

REUNION D'INFORMATION DU 20 FEVRIER 2025

PROJET DE RECONSTRUCTION DE L'INSTITUT MEDICO-EDUCATIF

« LE CLOS FLEURI »

COMPTE-RENDU

Ermont, le 21 février 2025

La réunion d'information a été organisée à destination des résidents des rues d'Adria, Maldegem, Lampertheim, des résidences du « Parc de Jade » et celle de la rue du 18 juin.

Elle a pour objet une présentation du projet de reconstruction de l'Institut Médico-Educatif (IME) « Le Clos Fleuri », suivi d'un temps d'échanges.

La réunion s'est tenue en présence de la présidente de l'IME « Le Clos Fleuri » ainsi que des représentants de la société de promotion immobilière Kaufman & Broad.

INTERVENTION DE MONSIEUR LE MAIRE

En préambule, Monsieur le Maire remercie les résidents venus assister à la réunion d'information. Il rappelle que le projet d'aménagement sera piloté par le promoteur Kaufman & Broad qui a obtenu le permis de construire en août dernier et que ce dernier est désormais purgé de tout recours.

L'objet de cette réunion est d'informer les seuls résidents directement impactés par le projet de reconstruction de l'Institut Médico-Educatif (IME) « Le Clos Fleuri », qui accueille des personnes polyhandicapées et des enfants atteints de maladies rares. Le projet comprend également la construction de 330 logements dont 104 logements sociaux et 35 en accession à la propriété.

Monsieur le Maire explique que la seule motivation de la ville dans ce projet est de conserver l'IME sur Ermont et de proposer un parcours résidentiel aux Ermontois. Ce projet d'IME reconstruit à neuf était devenu nécessaire du fait de la vétusté des bâtiments. Sa reconstruction permettra d'augmenter la capacité d'accueil, la construction de nouveaux logements étant un corollaire pour viabiliser l'opération.

L'IME et l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH) ont arrêté la définition du nouvel IME qui sera pourvu de deux étages supplémentaires par rapport à l'existant.

La première phase des travaux débutera sur la période de février-mars 2025 et consistera en un curage des pavillons concernés de la rue d'Adria.

Le gestionnaire des logements sociaux sélectionné est ICF- La Sablière.

L'urgence de la réunion s'explique par la nécessité de procéder à la démolition de deux pavillons sis 8 et 10 rue d'Adria qui permettra la reconstruction de l'IME.

Monsieur le Maire précise que des prescriptions ont été faites auprès de la société Kaufman & Broad pour amoindrir les nuisances du chantier. Elles sont reportées dans un arrêté municipal qui, s'il n'était pas respecté, pourrait conduire à l'interruption du chantier.

PRESENTATION DU PROJET PAR KAUFMAN & BROAD

Une fois présentés les membres de la société Kaufman & Broad, il est fait une présentation du projet au travers d'une projection d'un document Powerpoint, joint au présent compte-rendu.

S'y trouvent une vue d'ensemble du projet, des visuels, un calendrier des différentes phases du chantier, le plan provisoire d'installation de chantier, le plan de circulation des camions, le planning prévisionnel des travaux et les engagements pris par Kaufman & Broad pour que le chantier se déroule dans les meilleures conditions possibles.

L'ensemble immobilier, comprenant 7 bâtiments et 330 logements, prévoit deux niveaux de sous-sols et 457 places de stationnement. L'IME sera également doté d'un sous-sol avec 50 places de stationnement dont des places PMR et d'autres qui seront réservées au personnel de l'institut.

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui l'a validé. Il a été conçu avec l'aide d'un écologue et d'un bureau d'étude en vue de préserver la biodiversité. Il y a aura des espaces verts composés de 66 arbres, des bosquets, des haies. Les toitures seront végétalisées. La faune présente (hérissons, chauve-souris) sera préservée par la mise en place d'habitats spécifiques.

S'agissant du phasage des travaux, la contrainte était de maintenir l'activité de l'Institut durant les travaux.

Ainsi, le projet immobilier sera réalisé en 2 phases débutant par la construction du nouvel IME et de 4 bâtiments d'habitation entre le 1^{er} trimestre 2025 et le 4^{ème} trimestre 2027, qui sera suivie du déménagement de l'institut, avant sa démolition et la construction des trois derniers bâtiments d'habitation à compter de la fin 2027 pour s'achever début 2030.

Le chantier sera conduit par un maître d'œuvre commun aux deux entreprises chargées pour l'une de la construction de l'IME et pour l'autre des immeubles d'habitation.

