

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2023

3.

Projet
d'Aménagement
et de Développement
Durable
(PADD)





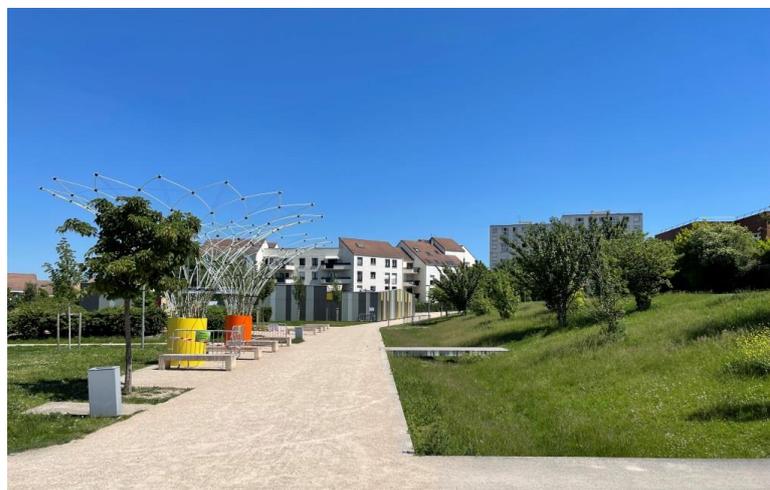
Préambule

Le contenu du PADD

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 et la mixité sociale.

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



Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

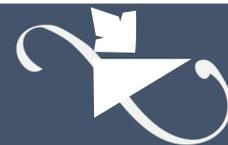
Le projet d'aménagement et de développement durables définit **les orientations générales des politiques** :

- d'aménagement,
- d'équipement, d'urbanisme,
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête **les orientations générales concernant** :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial, le développement économique,
- les loisirs et le tourisme.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il doit notamment répondre aux enjeux de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : atteindre le principe de zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050.



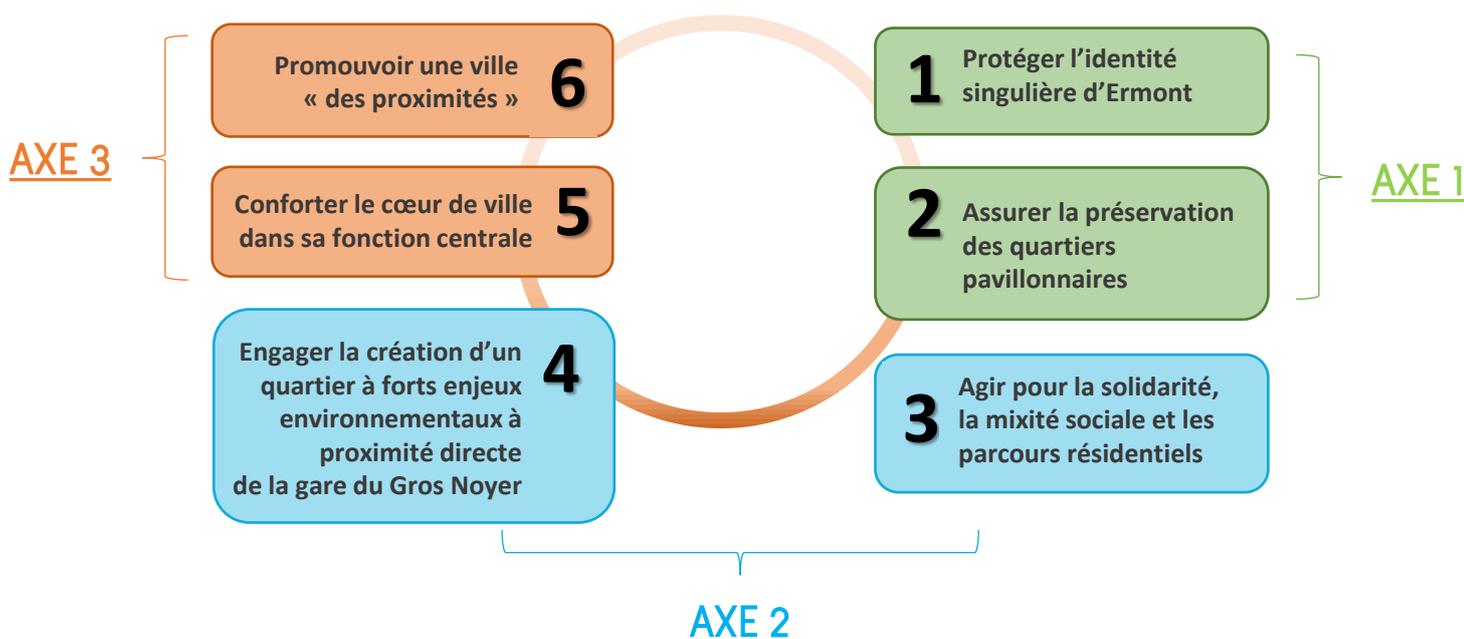
Préambule

Le contenu du PADD

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





Préambule

La philosophie générale du projet

AXE 1 : UNE VILLE JARDINÉE

Ermont évolue dans un site géographique de qualité. Elle est située en fond de vallée, entourée de buttes forestières, de parcs publics, squares, cœurs d'îlots verts qui ponctuent le paysage urbain.

