

DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE D'ERMENONVILLE



**PROJET D'ELABORATION DE LA
MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

ANALYSE ET CONCLUSIONS
2/5

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 29 avril 2024 au jeudi 30 mai 2024

SOMMAIRE

I OBJET DE L'ENQUETE

II ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II 1 sur les observations du public

II 2 Sur le dossier d'enquête publique

II 3 Sur l'avis des collectivités ou organismes associés

III SYNTHESE DES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

IV AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Philippe LEGLEYE
Commissaire Enquêteur
A rédigé le rapport ci-après :

NOTA : L'ensemble des informations générales concernant cette enquête publique figure dans le rapport n° 1/4 Dans ce document ne figurent que les informations relatives a l'analyse, aux avis et aux conclusions motivés du commissaire enquêteur

I OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête porte sur la modification n°1 du PLU laquelle vise notamment :

- 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.

La modification porte sur plusieurs points :

•Evolution de l'OAP de l'Ermitage

La modification vise à 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 de faire 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.

•Assouplissement de l'article 11 des zones UA, UB, A et N

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. D'autres points manquent de clarté ce qui rend difficilement applicables les règles. De plus, 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.

- **Clarification de la qualification des espaces de 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 afin d'intégrer la notion de "*pleine terre*", terme régulièrement et communément adopté dans les PLU depuis plusieurs années.

- **Assouplissement de l'article 11 de la zone UG**

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.

- **Mise à jour des prescriptions relatives aux clôtures en zone naturelle**

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 la loi n° 2023-54 du 2 février 2023, relative à la limitation de l'engrillagement des espaces naturels et à la protection de la propriété privée. Le règlement de l'article 11 applicable à la zone N, est donc modifié.

II ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II 1 sur les observations du public

II 2 Sur le dossier d'enquête publique

II 3 Sur l'avis des collectivités ou organismes associés

Quelques extraits des thèmes les plus sensibles

Thème 1 OAP

Le souci que nous rencontrons vis-à-vis de la modification de la zone OAP 1 est l'entrée unique de la zone habitable en face de notre portail. Il est vrai que celle-ci était déjà existante, mais nous sommes surpris qu'il n'y ait qu'une seule entrée pour une quinzaine de logements à terme.

Pour toutes les raisons ci-dessus exposées, il vous est demandé de solliciter une modification du projet de PLU en vue de permettre un accès au sud du Terrain, permettant la desserte a minima d'une construction d'habitation individuelle et ses éventuelles annexes

Thème 2 Volumétrie

En supprimant le « très nettement » nous aurons des maisons quasi cubiques type plan des années 1970 avec 4 pans

Thème 3 Toiture

En accordant la pose de panneaux photovoltaïques en toiture, les toitures vont passer avec une pente de 30° aplatissant les maisons, retirant du caractère aux demeures.

Thème 4 Aspects

Le projet de modification prévoit de donner l'autorisation de tuiles mécaniques de 15 à 22 unités au m². Les petites tuiles en terre cuite (60 au m²) font le charme du village, participe à l'harmonie générale en accord avec les monuments historiques (église, château) et garantissent une bonne revente des maisons.

Thème 5 Façades

Composition verticale

Baies vitrées : Le règlement et l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) permettent qu'une baie vitrée soit plus large que haute si l'horizontalité est changée en installant des bandes verticales à intervalles réguliers

Portes de garage : Les portes de garage sont acceptées et réalisables en plus haute que large lorsque par exemple la largeur est de 2,50 m et la hauteur de 2,55 m (Voir au 11 rue du Four à Chaux)

Thème 6 Ouvertures

Changer la prescription de la proportion va conduire à casser l'harmonie des maisons.

Aspects

« Menuiserie aspect bois ». La justification est infondée car ce point avait déjà été modifié lors de la réalisation du PLU prenant en compte que la loi ne permettait pas d'imposer un matériau mais seulement son aspect.

Thème 7 Annexes

Il est préconisé de supprimer le paragraphe « Dispositions générales ». Comme les modifications des articles précédents suppriment le respect et l'harmonie du site,

Thème 8 Pleine terre

La définition retenue ne permet pas d'installer de la géothermie qui pourtant va dans le sens de l'utilisation des énergies renouvelables.

