



1.1

PLU - Écouen

Dossier d'enquête publique

Notice de présentation – **Modification 1**

Vu pour être annexé au dossier de consultation des Personnes Publiques Associées

Le Maire Catherine Delprat



Préambule	p.3
Contextualisation et localisation du secteur	p.6
Pièces du PLU modifiées par la modification n°1	p.8
Impacts potentiels de la modification n°1	p.13

PRÉAMBULE

HISTORIQUE DU PLU

L'élaboration du PLU de la commune d'Ecouen a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 17 septembre 2019, remplaçant un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui n'était plus adapté ni au contexte législatif et réglementaire, ni au contexte communal. Le PLU a permis de répondre aux évolutions législatives et réglementaires mais aussi territoriales qu'a connues Ecouen.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé s'organise en trois axes :

Axe 1 : Révéler l'urbanité d'une ville historique pour un développement qualitatif et diversifié

→ Ecouen, la ville historique de la Plaine de France

Axe 2 : Façonner une unité urbaine vectrice de cohésion

→ La qualité urbaine et la qualité de vie

Axe 3 : Impulser une dynamique génératrice d'un renouvellement de l'image de la vie urbaine

→ Les sites de la mise en œuvre de la stratégie

Depuis son approbation en 2019, le PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision.

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Depuis l'approbation du PLU en 2019, la commune d'Ecouen fait face à un besoin d'espace pour le fonctionnement de ses services techniques ainsi que le stockage du matériel associé. Les locaux techniques actuels de la commune se situent en cœur de ville (53 rue du Maréchal Leclerc), dans un tissu urbain dense ne permettant pas leur développement.

En outre, le caractère vétuste et non adapté des locaux actuels pour le besoin des services techniques ne permet pas d'envisager une réhabilitation suffisante et fonctionnelle du site.



Photographie et localisation du site actuel des services techniques

La commune a donc cherché plusieurs localisations et sites possibles pour le déplacement de ses services techniques. Un secteur, à l'extérieur de l'enveloppe agglomérée et propriété de la commune, a été ciblé comme le plus pertinent pour permettre le déplacement des services techniques communaux, leur agrandissement et le stockage du matériel associé à cette activité. Il s'agit des parcelles cadastrées ZC 126 et ZC 127, situées route de Bouqueval, en secteur NI du PLU en vigueur. Le site a déjà une vocation de stockage de matériaux mais le règlement du document d'urbanisme communal en vigueur restreint les possibilités de développement et d'adaptation du site aux attentes de la municipalité.

La nécessité d'adapter le document d'urbanisme est donc apparue nécessaire pour répondre aux besoins de fonctionnement des services techniques communaux ; c'est pourquoi Madame le Maire de la commune d'Ecouen a décidé d'engager la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Ecouen, dans le respect des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme. La délibération prescrivant la procédure de modification prévoit que le projet de modification porte sur les points suivants :

- Le changement de vocation du STECAL NI à l'Est de la commune (de 0,4 ha) pour y permettre l'installation de locaux industriels et bureaux de l'administration publique.



Localisation des deux STECAL NI au PLU en vigueur (source atopia)

Le PLU en vigueur comprenant 2 secteurs NI, le secteur faisant l'objet de la modification n°1 du PLU (le plus à l'Est) est amené à changer de libellé créant ainsi un secteur Ne sans en changer le périmètre initial.

OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

En vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- « 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

La procédure de modification de droit commun doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- « soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit 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 nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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. »

En raison d'un besoin de rehaussement de l'emprise au sol maximale des constructions sur le secteur objet de la modification, passant de 20% maximum à 30% maximum, la majoration des possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan est supérieure à 20%.

De ce fait, la procédure de modification du PLU nécessaire est une procédure de modification de droit commun.

DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU D'ECOUEN

La modification n°1 du PLU d'Ecouen se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique avant son approbation par délibération du Conseil municipal.

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Délibération du conseil municipal de la commune d'Ecouen décidant de lancer la modification n°1 du PLU
- Élaboration de la note de présentation de la modification (études et élaboration du dossier),
- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
- Examen du dossier par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification,
- Examen des conclusions du commissaire enquêteur et modifications éventuelles du dossier,
- Approbation de la Modification n°1 par délibération du Conseil municipal d'Ecouen
- Transmission du dossier de modification approuvé au Préfet et réalisation des modifications éventuelles demandées,
- Affichage de la délibération approuvant la modification, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la modification.



