

Plan Local d'Urbanisme

Note de Présentation de l'enquête publique

1 - Coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet

L'enquête publique est organisée sous l'autorité de

Madame Catherine Delprat
Maire d'Ecouen
Hôtel de Ville
Place de la Mairie
95440 ECOUEN

<https://www.ecouen.fr/>

2 - Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ecouen.

3 - Caractéristiques du projet présentant les raisons principales pour lesquelles le projet soumis à l'enquête a été retenu

PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU est composé de deux parties :

- La partie 1 constitue le rapport de présentation qui présente la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, la justification des choix opérés dans le cadre des outils réglementaires ;
- La partie 2 contient les éléments du diagnostic territorial, qui présente notamment les dynamiques socio- démographiques du territoire, son fonctionnement urbain. Cette seconde partie propose également l'analyse de l'état initial de l'environnement en traitant les thématiques suivantes : le milieu physique, les paysages et milieux naturels, l'énergie et les déplacements, les réseaux et les risques, pollutions et nuisances.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont conduit à organiser la réflexion dans la perspective du projet de PLU autour de deux idées fondatrices suivantes :

1. Le site d'implantation d'Ecouen, la butte-témoin, est un élément fort de son identité, sur lequel elle a bâti son développement. Ce site, son environnement et les paysages qui y sont liés demeurent un atout fort et une ressource pour la projection de la ville dans son futur.
2. La commune d'Ecouen occupe une position stratégique, entre marches de l'agglomération parisienne et Plaine de France. A proximité immédiate de l'espace métropolitain dense, attractif et actif, l'évolution de la ville et des modes de vie de ses habitants sont fortement influencés par des dynamiques extérieures. L'environnement contraint (plan d'exposition au bruit, terres agricoles de la Plaine de France...) et les obligations et ambitions de niveau supra-communal imposent un cadre de réflexion et incitent à la mobilisation de nouveaux leviers et outils pour la trajectoire de la ville.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Au regard des conclusions et des enjeux du diagnostic, les élus ont souhaité affirmer un positionnement pour Ecoeu en à horizon 2025 : Ecoeu, ville historique active, ou l'affirmation du pôle d'urbanité de la Plaine de France par l'alliance de la valorisation d'un capital patrimonial et d'une inscription économique renouvelée. L'ambition communale vise donc à affirmer Ecoeu comme la ville de la Plaine de France, qui se démarque par une urbanité patrimoniale et valorise son inscription au sein des dynamiques métropolitaines pour un cadre de vie requalifié et un redéploiement économique.

Le PADD se décline en 3 axes stratégiques qui présentent les orientations à mettre en œuvre pour les 10 prochaines années :

1. Révéler l'urbanité d'une ville historique pour un développement qualitatif et diversifié
2. Façonner une unité urbaine vectrice de cohésion
3. Impulser une dynamique génératrice d'un renouvellement de l'image de la vie urbaine

Le PADD est décliné par le dispositif règlementaire qui se compose d'un règlement graphique et d'un règlement écrit, ainsi que par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, dans le respect des orientations définies au PADD. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles sont opposables aux permis de construire : les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP.

Quatre OAP sont prévues par le PLU :

Sur le secteur « entrée d'agglomération Nord – rue du Maréchal Leclerc » qui vise :

- à accompagner l'évolution du tissu bâti jouxtant la rue du Maréchal Leclerc en faveur d'une intensification des fonctions urbaines et d'une requalification urbaine, architecturale, paysagère et commerciale,
- à valoriser la perception visuelle et la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de ville depuis le Nord (et perception sur le château),
- à organiser et connecter le tissu urbain limitrophe à la rue du Maréchal Leclerc pour faciliter l'accès aux fonctions urbaines centrales en encourageant la constitution d'un réseau viaire hiérarchisé et continu.

Sur le secteur « écoparc des noyers » qui vise :

- à accompagner la qualification urbaine et paysagère de l'entrée de ville Nord par la RD316 et les franges d'agglomération Nord,
- à développer les capacités d'accueil et de développement économique de la commune dans la continuité de la dynamique engagée par l'OAP du Maréchal Leclerc.

- une OAP thématique – « paysage – liens forêt-ville-Plaine de France » qui vise :

- à renforcer les liens entre la forêt d'Ecouen, le tissu urbanisé et les espaces agricoles de la Plaine de France (relier la forêt à la Plaine),
- impulser une dynamique génératrice d'un renouvellement de l'image et de la vie urbaine par la reconquête des franges urbaines,
- repenser la lisière urbaine nord d'Ecouen comme un espace à la fois vivant et écologiquement attractif.

