

ARRONDISSEMENT

D'ARGENTEUIL

COMMUNE
D'ERMONT

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ERMONT

SÉANCE DU 09 DÉCEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le neuf du mois de décembre à 19 H 00

OBJET : ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

Révision du Plan Local d'Urbanisme : Arrêt du projet et bilan de la concertation

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le **2 décembre 2022**, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Xavier HAQUIN**.

N°2022/187

Présents :

M. Xavier HAQUIN, **Maire**

M. BLANCHARD, Mme CABOT, M. NACCACHE, Mme MEZIERE,
M. LEDEUR, Mme DUPUY, M. KHINACHE, Mme CHESNEAU MUSTAFA,
Adjoints au Maire

Mme DAHMANI, M. CARON, Mme APARICIO TRAORE, M. ANNOUR,
M. PICHON, Mme GUTIERREZ, Mme BENLAHMAR, M. GODARD,
M. LAROZE, Mme YAHYA, Mme DE CARLI, Mme CAUZARD, M. HEUSSER,
Mme LACOUTURE, M. JOBERT, Mme BARIL, M. MELO DELGADO,
Conseillers Municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. RAVIER

Mme CASTRO-FERNANDES

Mme MAKUNDA TUNGILA

Mme DEHAS

Mme GUEDJ

Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE

M. KEBABTCHIEFF

M. BAY

(pouvoir à M. BLANCHARD)

(pouvoir à M. HAQUIN)

(pouvoir à Mme DAHMANI)

(pouvoir à M. NACCACHE)

(pouvoir à Mme DE CARLI)

(pouvoir à Mme BENLAHMAR)

(pouvoir à Mme MEZIERE)

(pouvoir à M. MELO DELGADO)

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 34 (la condition de quorum est de 18 membres présents).

Déposée en Sous-Préfecture le : 13/12/22

Publiée le : 13/12/22

Le Maire,



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

Délais et voies de recours :

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

OBJET :

ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

Révision du Plan Local d'Urbanisme : Arrêt du projet et bilan de la concertation

Sur la proposition du Maire,

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

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.101-2, L.103-2, L.151-1 et suivants, R.151-11 et suivants ainsi que l'article R.153-3 ;

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 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 la phase de concertation menée en mairie du 8 février 2022 au 8 décembre 2022 ;

VU l'avis de la Commission Attractivité du territoire et Cadre de vie du 29 novembre 2022 ;

CONSIDÉRANT qu'un débat a eu lieu le 24 juin 2022 au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

CONSIDÉRANT que la concertation afférente au Plan local d'Urbanisme s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération n° 2021/009 du 29 janvier 2021 ;

CONSIDÉRANT que le Projet du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux Personne Publiques Associées à sa révision,

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

- **TIRE** le bilan de la concertation présenté : aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevées, considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure ;
- **ARRETE** le projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ermont tel qu'il est annexé à la présente ;
- **PRÉCISE** que le Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :
 - A l'ensemble des Personnes Publiques Associées à la révision du Plan Local d'Urbanisme,
 - A l'autorité environnementale,

Délibération N° 2022/187

- Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,
 - Aux présidents d'associations agréées qui en font la demande,
- **DIT** que conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Elle sera en outre publiée sur le site internet de la commune. La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité et produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Pour extrait conforme,



Le Maire,

Conseiller départemental du Val d'Oise,
Xavier HAQUIN

NOTE DE SYNTHÈSE

OBJET : RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).
ARRÊT DU PROJET DE PLU ET BILAN DE LA CONCERTATION

Par délibération n° 2021/009 en Conseil municipal 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. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

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

Les Personnes Publiques Associées sont les suivantes :

- l'Etat et notamment les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT),
- la Région Ile de France,
- le Conseil Départemental du Val d'Oise,
- la Communauté d'Agglomération Val Parisis
- la Chambre de Commerce et de l'Industrie,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- la Chambre d'Agriculture,
- Ile de France Mobilités,
- les communes voisines.



Vu pour être annexé à
délibération n° 22/187 du 09/12/22
ERMONT, le 12/12/22
Le Maire,

1. BILAN DE LA CONCERTATION

1.1 Les modalités de la concertation

Le Code de l'Urbanisme n'impose aucune règle en matière de concertation, toutefois les modalités de la concertation doivent permettre une consultation effective et :

- Se dérouler tout au long de la procédure,
- Être suffisante pour permettre une bonne information de la population,
- Mettre en place des moyens permettant de recueillir les avis de la population.

