



Mosaïque Urbaine



Commune de  
**ERMENONVILLE**  
DÉPARTEMENT DE L'OISE

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil Municipal  
du 29.08.2024  
approuvant  
la modification n°1 du PLU

Le Maire,  
Jean-Michel CAZERES



Envoyé en préfecture le 03/09/2024

Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le

ID : 060-216002113-20240829-20240829\_04-DE



[M1]1

Notice de  
présentation



Envoyé en préfecture le 03/09/2024

Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le

ID : 060-216002113-20240829-20240829\_04-DE





# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	
Renseignements généraux	
Justification du choix et rappel de la procédure de modification	8
<b>Exposé des motifs &amp; contenu de la modification</b>	<b>11</b>
1   Évolution de L'OAP de l'Ermitage	12
2   Assouplissement de l'article 11 Des zones UA, UB, A ET N	23
3   Clarification de la qualification des espaces de pleine terre	28
4   Assouplissement de l'article 11 de la zone UG	30
5   Mise à jour des prescriptions relatives aux clôtures en zone naturelle	34
Compatibilité avec les documents supra-communaux	36
Incidences sur l'environnement	38
<b>Procédure</b>	<b>41</b>
Décision du Maire	42
Décision de la MRAe	44
Délibération du Conseil municipal sur l'avis de la MRAe	46



Envoyé en préfecture le 03/09/2024

Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le

ID : 060-216002113-20240829-20240829\_04-DE





# + 1. Préambule



Envoyé en préfecture le 03/09/2024

Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le

ID : 060-216002113-20240829-20240829\_04-DE



## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

### Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune d'Ermenonville

Monsieur le Maire - Jean Michel Cazerès

2 place Léon Radziwill  
60 950 ERMENONVILLE

### Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ermenonville a été approuvé le 16/10/2018.

La présente procédure constitue la 1<sup>ère</sup> modification du document.

### Objet de la modification

La présente modification vise notamment à :

- Modifier le périmètre et réajuster le projet de la zone de l'OAP de l'Ermitage,
- Procéder à quelques ajustement réglementaires, visant notamment à mieux qualifier les espaces de pleine terre, ainsi qu'à assouplir l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions pour s'adapter aux nouvelles réglementations et à certaines demandes régulièrement observées.



# JUSTIFICATION DU CHOIX ET RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

## Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

*"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."*

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 16/10/2018 ,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

*"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."*

En l'occurrence, l'une des modifications visant à modifier le périmètre de l'OAP de l'Ermitage pour en diminuer la surface et réduisant le nombre de logements maximum autorisés au sein de cette zone, la présente procédure entre dans le champ du 2° de l'article L153-41 du code de l'urbanisme cité précédemment.

La modification entre donc dans le champ de la procédure dite "*de droit commun*" avec enquête publique.

## Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire en date du 21 septembre 2023.

L'article R104-12 prévoit que :

*" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen*





*et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."*

Les évolutions portées au document par la présente modification n'étant pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000, la procédure entraine donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et a été soumise à un examen au cas par cas.

Par avis conforme délibéré n°2023-7507 du 28 novembre 2023, la MRAe Hauts-de-France a décidé que la modification n°1 n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et qu'**il n'était donc pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale**. Par délibération en date du 8 février 2024, la commune d'Ermenonville a acté la décision de l'Autorité environnementale de ne pas soumettre la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale et a, par conséquent, décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et de poursuivre la procédure.

Conformément à l'article L153-40, le projet a donc été notifié aux Personnes Publiques Associées.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à enquête publique du 29 avril au 30 mai 2024.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur a été approuvé le 29.08.2024 par délibération du Conseil Municipal. L'ensemble des modifications apportées sont consultables dans un document spécifique joint au présent dossier (Pièce n°2 : Synthèse des évolutions apportées suite aux avis des PPA et à l'enquête publique).

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune d'Ermenonville étant couverte par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après publication du PLU modifié et de la délibération approuvant la procédure sur le portail national de l'urbanisme et dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

# + 2. Exposé des motifs & contenu de la modification

# 1 | ÉVOLUTION DE L'OAP DE L'ERMITAGE

## Objet & justifications

La municipalité souhaite par le biais de la présente modification, réajuster le périmètre et les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation dite de l'Ermitage, située en zone UA, à l'angle de la rue Souville et de la rue de la Cavée.

Il s'agit tout d'abord de réajuster le périmètre de la zone afin de l'adapter aux évolutions du territoire. En effet, dans sa délimitation actuelle, le secteur de l'OAP intègre la parcelle de l'ancienne auberge de l'Ermitage ainsi qu'une seconde parcelle, côté Ouest du périmètre. Il avait été estimé, à l'époque de la rédaction du PLU, que réunir ces deux parcelles permettrait de constituer un ensemble foncier plus important pour la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation principale de logement. C'est pourquoi, cet ensemble d'environ 1,3ha composé de 2 parcelles, était couvert par une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) et soumis à un aménagement d'ensemble.

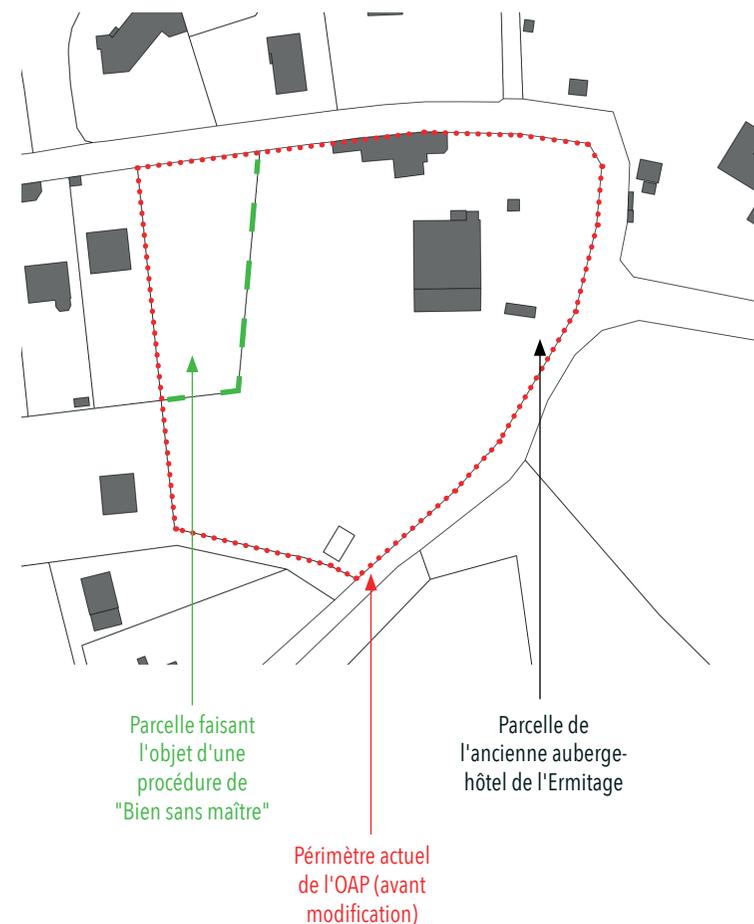
Or, lier ces deux parcelles est apparu finalement une trop forte contrainte pour l'évolution de ce secteur, notamment au regard de leur statut d'occupation.

En effet, il s'est avéré que la parcelle à l'Ouest n'avait pas de propriétaire. La commune a donc décidé de mettre en place une procédure de bien sans maître, laquelle n'a pour le moment pas aboutie. L'autre parcelle, celle de l'ancien auberge-hôtel de l'Ermitage, appartient à un propriétaire privé. Ce dernier a récemment déposé un projet pour, dans un premier temps, la réhabilitation du bâtiment principal et sa transformation en logements. Selon les derniers échanges avec la municipalité, il n'envisage pas, pour le moment, de réaliser des constructions dans le fond de la parcelle. Au regard de la surface disponible constructible, la mairie souhaite cependant maintenir une OAP sur le site afin d'encadrer un éventuel projet.

Si la procédure de bien sans maître aboutie, la commune pourra de son côté développer un projet de logements et/ou d'équipements selon ses besoins. Mais il est évident aujourd'hui que ces deux projets possèdent des temporalités et des finalités différentes. C'est pourquoi, le chemin mutualisé entre les deux parcelles initialement prévu et la nécessité de réaliser un projet d'ensemble sur ces deux fonciers n'est aujourd'hui plus pertinent et qu'il paraît donc opportun de dissocier les deux projets.

Par conséquent, la présente modification fait évoluer le périmètre de l'OAP afin de sortir la parcelle Ouest faisant l'objet de la procédure de bien sans maître. Les dispositions graphiques et écrites de l'OAP sont donc elles aussi modifiées tout en maintenant la réalisation d'un projet à vocation résidentielle sur l'autre parcelle.