CONTEXTUALISATION ET LOCALISATION DU SECTEUR

▪ Un besoin d'intérêt général

La nécessité de modifier le document d'urbanisme est née des difficultés de la commune à adapter ses locaux techniques communaux aux besoins des employés et au stockage du matériel. Actuellement situés dans le centre-ville, en tissu urbain dense (53 rue du Maréchal Leclerc), le développement des structures y est fortement contraint.

Le stockage du matériel et les activités du centre technique en cœur de ville n'est, par ailleurs, pas idéal compte tenu des nuisances que cela peut apporter tant en termes de cadre de vie que de sécurité.

▪ Une situation stratégique

Le secteur voué à accueillir les locaux des services techniques de la commune est situé route de Bouqueval (parcelles cadastrées ZC 126 et ZC 127). Il est propriété de la commune et situé à environ 500 mètres de la gendarmerie, en extérieur de l'enveloppe agglomérée. Cette localisation permet d'envisager un développement adapté des services techniques (sans nuire au cadre de vie des habitants) et une circulation plus apaisée des engins communaux. La superficie du site permettrait en plus de répondre au besoin d'agrandissement des services techniques.

▪ Un secteur déjà artificialisé et identifié comme STECAL au PLU en vigueur

Le secteur est actuellement classé, au PLU en vigueur, comme un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) nommé NI qui correspond « aux espaces pouvant accueillir des activités de loisirs en lien avec la valorisation des espaces naturels et agricoles de la commune ». Toutefois, le secteur est déjà occupé par des bureaux (ancienne habitation isolée) et un hangar.



Photographie aérienne du site en 2020 (source GoogleEarth)



Localisation du secteur, objet de la présente modification (source atopia)



PIÈCES DU PLU MODIFIÉES PAR LA MODIFICATION N°1

▪ **Le libellé du secteur au règlement graphique**

Le PLU en vigueur comprenant 2 secteurs NI, le secteur faisant l'objet de la modification n°1 du PLU est amené à changer de libellé créant ainsi un secteur **Ne** sans en changer le périmètre initial (0,4ha), défini au PLU en vigueur.

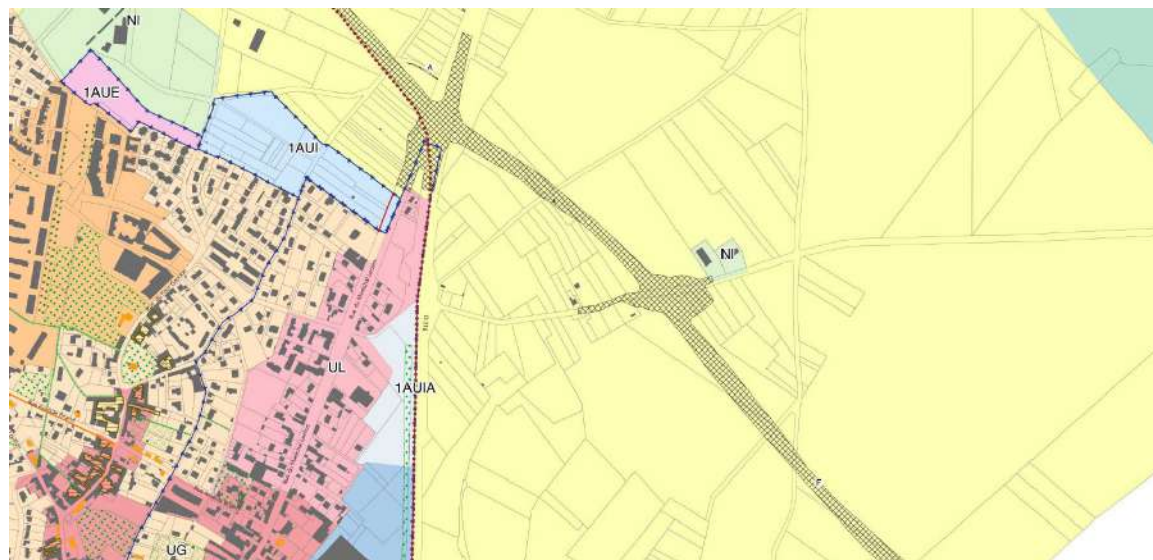
▪ **La réglementation écrite du STECAL « Ne »**

Le changement de libellé du secteur, objet de la modification n°1, induit la nécessité de l'ajouter au règlement écrit de la zone N et d'ajuster ses prescriptions au plus près des besoins du projet.