La délibération du Conseil Municipal du 29 janvier 2021 portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme a précisé les modalités de la concertation qui prévoyaient d'associer les habitants conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme :

- Une information dans la revue municipale et sur le site internet de la ville ;
- L'organisation de réunions publiques aux moments clés (Diagnostic, PADD et dossier pour arrêt) ;
- La mise à disposition en mairie d'un registre papier destiné à recueillir toutes les observations, remarques ou propositions accessible aux heures d'ouverture de l'accueil au public ;
- L'ouverture d'un registre dématérialisé et création d'une adresse mail dédiée ;
- Des balades urbaines.

1.2 La mise en œuvre de la concertation

Les modalités effectives de la concertation ont été diverses et se sont déroulées suivant les prescriptions de la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2021 :

- D'une réunion publique le 1er octobre 2021 portant sur le rappel du cadre légal, le diagnostic technique et les échanges avec les Ermontois : 80 participants ;
- De 6 balades urbaines par quartier entre le 29 mai 2021 et le 3 juillet 2021, sur les quartiers de la Calmette / des Chênes : Cœur de Ville / du Foirail / des Espérances / d'Ermont Eaubonne et des Passerelles, afin de recueillir les observations des Ermontois sur la révision du PLU : 50 participants et 26 carnets ont été complétés ;
- D'une seconde réunion publique le 20 avril 2022 portant sur le contenu du PLU, les chiffres clés issus du diagnostic, le projet de territoire : 80 participants ;
- D'une troisième réunion publique le 12 octobre 2022 portant sur la traduction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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
- Un registre a été mis à disposition des habitants le souhaitant en mairie durant toute la durée de la procédure. Il n'a cependant pas été utilisé par les habitants pour l'expression 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 traduction réglementaire.

Les réunions publiques ont réuni des habitants intéressés, ce qui a permis de partager les différents éléments de la révision du PLU avec les habitants. Le bilan de la concertation apparaît ainsi positif, la concertation 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.

Voir le document spécifique « bilan de la concertation »

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PLU.

2. ARRÊT DU PROJET DE PLU

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 termes 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 (le PADD) a été établi. Ce projet traduit le projet global d'évolution du territoire communal dans les 10 à 15 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 le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD 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, économique et 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
6. Promouvoir la ville « des proximités », facilitant à tous les services du quotidien qui se traduirait notamment par une desserte en mobilités douces (piétons, cycles...) définie en concertation

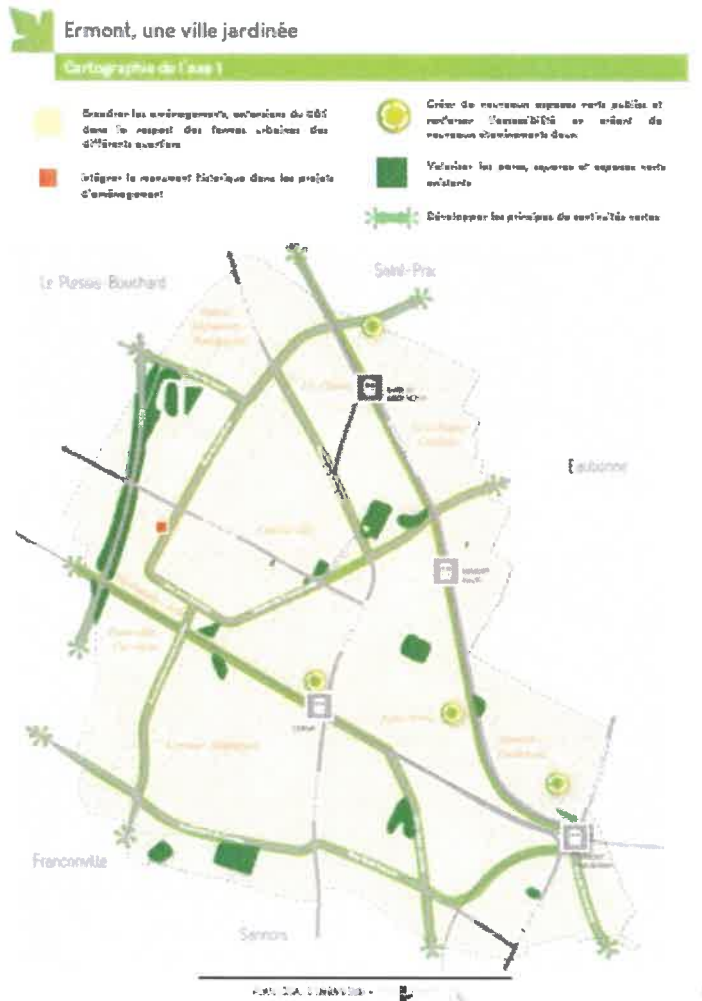
Le PADD s'articule autour de 3 axes complémentaires et étroitement interdépendants :