Le secteur de l'OAP s'étendait actuellement sur 1,3ha et proposait l'accueil de 24 à 29 logements collectifs, soit une densité préconisée d'environ 30 à 35 log/ha ainsi que l'accueil d'une micro-crèche. La parcelle Ouest de ce secteur, pour les raisons évoquées précédemment, étant supprimée, le



secteur ne permet plus la réalisation du projet initial, notamment en ce qui concerne le nombre de logements. Le nouveau secteur est désormais réduit à une surface de 8 700m<sup>2</sup> dont la moitié est déjà occupée par des bâtiments.

Par ailleurs, la réduction du secteur constructible entraîne une nécessaire réduction de la future voie de desserte puisqu'elle doit se situer sur la seule parcelle de l'Ermitage et qu'elle doit être proportionnée à la nouvelle surface à desservir. C'est pourquoi, elle ne pourra plus supporter un projet aussi dense qu'initialement prévu. Il est donc désormais exclu de maintenir des logements collectifs dans ce fond de parcelle et la mairie a souhaité envisager un développement mieux adapté au site et aux infrastructures existantes et futures. La volonté de s'intégrer dans l'environnement très arboré du site et de limiter la hauteur des constructions au regard du relief du terrain (la parcelle présentant un dénivelé positif d'environ +5m entre le Nord et le Sud) a conduit la collectivité à privilégier des constructions de type pavillonnaire. Sur ce nouveau périmètre, il est désormais prévu l'accueil d'environ 6 à 7 logements individuels soit une densité nette d'environ 14log/ha. Le projet de réhabilitation du bâtiment existant, actuellement en cours, doit permettre l'accueil d'environ 5 à 6 logements. Ainsi, le nouveau projet propose la réalisation de 11 à 13 logements soit une densité nette d'environ 16 à 18 log/ha. La réalisation d'équipements comme la micro-crèche n'est plus d'actualité, le porteur de projet ayant fait évoluer ses ambitions pour ce site.

La nouvelle OAP (voir page suivante) propose de desservir les futurs logements situés en fond de parcelle par une voie en sens unique accessible depuis la rue Souville et avec une sortie rue de la cavée. Ce sens unique permettra une voirie moins large, plus adaptée au site. Cet accès devra, à terme, être mutualisé avec celui des logements des bâtiments réhabilités.

Les futurs pavillons se positionneront autour de la voie en préservant autant que possible la végétation et les espaces arborés déjà présents. En particulier, le front boisé le long de la rue de la Cavée devra être maintenu (hors création de l'accès), ainsi que la forte densité de végétation au niveau de l'accès rue Souville, ces deux espaces assurant l'intégration des constructions dans le paysage. D'une manière générale, au sein du site, une attention particulière devra être portée à la qualité du paysage et à la conservation, autant que possible, des arbres présents afin d'assurer une transition douce entre les constructions, de préserver le paysage, l'ambiance, l'histoire du lieu et la biodiversité.

Cette évolution du nombre de logements initialement prévus pose la question de la compatibilité avec les objectifs initiaux du PLU et, en particulier, avec les orientations et objectifs du PADD adoptés le 16 octobre 2018.

Pour mémoire, le PADD, dans sa première orientation "*Une croissance raisonnée pour une identité sauvegardée*", prend pour objectif de n'avoir aucune consommation foncière à vocation de logements. Les nouveaux logements seront réalisés uniquement dans les espaces en dents creuses et par des opérations de renouvellement. L'objectif démographique et de logement porté par le PLU, basé sur les capacités de mutation et de densification du tissu urbain actuel, était quant à lui estimé à 51 logements au minimum jusqu'à 72 logements au maximum.





**LEGENDE**

-  Délimitation de l'OAP
-  Limite entre la phase 1 à court et moyen terme : réhabilitation des bâtiments existants avec création de logements ; et la phase 2 à moyen et long terme : construction de nouveaux logements
-  Constructions existantes à réhabiliter et à valoriser
-  Voirie à créer pour la desserte des logements
-  Création d'un cheminement doux
-  Zone d'implantation des futures constructions
-  Local déchets en attente de collecte à prévoir en entrée de zone
-  Maintien des fronts boisés et plantations existants
-  Plantation à maintenir ou à réaliser pour assurer une transition douce avec le tissu existant
-  Perspective sur l'ancienne auberge-hôtel de l'Ermitage à maintenir
-  Entrée unique pour l'ensemble des véhicules du site
-  Sortie unique pour l'ensemble des véhicules du site (Aménagement assurant la visibilité et la sécurité de l'intersection exigé)

NOUVELLE OAP PROPOSÉE

Le PLU étant arrivé pratiquement à la moitié de sa vie, un bilan s'impose. En 2018, lors de l'approbation du PLU, le détail des estimations était celui-ci :

	Surface (m2)	Rétention	Foncier mobilisable	VRD (coef 20%)	Foncier Net	Hypothèse basse		Hypothèse haute	
						Densité nette	Equivalent logements	Densité nette	Equivalent logements
Les dents creuses	2828	0,2	2262,4			11	2	16	4
<b>Renouvellement et densification</b>									
L'Ermitage	10368		10368	2074	8294	30	25	35	29
La ferme Martin							8		16
Chemin des pauvres							2		4
La cour Jacquin							10		10
Renouvellement spontané							4		9
							<b>51</b>		<b>72</b>

BILAN DES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION PLU 2018

A ce jour, mi-2023, le PLU a répondu à ses objectifs de densification et de renouvellement spontané puisque la mairie dénombre 5 nouveaux logements qui se sont créés dans des espaces qui n'avaient pas été spécifiquement recensés. La commune a également accueilli 2 projets de logements prévus au PLU : la ferme Martin avec 15 logements et la cour Jacquin avec 10 logements. Ce sont ainsi 30 logements qui ont été réalisés depuis l'approbation du PLU en 2018 sur les 51 minimum prévus.

Par la présente modification, les estimations pour le projet de L'Ermitage sont revues à la baisse, passant de 25 à 29 logements à une hypothèse de 11 à 13 logements (5 à 6 logements par la réhabilitation des bâtiments existants + 6 à 7 pavillons nouveaux). Pour autant, au regard des différents projets déjà réalisés et la mise à jour du bilan des possibilités d'évolution au regard des tendances actuels, l'objectif minimal initial reste identique. Seule l'hypothèse maximale évolue mais comme elle constituait un chiffre plafond au sein du PADD, l'évolution proposée aujourd'hui reste compatible avec le PADD. Le nouveau bilan estimatif de logements est donc le suivant :

	Surface (m2)	Rétention	Foncier mobilisable	VRD (coef 20%)	Foncier Net	Hypothèse basse		Hypothèse haute	
						Densité nette	Equivalent logements	Densité nette	Equivalent logements
<b>En cours / fait</b>									
La ferme Martin							15		15
La cour Jacquin							10		10
Renouvellement spontanée 2018/2023							5		5
							<b>30</b>		<b>30</b>
<b>Prévisions mises à jour</b>									
Les dents creuses	3700	740	2960		2960	11	3	16	5
L'Ermitage projet	8700			1740	6960	16	11	18	13
Le Chemin des pauvres							2		4
Renouvellement spontanée							5		7
							<b>21</b>		<b>28</b>
<b>TOTAL</b>							<b>51</b>		<b>58</b>

BILAN DES ÉVOLUTIONS INTERVENUES ENTRE 2018 ET 2023 ET PRÉVISIONS 2023-2030



La surface en dent creuse est ajustée par rapport au projet initial :



La dent creuse n°2 (1 500m<sup>2</sup>) initialement intégrée au projet de l'Ermitage est donc, par la présente procédure, désolidarisée de ce projet et réintègre le potentiel en dent creuse.

La dent creuse n°1 n'a pas évolué et reste identique (1 246m<sup>2</sup>)

La surface de la dent creuse n°3 (1 580m<sup>2</sup>) est diminuée. Un logement a été réalisé dans le bâtiment bordant le nord de celle-ci. Des espaces de jardins et de stationnement ont quant à eux été aménagés sur la partie relevée en dent creuse. Néanmoins, au regard de la surface importante disponible, de la configuration du site et du logement, il a été estimé qu'une autre parcelle pouvait être détachée et un potentiel d'environ 1 000m<sup>2</sup> est conservée (en jaune).

**Le potentiel en dent creuse est donc ajusté à 3 700m<sup>2</sup>.**

Enfin, concernant le renouvellement spontané, au regard des évolutions des 5 dernières années, il a été estimé que sur l'autre moitié de la durée de vie du PLU l'objectif de renouvellement spontané pouvait être identique soit équivalent à 5 autres logements.

Ainsi, la présente modification et les évolutions portées à l'OAP de l'Ermitage restent compatibles avec les orientations et objectifs portés par le PADD.

