



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Cergy-Pontoise, le

09 AVR. 2019

Service de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle urbanisme

Affaire suivie par Rachida BOUHOUCHE
Tél. : 01 34 25 26 91 fax : 01 34 25 25 41
rachida.bouhouche@val-doise.gouv.fr
Réf : SUAD/PU/RB/2019_

Le Préfet du Val-d'Oise

à

Madame le Maire d'ECOUEN
Hôtel de Ville
rue Aristide Briand
95440 ECOUEN

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 11 décembre 2018

P. J. : Une annexe + le plan des servitudes d'utilité publique
La carte des contraintes du sol et du sous-sol

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, vous m'avez adressé le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal en date du 11 décembre 2018, reçu le 11 janvier 2019. En application de la réglementation, je vous communique par la présente, l'avis de l'État sur le projet arrêté.

Le projet de PLU que vous m'avez transmis appelle les observations suivantes concernant :

1- La compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux :

- La prise en compte du FUIR :

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) du SDRIF identifie un front urbain d'intérêt régional qui se situe au Nord de la commune.

Le SDRIF dans ses orientations réglementaires page 37 du fascicule 3, définit le front urbain de la façon suivante :

« On entend par front urbain la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur.

La maîtrise de ces fronts a pour objectifs de fixer une frontière à l'urbanisation; de renforcer l'image et l'identité de l'espace urbain; de préserver les unités agricoles, boisées et naturelles; de garantir les continuités et liaisons entre ces unités; de participer à la structuration de l'espace urbain en maintenant notamment des espaces de respiration; d'offrir à la ville vue et accès sur l'espace ouvert; et de permettre le retour de la nature en ville. »

« Leur traitement doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces. »(...) « Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. **Il appartient toutefois aux collectivités territoriales d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme.** Les limites de l'urbanisation existante, lignes de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels, doivent être le cas échéant, adaptées afin de constituer un front cohérent et maîtrisées et traitées afin d'atteindre les objectifs qui sont assignés au front urbain. »

Il convient de respecter les dispositions du SDRIF dont l'objectif est de préserver les unités agricoles, naturelles et boisées en matérialisant sur le plan de zonage une limite du front urbain compatible avec l'objectif recherché.

- La compatibilité du projet de PLU avec le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI)

Le PGRI du bassin Seine-Normandie 2016-2021 a été approuvé le 7 décembre 2015. L'article L. 131-7 du code de l'urbanisme impose en l'absence de schéma de cohérence territoriale, que le PLU soit compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation qu'il définit.

Le projet de PLU n'évoque pas le PGRI. La démonstration de la compatibilité du PLU avec ce document est d'autant plus attendue compte-tenu des multiples dommages causés à ce territoire par des inondations et coulées de boue qui ont fait l'objet de six arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Tout projet d'urbanisation envisagé dans le PLU devra prendre en compte le risque d'inondation pluviale. En outre, il est recommandé de représenter les axes de ruissellement pluvial sur le plan de zonage.

2 - Les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL):

L'espace vert et de loisirs existant (musée de la renaissance et fort d'Ecouen) est classé en zone naturelle (Nf) au plan de zonage. Toutefois, l'article 2-1 du règlement de la zone Nf autorise les constructions liées à l'activité du musée de la renaissance et du fort d'Ecouen sur la totalité du secteur (Nf).

Il conviendrait de limiter le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone (Nf) autour des installations existantes.

3 - La mise en cohérence et le contenu des différents documents du plan local de l'urbanisme (article L. 151-2 du code de l'urbanisme) :

- Complétude :

En application de l'article L.154-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation devra être complété par l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années ou depuis la dernière révision ainsi que par l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et l'inventaire des capacités de stationnement dans la commune.

Il devra également justifier les objectifs chiffrés de modération et de consommation des espaces bâtis.

Enfin le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable ne fixent pas les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en application des articles L. 151-4 et L. 151-5 du code de l'urbanisme.

4- Le parking du château en EBC :

L'emprise de l'espace boisé classé situé au Sud-Ouest du territoire communal est occupé par un grand parking dont la surface est imperméabilisée, implanté ruelle du Frou à proximité du fort d'Ecouen.