- **AXE 1 : UNE VILLE JARDINÉE**
- **AXE 2 : UNE VILLE SOLIDAIRE**
- **AXE 3 : UNE VILLE ATTRACTIVE A 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



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



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)

2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP

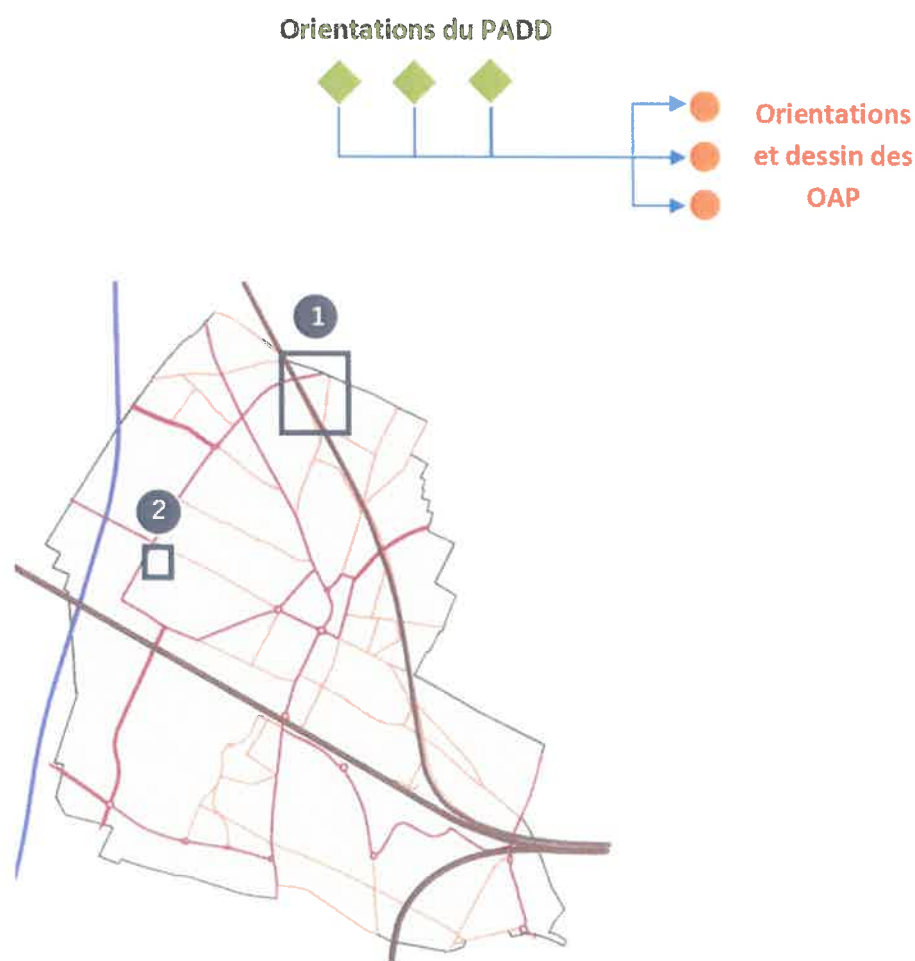
Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, 4 OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers :

Les OAP sectorielles :

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

Les OAP thématiques :