Thème 9 Zone UG

L'aérodrome est bien sur la commune d'Ermenonville, en particulier la partie construite et seule une partie de la piste en herbe est sur la commune du Plessis-Belleville.

À ce titre, l'architecture retenue pour l'aérodrome annonce l'architecture retenue pour le village et fait la transition d'avec les bâtiments industriels de Lagny-le-Sec.

Les prescriptions de la zone UG doivent être maintenues, elles ne nuisent en rien au développement de l'activité, la demande est forte, et si ces contraintes participent à la limitation des nuisances sonores ce n'est pas les Ermenonvillois qui vont s'en plaindre.

Je souhaite un assouplissement dans la construction de hangars en revoyant le plan d'aménagement des parcelles.

Exemple : hangar pour constructeurs amateurs d'avions qui permettrait aux jeunes d'accéder aux professions aéronautiques

Observations orales :

Les observations orales sont de même nature que celles notifiées dans le registre d'enquête publique ou dans les lettres ou encore dans les courriels,

L'ensemble des observations du public figurant dans le TOME 4/4, ont toutes fait l'objet « d'avis et de commentaires » de la Mairie et de commentaires du commissaire enquêteur.

Il conviendra donc de tenir compte de ces remarques et plus particulièrement celles résumées ci-dessous, dans la modification n°1 du PLU « finalisé »

L'OAP

un seul accès et sortie au même endroit risque de générer des perturbations voir des accidents de la circulation. Il serait plus judicieux de créer une sortie à l'autre extrémité de l'OAP et de maintenir une entrée unique là où elle est prévue sur le plan

Volumétrie

Lors du dépôt du dossier de permis de construire, l'avis de l'ABF sera sollicité
« Le terme « très nettement » est proposé à la suppression. Ce terme manquait de clarté et était sujet à interprétation ».

Toiture

La pose de panneaux photovoltaïques en toiture permettra le développement de l'énergie renouvelable. Il conviendra de les autoriser côté jardin, dans tous les cas lors du dépôt du dossier de permis de construire, l'avis de l'ABF sera sollicité.

Pas d'opposition aux toitures terrasse non accessibles, sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture des bâtiments existants

Les Aspects

« Tuiles mécaniques : La règle suivante sera réécrite : « L'utilisation de matériaux ayant la teinte et l'aspect de la tuile mécanique (entre 15 et 22/m2 pourra être autorisée pour des constructions possédant déjà ce type de matériau ou dans le cadre d'une amélioration de l'aspect du matériau précédent »

Les façades

« Nous ajouterons à la règle « qu'il pourra être exigé que la baie comporte des meneaux verticaux pour maintenir l'aspect vertical de l'ouverture ».

« Concernant les portes de garage, il s'avère qu'il est très compliqué de les réaliser plus hautes que larges et surtout, beaucoup plus coûteux »

Les ouvertures

Lorsqu'il est impossible de respecter les normes imposées par le PLU, pour des raisons techniques, il conviendra de s'adapter à la structure du bâtiment.

Il conviendra de maintenir une homogénéité sur l'aspect des volets qu'ils soient contemporains ou de style plus ancien.

L'aspect des menuiseries fera l'objet, là aussi d'un avis de l'ABF

Les annexes

Il conviendra de faire en sorte que les annexes soient si possible, invisibles depuis l'espace public.

La pleine terre

Maintenir la « pleine terre » n'est pas un obstacle à l'installation de la géothermie.

La zone UG

Concernant notamment la zone de l'Aérodrome

« 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 »

II 2 sur le dossier d'enquête publique

La modification n'emporte pas d'incidences négatives sur l'environnement.

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.

Concernant 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 véhicules, 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.

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.

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.

Pour ce qui est de 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 surface éco-aménageables en toiture (toiture végétalisée).

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.

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'enrillagement 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

Enfin, 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'ancien 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.

Commentaires du CE sur le contenu du dossier

L'ensemble des thèmes ci-dessus ont été soigneusement développés dans le dossier d'enquête publique,

Des précisions, adaptations ou modifications seront à envisager après la clôture de l'enquête publique, pour tenir compte des avis des personnes Publiques associées, des services de l'Etat, du Public et des conclusions du commissaire enquêteur

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant en ce qui concerne l'aspect technique que l'aspect législatif.