Dans un contexte de changement climatique, la ville souhaite devenir plus résiliente. Une meilleure qualité de bâti est recherchée pour valoriser le cadre de vie et à la fois limiter l'artificialisation des sols.

Dans la continuité de ces dernières années, avec la création de parcs publics, de jardins partagés, la commune souhaite poursuivre ses actions pour une ville plus verte, une ville jardinée.

Aucune consommation d'espaces naturels et agricoles n'est prévue dans la mesure où le projet de territoire s'inscrit vers un 0 artificialisation nette et s'engage dans des actions de renaturation.

AXE 2 : UNE VILLE SOLIDAIRE

Alors que la commune a observé pendant de nombreuses années un déclin démographique, près de 3 000 nouveaux habitants sont venus s'installer ces dernières années.

Le changement structurel de la population, le desserrement des ménages (décohabitation, veuvage...) nécessite une diversification de l'offre en logements tout en préservant les quartiers pavillonnaires et le cadre de vie.

Certains sites ciblés sur des secteurs stratégiques participeront à l'accomplissement de ces objectifs.



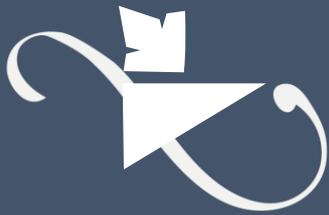
PHILOSOPHIE GÉNÉRALE

AXE 3 : UNE VILLE ATTRACTIVE A VIVRE ENSEMBLE

Le cœur de ville animé, la présence de 4 gares sur le territoire et le tissu commercial et artisanal local représentent de réels atouts pour la commune.

La croissance démographique a permis de maintenir le niveau d'équipements et de faire vivre l'économie. Elle a également engendré de nouveaux besoins.

La commune souhaite conforter son attractivité en développant l'offre en équipements (santé, éducation...), poursuivant la dynamique économique et favorisant l'utilisation des mobilités douces et transports en commun.



AXE 1.
UNE VILLE JARDINÉE
**perméable et résiliente, au cadre de vie
préservé**



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

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

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

Promouvoir et renforcer la Trame Verte notamment comme vecteur de protection de la biodiversité :

- Créer de nouveaux espaces verts publics dans le quartier de la Gare d'Ermont-Eaubonne, du Gros Noyer et dans le quartier des Chênes ;
- Développer les continuités vertes existantes notamment en :
 - préservant les principes d'alignements d'arbres et envisageant la création de nouveaux espaces verts dans le cadre de projets d'aménagement ;

- intégrant des enjeux de développement de la trame verte dans chaque projet.

- Renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP Trame Verte et Bleue.

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

- Prioriser la désimperméabilisation des sols (espaces de fraîcheur, point d'eau, forêt urbaine...) et veiller au maximum à la déminéralisation des espaces urbains ;
- Favoriser la végétalisation des espaces publics, cœurs d'îlots, espaces de jardin ;
- Développer la part des espaces verts publics dans la ville, (extension de la ferme pédagogique...);
- Favoriser le développement des énergies renouvelables (solaire, géothermie...);
- Préconiser l'utilisation de matériaux de construction écologiques, renouvelables et/ou peu polluants.





Ermont, une ville jardinée

Perméable et résiliente au cadre de vie préservé

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

- Pérenniser les espaces naturels existants et aller au-delà en s'inscrivant dans un projet de territoire qui vise un 0 artificialisation nette ;
- Développer la ferme pédagogique, sanctuariser les espaces dédiés aux serres communales et aux vignes (rue des Vignolles et rue du 18 juin) ;
- Renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales à la parcelle ;
- Privilégier la surélévation à l'extension horizontale afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Gérer en amont des projets d'aménagement les éléments de la trame verte et bleue.

Valoriser la qualité du cadre bâti :

- Développer un urbanisme et un habitat durables ;
- Promouvoir des formes urbaines et typologies compactes limitant l'imperméabilisation des sols ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ainsi que le petit patrimoine (clôtures...).