- OAP Trame Verte
- OAP Mobilités douces



DAP SECTORIELLES

GROS NOYER



DAP SECTORIELLES

GROS NOYER

-  **Aménager une ceinture verte**
 - ↳ Réaliser un parc urbain végétalisé et arboré, en continuité des jardins privés, des logements neufs créés, le long de la rue, offrant des espaces et des usages variés (pelouses végétalisées, jeux, repos, espaces partagés et esthétiques).
 - ↳ Permettre une gestion naturelle des eaux de pluie par la création de noues paysagées.
-  **Rapporter un retrait des nouvelles constructions de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives**
-  **Préserver et/ou aménager des espaces d'îlot verts**
-  **Conserver un programme de logements neufs à la typologie variée, garantissant une mixité sociale et un parcours résidentiel diversifié, permettant une mixité fonctionnelle (commerce de proximité), avec un étalement des hauteurs pour favoriser l'intégration des constructions et réaliser une transition urbaine de qualité :**
 -  Hauteur collective avec un étalement des hauteurs de R+1 à R+5+A maximum
 -  Faible habitat collectif avec un étalement des hauteurs de R+2 à R+3+A maximum
 -  Hauteur individuelle en R+1 maximum
-  **Principe d'implantation du bâti**
-  **Aménager un espace public**
 - ↳ Créer une nouvelle façade urbaine intégrée à l'environnement, d'accident aux bâtiments existants anciens conservés (maisons, villas, usines, avec des toits naturels, étalement diversifié).
-  **Créer une voie de desserte linéaire principale**
-  **Créer une voie de desserte linéaire 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 Gyonnet.
-  **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.