Elles permettent la construction d'environ 6 à 7 logements individuels de type pavillonnaire qui auront moins d'impact dans le paysage de ce secteur de la commune que les logements collectifs initialement prévus. La commune n'ayant pas besoin de densifier d'avantage, la modification permet la création de logements s'intégrant mieux dans l'environnement urbain et paysager.

Elle répond ainsi aux objectifs forts de préservation du cadre de vie et du paysage portés par le PADD comme notamment "*Maintenir l'identité du village*" (Obj. 1.2) en respectant les caractères urbains et architecturaux existants ainsi que l'aspect visuel du village, en maintenant les caractéristiques rurales qui composent l'identité et la qualité d'Ermenonville, ou encore de "*Préserver la trame verte urbaine*" (Obj. 3.4) qui vise à valoriser les espaces verts privés, vecteurs du sentiment de qualité de vie pour la plupart des habitants et participant au maintien d'une biodiversité plus ordinaire.

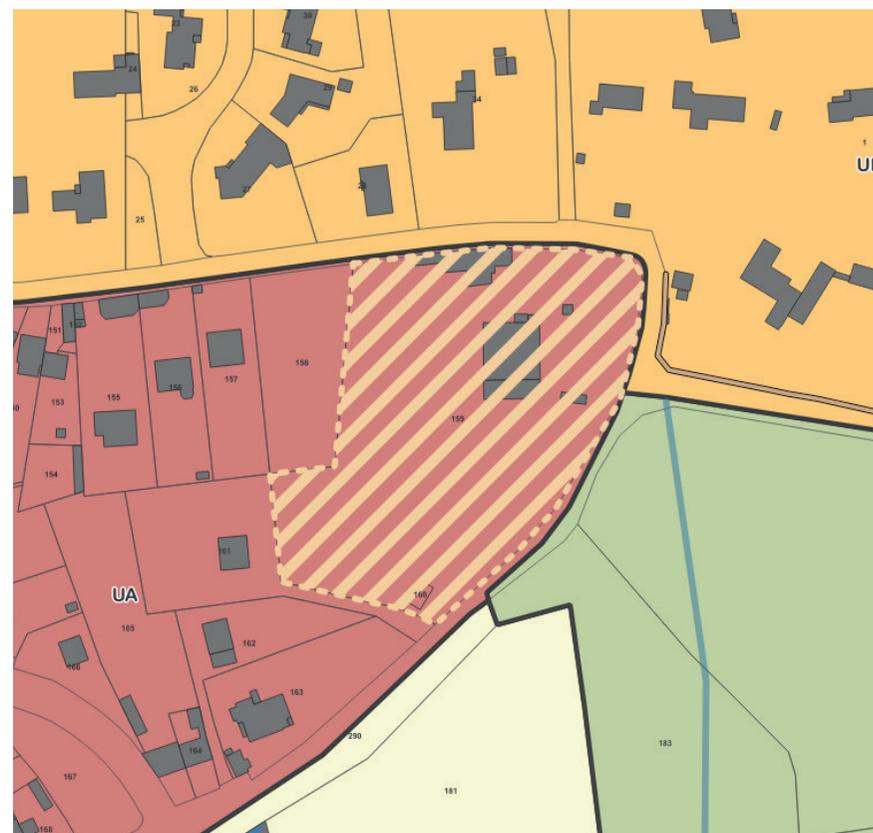
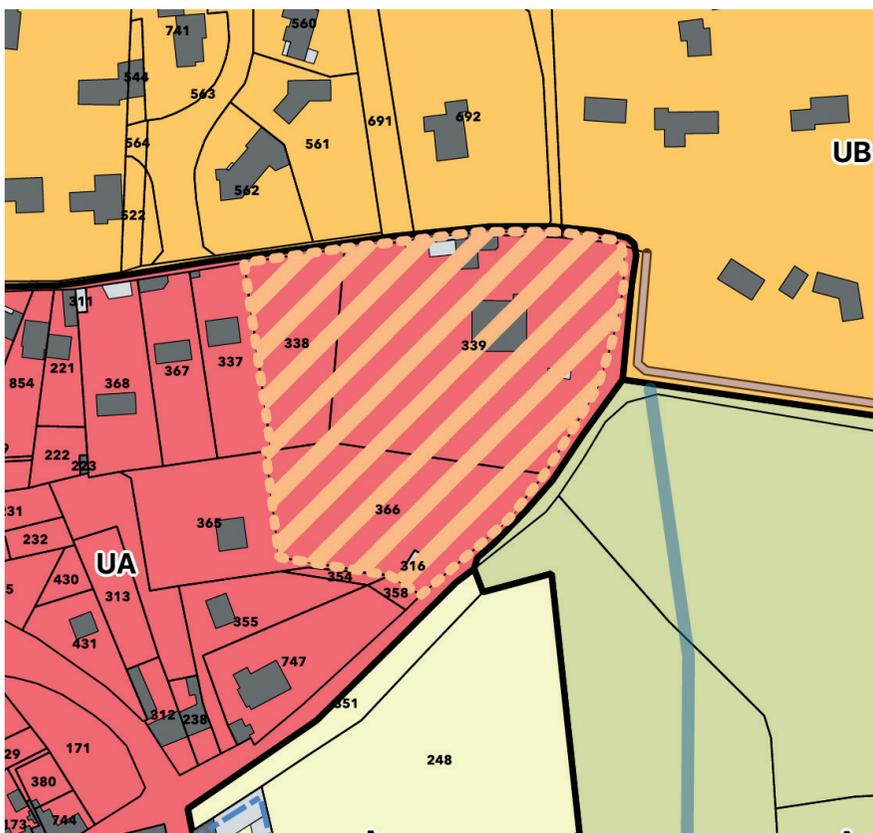


# Les évolutions portées au PLU

## Évolution du zonage

Zonage AVANT la modification n°1

Zonage APRES la modification n°1



Le territoire de la commune d'Ermenonville a fait l'objet d'un remembrement cadastral intervenu après l'approbation du PLU. Par conséquent, le cadastre utilisé dans le cadre de la présente modification n°1 est différent de celui présent sur les plans du PLU approuvé. Les couches du PLU ont été recalées pour s'adapter à ce nouveau cadastre ce qui explique que de légères différences peuvent apparaître entre le document avant modification et celui après modification.

# Évolution de l'OAP

## Évolution graphique

### OAP graphique AVANT la modification n°1



- Bâti :**
- Principe de progression de la densité
  - Constructions existantes à réhabiliter et à valoriser
- Principes organisationnels à respecter :**
- Ouverture visuelle sur la maison existante
- Voirie à créer :**
- Voirie principale
  - Impasse
  - Cheminement doux
- Plantations à réaliser :**
- Maintien d'un front boisé le long de la rue de la cavée
  - Aménagement paysager du quartier
  - Plantations à réaliser pour assurer une transition douce avec le tissu existant



### OAP graphique APRES la modification n°1



#### LEGENDE

- Délimitation de l'OAP
- Limite entre la phase 1 à court et moyen terme : réhabilitation des bâtiments existants avec création de logements ; et la phase 2 à moyen et long terme : construction de nouveaux logements
- Constructions existantes à réhabiliter et à valoriser
- Voirie à créer pour la desserte des logements
- Création d'un cheminement doux
- Zone d'implantation des futures constructions
- Local déchets en attente de collecte à prévoir en entrée de zone
- Maintien des fronts boisés et plantations existants
- Plantation à maintenir ou à réaliser pour assurer une transition douce avec le tissu existant
- Perspective sur l'ancienne auberge-hôtel de l'Ermitage à maintenir
- Entrée unique pour l'ensemble des véhicules du site
- Sortie unique pour l'ensemble des véhicules du site (Aménagement assurant la visibilité et la sécurité de l'intersection exigé)



## Évolution rédactionnelle

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

### Texte de l'OAP AVANT/APRES la modification n°1

#### Localisation et description du site

L'OAP de l'Ermitage est inscrite en zone UA du PLU. Situé au nord du centre bourg, ce site du bas d'Ermenonville (fond de vallée) est bordé par la rue Souville au Nord et la rue de la Cavée à l'Est.

Il s'agit d'un ancien hôtel-restaurant qui n'est plus en activité aujourd'hui, ni même occupé. Les bâtiments restent en bon état et constituent un élément du patrimoine architectural de la commune (photo ci-dessous) qu'elle souhaite voire perdurer. Le reste de la propriété et des parcelles visées par l'OAP est **majoritairement** ~~en friche ou simplement enherbé~~ **mais présente quelques grands arbres qu'il s'agira de conserver.**

L'OAP vient encadrer la densification et la valorisation de cet espace qui doit participer aux objectifs d'accueil de nouveaux logements de la commune à court, ~~et~~ **et long** terme.

#### Objectifs

- + Proposer une urbanisation cohérente avec le tissu urbain d'Ermenonville.
- + Réhabiliter et mettre en valeur les constructions existantes, témoins du passé et héritage architectural pour la commune.
- + Densifier un secteur central de la commune tout en assurant une intégration dans le paysage.