Cependant, la couverture par un espace boisé classé inconstructible ne correspond pas à la destination de cet espace.

Il conviendrait de lever l'espace boisé classé sur la parcelle occupée par le parking.

J'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté en vous demandant de prendre en compte les observations ci-dessus lors de l'approbation du PLU.

Vous trouverez une annexe jointe à cet avis qui détaille la liste des points pour lesquels des modifications ou compléments apparaissent nécessaires.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour examiner avec vous les difficultés que vous pourriez rencontrer.

Le préfet,

Pour le préfet
Le Secrétaire Général

Maurice BARATE

en communication à :

- DDT/Service d'aménagement territorial (SAT)
- DDT/Service de l'habitat, du renouvellement urbain et du bâtiment (SHRUB)
- DDT/Service de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement (SAFE)
- Préfecture (DCL/BCAU)

ANNEXE 1

I – Prise en compte des risques naturels et des nuisances sonores :

Les risques naturels

- Le règlement et le plan de zonage :

- Risques d'inondations pluviales

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

– Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

– Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

– Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Il convient de rajouter dans le règlement pages 3 et 4, « **Protection, risques, nuisances** », les dispositions suivantes relatives aux risques naturels :

- Carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre R.111-3

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées.

À l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

- Le rapport de présentation

– Concernant la partie intitulée « Risques et nuisances » page 44 : « Risques liés aux mouvements de terrain ».

Il est souhaitable d'insérer un point intitulé « Carrières souterraines abandonnées « non couvertes » par un périmètre de protection valant PPR (ex. R 111.3) », et contenant le paragraphe suivant :

« À l'intérieur des zones à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol ».

Il convient d'ajouter un paragraphe intitulé « *terrains alluvionnaires compressibles* », rédigé de la manière suivante :

« La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. La carte des contraintes du sol et du sous-sol, annexée au présent PLU, identifie les secteurs du territoire communal dans lesquels ces terrains sont présents. »

Il est également souhaitable de rajouter un paragraphe sur la présence d'un secteur gypsifère. Le paragraphe peut reprendre la formulation suivante :

« Le gypse ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, peut faire l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse provoquant des désordres en surface, (affaissement, effondrement). »

Enfin la commune est soumise à un aléa faible à fort de retrait-gonflement des sols argileux.

Il pourra être ajouté une partie intitulée « *Retrait-Gonflement des argiles* » s'inspirant du paragraphe suivant :

« Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. »

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent avis.

Il importe que le rapport de présentation fasse bien apparaître de quelle façon ce risque est pris en compte et qu'il comporte au minimum en annexe sa cartographie, ainsi que la plaquette sus-mentionnée.

En outre, bien que n'ayant pas pour objet de prescrire des mesures relatives à la stabilité ou la solidité des constructions, le règlement pourra cependant inviter les constructeurs à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ces secteurs.

- Les orientations d'aménagement et de développement urbain

OAP n°1. Possibilité d'évoquer un risque de retrait-gonflement des argiles faible à fort, ainsi que la présence de gypse.

OAP n°2. Possibilité d'évoquer un risque de retrait-gonflement des argiles faible à fort, ainsi que la présence de gypse. À ces deux risques, s'ajoute celui d'inondations pluviales liées à la présence d'un axe de ruissellement.

OAP n°4. Possibilité d'évoquer un risque de retrait-gonflement des argiles faible à fort, ainsi que la présence de gypse.

- Les annexes

Il conviendra d'ajouter la dernière version de la carte des contraintes sol et sous-sol ainsi que la plaquette informative sur le retrait-gonflement des sols argileux, toutes deux jointes au présent avis.

Les nuisances sonores

- Le règlement et le plan de zonage

Dans les dispositions générales, il conviendrait d'ajouter l'arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants, exigées en zone 3 d'un plan de gêne sonore et dans les secteurs affectés par le bruit qu'identifient les cartes de dépassement de seuil (carte de type C) des cartes de bruits sonores (CBS).

P. 45 : une partie de la zone 1AUE est affectée par le bruit des infrastructures de transports terrestres au titre de l'arrêté de classement sonore n°03-043 du 15 avril 2003. Il conviendrait de le rajouter dans l'article 1.3.