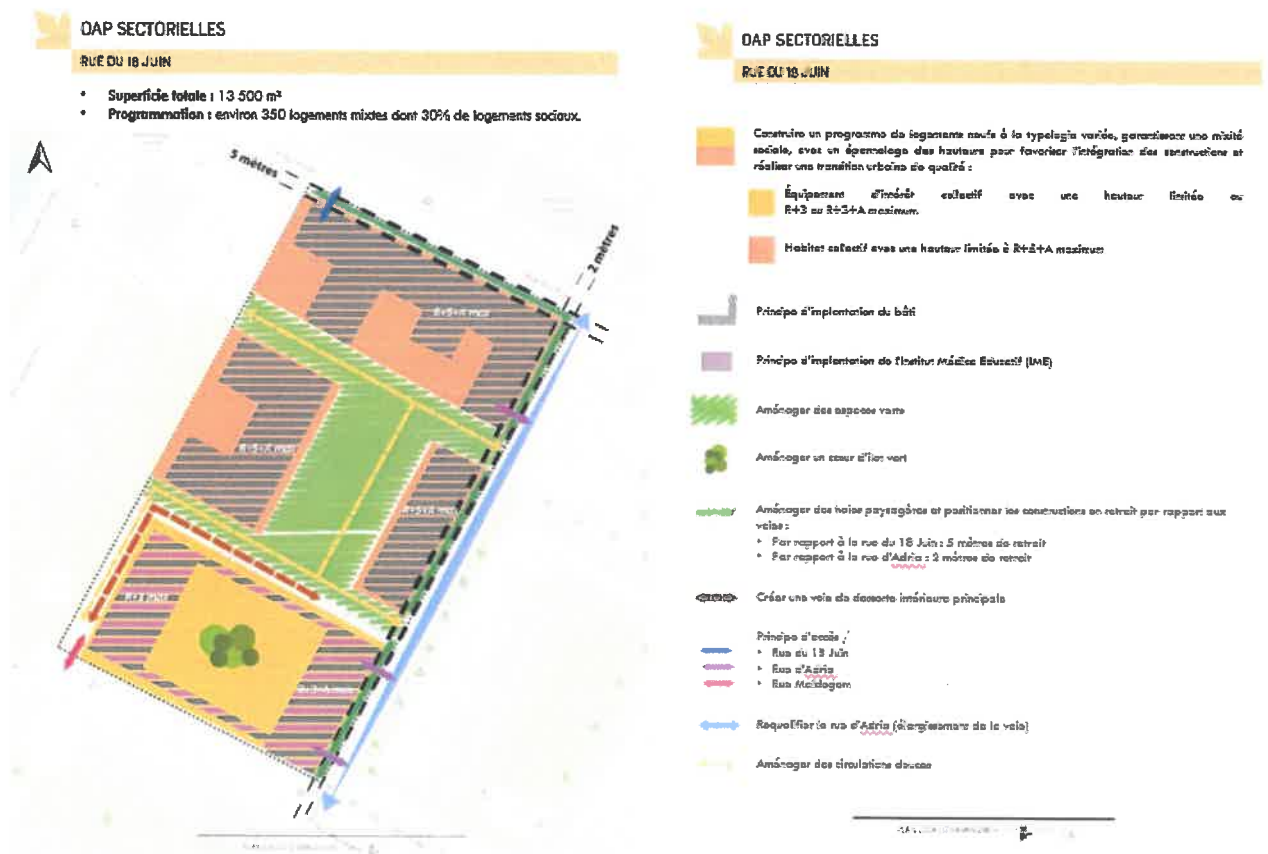
OAP Rue du 18 Juin

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**
 - requalifier l'Institut Médico Éducatif (IME) ;
 - construire des logements principalement en accession avec une part de logements sociaux.

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



Justification de l'OAP :

L'OAP fixe des orientations générales de programmation (avec notamment un pourcentage minimal de logements sociaux), d'accès et paysagers (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 en densification des espaces urbanisés.

OAP Trame Verte

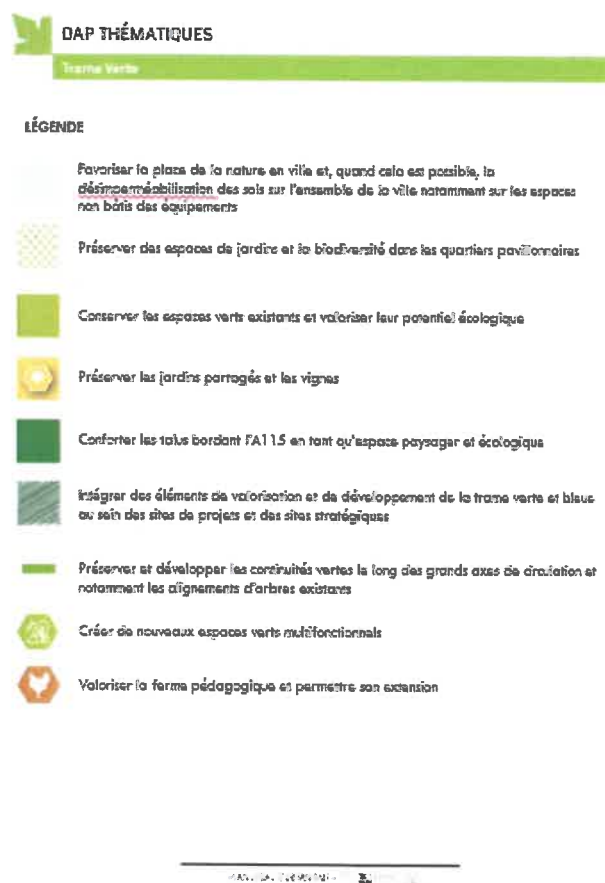
Principes de l'OAP :

Dans le prolongement de l'attention forte portée à la ville verte et jardinée telle qu'exprimée dans le PADD, à savoir : **Promouvoir et renforcer la Trame Verte**

Le référent précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP Trame Verte

L'OAP thématique Trame Verte vise notamment à

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



Justification de l'OAP :

Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient exprimer et développer les ambitions en matière de préservation et le développement d'une ville verte et jardinée. Les orientations de cette OAP sont par ailleurs précisées et déclinées dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères où encore le réarpage 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.

Cette OAP traduit les orientations du PADD qui visent à :