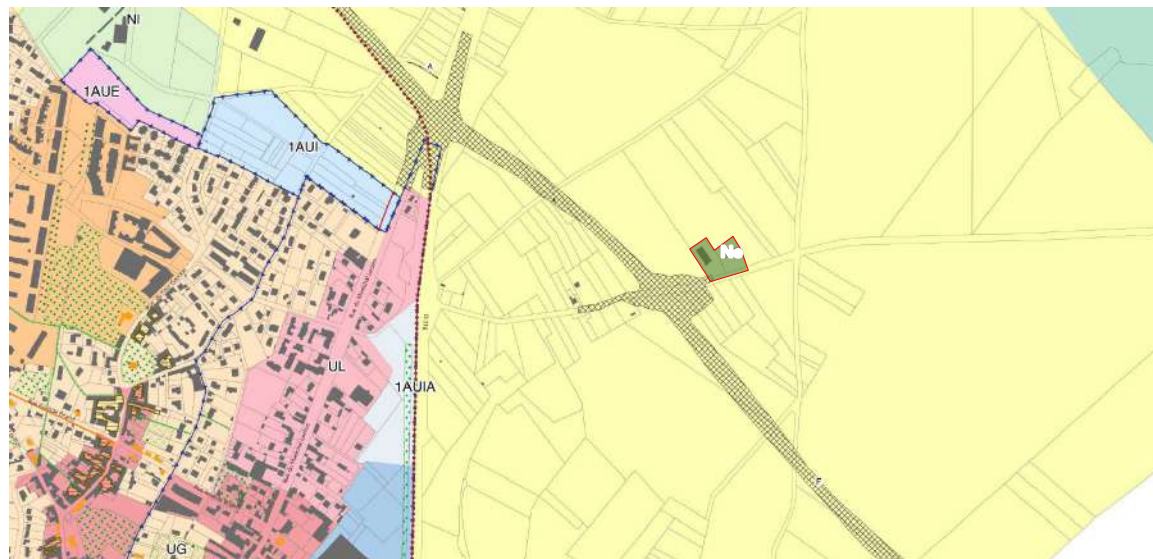
Les évolutions envisagées sont donc mesurées et répondent à un besoin clairement identifié. A la différence de la réglementation en vigueur sur le secteur, la modification n°1 autorise au sein du secteur Ne :

- les sous-destinations de locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées ainsi que les locaux industriels des administrations publiques et assimilées;
- Une emprise au sol maximale des constructions de 30% de la surface du secteur (initialement de 20%) afin de pouvoir répondre aux besoins de fonctionnement des services techniques communaux (locaux pour les employés et stockage du matériel). Cette augmentation de l'emprise au sol représente 400 m² supplémentaires.
- Une possibilité d'implantation en limite séparative pour optimiser l'espace du site.

À l'exception des trois éléments évoqués ci-dessus, les autres règles actuellement applicables au secteur ne sont pas modifiées (cf. extrait du règlement modifié page suivante où figurent en rouge les éléments ajoutés).



Extrait du zonage avant la modification n°1 (source atopia)



Extrait du zonage après la modification n°1 (source atopia)

N

La zone N est une zone naturelle et forestière de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur Ne correspond à un site isolé de locaux et bureaux de l'administration publique.

Le secteur Nf correspond aux abords du château et du Fort d'Ecouen.

Le secteur Ni correspond aux espaces pouvant accueillir des activités de loisirs en lien avec la valorisation des espaces naturels et agricoles de la commune.

Le secteur Nt correspond aux espaces du centre de stockage de déchets situé au Plessis-Gassot et à Ecouen.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article N 1.1 - Sont interdits :

- Dans l'ensemble de la zone N, secteurs compris, sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article N 1.2.