Sur le secteur « le Rai » qui vise :

- impulser une dynamique génératrice d'un renouvellement de l'image et de la vie urbaine par la reconquête des franges urbaines,
- repenser la lisière urbaine nord d'Ecouen comme un espace à la fois vivant et écologiquement attractif,
- améliorer l'offre en équipements de la commune.

Le dispositif réglementaire

Les zones urbaines

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des territoires bâtis et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles se subdivisent en plusieurs zones :

La zone UA : correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique d'Ecouen.

La zone UC : correspond aux secteurs de développement résidentiel dominé par un habitat collectif.

La zone UF : correspond aux grands équipements situés en limite Ouest de la commune regroupant le collège Jean Bullant, un centre de loisirs et des terrains de sport.

La zone UG : correspond aux secteurs de développement résidentiel dominé par un habitat individuel. Elle comprend un secteur UGp, qui identifie des espaces à dominante pavillonnaire aux faibles densités situés en lisières urbaines, chemin du Luat et chemin du Maudaire.

La zone UI : correspond aux espaces d'activités économiques de la commune. Elle comprend la zone d'activités Est, située le long de la RD316 et le secteur de la rue de la Croix Baillet (au Sud) qui comprend notamment un hôtel.

La zone UL : correspond aux tissus de faubourg dans le prolongement du centre historique, situés le long de la rue du Maréchal Leclerc.

Les zones à urbaniser

Les zones AU correspondent aux zones d'urbanisation future mixte, à vocation à dominante résidentielle. L'urbanisation est prévue à court et moyen termes. Les zones AU constituent des secteurs concernés par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sur la commune, deux zones 1AU (le Rai et l'écoparc des Noyers) préfigurent la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation d'équipements et d'activités économiques, dans le prolongement des tissus urbanisés Nord et dans le cadre de l'affirmation d'une lisière requalifiée entre les espaces urbains et la Plaine de France.

Les zones agricoles

La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.

Les espaces agricoles de la Plaine de France sont identifiés en A.

Les zones naturelles

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.

La zone N se décline en plusieurs secteurs :

La zone N : couvre les espaces naturels de la commune.

Le secteur Nf : correspond à la forêt d'Ecouen ainsi qu'à ses abords Ouest et aux boisements situés en limite Sud-Ouest de la commune. L'ensemble de ces espaces sont inscrits dans le périmètre du PRIF (périmètre d'intervention foncière) de la forêt d'Ecouen et de la vallée du petit Rosne.

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. Il s'agit du centre équestre du chemin du Maudaire et de la ferme pédagogique du chemin d'Ecouen à Bouqueval.

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

Autres dispositions règlementaires ponctuelles mobilisées dans le cadre du PLU

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC du PLU reprennent pour partie ceux du POS avec quelques modifications, suppressions et ajouts, afin de rendre plus cohérent ce dispositif avec l'objectif de maintien de la couverture arborée et de protection de la trame verte en milieu urbain.

Les éléments de la trame verte

Des espaces paysagers et écologiques (parcs, espaces verts interstitiels en milieux urbains) ont été inventoriés.

Le PLU protège ces espaces en imposant que leur dominante végétale soit préservée et en y limitant les nouvelles constructions.

Les éléments de la trame patrimoniale bâtie et végétale

Les éléments constitutifs de la trame patrimoniale bâtie et végétale d'Ecouen ont été identifiés : bâtiments remarquables, murs, cours, sentes et alignements d'arbres. Des dispositions sont prévues dans le règlement pour les protéger et les valoriser.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés identifiés dans le PLU reprennent pour partie les caractéristiques de ceux du POS et certains ont été définis dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il s'agit essentiellement de poursuivre les démarches d'acquisition foncières entreprises par la commune pour permettre la réalisation d'aménagement d'espace public et de stationnement. Un emplacement réservé pour la déviation de la RD370 a été inscrit au plan de zonage, au bénéfice du Conseil départemental.

Le cahier de recommandations architecturales

Un cahier de recommandations architecturales, en annexe du règlement, a été rédigé pour aider les pétitionnaires à comprendre les enjeux de préservation patrimoniale. Il constitue un document d'aide et de conseil pour les nouvelles interventions.

4°) La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

A l'issue de l'enquête, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de celle-ci et des consultations « administratives », sera soumis, au conseil municipal de la Ville d'Ecouen, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.

Il deviendra exécutoire un mois après sa transmission au Préfet de Sarcelles (95).

5°) Présentation de la procédure d'élaboration du PLU et de la place de l'enquête dans la procédure administrative du projet

Par délibération du 23 septembre 2014, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration du PLU, afin d'y inscrire une gestion du développement durable à l'échelle communale.