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

- Prendre en compte les effets du retrait-gonflement des argiles ;
- Prendre en compte les nuisances sonores induites par le trafic aérien ;
- Protéger le territoire urbain contre les inondations (favoriser la création de bassins de rétention...) ;
- Prendre en compte le risque lié au transport de matières dangereuses, gaz, fret (4 gares).





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



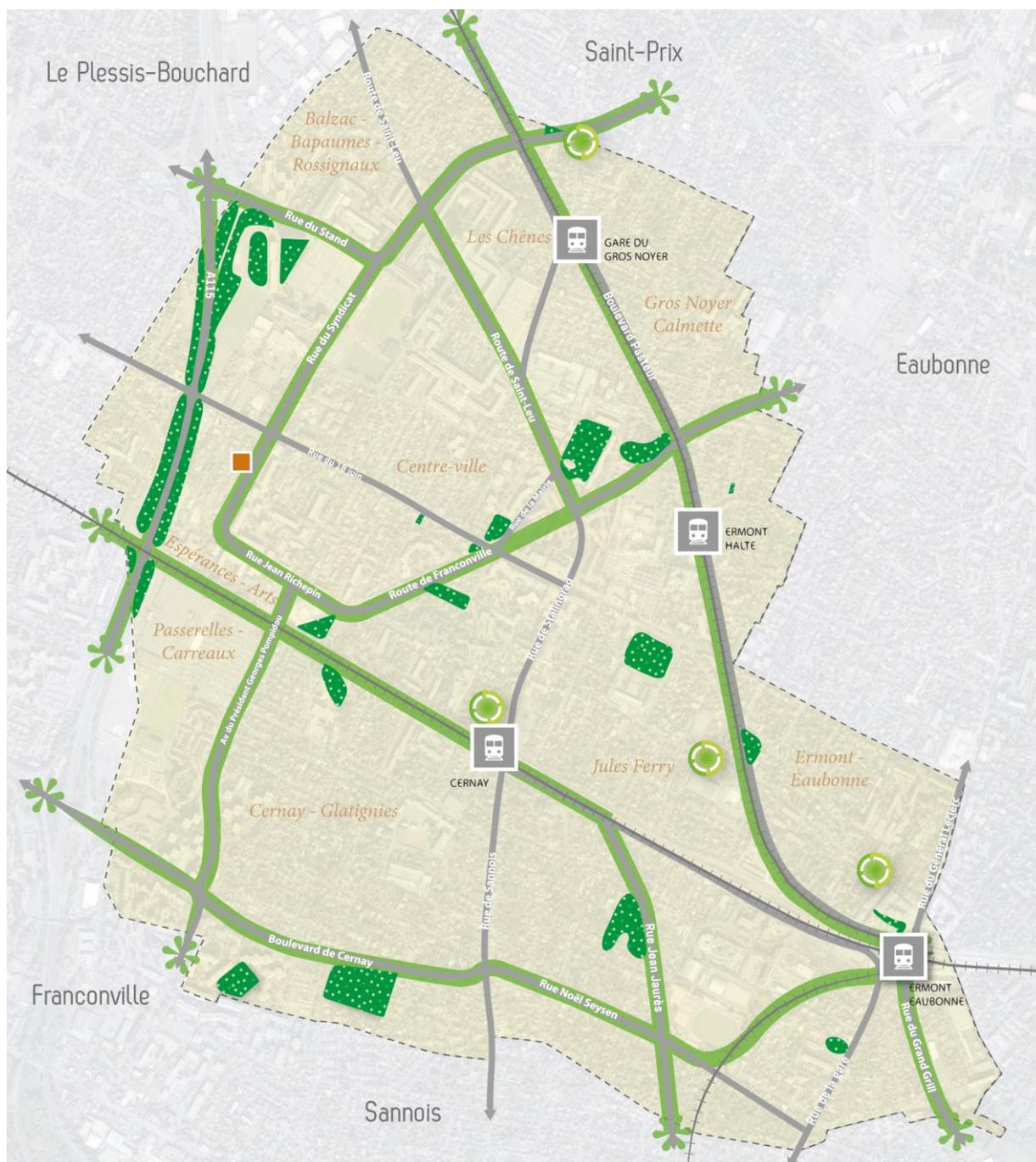
Créer de nouveaux espaces verts publics et renforcer l'accessibilité en créant de nouveaux cheminements doux

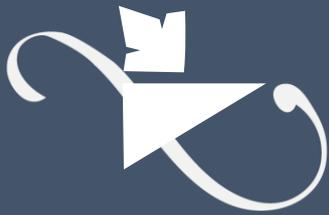


Valoriser les parcs, squares et espaces verts existants



Développer les principes de continuités vertes





AXE 2.
UNE VILLE SOLIDAIRE
**inclusive et accessible, pour tous, à tous les
âges de la vie**



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

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

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

- Préserver l'équilibre entre logements sociaux et habitat privé en maintenant le taux de logements sociaux (LLS) à environ 35% ;
- Permettre davantage de mixité sociale ;
- Proposer une offre de logements ciblés pour les jeunes décohabitants, familles monoparentales et personnes âgées ;
- Favoriser la rénovation énergétique des logements ;
- Permettre au personnel de santé de pouvoir se loger à proximité de son lieu de travail en favorisant le développement d'une offre de logements spécifiques.

Réaliser des projets ciblés et porter une réflexion sur le devenir de sites mutables :

1. **Engager le projet du Gros-Noyer** en encadrant sa réalisation par la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

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





Ermont, une ville solidaire

Inclusive et accessible, pour tous, à tous les âges de la vie

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

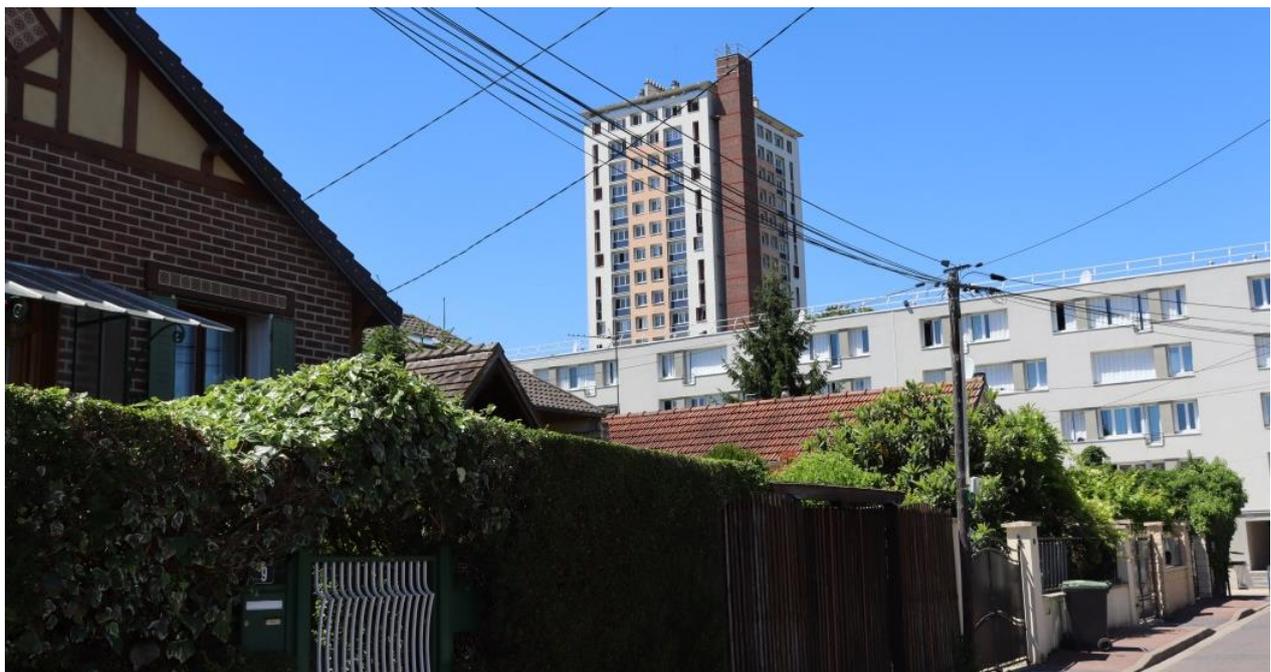
- **Secteur rue du 18 juin et rue d'Adria :**
 - requalifier l'Institut Médico Éducatif (IME) ;
 - construire des logements principalement en accession avec une part de logements sociaux ;
- **Secteur des Chênes Sud :**
 - renouvellement du quartier collectif pour faciliter son désenclavement ;
 - permettre une évolution du secteur pavillonnaire vers de l'habitat intermédiaire et du petit collectif (R+2 maximum).

• Secteur ZAE Parc des Métiers (rue du 18 juin) :

- favoriser la création de nouveaux emplois ;
- développer l'offre en équipement ;

3. Mener une réflexion sur le devenir de sites stratégiques :

- **Secteur Espérances / Arts :** les terrains situés à proximité du Club des Espérances le long de l'avenue de l'Europe ;
- **Secteur Anatole France :** les terrains situés entre la rue Anatole France et la voie ferrée, secteur d'habitat mixte (pavillonnaire, collectif...), à proximité des équipements et de la gare.





Ermont, une ville solidaire

Cartographie de l'axe 2

1/ Engager la réalisation du projet Gros-Noyer

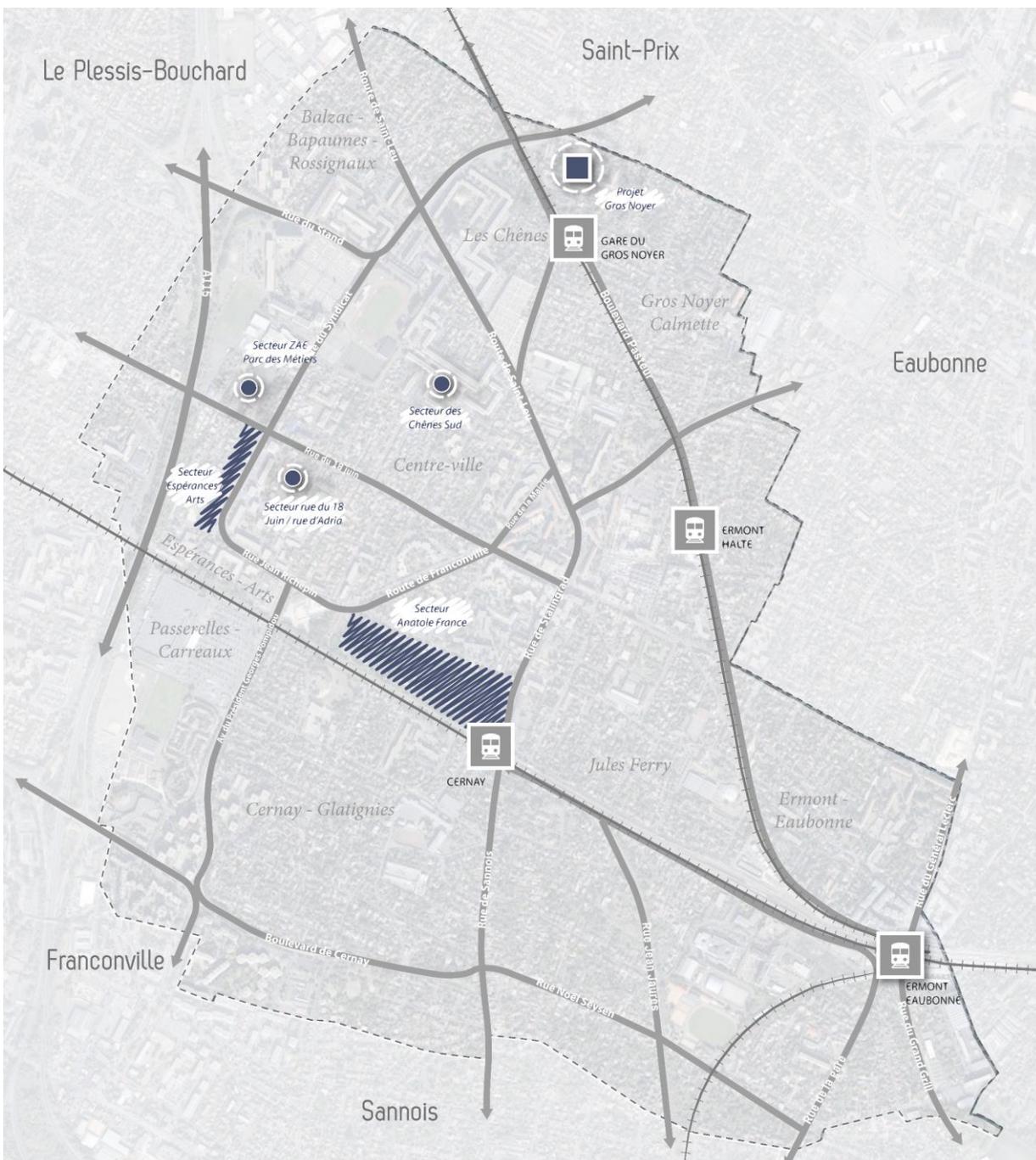


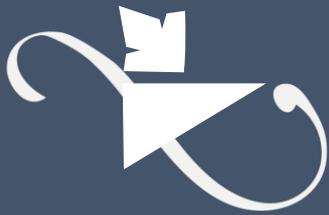
3/ Mener une réflexion sur le devenir de sites stratégiques :

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

- Secteur Espérances / Arts ;
- Secteur Anatole France.





AXE 3.

UNE VILLE ATTRACTIVE A VIVRE ENSEMBLE

**favorable à l'éducation, la culture,
l'animation, aux mobilités actives, au sport
et à la santé**



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)

Valoriser les pôles d'activités existants et soutenir la création d'emploi :

- Soutenir les petites activités sur l'ensemble du territoire (artisanat, PME, PMI...);
- Favoriser l'implantation d'activités à proximité des gares;
- Permettre l'extension de la Zone d'Activités Économiques « Parc des Métiers ».

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

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

- Consolider l'implantation de commerces;
- Assurer une offre commerciale diversifiée et attractive;
- Conforter le rôle et l'attractivité du marché au sein du tissu commercial;





Ermont, une ville attractive à vivre ensemble

Favorable à l'éducation, la culture, l'animation, aux mobilités actives, au sport et à la santé

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

- Traduire les enjeux de l'étude de circulation engagée avec la population en réalisant une OAP thématique « mobilités » ;
- Restructurer le pôle de la gare « Ermont Eaubonne » :
 - Amélioration du fonctionnement multimodal
 - Sécurisation en faveur des modes actifs.
- Requalifier la rue Paul Éluard notamment par la réalisation d'un cheminement doux ;
- Développer le maillage des quartiers vers les pôles de vie par la réalisation de pistes cyclables et sentes piétonnes en concertation avec les habitants ;
- Développer l'offre en stationnement pour les vélos à proximité des équipements et parcs publics ;
- Faciliter l'usage des transports en commun en poursuivant l'amélioration de leur accessibilité.

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

- Adapter les capacités d'accueil aux besoins et évolutions de la population en renforçant l'offre en équipements publics :
 - Anticiper les besoins en matière d'équipements scolaires à l'image de la construction de la cuisine centrale ;
 - Soutenir l'installation de nouveaux médecins généralistes et encourager l'installation des réseaux de télémédecine ;
- Valoriser l'offre en équipements et espaces publics notamment en :
 - Réaménageant le théâtre Pierre Fresnay ;
 - Renforçant l'attractivité des parcs publics.
- S'appuyer sur le label « Terre de Jeux 2024 » pour permettre une restructuration de l'offre en équipements sportifs et des services associés.





Ermont, une ville attractive à vivre ensemble

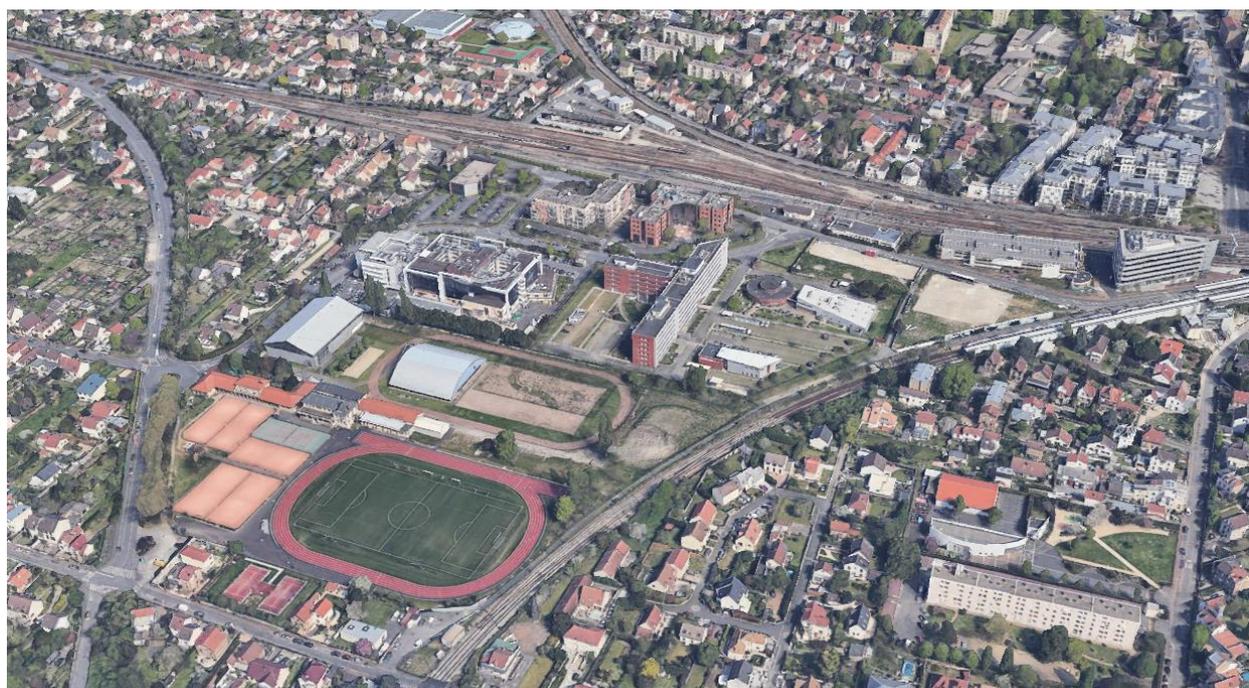
Favorable à l'éducation, la culture, l'animation, aux mobilités actives, au sport et à la santé