Article N 1.2 - Sont soumises à conditions :

- Dans l'ensemble de la zone N, secteurs compris :
 - Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisés dans la zone.
 - Les aménagements permettant la circulation et le stationnement des véhicules à condition que les modes d'aménagement

conservent les conditions de perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

- Les aménagements et installations légères à condition qu'ils soient démontables et qu'ils visent la valorisation des espaces naturels (ex. jeux pour enfants, tables de pique-nique, mobilier, etc.).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

- Dans la zone N, hors secteurs :

- Les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

- Dans le seul secteur Ne, en sus des dispositions pour l'ensemble de la zone N, sont soumises à condition :

- Les constructions et installations à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que l'emprise au sol cumulée des constructions (existantes et nouvelles) ne dépasse pas 30% de la surface du secteur.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et / ou forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites.

- Dans le seul secteur Nf, en sus des dispositions pour l'ensemble de la zone N, sont soumises à condition :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et / ou forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites.
- Les constructions et installations sont autorisées à condition de permettre le maintien ou le développement de l'activité du Musée de la Renaissance et du Fort d'Ecouen.

Extrait du règlement écrit après la modification n°1

Article N 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Dans la zone N, hors secteur Ne :
 - Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans le seul secteur Ne :
 - Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative ou en retrait. Si il y a un retrait, il devra être à minima de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
 - Aucune règle de retrait ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

Article N 2.3 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

Article N 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

- Dans la zone N, hors secteur Ne :
 - 20% maximum
- Dans le seul secteur Ne :
 - 30% maximum

Article N 2.5 - Hauteurs des constructions

- Dans la zone N, hors secteurs Ne et NI :
 - La hauteur totale maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse est limitée à 5 mètres.
 - Cas particulier :
 - La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
 - Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.
- Dans le secteur Ne et le secteur NI :
 - La hauteur totale maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse est limitée à 9 mètres.
 - Cas particulier :
 - La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
 - Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.

▪ La répartition des surfaces du PLU

En raison de la création du secteur Ne à la place de l'un des deux secteurs NI la répartition des surfaces par grandes zones (U, AU, A et N) reste inchangée.

Toutefois, le tableau de répartition des surfaces est précisé par diminution des surfaces cumulées des secteurs NI au profit du secteur Ne.

PLU de 2019 en vigueur (source données SIG)			PLU après modification n°1 (source données SIG)			
Zones	Superficie en hectare	Superficie totale ha par zone	Zones	Superficie en hectare	Superficie totale ha par zone	Superficie %
UA UC UG UI UL UF	14,1 21,8 76 8,8 8,2 8,1	137	UA UC UG UI UL UF	14,1 21,8 76 8,8 8,2 8,1	137	18,2%
1AUE 1AUI 1AUIA	1 3,1 1,6	5,7	1AUE 1AUI 1AUIA	1 3,1 1,6	5,7	0,8 %
Total urbain et urbanisation future	143	143	Total urbain et urbanisation future	143	143	18,9%
A	386,6	386,6	A	386,6	386,6	51,3%
N Nf NI Nt	144,6 7,1 6,4 66,8	224,8	N Ne Nf NI Nt	144,6 0,4 7,1 6,0 66,8	224,8	29,8%
Total zone naturelle et agricole	611,5	611,5	Total zone naturelle et agricole	611,5	611,5	81,1 %
TOTAL	754	754	TOTAL	754	754	100%

Tableau détaillé de la répartition des surfaces

IMPACTS POTENTIELS DE LA MODIFICATION N°1

La compatibilité avec le PADD du PLU

La modification n°1 du PLU d'Ecouen ne remet pas en cause l'économie générale du projet présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elle n'entre en contradiction avec aucun des objectifs du PADD.

Par conséquent, la modification n°1 du PLU d'Ecouen est compatible avec le PADD du PLU.