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

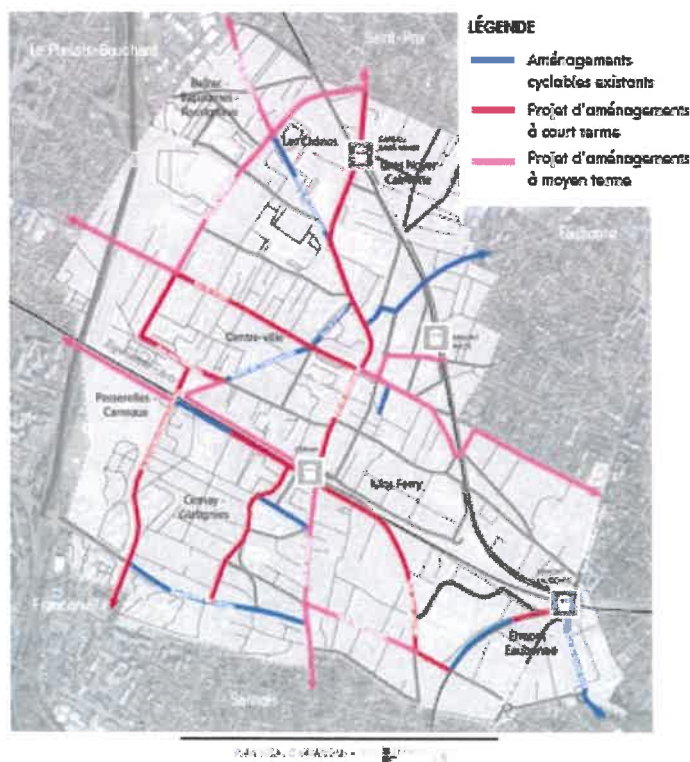
Cette OAP vient traduire les grandes orientations de l'étude de circulation engagée avec la population.

OAP THÉMATIQUES

Circulations douces

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

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



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, ainsi que de relier Ermont aux communes voisines.

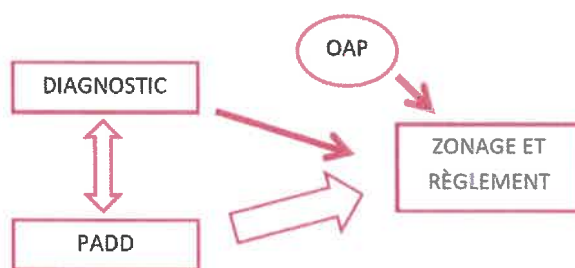
Certains projets d'aménagements sont projetés à court terme, tandis que d'autres relèvent davantage d'une perspective de moyen terme. L'aménagement des différents tronçons visés par l'OAP interviendra sous couvert de leur faisabilité technique.

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 notamment sur 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 le nouveau plan de zonage et 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 que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.



Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

3 types de zones urbaines :

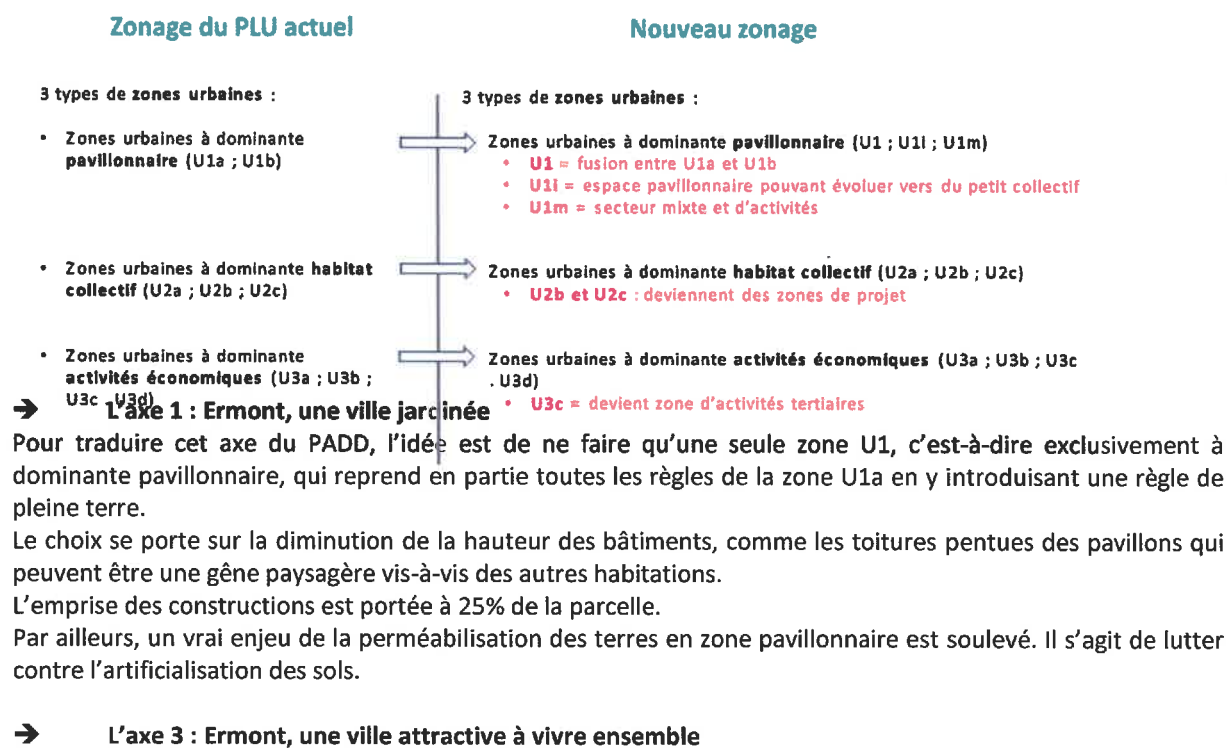
- Zones urbaines à dominante **pavillonnaire** (U1 ; U1i ; U1m)
 - **U1** = quartiers pavillonnaires
 - **U1i** = secteur pavillonnaire pouvant évoluer vers du petit collectif
 - **U1m** = secteur mixte et d'activités
- Zones urbaines à dominante **habitat collectif** (U2a ; U2b ; U2c)
 - **U2b et U2c**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