Prendre en compte la santé et le bien être des habitants

- Atténuer les nuisances sonores et pollutions liées à la circulation (véhicules motorisés, train...)
- Valoriser et développer les liens entre habitants, nature et agriculture dans un contexte urbain (ferme pédagogique et son extension...).
- Développer les sports de plein air et lieux de loisirs et de détente en confortant les structures existantes notamment les complexes sportifs Raul Dautry, Auguste Renoir et Rébuffat.

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

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





Ermont, une ville attractive à vivre ensemble

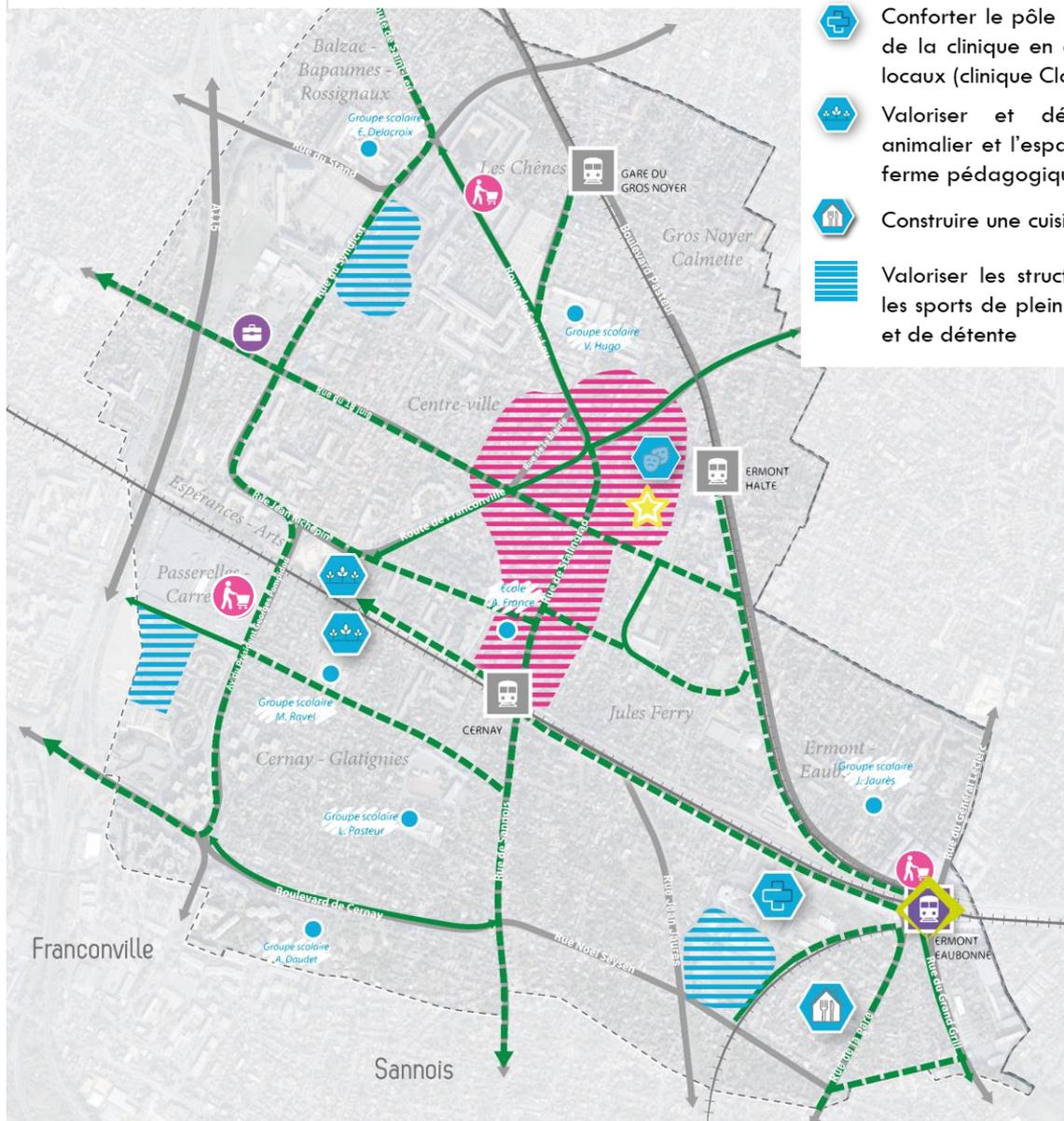
Cartographie de l'axe 3

-  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 :