#### Desserte et accès

+ **Une seul accès voie en sens unique pour les véhicules motorisés.** Le point d'accès au site pour les véhicules motorisés se fera par la rue Souville. **La sortie se fera quant à elle rue de la cavée. Ces deux points d'accès devront faire l'objet d'une attention particulière afin que soit assurée la sécurité des entrées et sorties de véhicules, en particulier rue de la cavée, où la visibilité est réduite. Un recul et une ouverture suffisante devront être prévus afin de garantir une parfaite visibilité des véhicules, aussi bien ceux sortant du site que ceux circulant rue de la cavée.** ~~Il se terminera en impasse qui sera aménagée sous la forme d'une placette de quartier et de retournement~~ **La voie interne devra faire l'objet d'un traitement paysager afin qu'elle constitue un espace de qualité au sein du site. Elle pourra accueillir, en complément des plantations,** avec des espaces de stationnement, notamment pour les visiteurs. ~~Aucun accès motorisés ne devra se faire sur la rue de la cavée.~~ **Si le projet se réalise en plusieurs phases, l'accès aux différents espaces du site devra néanmoins être, à terme, mutualisé pour ne pas multiplier les points d'accès.**

- + **Stationnement.** Le projet doit ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs. ~~Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.~~
- + **Lien piéton avec la rue de la cavée.** Depuis cette ~~Le long de la~~ voie interne, un accès **cheminement** devra être aménagé pour permettre aux piétons et aux cycles de se rendre plus rapidement au centre bourg et aux équipements. Une attention particulière devra être portée à la sécurité pour ces déplacements.
- + **Perméabilité des espaces.** ~~Le traitement des espaces de circulation piétonne et de stationnement devra être réalisé dans des revêtements perméables.~~

### Composition urbaine

- + **Cœur de quartier.** La maison existante, qui sera réhabilitée et accueillera des appartements, devra servir de **point de repère pour le quartier** centralité et de point de rencontre de ce micro-quartier. Elle devra être perceptible depuis l'extérieur (carrefour de la rue de la cavée, la rue du moulin et la rue Souville) ~~comme depuis une portion de la voirie intérieure (zone la plus proche du bâtiment).~~ Les nouvelles constructions devront s'implanter en laissant suffisamment d'espace de respiration pour assurer la mise en valeur du bâtiment et lui conférer son rôle de **point de repère cœur de quartier**. Autour, ~~un~~ l'aménagement paysager **devra être cohérent et de qualité pour participer à la mise en valeur du site et du bâtiment sans le masquer.** ainsi que des jeux pour enfants et des bancs pourront être installés pour proposer un espace partagé convivial et animé.
- + **Implantation des nouvelles constructions.** Les nouvelles constructions s'implanteront ensuite le long d'une ~~de la~~ voirie interne prenant appui sur la rue Souville jusqu'à **la sortie rue de la cavée** placette de retournement.
- + **Densité progressive.** ~~La densité sera progressive depuis l'intérieur du micro-quartier vers l'extérieur. Au centre, elle pourra être plus élevée autour du collectif créé dans la maison existante, puis des constructions accolées type maisons de ville pourront être proposées pour diversifier l'offre de logements notamment, et enfin une densité plus faible (pavillonnaire), sur les franges et en continuité des constructions existantes permettra de rester en cohérence avec le tissu actuel.~~
- + **Typologie des nouvelles constructions.** ~~Les nouvelles constructions devront être de type pavillonnaire. Elles devront prendre en compte le relief du terrain et s'intégrer dans la pente. Le terrain naturel devra être le moins possible modifié et uniquement pour des considérations techniques justifiées.~~

## Paysage et environnement

- ✦ **Plantation des abords.** Afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site, les franges du quartier devront être plantées d'une haie diversifiée et dense qui constituera une transition douce avec l'existant. Le long de la rue de la cavée, **à l'exception de l'aménagement de la sortie**, un front boisé, tel qu'il existe aujourd'hui, devra être maintenu ou recréé si l'état et la qualité des végétaux actuellement présents ne permettent pas leur conservation. Il ne s'agit pas de masquer complètement le futur quartier mais d'assurer l'insertion des constructions dans le site. Cette bande devra être, au minimum de 2m de largeur. La liste des espèces à privilégier se situe en annexe du règlement. **La végétation présente aux abords de la rue Souville, notamment au niveau de l'accès devra aussi être, dans la mesure du possible, conservée.**
- ✦ **Espace public central (autour de la maison existante).** Cet espace doit constituer un véritable lieu de vie et de convivialité du micro-quartier. Il devra faire l'objet d'une véritable composition urbaine et paysagère adaptée à son usage **et à la mise en valeur du bâtiment.**
- ✦ **Plantations le long des voies.** La voirie interne et les cheminements piétons devront également faire l'objet d'une composition paysagère de qualité adaptée à leur usage.
- ✦ **Conservation des plantations existantes.** Les arbres les plus emblématiques seront obligatoirement conservés pour garantir l'intégrité de l'histoire des lieux. Il conviendra de vérifier l'état phytosanitaire des grands sujets arborés et de les conserver dans le cadre de l'aménagement du site. Le cas échéant, tout abattage d'arbre devra être compensé à raison de un pour un. Une étude paysagère complète du site en amont du projet de construction en fond de parcelle (phase 2 à moyen-long terme) est fortement recommandée.
- ✦ **Eaux pluviales.** Au regard de la déclivité du site, la question de la gestion des eaux pluviales devra être prise en compte dès le début du projet notamment pour la phase 2. Cette gestion devra de préférence conduire à des aménagements à ciel ouvert (noues, bassin ou prairie inondable) qui participeront au paysage et à l'ambiance du site.

## Programme de logements et phasage et d'équipements

- ✦ **Nombre de logements attendus :** 25 à 29 logements – une diversité des types de logements (collectifs, individuels groupés, individuels...) est attendue. **5 à 6 logements par la réhabilitation des constructions existantes + 6 à 7 logements par la construction de maisons individuelles type pavillonnaire.**
- ✦ **Densité nette attendue (à l'échelle de l'ensemble du site) :** 30 à 35 log/ha. **14 à 18 log/ha**
- ✦ **Équipements projetés :** Accueil d'une micro-crèche
- ✦ **Phasage de l'opération :** deux phases distinctes pourront être réalisées :
  - ✦ A court et moyen terme : réhabilitation des constructions existantes avec création de logements,
  - ✦ A moyen et long terme : constructions de pavillons en fond de parcelle.

## 2 | ASSOUPLISSEMENT DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, A ET N

### Objet et justifications

Parmi les demandes d'autorisation d'urbanisme régulièrement reçues par la commune, certaines ne peuvent être accordées car le règlement est sur certains points trop restrictif et peu cohérent avec la réalité du terrain. Par exemple, le règlement exige que les portes de garages soient plus hautes que larges. Or, il est difficile de trouver et d'installer une porte de garage en respectant ces proportions, notamment dans les pavillons. D'autres points manquent de clarté ce qui les rend difficilement applicables. La municipalité, consciente de son patrimoine et de l'importance de le conserver, souhaite néanmoins s'inscrire dans son époque et s'ouvrir à la création contemporaine (formes, matériaux...), les deux sujets n'étant pas incompatibles.

Face à ce constat, la municipalité a décidé de procéder à un toilettage de son article relatif à l'aspect extérieur des constructions afin qu'il soit plus souple, plus cohérent avec la réalité des demandes et des choix qui s'offrent aujourd'hui en matière de construction.

Il faut enfin rappeler que pratiquement la totalité du site urbaine d'Ermenonville se situe en périmètre de protection des monuments historiques et que les demandes d'autorisation d'urbanisme seront toujours soumises à l'avis conforme de l'ABF, garant de l'intégration des projets dans le site patrimonial.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONES UA, UB, A et N // ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### 11.b. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Toute construction doit avoir une largeur (mur pignon) ~~très nettement~~ inférieure à la longueur (mur gouttereau).

#### Justification

Manque de clarté de la terminologie qui est sujette à interprétation



## 11.c. Toitures

### ➔ **Forme**

Les toitures des constructions principales doivent être soit à deux (2) pentes, soit à quatre (4) pentes.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les constructions à usage agricole, la pente :

- Doit être comprise entre 30° et 50°, si elles adoptent une couverture en matériaux traditionnels,
- Est fonction de la largeur de la travée du bâtiment si elles adoptent une couverture industrielle.
- **Pourra être inférieure à 30° en cas de pose de panneaux photovoltaïques.**

La réalisation de toits « à la Mansart » et de toits plats et/ou végétalisés est interdite.

**La réalisation d'une toiture plate, végétalisée ou non, est autorisée uniquement pour des bâtiments annexes ou pour l'extension d'une construction principale et à condition que celle-ci s'intègre harmonieusement dans l'environnement, qu'elle soit non accessible (hors entretien technique), qu'elle ne dénature pas la qualité d'ensemble et la cohérence du bâti existant et, qu'elle reste dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments présents sur l'unité foncière.**

Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la façade.