1 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 suppression de secteurs sont prévues afin d'une part de mieux répondre aux orientations du PADD et d'autre part faciliter la lecture et à la compréhension des règles.



U1m : zone mixte

L'idée est de créer une zone urbaine mixte entre la rue de la Concorde et la route de St 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.

U3 : zone liée à l'activité

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

Une zone réservée également pour des équipements publics et la sanctuarisation du parking de la mosquée au regard des besoins, sont envisagés

Pour la zone N, les évolutions sont plus significatives, en effet la superficie totale de la zone N est de 13,4 ha de zone N au sein du PLU actuel, elle passe à 16,5 ha dans le projet de PLU.

Les dispositions principales du règlement écrit ont été conservées, des dispositions ont été ajustées et/ou complétées afin de mieux correspondre aux objectifs du PADD. Les définitions ont également été ajustées afin de faciliter la compréhension des règles et leur application.

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 3 grands chapitres (cf. annexe).

Les dispositions réglementaires spécifiques :

Les emplacements réservés

Pour répondre aux objectifs du PADD, 10 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)

Les éléments paysagers font l'objet d'une très large protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, au sein du PLU.

Les éléments ont été identifiés au regard de critères paysagers. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espaces et éléments paysagers, qui participent de la trame verte mais aussi de la qualité paysagère des quartiers.

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 notamment 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 grâce à la révision du PLU, améliore la protection de ces éléments paysagers, participe à la valorisation de la Trame Verte sur le territoire communal.

Les Espaces Paysagers à protéger (EPP) à Ermont sont des éléments d'intérêt paysager et environnemental tels que les haies, cœurs d'îlots, boisements... qui sont protégés pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager. Les EPP ont été renforcés dans le PLU en révision. La superficie totale des EPP passe de 7,4 ha au sein du PLU actuel à 17,8 ha dans le projet de PLU.

Arbres remarquables :

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

Les éléments de patrimoine bâti

Plus de 30 constructions remarquables et 3 ensembles de constructions et 2 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...)».

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.

Il est donc demandé au Conseil Municipal :

- De donner acte du bilan de la concertation mise en œuvre à l'occasion de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme,
- D'arrêter le projet de révision du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Annexe à la note de synthèse - Modernisation des règlements des PLU

Note d'information relative à la prise en compte des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme issues du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi ALUR de 2014 a été engagé une nouvelle recodification à droit constant de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme qui s'accompagne d'une modernisation du contenu du règlement du PLU.

Le décret (n°2015-1783 du 28 décembre 2015) instaurant un contenu modernisé du PLU est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Les principaux atouts du nouveau PLU

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.

Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux PLU qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de vie.

