

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

Mise en œuvre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement urbain du secteur du Gros Noyer dans le cadre de la future Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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°2022/188

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 : 14/12/22

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

Mise en œuvre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement urbain du secteur du Gros Noyer dans le cadre de la future Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sur la proposition du Maire,

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

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

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

VU la délibération n° 2022/120 du Conseil municipal du 24 juin 2022, actant le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la délibération n° 2022/187 du Conseil municipal du 9 décembre 2022 présentée dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, portant sur l'arrêt du Projet de PLU et le bilan de la concertation ;

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

CONSIDÉRANT que l'objectif de la commune est de mener de véritables réflexions sur le réaménagement du secteur du Gros Noyer qui est composé d'un tissu urbain vieillissant à dominante pavillonnaire en entrée de ville, qui bénéficie d'une gare, de quelques commerces et de contraintes en terme de desserte routière ;

CONSIDÉRANT que ce secteur nécessite une requalification urbaine en adéquation avec son environnement propre afin d'en maîtriser son développement urbain ;

CONSIDÉRANT la future Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Gros Noyer arrêtée par la délibération n°2022/187 du Conseil municipal du 9 décembre 2022 dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, dont le périmètre est défini au plan ci-annexé ;

CONSIDÉRANT la volonté de la ville de développer et de conforter la mixité sociale sur ce secteur et de favoriser le parcours résidentiel et l'accession sociale tout en valorisant le paysage urbain ;

CONSIDÉRANT le plan guide présenté par le cabinet d'architectes/urbanistes PALIMPSESTE en décembre 2021 dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise

d'ouvrage pour l'aménagement du secteur du Gros Noyer, qui décline les grandes orientations de requalification urbaine du secteur ;

CONSIDÉRANT que le projet présenté par des promoteurs immobiliers répond aux objectifs recherchés par la commune et aux orientations du plan guide ;

CONSIDÉRANT que la réalisation de cette opération d'aménagement urbain global du secteur du Gros Noyer relève de l'intérêt général et implique l'acquisition foncière de la totalité des biens, terrains et constructions, à usage d'habitation, commerces, activités, box, stationnements..., sis rue du Gros Noyer, Boulevard Pasteur et Rue Guynemer, tel que présenté sur le plan annexé à la présente délibération, correspondant au périmètre de la future OAP Gros Noyer ;

CONSIDÉRANT que l'intérêt général de l'aménagement urbain et global de ce quartier est notamment justifié par les orientations suivantes :

- La création d'un quartier avec une identité propre, respectueux de l'environnement et des principes de développement durable, sur le modèle d'un « *Eco Quartier* »,
- Assurer le développement de la nature en ville autour d'une trame verte structurante en créant des espaces verts notamment un parc urbain sur l'emprise du théâtre de l'Aventure et d'une coulée verte vers la gare, avec la création d'une voie douce,
- Assurer la préservation du cadre de vie des riverains, revaloriser l'entrée de ville et requalifier la rue du Gros Noyer (élargissement de la voie, création de voies douces, Voirie et Réseaux Divers, plantations...),
- La nécessité de répondre aux obligations du Schéma Directeur de la Région Ile de France prévoyant notamment la densification autour des pôles gare,
- Apporter une réponse aux besoins en logements de la commune en proposant une densification maîtrisée et variée (environ 400 logements du T2 au T4), en privilégiant le parcours résidentiel et en garantissant la construction d'un minimum de 40% de logements locatifs sociaux (bail réel solidaire, bâtiment de logements pour personnel soignant en partenariat avec la région Ile-de-France, logements adaptés PMR/seniors),

CONSIDÉRANT que des négociations sont engagées avec les propriétaires dans le but d'aboutir à des acquisitions amiables, mais que sans attendre les conclusions de ces démarches et afin de garantir la mise en œuvre de ce projet d'aménagement urbain, il est nécessaire d'envisager le recours éventuel à une procédure d'expropriation, pour cause d'utilité publique, et la fixation judiciaire des indemnités à verser aux propriétaires, sans préjuger des accords amiables qui pourront intervenir à tout moment de cette procédure ;

CONSIDÉRANT que cette procédure permet de saisir le représentant de l'Etat dans le Département afin qu'il puisse déclarer le projet d'aménagement urbain du secteur du « Gros Noyer » d'utilité publique après la réalisation d'une enquête publique qu'il aura diligenté préalablement,

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

- **DECIDE** de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'Utilité Publique nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement urbain global du secteur du Gros Noyer dans le cadre de la future Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément au plan

de délimitation des parcelles ci-annexé, en cas d'échec des négociations avec les propriétaires ;

- **AUTORISE** le Maire à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires pour mener à bien ladite procédure et à signer tous documents se rapportant à ce projet ;
- **RAPPELLE** que le Maire:
 - sollicitera auprès de Monsieur le Préfet du Val-d'Oise la Déclaration d'Utilité Publique en vue de procéder à l'acquisition foncière nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement urbain du secteur du gros Noyer dans le cadre de la future Orientation d'Aménagement et de Programmation,
 - demandera à Monsieur le Préfet du Val-d'Oise de bien vouloir prescrire l'ouverture des enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire en vue de conférer l'utilité publique à l'acquisition des biens nécessaires au projet susvisé et permettre ces acquisitions à l'amiable ou par voie d'expropriation,
 - sollicitera de Monsieur le Préfet du Val-d'Oise, à l'issue de l'enquête publique, de l'enquête parcellaire et de la remise du rapport de conclusions du commissaire enquêteur, la Déclaration d'Utilité Publique nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement urbain du secteur du Gros Noyer dans le cadre de la future Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- **DIT** que :
 - les dossiers d'enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire seront déposés à la Préfecture du Val d'Oise,
 - les dépenses nécessaires à ces acquisitions seront imputées sur le budget de la Commune.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Val d'Oise.



Pour extrait conforme,

Le Maire,

**Conseiller départemental du Val d'Oise,
Xavier HAQUIN**

Projet et périmètre de la future OAP Gros Noyer dans le cadre de la révision du PLU



-  Aménager une coulée verte
 - Réaliser un parc urbain végétalisé et arboré, en continuité des jardins privés, 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 coeurs 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+S+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 Guymener,
-  Aménager des circulations douces



Vu pour être annexé à
 délibération n° 2022-08 du 09/12/22
 ERMONVILLE, le 13/12/22

Le Maire,

Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique



Vu pour être annexé à
l'arrêté n° 22/188... du 09/12/22
ERMONT, le... 13/12/22
Le Maire,



 Périmètre de la DUP

Accusé de réception en préfecture
095-219502192-20221209-2022-188-DE
Date de télétransmission : 13/12/2022
Date de réception préfecture : 13/12/2022