### ➔ **Aspect et couleurs**

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées dans des matériaux ayant la teinte et l'aspect :

- Soit de la tuile plate petit moule (> 65 unités / m<sup>2</sup>),
- Soit de l'ardoise posée droite.
  - Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

**L'utilisation de matériaux ayant la teinte et l'aspect de la tuile mécanique (entre 15 et 22/m<sup>2</sup>) pourra être autorisé pour des constructions possédant déjà ce type de matériau ou dans le cadre d'une amélioration de l'aspect du matériau pré-existant.**

**A l'exception des bâtiments d'habitation, les extensions des constructions principales pourront être réalisées dans un matériau différent de celui de la couverture principale (zinc, bac acier) à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dénaturer la qualité d'ensemble et la cohérence du bâti existant.**

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

#### Justification

Permettre les projets visant à développer les énergies renouvelables (zones UA et A uniquement).

#### Justification

Apporter une souplesse afin de permettre des "touches" contemporaines et la réalisation d'espaces éco-aménageables (toits végétalisés) tout en assurant une intégration dans le site existant.

#### Justification

Rester cohérent avec l'existant puisque plusieurs bâtiments présentent déjà des couvertures en tuiles mécaniques.

#### Justification

Apporter une souplesse afin de permettre des "touches" contemporaines tout en assurant une intégration dans le site existant.

Pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures seront en fibrociment (ou matériau similaire) de teinte sombre.

Dans le cas de bâtiments agricoles existants ou à créer en centre bourg ou très proches, des matériaux naturels (zinc patiné, tuiles, ardoises) pourront être demandés, selon l'environnement bâti ou paysager.

### 11.d. Façades

#### ► Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale, **à l'exception des baies vitrées et portes de garage.**

**Sauf impossibilité technique justifiée**, les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

↳ Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.

#### ► Aspect et couleurs

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudages de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect. ~~Le fer à l'écorché est admis pour les petites ouvertures.~~

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés).

Les teintes autorisées sont celles des gammes proposées dans la fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales situé en annexe.

#### ► Façades commerciales [uniquement en zone UA]

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

**Seule les devantures en applique pourront être positionnée en saillie par rapport au nu de la façade, sans dépasser 20cm. Aucun autre élément en saillie ne sera admis.**

**Les vitrines commerciales peuvent être à dominante verticale ou horizontale en veillant toutefois à assurer une cohérence et une harmonie avec la typologie du bâti.**

#### Justification

S'adapter à la réalité des caractéristiques des formes d'ouverture. Au regard de leur largeur, les baies vitrées et portes de garage peuvent difficilement être plus hautes que larges notamment dans le cas de pavillons.

#### Justification

Précision peu utile au regard des demandes, le fer à l'écorché étant très peu utilisé.

#### Justification

Prendre en compte les caractéristiques techniques des devantures puisque la devanture en applique est forcément en saillie de la façade. Le règlement vient néanmoins limiter cette saillie pour ne pas encombrer l'espace public.

#### Justification

Apporter des précisions sur les styles de vitrines commerciales autorisées tout en assurant qu'elles s'intègrent au bâti.



### 11.e. Ouvertures

#### ► Proportions

Les baies et châssis de toit doivent être plus hauts que larges dans un rapport de  $h = lx1,2$ .

↳ Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.

Les portes de garage doivent être plus hautes que larges.

**Il pourra être exigé que les baies comportent des bandes ou meneaux verticaux pour maintenir l'aspect vertical de l'ouverture.**

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine **selon la typologie du bâti.**

Les relevés de toiture - chien-assis, lucarne rampante, outeau - ne sont pas autorisés.

#### ► Aspects et couleurs

Les menuiseries doivent être d'aspect bois.

Les teintes autorisées sont celles des gammes proposées dans la fiche « couleurs » du cahier des recommandations architecturales situé en annexe.

Les volets (contrevents) doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : en bois (ou aspect bois), à barres horizontales, sans écharpe et peints ; volets persiennés en partie haute en bois.

**Les volets doivent rester en harmonie avec la typologie de la construction et le style prédominant du quartier dans lequel s'insère la construction.**

Les coffres de volets à enroulement situés sur l'extérieur ne sont pas admis.

### 11.f. Modénature

La modénature doit être sobre.

Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.

### 11.g. Annexes (garages, abris de jardin, abris pour animaux...)

#### ► Dispositions générales

Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public (voies, places...).

Les garages, s'ils sont en sous-sol, auront un accès depuis l'arrière de la construction, non visible depuis l'espace public.

#### Justification

Être plus souple sur les typologies d'ouverture tout en assurant le maintien, dans certains cas, du caractère vertical des ouvertures, caractéristique notamment du bâti ancien.

#### Justification

Maintenir une cohérence architecturale à l'échelle du bâtiment.

#### Justification

Permettre des matériaux plus contemporains comme l'aluminium par exemple.

#### Justification

Garder une souplesse dans les typologies de volet pour ouvrir à la création contemporaine tout en gardant une harmonie avec l'ensemble urbain dans lequel s'insère la construction.

#### Justification

Pas toujours applicables selon la configuration des terrains et jugées trop contraignantes, ces dispositions sont supprimées. Elles sont remplacées par une règle plus souple qui veille à rappeler au pétitionnaire l'importance de présenter un projet dont l'insertion paysagère et urbaine aura été particulièrement étudié.

Les abris de jardin ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**Les annexes doivent, dans la mesure du possible, ne pas être visibles depuis l'espace public. Le cas échéant, elles doivent faire l'objet d'une insertion urbaine et paysagère de qualité afin de s'intégrer dans l'environnement bâti existant.**

#### ► Toitures

~~Les annexes visibles depuis l'espace public doivent, dans la mesure du possible, maintenir la même pente que la construction principale. Une pente différente pourra toutefois être autorisée sans néanmoins être inférieure à 35°. Celles accolées à la construction principale ou situées en limite séparative pourront être à pente unique.~~

Les couvertures des toitures des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale. Pour les abris de jardins et abris pour animaux, la couverture de la toiture pourra être réalisé dans un matériau similaire à celui utilisé en façade (aspect bois par exemple).

Les annexes ~~non visibles depuis l'espace public~~ peuvent avoir un nombre et une inclinaison libres des pentes, tout en veillant à assurer une harmonie avec l'existant.

#### ► Matériaux et couleurs

Les abris de jardin et abris pour animaux doivent être réalisés uniquement en matériaux d'aspect bois et dans des couleurs s'intégrant à l'environnement dans lequel ils s'insèrent avec une préférence pour les tons neutres (bois, marron, vert...)

Les façades des autres annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.

[...]

#### Justification

La règle est supprimée pour être en cohérence avec la règle sur les toitures (11.c) qui autorise désormais les toits terrasses pour les annexes et extensions.

#### Justification

Assouplissement de la règle pour faciliter les projets et l'évolution du tissu existant.

## 3 | CLARIFICATION DE LA QUALIFICATION DES ESPACES DE PLEINE TERRE

### Objet et justifications

Le règlement du PLU dispose dans son lexique d'une définition de l'espace dit de "*pleine terre*", terme régulièrement et communément adopté dans les PLU depuis plusieurs années afin d'assurer la présence, notamment en zone urbaine, d'espaces dits "éco-aménageables", c'est-à-dire des espaces perméables et favorables à la biodiversité.

Or, dans le corps du règlement, il n'est jamais fait mention spécifiquement de la "*pleine terre*".

Afin de mettre en cohérence le lexique et le règlement et de s'inscrire pleinement dans un objectif de maintien et de développement de ces espaces éco-aménageables, l'article 13 du règlement de l'ensemble des zones concernées est mis à jour.

La définition du lexique est, quant à elle, légèrement modifiée pour préciser que les revêtement perméable doit assurer la libre et entière infiltration des eaux pluviales et ajouter que les espaces de circulation sont exclus de la pleine terre.

Toutefois, afin que ces espaces de circulation, bien qu'exclus du calcul de la pleine terre, soient le moins possible imperméabilisés, il est ajouté que dans la mesure du possible, les espaces dédiés aux accès des cheminements doux et les aires de stationnement doivent être réalisés dans des matériaux perméables

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT // LEXIQUE

[...]

##### Pleine terre

Un espace ~~non construit~~ peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable **et permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales** ;

- Sur une profondeur de dix (10) mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Les **espaces de circulation, les** aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

---

### ZONES UA, UB et UG // ARTICLE 13 : OBLIGATION EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS [exemple de la zone UA]

[...]

Les espaces **de pleine terre** libres de construction, hors stationnement et hors espaces de circulation, ~~traités en espaces perméables~~, représenteront 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière si celle-ci est inférieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> et 30% si elle est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

- ↳ Une dérogation à la présente règle pourra être admise dans le cas où le projet démontre la mise en œuvre de solutions techniques avérées pour assurer la perméabilité des espaces de stationnement et de circulation.