L'élaboration du PLU est l'occasion d'élaborer un projet d'ensemble à l'échelle communale, et de l'inscrire dans les différentes pièces composant le PLU : le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et le règlement, et les annexes.

La délibération de prescription indique les motifs et objectifs de la révision :

- diversifier l'offre en logements (neufs et réhabilitations) dans un souci de mixité générationnelle et sociale, tout en maintenant une démographie maîtrisée conformément au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Roissy Charles de Gaulle,

- maintenir et développer un haut niveau d'équipements publics à destination de la population,
- redynamiser le commerce de proximité et les activités artisanales du centre historique,
- préserver l'activité agricole (grandes cultures de la Plaine de France, vergers...),
- afficher le thème du tourisme comme moteur de développement de l'ensemble du territoire de la commune, en mettant en valeur ses paysages et son patrimoine bâti et naturel remarquable, en améliorant les interactions entre le Château/Musée National de la Renaissance, le centre historique, la forêt et la Plaine de France,
- développer les activités économiques tournées vers l'innovation et l'environnement,
- améliorer l'accessibilité du centre historique et développer l'offre de stationnement,
- développer les liaisons douces (piétons et vélos) à partir du réseau des sentes, venelles et chemins ruraux existants,
- préserver et développer les espaces verts, notamment en cœur de ville,
- valoriser la Vallée du Petit Rosne par un traitement écologique et paysager,
- prendre en compte les risques liés au ruissellement et les nuisances sonores.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le socle du PLU : il s'agit d'un document exprimant le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 2025. Le débat sur les orientations du PADD s'est tenu au sein du Conseil Municipal le 23 juin 2016.

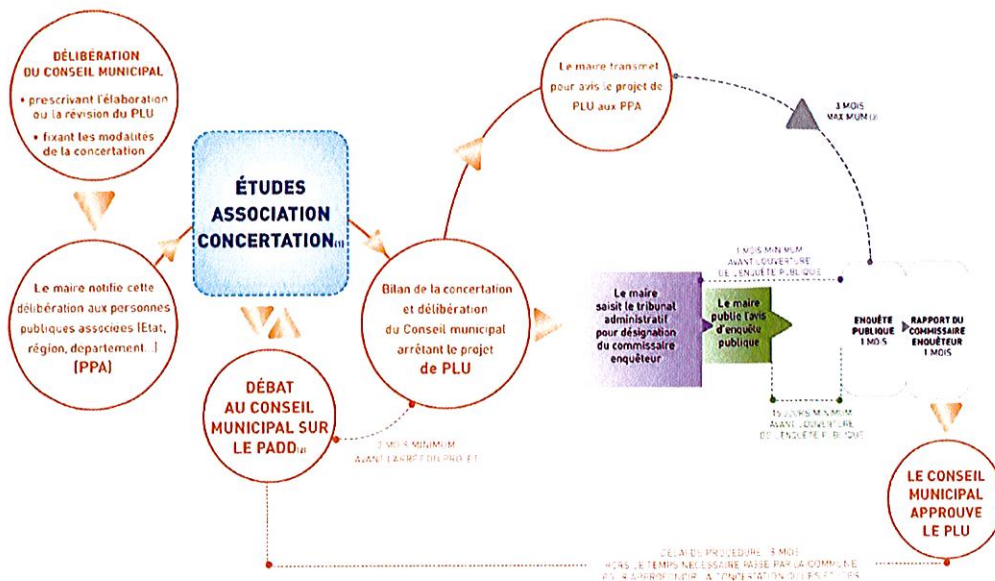
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et le zonage traduisent les orientations du projet communal, dans le respect des documents supra-communaux et notamment le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Le rapport de présentation ainsi que des annexes accompagnent ces documents pour constituer le dossier de PLU proposé au Conseil Municipal.

Le PLU a fait l'objet d'une instruction par l'Autorité environnementale au titre de l'évaluation environnement au cas par cas.

L'avis de l'autorité environnementale rendu le 29 septembre 2016 a conclu à une dispense du projet de PLU de réalisation d'évaluation environnementale.

Le projet de PLU a été arrêté par le Conseil Municipal le 11 décembre 2018.



(1) Durée variable selon l'importance des études et la concertation menée par la commune.
 (2) Projet d'aménagement et de développement durables.
 (3) À l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la réception du projet de PLU par les PPA, en l'absence de réponse écrite, l'avis est considéré comme favorable.

6°) Les textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique dont fait l'objet le projet de PLU d'Ecouen est régie par les dispositions du code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et suivants ainsi que par le Code de l'Environnement et notamment ses articles L122-8, L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants.