, il a été proposé à l'association NIUart d'investir temporairement les bâtiments de la Maison des Associations, afin d'y réaliser des peintures éphémères à l'intérieur des locaux et/ou sur les emplacements désignés des façades extérieures pour créer un ou plusieurs événements culturels et artistiques avant la démolition programmée des constructions ;

**CONSIDÉRANT** que cette mise à disposition serait effectuée du 1<sup>er</sup> août au 5 novembre 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que pour cadrer cette mise à disposition du bâtiment avant sa démolition, il convient donc de déterminer, par convention, les modalités de celle-ci et les usages attendus par la Commune d'Ermont ;

**CONSIDÉRANT** qu'en outre, la réalisation de peintures murales a pour objet de modifier l'aspect extérieur des constructions et nécessite le dépôt d'une déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme,

**Après en avoir délibéré,  
LE CONSEIL MUNICIPAL**

- **APPROUVE** les termes de la Convention de mise à disposition, à titre précaire et révocable, de la Maison des Associations sise 2 rue Hoche à Ermont, au profit de l'Association NIUart ;
- **AUTORISE** le Maire à la signer, ainsi que tout document y afférent et avenant ultérieur ;
- **AUTORISE** le Maire à déposer, au nom de la Commune, les demandes d'autorisation d'urbanisme correspondant aux modifications de façades.

**Résultat du vote : Présents ou représentés : 34**

**Votants : 34**

**Pour : 34**

*L'ordre du jour étant épuisé et aucun Conseiller ne demandant la parole, le Maire lève la séance à 20h30.*

Othman KNOBLOCH

Conseiller municipal,  
Secrétaire de Séance



Xavier HAQUIN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'X. Haquin', is written over a faint grid background.

Maire d'Ermont,  
Conseiller départemental du Val d'Oise

## TABLEAU DES DELIBERATIONS

### CONSEIL MUNICIPAL DU 07 JUILLET 2023

<b>N° DELIBERATION</b>	<b>INTITULE DE L'ACTE</b>
2023/129	Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme
2023/130	Instauration du droit de préemption urbain renforcé
2023/131	Instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur du quartier du Gros Noyer
2023/132	Approbation de la convention de mise à disposition temporaire de la Maison des Associations, sise 2 rue Hoche, et autorisation à déposer une déclaration préalable de travaux pour changement de façade de ce bâtiment dans le cadre de la réalisation d'œuvres éphémères

**Adjoints au Maire :**

M. BLANCHARD

Mme CABOT

M. NACCACHE

Mme MEZIERE

M. LEDEUR

Mme DUPUY

M. RAVIER

Mme CASTRO FERNANDES

M. KHINACHE

Mme CHESNEAU-MUSTAFA

**Conseillers Municipaux :**

Mme DAHMANI

Mme LEMARCHAND

M. CARON

Mme APARICIO TRAORE

M. ANNOUR

Mme DEHAS

Mme GUEDJ

Mme GUTIERREZ

Mme BENLAHMAR

M. GODARD

Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE

M. LAROZE

Mme YAHYA

M. KEBABTCHIEFF

Mme DE CARLI

Mme LAMBERT

M. KNOBLOCH

Mme CAUZARD

M. HEUSSER

Mme LACOUTURE

M. JOBERT

Mme BARIL

M. MELO DELGADO

M. BAY