[...]

**Dans la mesure du possible, les espaces dédiés aux accès des cheminements doux et les aires de stationnement doivent être réalisés dans des matériaux perméables.**

[...]

## 4 | ASSOUPLISSEMENT DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UG

### Objet et justifications

La zone UG qui correspond à l'aérodrome possède un règlement, à l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, calqué sur celui des autres zones urbaines recevant principalement des habitations. Ce règlement est finalement apparu trop restrictif pour cette zone recevant principalement des bâtiments d'activités, de type hangar.

Afin de faciliter les évolutions de cette zone et de ses activités, la municipalité choisie d'assouplir les prescriptions de cet article en ce qui concerne les toitures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes. Les autres dispositions restent inchangées (dispositions générales, volumétrie, clôtures). Il s'agit de rester dans un règlement de type "zone d'activités" assurant néanmoins un minimum de règles pour assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et une cohérence avec l'existant.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE UG // ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### **11.c. Toitures**

**Les toitures doivent être en harmonie, de couleur et de forme, avec les toitures des bâtiments existants dans la zone.**

##### ▸ **Forme**

**Les toitures des constructions principales doivent être soit à deux (2) pentes, soit à quatre (4) pentes.**

~~La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale.~~

~~La réalisation de toits « à la Mansart » et de toits plats et/ou végétalisés est interdite.~~

Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faitage est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la façade.

▶ Aspect et couleurs

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées dans des matériaux ayant la teinte et l'aspect :

- Soit de la tuile plate petit moule (> 65 unités / m<sup>2</sup>);

- Soit de l'ardoise posée droite.

↳ Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

Pour les bâtiments à usage d'activités, les couvertures seront en tuiles ou en ardoises fibrociment (ou matériau similaire) noire ou plaques de fibrociment (ou matériau similaire) ton ardoise ou tuile.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

### 11.d. Façades

▶ Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale:

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

▶ Aspect et couleurs

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudages de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect ; le fer à l'écorché est admis pour les petites ouvertures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés).

Les teintes autorisées sont celles des gammes proposées dans la fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales situé en annexe.

### 11.e. Ouvertures

▶ Proportions

Les baies et châssis de toit doivent être plus hauts que larges dans un rapport de  $h \geq l \times 1,2$ .

Les portes de garage doivent être plus hautes que larges.



~~Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.~~

~~Les relevés de toiture – chien-assis, lucarne rampante, outeau – ne sont pas autorisés.~~

▶ ~~Aspect et couleurs~~

~~Les menuiseries doivent être d'aspect bois.~~

~~Les teintes autorisées **des menuiseries** sont celles des gammes proposées dans la fiche « couleurs » du cahier des recommandations architecturales situé en annexe.~~

~~Les volets (contrevents) doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : en bois (ou aspect bois), à barres horizontales, sans écharpe et peints ; volets persiennes en partie haute en bois.~~

~~Les coffres de volets à enroulement situés sur l'extérieur ne sont pas admis.~~

#### 11.f. Modénature

~~La modénature doit être sobre.~~

~~Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.~~

#### 11.g. Annexes (garages, abris de jardin, abris pour animaux...)

▶ ~~Dispositions générales~~

~~Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public (voies, places...).~~

~~Les garages, s'ils sont en sous-sol, auront un accès depuis l'arrière de la construction, non visible depuis l'espace public.~~

~~Les abris de jardin ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.~~

▶ ~~Toitures~~

~~Les annexes non visibles depuis l'espace public peuvent avoir un nombre et une inclinaison libres des pentes, tout en veillant à assurer une harmonie avec l'existant.~~

~~Les annexes visibles depuis l'espace public doivent, dans la mesure du possible, maintenir la même pente que la construction principale. Une pente différente pourra toutefois être autorisée sans néanmoins être inférieure à 35°. Celles accolées à la construction principale ou situées en limite séparative pourront être à pente unique.~~

~~Les couvertures des toitures des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale. Pour les abris de jardins, la couverture de la toiture pourra être réalisé dans un matériau similaire à celui utilisé en façade (aspect bois par exemple).~~

► Matériaux et couleurs

Les abris de jardin doivent être réalisés uniquement en matériaux d'aspect bois et dans des couleurs s'intégrant à l'environnement dans lequel ils s'insèrent avec une préférence pour les tons neutres (bois, marron, vert...)

Les façades des autres annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.

[...]

Envoyé en préfecture le 03/09/2024

Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le

ID : 060-216002113-20240829-20240829\_04-DE



## 5 | MISE À JOUR DES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CLÔTURES EN ZONE NATURELLE

### Objet et justifications

Depuis le 2 février 2023, la loi n° 2023-54 relative à la limitation de l'enrillagement des espaces naturels et à la protection de la propriété privée, de nouvelles dispositions sont apparues en ce qui concerne les modalités de clôture des terrains.

Ses dispositions concernent les espaces naturels, car l'enrillagement impacte fortement les paysages et provoque des ruptures de continuités écologiques des espaces. Il est pourtant essentiel que les espèces animales puissent se déplacer sans contraintes dans la nature afin d'assurer le maintien de la biodiversité.

Cette loi s'inscrit dans les démarches de préservation des continuités écologiques (trames vertes et bleues notamment) visant à maintenir et reconstituer les réseaux pour permettre la libre circulation des animaux.

Ainsi, la loi spécifie désormais que :

- Les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre,
- Elles ne peuvent ni être vulnérante ni constituer un piège pour la faune,
- Elles doivent être réalisées dans des matériaux naturels ou traditionnels.
- Un certain nombre de dérogations sont prévues par la loi pour des cas particuliers.

La commune d'Ermenonville comptant un nombre important de constructions en zone naturelle (Nh), notamment dans des espaces forestiers et la préservation du patrimoine naturel étant un axe fort du PADD, la municipalité profite de cette modification pour mettre en cohérence son règlement avec cette nouvelle loi. Le règlement de l'article 11 applicable à la zone N, est donc modifié.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

## Règlement AVANT/APRES la modification n°1

### ZONE N // ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 11.1.i Clôtures

##### ► Dispositions générales

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures sur rue et en limite latérale doivent être constituées uniquement d'éléments végétaux choisis dans la liste présente en annexe du règlement.

Cette haie vive peut-être doublée d'une clôture ~~minérale ou grillagée~~ **posée à 30cm au-dessus de la surface du sol et limitée à 1,20m de hauteur** côté intérieur de la propriété.

**Cette clôture ne peut ni être vulnérante ni constituer un piège pour la faune. Elle doit, de préférence, être réalisée dans un matériau compatible avec l'environnement paysager du site. Les matériaux naturels (type bois) sont à privilégier.**

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, des élevages équinés; aux clôtures érigées dans un cadre scientifiques; aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial; aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine; aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime; aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières; aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public; aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public; aux clôtures des habitations et sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel à condition qu'elles soient édifiées à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Il ne sera pas non plus fait application de ces dispositions pour les constructions et installations liées à un parc d'attraction/de loisirs.**

Les clôtures industrielles par plaques sont interdites.

Les clôtures existantes en maçonnerie de pierres de taille ou moellon doivent être conservées.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Dans le secteur Np, les clôtures peuvent être constituées de murs bahuts en pierre de taille surmontés de grilles à barreaudage droit et vertical.



## COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLU de la commune d'Ermenonville se doit d'être compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- Le SCOT\* du Pays de Valois, approuvé le 7 mars 2018,
- Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, adopté le 23 mars 2022,
- Le SRADDET des Hauts de France, adopté le 30 juin 2020,
- Le PCAET du Pays de Valois, validé le 24 février 2022
- La Charte du PNR Oise-Pays de France, approuvée le 18 janvier 2021.

Les évolutions portées par la présente modification ne sont pas de nature à présenter une incompatibilité avec les documents cités ci-dessus.

Le point n°1 qui concerne la modification de l'OAP de l'Ermitage reste une évolution au sein du tissu urbain existant. Elle n'entraîne pas de consommation foncière supplémentaire et, si la densité au sein du site est réduite, elle permet néanmoins la poursuite de la réponse aux objectifs d'optimisation au sein du tissu urbain existant portés par le SCOT, le SRADDET ou encore la Charte du PNR.

De plus, cette évolution ne remet pas en question les objectifs de logements portés par le PADD. La compatibilité avec le SCOT démontrée lors de l'approbation du PLU reste donc valable. Notamment, la fourchette basse établie par le PLU fixée à 51 logements et maintenue à l'issue de la modification, était celle qui permettait un taux de croissance annuel moyen pour la commune de 0,8%, un chiffre cohérent avec la croissance annuelle de 0,8% prévue par le SCOT.