La compatibilité avec les documents supérieurs

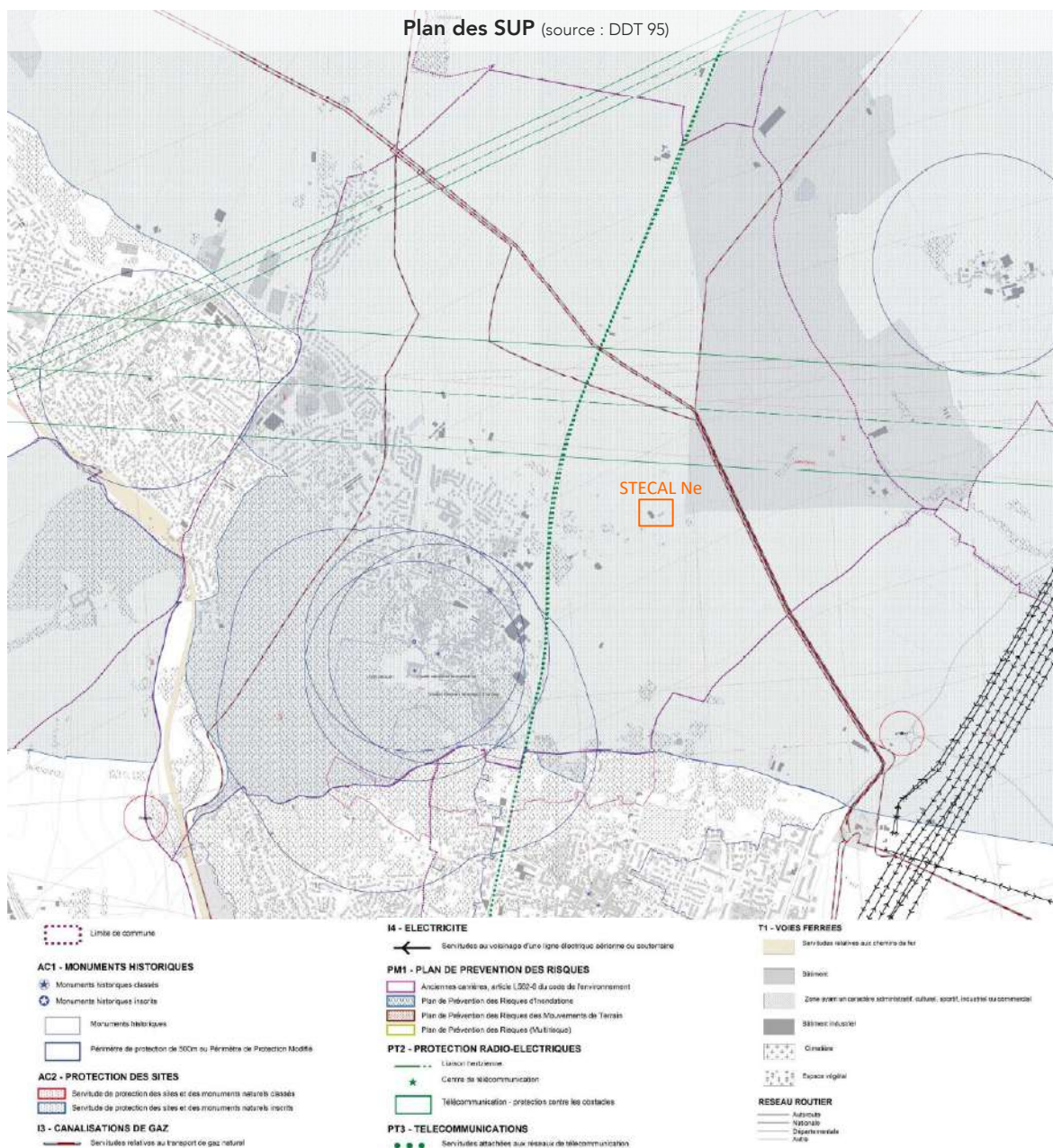
Le secteur voué à accueillir les locaux des services techniques de la commune fait déjà l'objet d'un STECAL dans le PLU en vigueur. L'autorisation des sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec les autres documents cadres.

En séance du 25 janvier 2019, la CDPENAF s'est prononcé sans faire d'observation sur le périmètre du STECAL, objet de la présente modification, et a émis un avis favorable au projet de PLU de la commune d'Ecouen.

Par conséquent, la modification n°1 du PLU d'Ecouen est compatible avec les orientations des documents supérieurs.

La compatibilité avec les SUP

Le site est concerné par une servitude d'utilité publique (SUP) : AC 2, protection du site inscrit « Plaine de France ». Toutefois, la modification n°1 du PLU d'Ecouen n'est pas de nature à porter atteinte à l'intégrité du site inscrit.