Les documents mis à la disposition du public sont en conformité avec la réglementation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en particulier des secteurs soumis à des évolutions notables telles que proposées par les orientations du projet communal.

Le dossier d'enquête publique est complet et compréhensible par le public,

Il conviendra de préciser ou de corriger les points ci-dessous, dans le dossier « finalisé » de la révision du PLU après clôture de l'enquête publique.

II 3 Sur l'avis des collectivités ou organismes associés.

La majeure partie des observations des PPA ont fait l'objet d'un commentaire du Commissaire enquêteur dans le Rapport 1/4 à l'article E « LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES SERVICES DE L'ETAT »

J'attire toutefois l'attention du maître d'ouvrage sur les thèmes particulièrement sensibles (voir ci-dessous).

:

SAGE de la Nonette

Le SAGE de la Nonette est un 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.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise (UDAP)

- Au droit de l'OAP 1, il conviendra de prévoir un accès entrée suffisamment large afin d'éviter des risques d'accident lors des manœuvres des véhicules et de prévoir une deuxième sortie des véhicules à un emplacement judicieusement choisi pour éviter là aussi tout risque d'accident
- Sur le thème Aspect et couleurs, La municipalité souhaite conserver sa proposition qui lui paraît cohérente avec les applications régulièrement observées pour les tuiles mécaniques
- Il sera précisé que les bac-acier ne sont pas autorisés pour les bâtiments d'habitation.
- Le PLU ne peut pas prescrire des matériaux mais seulement leur aspect.

NOTA

Une grande partie des observations des PPA et des services de l'Etat ont obtenu l'accord de la Mairie. Il conviendra donc d'intégrer les dites observations dans le dossier modification n° 1 du PLU « finalisé » après la clôture de l'enquête publique.

III SYNTHÈSE DES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Toutes les **observations formulées par le public** soit dans le registre d'enquête publique, soit par lettres adressées au Commissaire enquêteur soit par courriel, ont également fait l'objet de commentaires et d'avis exprimés par le commissaire enquêteur dans le rapport 4/4 et repris en résumé dans le présent document à l'article II 1 ; II2 ; II3 . Il conviendra donc de tenir compte de ces avis et commentaires dans la finalisation du dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement.

Volumétrie

Lors du dépôt du dossier de permis de construire, l'avis de l'ABF sera sollicité

Toiture

La pose de panneaux photovoltaïques en toiture permettra le développement de l'énergie renouvelable. Il serait souhaitable de les autoriser uniquement côté jardin, dans tous les cas lors du dépôt du dossier de permis de construire, l'avis de l'ABF sera sollicité.

Pas opposé aux toitures terrasse non accessibles, sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture des bâtiments existants

Les Aspects

La position de la Mairie me paraît raisonnable

Les façades

La position de la Mairie est sensiblement identique à celle de Monsieur PETREMENT.

Les ouvertures

Lorsqu'il est impossible de respecter les normes imposées par le PLU, pour des raisons techniques, il me paraît évident qu'il faut s'adapter à la structure du bâtiment.

Il serait souhaitable de maintenir une homogénéité sur l'aspect des volets qu'ils soient contemporains ou de style plus ancien.

L'aspect des menuiseries fera l'objet, là aussi d'un avis de l'ABF

Les annexes

Il serait souhaitable que les annexes soient, si possible, invisibles depuis l'espace public.

La pleine terre

Je suis assez favorable à la position de la mairie, il me semble que maintenir la « pleine terre » n'est pas un obstacle à l'installation de la géothermie.

La zone UG

Je suis assez favorable sur la position de la Mairie, notamment sur la zone de l'Aérodrome

« 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 »

OAP N° 1,

Un seul accès et sortie au même endroit risque de générer des perturbations voir des accidents de la circulation. Il serait plus judicieux de créer une sortie à l'autre extrémité de l'OAP et de maintenir une 'entrée unique là ou elle est prévue sur le plan

Il sera précisé que les bac-acier ne sont pas autorisés pour les bâtiments d'habitation.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente ce projet, l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et penche en faveur d'un avis favorable sous réserve des « recommandations » figurant dans les avis et conclusion du commissaire enquêteur.

IV AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE LA REVISION DU P.L.U. DE LA COMMUNE d'ERMENONVILLE

IV 1 objet de l'enquête

L'enquête porte sur la modification n°1 du PLU laquelle vise notamment :

- 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.

