

Enquête publique n°E25000002/95

Enquête publique relative à l'instauration d'un secteur de renouvellement urbain  
(SRU) à Ecoen

Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le 4 juin 2025

François Durand

Commissaire enquêteur

Table des matières

1	RAPPORT sur l'enquête publique.....	4
1.1	Généralités : présentation du projet et de l'enquête.....	4
1.1.1	Objet de l'enquête.....	4
1.1.2	Présentation du projet .....	4
1.1.3	Composition du dossier d'enquête .....	10
1.2	Organisation et déroulement de l'enquête.....	10
1.2.1	Désignation du commissaire-enquêteur .....	10
1.2.2	Organisation de l'enquête (arrêté d'organisation, durée de l'enquête, réception du public, permanences) .....	11
1.2.3	Publicité de l'enquête.....	11
1.2.4	Préparation de l'enquête .....	11
1.2.5	Déroulement de l'enquête .....	11
1.3	Synthèse et analyse des observations du public, réponses du maître d'ouvrage et analyse .....	12
1.3.1	Introduction.....	12
1.3.2	Qualité et lisibilité du dossier .....	12
1.3.3	Inclusion de l'essentiel de la ville dans le PEB.....	13
1.3.4	Processus de choix de l'emplacement .....	14
1.3.5	Situation de l'emplacement .....	16
1.3.6	Analyse d'une proposition produite pendant l'enquête .....	19
1.3.7	Exposition au bruit.....	22
1.3.8	Circulation et stationnement rue du Maréchal Leclerc.....	28
1.3.9	Densité de logements.....	29
1.3.10	Nombre de logements à autoriser .....	31
1.3.11	Impact sur les espaces naturels .....	33
1.3.12	Observations orales.....	35
1.3.13	Autres remarques ou questions.....	36
1.4	Transmission du rapport.....	39
2.	CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS.....	41
2.1	Résumé de l'objet et du contexte de l'enquête .....	41
2.2	Résumé du déroulement de l'enquête.....	43
2.2.1	Désignation du commissaire-enquêteur .....	43
2.2.2	Organisation de l'enquête.....	43
2.2.3	Publicité de l'enquête.....	43
2.2.4	Composition du dossier d'enquête .....	44

2.2.5	Permanences et rendez-vous .....	44
2.2.6	Enseignements .....	44
2.3	Analyse des observations et appréciations .....	44
2.3.1	Qualité et lisibilité du dossier .....	44
2.3.2	Inclusion de l'essentiel de la ville dans le PEB.....	45
2.3.3	Processus de choix et situation de l'emplacement du secteur de renouvellement urbain .....	45
2.3.4	Exposition au bruit.....	46
2.3.5	Circulation et stationnement rue du Maréchal Leclerc.....	48
2.3.6	Densité de logements.....	48
2.3.7	Nombre de logements.....	49
2.3.8	Impact sur les espaces naturels.....	49
2.3.9	Autres questions soulevées : règlement, OAP, concertation .....	49
2.4	Conclusions .....	50
2.4.1	Les points forts du projet .....	50
2.4.2	Les points faibles du projet .....	50
2.5	Avis .....	52
3	PIECES JOINTES .....	1

Le rapport et les conclusions forment deux documents séparés.

# 1 RAPPORT sur l'enquête publique

---

## 1.1 Généralités : présentation du projet et de l'enquête

### 1.1.1 Objet de l'enquête

L'enquête vise à éclairer la décision à prendre par arrêté préfectoral pour délimiter un secteur de renouvellement urbain situé sur la commune d'Écouen.

### 1.1.2 Présentation du projet

#### *1.1.2.1 Contexte*

Écouen est située dans le Val-d'Oise, à 20 km au nord de Paris et à 15 km de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. La ville est à la limite de l'unité urbaine de Paris et constitue une zone de transition entre l'espace urbanisé et la Plaine de France, principalement agricole. La commune est bien desservie par les axes routiers (A104, RD 316) et le Transilien (ligne H).

Écouen est bordée par six communes : Le Plessis-Gassot, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Saint-Brice-sous-Forêt, Le Mesnil-Aubry et Ezanville.

#### *1.1.2.2 Environnement juridique du projet et de l'enquête*

La majeure partie du territoire d'Écouen est incluse dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, ce qui interdit la construction de nouveaux logements collectifs. Cependant, l'article L112-10 du code de l'urbanisme permet des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sans augmenter la population exposée aux nuisances sonores.

Ainsi « à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme », « des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées », « peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique réalisée conformément au chapitre III au titre II du livre 1er du code de l'environnement » (à savoir les articles L123-1-A à L123-19-12).

Les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement sont régies par les articles L123-1-A à L123-19-12 du code de l'environnement (champ d'application et objet de l'enquête publique) et par les articles R123-1 à R123-24 puis R123-44 à R123-45-4 de ce même code (participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement).

#### *1.1.2.3 Description du projet*

##### 1.1.2.3.1 Diagnostic socio-économique

###### Évolution Démographique

En 2021, Écouen comptait 7 145 habitants, contre 7 374 en 2010, indiquant une dépopulation progressive. La densité de population est de 941,4 habitants/km<sup>2</sup>. La population a diminué de manière significative depuis 2015, en partie à cause des restrictions imposées par le PEB, instauré en 2007.