▪ Les enjeux écologiques

La commune d'Écouen ne possède pas de site d'intérêt écologique reconnu (ni ZNIEFF, ni zone Natura 2000).

En outre, la modification n°1 du PLU d'Écouen n'a pas pour objet la création d'un nouveau STECAL mais le renouvellement des sous-destinations autorisées au sein de l'un d'entre eux. Le secteur en grande partie bâti et artificialisé est déjà susceptible d'accueillir de nouvelles constructions et installations.

Toutefois, la modification n°1 autorise une emprise au sol plus importante que la réglementation en vigueur, soit 400m² supplémentaires par rapport à la réglementation du PLU approuvé.

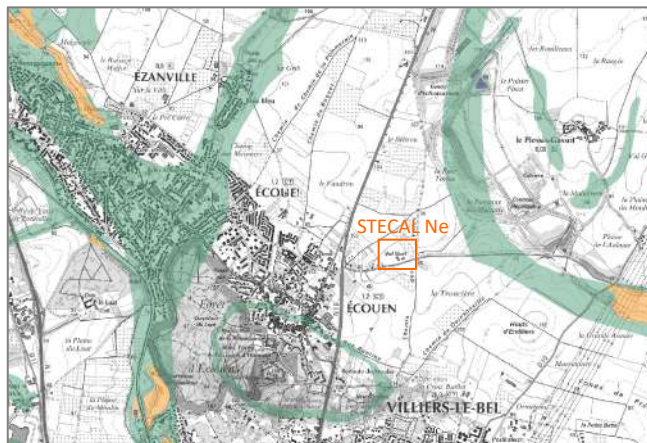
L'évolution de cette réglementation reste mesurée au regard de l'occupation actuelle du site. L'ajustement a pour ambition de répondre au plus près du besoin des services techniques tout en respectant l'ambition communale de ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels, conformément au PLU en vigueur et aux politiques supra-communales.

Ainsi, les impacts de la modification n°1 du PLU d'Écouen sur l'environnement écologique sont faibles.

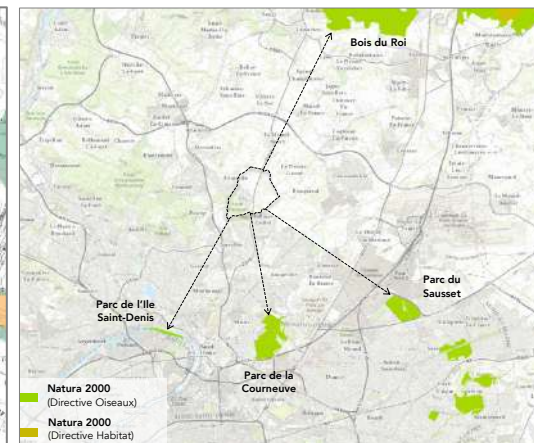
▪ Les enjeux de ressources en eaux

Le site n'est pas desservi par le réseau collectif d'eau potable (puits existant) ni de l'assainissement de la ville. La modification n°1 du PLU implique le prolongement du réseau d'eau potable sur le site, prévu par la Ville.

En application du règlement sur la zone, la gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle. Ainsi, les impacts de la modification n°1 du PLU d'Écouen sur la ressource en eau sont faibles.



Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides (source : DRIEE Ile-de-France)



Sites Natura 2000 (source : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Énergie)



Carte des composantes de la Trame verte et bleue d'Île de France (source : SCRE DRIEE)

Les enjeux de protections des biens et des personnes

Le secteur voué à accueillir les locaux techniques de la ville ne sont pas situés sur un secteur à risque (naturel ou technologique) connu à l'exception du phénomène de retrait-gonflement des argiles (sensibilité faible).

L'une des nuisances connues est liée à la proximité de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, matérialisée par le Plan d'exposition au Bruit. Le site se situe en zone C du Plan d'exposition au Bruit de Roissy comme la majorité du territoire communal.

En outre, l'éloignement du secteur par rapport au centre-ville permet de limiter les nuisances qu'apporte le flux des véhicules techniques dans le tissu urbain dense.