IV 2 avis et conclusions du commissaire enquêteur

Au terme d'une enquête de 32 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet de la modification n° 1 du P.L.U.de la commune d'Ermenonville

Considérant :

- Que les objectifs fixés et les choix opérés m'apparaissent conformes à la lettre et à l'esprit de la loi SRU et sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec les ressources de la commune,
- Que si ce projet de modification de PLU est globalement compatible avec la majorité des documents d'urbanisme, sont apparus des points qu'il convient de préciser ou des manquements divers qu'il convient de corriger,
- Que ces points peuvent être facilement précisés et ces corrections aisément effectuées,
- Que ce projet a été conçu dans l'intérêt des habitants de la commune d'Ermenonville
- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.
- Que les publications dans les journaux ont été faites dans les journaux régionaux ou locaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux
- Que le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public dans la mairie pendant toute la durée cette enquête

- Que le registre d'enquête publique a été mis à la disposition du public dans la mairie, pendant toute la durée cette enquête
- Que le registre d'enquête dématérialisé a également a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique
- Que le commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues pour recevoir le public dans la marie de d'Ermenonville
- Que les termes de l'arrêté municipal ont été respectés.
- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête de P.L.U.
- Que les observations enregistrées dans le registre d'enquête publique ou par lettres ou par courriels, ne remettent pas en cause le projet de la modification n° 1 du PLU
- Que peu de personnes se sont déplacés pendant les permanences du commissaire enquêteur et qu'il y a eu que 17 observations sensiblement identiques. Ce qui laisse supposer que la majorité de la population de la commune n'est pas opposée au projet de PLU
- Que la majeure partie des observations émises par les services de l'Etat ainsi que des Personnes publiques Associées pourront être incluses dans le dossier de la modification n° 1 du PLU après la clôture de l'enquête publique, à condition que leurs accumulations ne modifient pas l'économie générale du projet.

Je considère que **les avantages que présente ce projet de modification n° 1 du P.L.U. d'Ermenonville l'emportent sur les inconvénients qu'il génère**, en conséquence je donne donc :

Un AVIS FAVORABLE à l'élaboration de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ERMENONVILLE, mais assorti de 5 recommandations ci-dessous :

RECOMMANDATIONS :

(Les recommandations correspondant à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire enquêteur demande à ce qu'elles soient prises en considération)

NOTA : Toutes les observations formulées par le public soit dans le registre d'enquête publique, soit par lettres adressées au Commissaire enquêteur soit par courriel, ainsi que les avis des PPA ont également fait l'objet de commentaires exprimés par le commissaire enquêteur dans le rapport 1/4 et 4/4 et repris en résumé dans le présent document .. Il conviendra donc de tenir compte de ces avis et commentaires dans la finalisation du dossier de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement les recommandations ci après

RECOMMANDATION N°1

Au droit de l'OAP 1 ,Il conviendra de prévoir un accès entrée suffisamment large afin d'éviter des risques d'accidents lors des manœuvres des véhicules et de prévoir une deuxième sortie des véhicules a un emplacement judicieusement choisi pour éviter là aussi tout risque d'accident

Il sera précisé que les bac-acier ne sont pas autorisés pour les bâtiments d'habitation

RECOMMANDATION N°2

La pose de panneaux photovoltaïques en toiture permettra le développement de l'énergie renouvelable. Il serait souhaitable de les autoriser uniquement côté jardin, dans tous les cas lors du dépôt du dossier de permis de construire, l'avis de l'ABF sera sollicité.

Les toitures terrasse non accessibles seront tolérées sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture des bâtiments existants

RECOMMANDATION N°3

Il serait souhaitable de maintenir une homogénéité sur l'aspect des volets qu'ils soient contemporains ou de style plus anciens.

L'aspect des menuiseries fera l'objet, là aussi d'un avis de l'ABF

RECOMMANDATION N°4

Il serait souhaitable que les annexes soient, si possible, invisibles depuis l'espace public.

Maintenir la « pleine terre » n'est pas un obstacle à l'installation de la géothermie.

RECOMMANDATION N°5

Concernant la zone UG et plus particulièrement sur la zone de l'Aérodrome Il conviendra 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 »

samedi 8 juin 2024
Le commissaire enquêteur
Philippe LEGLEYE