Les dispositions du SCOT n'imposant pas une densité des projets au sein des tissus bâtis existants mais uniquement pour les projets en extension, il n'y a pas d'incompatibilité sur ce point.

La nouvelle OAP recherche une meilleure intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager et accompagne la réhabilitation de bâtiments patrimoniaux. Cela répond notamment aux objectifs de la Charte du PNR 12.2 "*Optimiser la densité des opérations de développement urbain dans le respect de l'environnement paysager, naturel et bâti*" et 12.3 "*Accompagner les mutations du bâti et des tissus urbains existants pour permettre un renouvellement urbain harmonieux et optimisé*". Mais également aux dispositions de la mesure 14 "*Préserver l'identité paysagère et accompagner les dynamiques*" qui vise à la préservation des éléments identitaires du territoire comme l'hôtel de l'Ermitage dont la réhabilitation est prévue dans l'OAP et le maintien des caractères identitaires des tissus bâtis, qui ont conduit au changement de typologie bâtie.

Les dispositions de l'OAP répondent également aux objectifs des différents documents supra-communaux qui visent à développer les trames de circulations actives en intégrant la réalisation d'un itinéraire spécifique, plus court, pour rejoindre le bourg et les équipements.

L'ajout de dispositions quant à la préservation des éléments arborés et de la végétation répond aux objectifs des documents à la fois sur la préservation de la trame verte, sur la conservation d'espaces perméables et sur la nécessité de maintenir la végétation dans les zones présentant du relief afin de maintenir les sols en place et de limiter les risques de ruissellement. Elles répondent aussi à la nécessité de stocker du carbone comme inscrit dans le PCAET.

Les points n°2 et 4 relatifs à l'assouplissement des règles concernant l'aspect extérieur des constructions n'est pas incompatible avec le SCOT, le SRADDET, ni le SDAGE. Ils peuvent au contraire permettre plus facilement l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, qui est l'un des objectifs du PCAET. Ils ne sont pas non plus incompatibles avec la carte du PNR qui prévoit dans son objectif 13.4 que le territoire doit "*Favoriser l'éco-construction et le projets de construction contemporaine*".

Le point n°3 vise à améliorer la qualification de la pleine terre et par conséquent, l'infiltration des eaux pluviales et le développement de la trame verte, une évolution qui est donc compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux.

Enfin, le point n°5, qui vise à introduire les dispositions de la loi relative à la limitation de l'engrillagement des zones naturelles répond pleinement aux objectifs des documents supra-communaux (Charte PNR, SCOT, SRADDET notamment) concernant le maintien des corridors écologiques, la préservation des réservoirs de biodiversité et la libre circulation de la faune.

Les différents points de la modification n°1 ne présentent donc aucune incompatibilité avec les documents supra-communaux s'imposant actuellement au territoire de la commune d'Ermenonville.

---

\* Le SCoT du Pays de Valois est un SCoT dit « *intégrateur* », tel qu'il a été prévu par la loi ALUR en mars 2014. Il est ainsi devenu juridiquement le seul document de référence pour le PLU. En étant compatible avec le SCoT, le PLU est donc compatible avec tous les autres documents ayant été pris en compte par le SCoT, sauf si ceux-ci ont fait, depuis l'approbation du SCoT, l'objet d'une révision.

C'est pourquoi, par exemple, il n'est pas fait mention ici du SAGE de la Nonette, document qui a été approuvé le 15 décembre 2015. Il a donc été pris en compte par le SCOT du Pays de Valois qui couvre la commune puisque ce dernier a été approuvé le 7 mars 2018.

A l'inverse le SDAGE Seine-Normandie, dont la dernière révision date de 2022, soit postérieurement à l'entrée en vigueur du SCOT, doit être pris en compte.



## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### Sur l'activité agricole

Le projet de modification n°1 n'emporte pas d'incidences sur l'activité agricole.

Il n'y a aucune consommation agricole engendrée par le projet. La seule évolution porte sur l'assouplissement de l'article 11 de la zone A mais concerne uniquement les éventuels bâtiments d'habitation et non les bâtiments d'activité.

### Sur les déplacements, l'air et l'énergie

Le projet de modification n°1 n'emporte pas d'incidences négatives sur les déplacements, l'air et l'énergie.

Les évolutions de l'OAP se font dans le prolongement des objectifs pris par le PLU initial. Les nouveaux logements qui seront créés dans cette zone devront désormais appliquer les dispositions de la RE2020 et seront donc plus performants du point de vue énergétique.

L'OAP maintient l'obligation de créer un itinéraire raccourci pour les piétons/vélos vers le bourg et les équipements.

L'abaissement de la densité sur le site, et par conséquent du nombre de véhicule, va limiter l'impact de la densification du site sur la qualité de l'aire et sur le trafic des voies existantes. La préservation de la végétation inscrite dans l'OAP vise à permettre notamment un meilleur stockage du carbone.

L'assouplissement des règles concernant l'aspect extérieur des constructions peut permettre plus facilement l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

### Sur l'utilisation économe de l'espace

Il n'y a aucune consommation d'espace liée à la présente modification et donc aucune incidence négative.

La restructuration de l'OAP, bien que prévoyant une densité moindre qu'initialement prévu, reste tout de même dans la continuité des objectifs de densification et de renforcement des tissus urbains existants ainsi que dans les objectifs de logements portés par le PLU.

La parcelle retirée du périmètre de l'OAP réintègre les potentialités en dent creuse et participera donc, elle aussi à terme, à la densification du tissu bâti.

## Sur le fonctionnement communal

Il n'y a aucune incidence sur le fonctionnement communal.

Le secteur de l'OAP de l'Ermitage, rue Souville, était déjà envisagé par le PLU. Il est donc compatible avec le plan tel qu'il a été validé en 2018. Les autres évolutions, d'ordre réglementaire (type de toiture, position des baies, façades...) sont sans conséquences sur le fonctionnement communal.

## Sur la ressource en eau

Le futur projet d'aménagement situé dans l'OAP Ermitage, restera soumis aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment concernant la gestion des eaux pluviales. Le nombre de logements prévu dans ce secteur est inférieur à celui prévu initialement, il n'y aura donc pas de pression supplémentaire sur la ressource. Ces constructions seront par ailleurs desservies par l'assainissement collectif.

Les évolutions de règlement (toiture, ouvertures, façades...) ne sont pas de nature à engendrer une incidence sur la gestion des eaux pluviales ou encore la pression sur la ressource.

La requalification de la notion de pleine terre peut, au contraire, permettre de favoriser l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales et d'assurer une meilleure gestion.

L'assouplissement des règles concernant l'aspect extérieur des constructions pourra permettre de développer les surfaces éco-aménageables en toiture (toiture végétalisée).

Les évolutions portées par la modification n°1 n'engendrent pas d'incidences négatives sur la ressource en eau.

## Sur les risques et nuisances

Les dispositions mises en œuvre par la présente modification ne génèrent pas de risques ou nuisances supplémentaires.

Les dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances sur le territoire sont inchangées.

Au sein de l'OAP, l'ajout de dispositions quant à la préservation des éléments arborés et de la végétation doit permettre de limiter les risques de ruissellement par la conservation d'espaces perméables et le maintien des sols en place par les systèmes racinaires, notamment dans ce secteur présentant du relief. La végétation, en particulier sur les franges du site, doit aussi constituer une transition avec l'existant et permettre de limiter les nuisances entre voisins.



## Sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques

La plupart des évolutions portées par la modification concernent des espaces urbains et n'engendrent donc pas d'incidences sur des milieux sensibles protégés ou des continuités écologiques.

Le point n°5, quant à lui, qui vise à introduire les dispositions de la loi relative à la limitation de l'engrillagement des zones naturelles engendrera des effets positifs sur le maintien, voire l'amélioration des corridors écologiques, la préservation des réservoirs de biodiversité et la libre circulation de la faune.

## Sur le patrimoine architectural et urbain et sur les paysages

Les évolutions engagées par la modification n'emportent pas d'incidences négatives sur le patrimoine architectural et urbain ou sur les paysages.

L'OAP insiste sur l'intégration des constructions dans le paysage urbain, sur les plantations à prévoir et rappelle l'importance de maintenir une transition paysagère plantée avec les voies et le tissu urbain existant environnant. Le maintien des plantations en bordure de la rue de la cavée de la rue Souville doivent notamment permettre la conservation du paysage existant. L'OAP conserve les dispositions relatives à la réhabilitation et à la mise en valeur de l'ancienne hôtel-restaurant de l'Ermitage. Les nouvelles dispositions quant à l'urbanisation éventuelle du fond de la parcelle abaissent la densité et prévoit une typologie pavillonnaire pour une meilleure intégration et cohérence des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager.