Le nouveau règlement du PLU est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?
- les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Schéma de synthèse présentant le nouveau règlement
et le passage de l'ancienne écriture à la nouvelle

Le règlement : une nouvelle écriture et mise en forme

■ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale

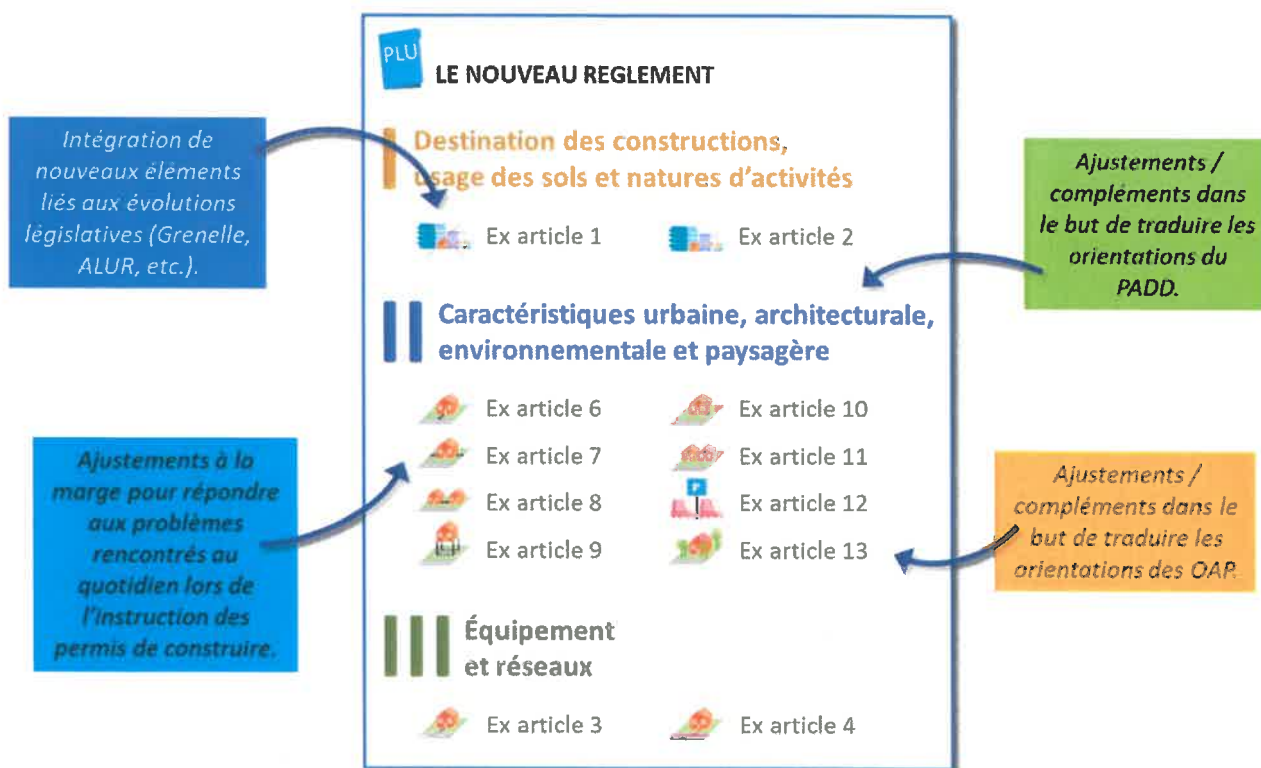
■ ■ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

■ ■ ■ Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Le règlement : des ajustements / compléments



Le règlement : une nouvelle écriture et mise en forme

PLU LE REGLEMENT DU PLU ACTUEL	
	Article 1 : les constructions interdites
	Article 2 : les constructions autorisées sous condition
	Article 3 : les accès
	Article 4 : la desserte par les réseaux
	Article 5 : la superficie minimum des terrains
	Article 6 : l'implantation de la construction par rapport à la rue
	Article 7 : l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives
	Article 8 : l'implantation de deux constructions sur un même terrain
	Article 9 : l'emprise au sol des constructions
	Article 10 : la hauteur maximale des constructions
	Article 11 : l'aspect extérieur des constructions
	Article 12 : le stationnement
	Article 13 : les espaces libres
	Article 14 : le COS

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



Ex article 1



Ex article 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Ex article 6



Ex article 10



Ex article 7



Ex article 11



Ex article 8



Ex article 12



Ex article 9



Ex article 13

Équipement et réseaux



Ex article 3



Ex article 4