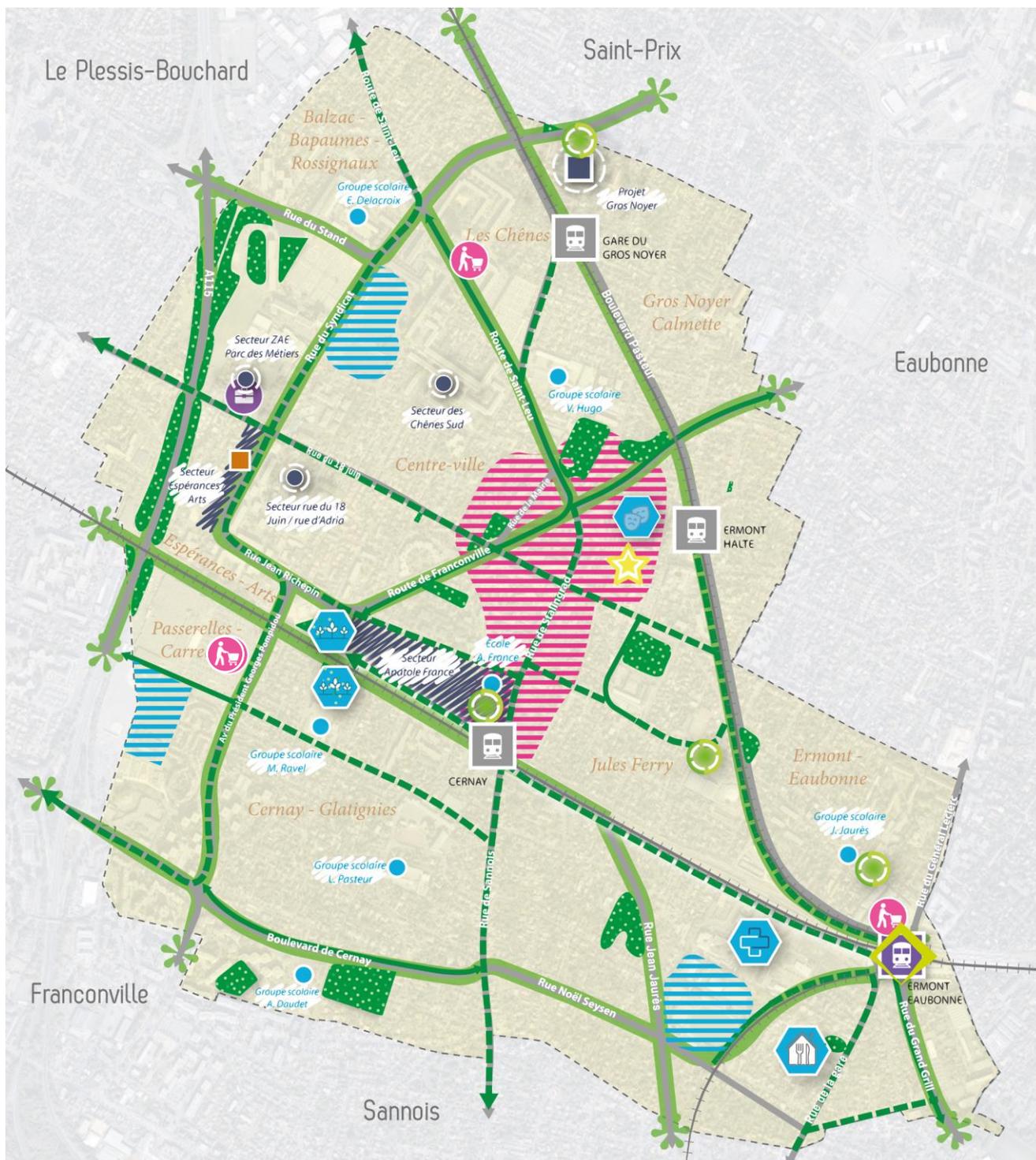
-  Anticiper les besoins en matière d'équipements scolaires
-  Réaménager le théâtre Pierre Fresnay
-  Conforter le pôle médical à proximité de la clinique en créant de nouveaux locaux (clinique Claude Bernard)
-  Valoriser et développer l'espace animalier et l'espace maraîcher de la ferme pédagogique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





Carte des orientations

Cartographie générale





Carte des orientations

Cartographie générale

AXE 1. Ermont, une ville jardinée



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



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



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