L'évolution du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions en zones UA, UB, A et N doit permettre d'accueillir des projets et dispositifs plus contemporains afin que le village vive aussi avec son temps. Cependant, les dispositions réglementaires gardent un cadre afin d'assurer la sauvegarde de la qualité et de l'identité du site. Par exemple, l'ouverture aux toitures terrasses est uniquement destinée aux annexes et extensions du bâti existant. Il s'agit aussi de faciliter la réalisation de dispositifs tels que les portes de garage et baies vitrées dont les proportions sont souvent une largeur supérieure à la hauteur, tandis que le règlement exige des ouvertures plus hautes que larges.

En zone UG, zone de l'aérodrome, il s'agit d'avoir un règlement mieux adapté à la destination du site plutôt que des dispositions calquées sur celles des bâtiments d'habitation.

Enfin, le changement des dispositions relatives aux clôtures en zone N, s'il vise essentiellement à favoriser le déplacement de la faune, doit aussi permettre d'en améliorer le paysage en limitant notamment les hauteurs et en assurant des matériaux naturels et traditionnels.

L'ensemble de ces évolutions ne sont donc pas de nature à engendrer des incidences négatives sur le patrimoine architectural et urbain ou encore sur les paysages.



# + 2. Procédure



# DÉCISION DU MAIRE

Envoyé en préfecture le 03/09/2024  
 Reçu en préfecture le 03/09/2024  
 Publié le  
 ID : 060-216002113-20240829-20240829\_04-DE

Département de l'Oise  
 Arrondissement de Senlis  
 Canton de Nanteuil-le-Haudouin



Commune  
 d'ERMENONVILLE

2023-116

[Arrêté prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.](#)

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 octobre 2018 ;

Considérant que la modification envisagée du Plan Local d'Urbanisme a pour objet notamment de :

- Modifier le périmètre et réajuster le projet de la zone de l'OAP de l'Ermitage,
- Procéder à quelques ajustements réglementaires, visant notamment à mieux qualifier les espaces de pleine terre, ainsi qu'à assouplir l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions pour s'adapter aux nouvelles réglementations et à certaines demandes régulièrement observées.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que le champ d'application de la modification de droit commun concerne les cas suivants :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire, résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire ;

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique :

2 place Léon Radziwill – 60950 Ermenonville  
 Téléphone : +33.(0)3.44.54.00.15 Télécopie : +33.(0)3.44.54.06.66  
 Courriel : [ermenonville@orange.fr](mailto:ermenonville@orange.fr) Site : [www.ermenonville.fr](http://www.ermenonville.fr)

Département de l'Oise  
 Arrondissement de Senlis  
 Canton de Nanteuil-le-Haudouin



Commune  
 d'ERMENONVILLE

### ARRETE

**Article 1 :** La procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ermenonville est prescrite.

**Article 2 :** Le projet de modification porte notamment sur :

- La modification du périmètre et le réajustement du projet de la zone de l'OAP de l'Ermitage,
- Quelques ajustements règlementaires, visant notamment à mieux qualifier les espaces de pleine terre, ainsi qu'à assouplir l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions pour s'adapter aux nouvelles réglementations et à certaines demandes régulièrement observées.

**Article 3 :** Un bureau d'études d'urbanisme sera chargé de la réalisation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

**Article 4 :** Le dossier de modification du PLU sera notifié à Mme la Préfète de l'Oise et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

**Article 5 :** La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

**Article 6 :** Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

**Article 7 :** A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 5 ci-dessus, le Maire en présente le bilan au Conseil Municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

**Article 8 :** Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en Mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Madame la Préfète.

Fait à Ermenonville, le 21 septembre 2023

Le Maire,

Jean-Michel CAZERESE





# DÉCISION DE LA MRAE



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale Hauts-de-France,  
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par  
la commune d'Ermenonville,  
sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme  
d'Ermenonville (60)**

n°GARANCE 2023-7507



**Avis conforme  
rendu en application  
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 28 novembre 2023, en présence de Philippe Ducrocq, Philippe Gratadour, Valérie Morel, Pierre Noualhaguet, et Jean-Philippe Torterotot,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 2 mai 2023 portant cessation de fonction et nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la commune d'Ermenonville, le 9 octobre 2023, relatif à la modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Ermenonville (60) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 18 octobre 2023 ;

Considérant que le projet de modification du plan local d'urbanisme porte sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune d'Ermenonville, le projet d'aménagement de la zone ayant réajuster le périmètre et les dispositions de l'OAP, le projet d'aménagement de la zone ayant évolué ;

Considérant que le projet de modification du plan local d'urbanisme a également pour objet de procéder à quelques ajustements réglementaires :

- assouplir les dispositions réglementaires de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions des zones UA, UB, A, N et UG ;
- modifier les prescriptions de l'article 11 relatives aux clôtures en zone N au regard de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à la protection de la propriété privée ;
- clarifier la qualification des espaces de pleine terre à l'article 13 ;

**Rend l'avis qui suit :**

La modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Ermenonville n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 28 novembre 2023,

Pour la Mission régionale d'autorité  
environnementale Hauts-de-France  
Son Président

Philippe GRATADOUR



# DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR L'AVIS DE LA MRAE

Envoyé en préfecture le 03/09/2024

Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le

ID : 060-216002113-20240829-20240829\_04-DE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT

60 - OISE

Nombre de conseillers

• en exercice	15
• présents	8
• votants	11
• absents	7
• exclus	0

Date de convocation :

30 janvier 2024

Date d'affichage :

01 février 2024

Objet

Modification n°1 du PLU -  
Décision de ne pas  
réaliser d'Étude  
Environnementale.

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

De la commune d'Ermenonville

Séance du 08 février 2024 à 19 heures 00

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de :

M. CAZERES Jean-Michel

Étaient présents :

Jean-Michel CAZERES, Maire.  
Jack PIERCHON, Géraldine SOURDOT, Adjointes au Maire.  
Alain PETREMENT, Marie-Claude BOUFFORT, Jonathan LECLERCQ,  
Francine LEFEUVRE, Zélie MODAINE, Conseillers Municipaux.

**ABSENTS EXCUSÉS :**

Frédéric LEFEBVRE donne pouvoir à Jonathan LECLERCQ.  
Mélina CAZERES donne pouvoir à Jean-Michel CAZERES.  
Nathalie DUPONT donne pouvoir à Alain PÉTREMENT.  
Yveline LE MIGNOT.  
Hugo CHABANAS.  
Alain GILARD.  
Franck DURY.

Secrétaire de séance :

Mme SOURDOT Géraldine

Le Conseil Municipal,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,  
Vu le Code de l'urbanisme notamment ses articles L 153-36, L 104-1, L 104-3, R 104-12, R 104-33, R 104-35, R 104-30 ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ermenonville approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16/10/2018 ;  
Vu l'arrêté n°2023-116 prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune d'Ermenonville ;  
Vu la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Hauts-de-France pour avis conforme au titre de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, de décision relative ou non d'une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Ermenonville ;  
Vu l'avis conforme n° GARANCE 2023-7507 du 28 novembre 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de la commune

d'Ermenonville après examen au cas par cas ;

Considérant que le projet de modification N°1 du PLU

- Porte sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de l'Ermitage située en zone UA, et a pour objet de réajuster le périmètre et les dispositions de l'OAP, le projet d'aménagement de la zone ayant évolué ;
- A également pour objet de procéder à quelques ajustements réglementaires :
  - Assouplir les dispositions réglementaires de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions des zones UA, UB, A, N et UG ;
  - Modifier les prescriptions de l'article 11 relatives aux clôtures en zone N au regard de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à la protection de la propriété privée ;
  - Clarifier la qualification des espaces de pleine terre à l'article 13 ;

Considérant que la MRAe dispense la commune d'Ermenonville d'engager une évaluation environnementale sur la modification n°1 du PLU

Considérant qu'il convient de confirmer la proposition de la MRAe relative à la dispense d'évaluation environnementale pour le projet de la modification n°1 du PLU de la commune d'Ermenonville ;

Considérant le rapport de M. le Maire et sur sa proposition.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve à la majorité (9 voix pour et 2 voix contre) :**

**Article 1 :**

Prend acte de la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Hauts-de-France de dispenser le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Ermenonville d'évaluation environnementale,

**Article 2 :**

Décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de la commune d'Ermenonville.

**Article 3 :**

Précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publication suivantes conformément à l'article R 143-15 du Code de l'urbanisme

- Affichage pendant un mois en Mairie d'Ermenonville.
- Publication sur le site internet de la commune.

**Article 4 :**

Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Mme la Préfète.

**Article 5 :**

Invite M. le Maire à accomplir les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Article 6 :**

M. le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération dont l'ampliation sera adressée à Mme le Sous-Préfet de Senlis et Mme la Préfète de l'Oise.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Amiens dans un délai de deux mois, à compter de sa publication par le représentant de l'État.

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-préfecture De Senlis le 20 février 2024.

Publié ou notifié le 20 février 2024.

Fait à Ermenonville, le 19 février 2024

Le Maire