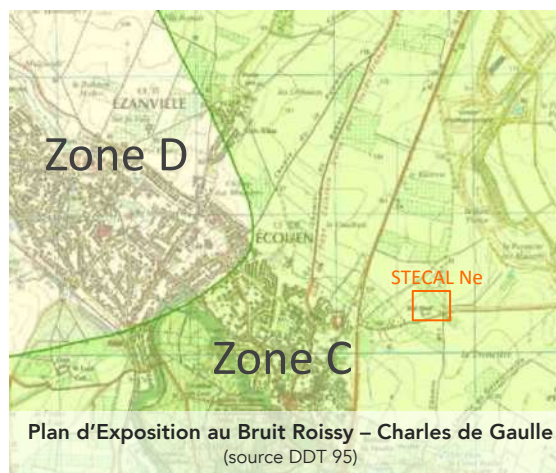
Concernant son accessibilité, le site dispose d'un portail situé en retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la route de Bouqueval permettant aux véhicules de marquer un temps d'arrêt avant de pénétrer dans le secteur ou de s'engager sur la voie.

En outre, en application de la règle en vigueur et maintenue dans le cadre de la modification n°1, les nouvelles constructions sur le secteur Ne devront respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

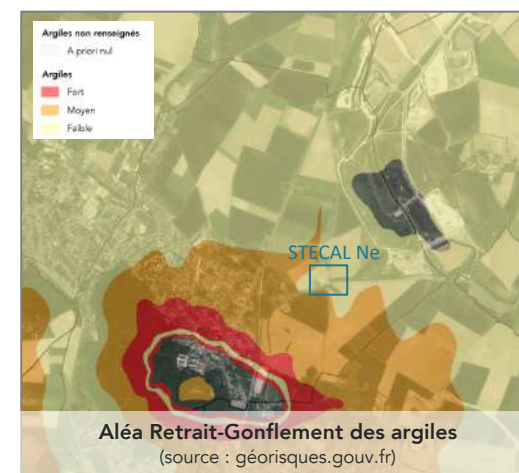
Ainsi, l'impact de la modification n°1 du PLU d'Ecouen sur la protection des biens et des personnes est nul voire positif au regard la distanciation entre les habitations et le site.



Illustration des retraits d'implantation applicables au STECAL Ne (source géoportail)



Plan d'Exposition au Bruit Roissy – Charles de Gaulle (source DDT 95)



Aléa Retrait-Gonflement des argiles (source : géorisques.gouv.fr)

▪ Les enjeux de cohabitation avec l'espace agricole

Le secteur Ne, objet de la modification n°1 du PLU d'Ecouen, est ceinturé par de l'activité agricole. Toutefois, en application de la règle en vigueur et maintenue dans le cadre de la modification n°1, les nouvelles constructions sur le secteur Ne devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives ou respecter un retrait minimal de 4 mètres. De par le périmètre du secteur Ne et l'implantation des constructions existantes, le rapprochement des nouvelles constructions vers l'espace cultivé ne sera que ponctuel.

En outre, le secteur n'autorise pas la construction d'habitation mais des constructions et installations de l'administration publique. Le secteur n'est donc pas un lieu de vie permanent mais un espace de travail occupé en journée. Les difficultés de cohabitation entre l'habitat et l'activité agricole ne sont pas présentes sur le site. Ainsi, l'impact de la modification n°1 du PLU d'Ecouen sur l'activité agricole est faible.

▪ Les enjeux paysagers

Même si le règlement du STECAL « Ne » autorise une emprise au sol légèrement plus importante, la haie existante, faisant office de filtre, sera maintenue afin de dissimuler les nouvelles constructions. En outre, le maintien de la règle de hauteur des constructions dans le secteur Ne (9 mètres maximum au faitage) ne permet pas de dépasser la hauteur du hangar existant. Ainsi, l'impact de la modification n°1 du PLU d'Ecouen sur la qualité paysagère est faible.

▪ Les enjeux patrimoniaux

Le site ne comprend pas d'élément remarquable du patrimoine. Sa localisation n'est pas de nature à entraver un cône de vue sur un édifice remarquable et est externe à tout périmètre de protection des Monuments Historiques. Ainsi, l'impact de la modification n°1 du PLU d'Ecouen sur le patrimoine est nul.