- Le rapport de présentation

Dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, il convient d'actualiser les références aux documents cités p. 85.

Les cartes de bruit stratégique (CBS) de Roissy Pays de France ont été approuvées le 31 janvier 2019.

Les cartes de bruit stratégique des Communautés d'agglomération de Roissy dans le département du Val-d'Oise ont été approuvées le 5 décembre 2018.

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement de la compétence de l'État a été approuvé le 21 décembre 2018.

Le rapport de présentation, indique la possibilité d'accueillir un projet d'équipement à destination des personnes handicapées ainsi que des hôtels. Je vous rappelle que l'isolation acoustique des bâtiments autres que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doit être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003.

- Les orientations d'aménagement et de développement durable (OAP)

Compte-tenu des enjeux liés aux bruits, il serait judicieux d'insister sur l'isolement acoustique des bâtiments, afin de contribuer à la qualité architecturale et à la durabilité des projets tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

- Les annexes

Il conviendrait de rajouter en annexes l'arrêté du 23 juillet 2013, modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

II- La prise en compte du contenu législatif et réglementaire des pièces du projet de PLU

Le projet arrêté contient les documents du PLU prévu par l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme. Toutefois, il est conviendra de compléter leur contenu respectif en application des articles L. 151-4 et suivants.

Le rapport de présentation

- En application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ». Or, cet inventaire est manquant dans le rapport de présentation.

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années ou depuis la dernière révision ainsi que l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis devra être complété en application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

Il devra également justifier les objectifs chiffrés de modération et de consommation des espaces bâtis.

Il est prévu un secteur de renouvellement urbain (SRU) dans le secteur de la gare. Il serait pertinent de préciser ce qu'est un SRU et quelles sont les différentes étapes de la procédure avant la mise en œuvre du projet.

Il convient d'ajouter que la collectivité peut s'appuyer sur la doctrine « construction de logements sous plan d'exposition au bruit » et ses annexes sur la « mise en œuvre des secteurs de renouvellement visés à l'alinéa 5 de l'article L112-10 du Code de l'urbanisme » élaborée par les services de l'État, qui a été adressée le 19 décembre 2018 à la mairie d'Ecouen.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable ne fixe pas les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en application de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation : OAP

L'OAP Paysage valorise les perspectives vers le château par des cônes de vue, il conviendrait de prendre en compte ces cônes de vue et/ou axes de perspectives dans les autres OAP qui sont concernées.

De plus, cette OAP pourrait utilement reprendre le tracé de la déviation RD 370.

Enfin, dans un souci de cohérence avec l'OAP Entrée d'agglomération Nord, il est nécessaire de poursuivre l'indication à préserver de la continuité verte du SDRIF dans les OAP Ecoparc des Noyers et Paysage.

Le règlement écrit et graphique

Sur la commune, le massif de la Forêt d'Ecouen est un massif de plus de 100 ha dans lequel se situent le Musée National de la Renaissance et le Fort d'Ecouen. Comme indiqué au SDRIF, il est nécessaire de matérialiser la lisière de 50 m, autour des massifs de 100 ha, hors des sites urbains constitués.

Il conviendrait donc d'ajouter sur le plan de zonage, la lisière de 50 m aux abords du Musée et du Fort d'Ecouen.

Le règlement de la zone A, dans son article A 1.1, interdit les dépôts de toute nature. Il conviendrait de préciser « *les dépôts de toute nature sont interdits, autre que ceux agricoles* ».

Il conviendrait de diminuer la hauteur des constructions à usage d'habitation dans la zone A à 7 mètres.

III – Le PLU et le programme local de l'habitat intercommunal (PLHI)

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune d'Ecouen est membre de l'EPCI Roissy Pays de France qui ne dispose pas, de son propre programme local de l'habitat (PLH). La procédure d'élaboration de ce dernier a été lancée par la délibération du 17 novembre 2016 de l'EPCI.

Ultérieurement le PLU devra être rendu compatible avec les orientations du nouveau PLH dans un délai de trois ans après son approbation. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan (article L. 123-1-9 du CU).