ECHANGES ET REPONSES DONNEES

- Les aires de chargement et déchargement des camions seront sur l'emprise du chantier, du côté des rues d'Adria et de la rue du 18 juin.
- Il existe un plan de circulation des camions conçu pour minimiser les nuisances.
- Il a été demandé que les camions ne stationnent pas dans les rues, qu'ils ne laissent pas les moteurs tourner, que les voies soient nettoyées, que les heures autorisées soient respectées, soit de 7h30 à 17h00, du lundi au vendredi. Le stationnement dans les rues ne sera pas impacté. La Police municipale et le service Voirie seront vigilants sur le respect de ces mesures.
- Rues Maldegem et Lampertheim, Val d'Oise Habitat fournit un bip d'accès pour le plot et la barrière.
- Un constat d'huissier (commissaire de justice) sera réalisé avant et après les travaux par la société Kaufman & Broad. En cas de difficulté, la ville n'hésitera pas à recourir à un expert mandaté par le Tribunal pour la réalisation d'un constat préventif.

- La rotation des camions est estimée à 3 ou 4 passages pour 5 à 6 camions en phase de terrassement, soit 15 à 24 passages en matinée jusqu'en début d'après-midi. Le bruit sera par conséquent limité aux matins en semaine. Il n'y aura pas de travaux le week-end.
- S'agissant du passage des collégiens de Saint-Exupéry, et des élèves de l'école Maurice Ravel, il n'y aura pas de trafic aux heures d'entrée et de sorties et la présence d'un « homme trafic » ainsi que de la Police municipale sera assurée si nécessaire.
- Le projet de construction ne s'inscrit pas dans le périmètre des Architectes des bâtiments de France (ABF).
- Monsieur le Maire rappelle l'importance de créer de nouveaux logements pour conserver le dynamisme d'une ville.
- S'agissant des besoins scolaires, une projection sur 10 ans a été réalisée avec des experts dont il ressort la non-nécessité d'ouvrir des classes supplémentaires en raison du fléchissement de la natalité.
Plutôt que de construire une nouvelle école, le projet de la ville serait de reconstruire le restaurant scolaire de l'école Maurice Ravel et d'y créer une à deux classes de réserve en cas de besoin.
Kaufman & Broad ajoute qu'une « fiche de scolarité » sera remise à chaque acquéreur pour être communiquée ensuite à la mairie.
- Des constats préventifs sont actuellement réalisés par l'huissier mandaté par la société Kaufman & Broad, rue du 18 juin. A cette fin, l'huissier a pris contact avec Val d'Oise Habitat et les propriétaires. Les constats portent sur la voirie et sur les façades des biens immobiliers proches. Si des riverains n'avaient pas été contactés, ils sont invités à se faire connaître.
- Les immeubles d'habitation comporteront 5 étages s'élevant au-dessus du rez-de-chaussée + un attique*. Le souhait de la ville aurait été que la construction ne comporte que 4 étages mais 2 étages supplémentaires ont été nécessaires pour équilibrer l'opération et dégager les moyens nécessaires à la reconstruction de l'IME et des logements sociaux.
L'IME sera un immeuble en R + 5 + attique.
- S'agissant de la question des rats durant le chantier, des campagnes de dératisation vont être menées conjointement avec les bailleurs sociaux et la CAVP (Communauté d'Agglomérations Val Paris) qui a en charge l'assainissement. Il faut rappeler les règles de civisme en matière de gestion des déchets qui, si elles ne sont pas respectées, contribuent à la prolifération des rats. Ces animaux bénéficient du réchauffement climatique et sont très intelligents pour déjouer les pièges des méthodes actuelles de prélèvement.
- Les espaces verts de la future résidence seront privés. La ville est en réflexion avec Val d'Oise habitat sur la création de nouveaux espaces verts.
- La vue sur l'IME depuis la rue Maldegem donnera sur la coursive de l'établissement qui permet la communication d'un bâtiment à un autre.

**Définition d'un attique : il s'agit d'un logement situé en retrait de la façade, au dernier étage d'un immeuble.*

- S'agissant des nappes phréatiques, un sondage a été réalisé qui conclut à l'absence de risques de remontée.
- Aucun autre projet immobilier dans le quartier n'est arrêté. Cependant, la Maison de quartier, la crèche et la PMI sont des bâtiments vieillissants, énergivores et seraient à reconstruire, même si à ce jour, rien n'est arrêté. Il n'y a pas de densification prévue, d'autant que cela nécessiterait une révision du PLU et que cela n'est pas à l'ordre du jour.
- Les horaires des travaux seront 7h30 – 17h00, du lundi au vendredi. A la mi-journée, le chantier pourra être arrêté si nécessaire.
- Il n'est pas prévu de construire une nouvelle crèche mais à Ermont l'offre d'accueil est diversifiée (crèches collectives, MAM, Assistantes maternelles) ; la création de MAM (Maison d'Assistantes Maternelles) est encouragée.
- Toutes les dispositions seront prises par l'aménageur pour réaliser le désamiantage dans le respect des normes en vigueur.

La réunion s'est déroulée de 19h00 à 20h45. Monsieur le Maire remercie les participants et les invite à un temps convivial pour poursuivre les échanges.