###### Habitat

En 2021, Écouen comptait 2 989 logements, principalement des résidences principales. Les logements de 4 et 5 pièces sont majoritaires, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel des jeunes. La construction de nouveaux logements a été quasi-stopée par le PEB, avec seulement 3,4 % des logements actuels achevés entre 2006 et 2018.

## Contexte Urbain

Le centre ancien d'Écouen est composé de petits collectifs et de maisons traditionnelles. Les zones pavillonnaires autour de la gare offrent une unité architecturale. La ZAC du quartier de la Fontaine Saint Martin, commencée dans les années 1980, propose des formes d'habitat diversifiées.

## Enjeux

Écouen connaît un vieillissement de sa population et une offre insuffisante de logements adaptés. La baisse de la taille des ménages et le manque de logements pour les jeunes sont des défis majeurs.

### 1.1.2.3.2 Définition du secteur de renouvellement urbain

#### Calcul du Point Mort

Le « point mort » est le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins d'un territoire permettant de stabiliser la population sur une commune hors croissance démographique. Pour Écouen, ce nombre est de 13 logements par an, soit environ 80 logements sur une période de 6 ans.

#### Projet d'Aménagement

Le projet de SRU prévoit la construction de 80 logements sur les parcelles AD 223, AD 224 et AD 235, répartis entre logements collectifs et individuels, répartis entre accession à la propriété, logements locatifs intermédiaires et logements locatifs sociaux avec au rez-de-chaussée une partie de surface commerciale. Ce projet vise à allier activité économique et continuité urbaine, en mettant en valeur l'entrée nord de la ville et en assurant une harmonisation architecturale.

Le site est en entrée de ville Nord, entre la rue du Maréchal Leclerc et la RD316 (photo source note de présentation du SRU) : parcelles 235, 224 et 223.



	
<p>Site SRU 28 février 1968 (source « remonterle temps.ign.fr »)</p> <p>Selon le même site la RD316 a été créée entre 1955 et 1960</p>	<p>Site SRU 27 décembre 2024 (source « earth.google.com »)</p>

#### Choix du Secteur

Le site choisi est situé en entrée de ville nord, avec un accès direct à la Départementale RD 316. Ce projet contribuera à la requalification de l'entrée de ville et à l'attractivité de la commune.

Vue du site depuis l'entrée Nord de la ville (source Google Maps 3D) :



La demande d'instauration d'un secteur de renouvellement urbain a fait l'objet de la délibération du 4/07/2024 du conseil municipal.

Le compte-rendu du conseil municipal au sujet de cette délibération précise que :

« Pour alimenter sa réflexion et préciser les décisions à prendre, la commune, fortement contrainte sur la partie foncière, a diligenté en 2023 une étude visant spécifiquement à jauger la capacité d'accueil de parcelles de terrain qui pourraient accueillir de tels projets immobiliers.

Sur quatre parcelles étudiées, celle sise 88 rue Maréchal Leclerc présente l'avantage d'être située en entrée de ville, au sein de l'OAP entrée d'agglomération Nord, site d'intensification urbaine à vocation mixte et le long d'un axe structurant porteur d'intensité et d'animation urbaine.

Le projet développé porte sur la création de 55 à 80 logements et de surfaces commerciales en rez-de-chaussée, avec places de stationnement en sous-sol. »

Cette étude de capacité (selon les éléments transmis par la ville au commissaire-enquêteur qui développent les éléments cités page 13 de la note de présentation du SRU, pièce du dossier de l'enquête) a notamment étudié l'hypothèse dite « Maréchal Leclerc 1 option 2 » qui envisage la construction sur les parcelles AD 224 et AD 223 de 36 logements sur 3263 m<sup>2</sup> avec 35 places de stationnement en sous-sol et 14 places de stationnement en extérieur.

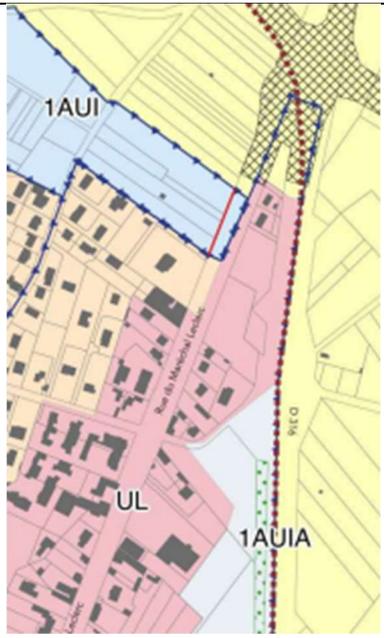
Selon la note de présentation du SRU page 13 :

« A la suite de cette étude de capacité, le projet de secteur de renouvellement urbain retenu par délibération du Conseil municipal du 4 juillet 2024 prévoit finalement la construction de 80 logements,

ventilés sur les parcelles AD 223, AD 224 et AD 235 répartis entre des collectifs et des logements individuels, répartis entre accession à la propriété, logements locatifs intermédiaires et logements locatifs sociaux avec au rez-de-chaussée une partie de surface commerciale. »

### 1.1.2.3.3 Contenu du projet de réaménagement Urbanisme Réglementaire

Le PLU de la commune d'Ecoen a été adopté par le conseil municipal du 17 septembre 2019. Les documents qui le composent sont téléchargeables sur le site Internet de la ville d'Ecoen.

<p>Ci-contre extrait du règlement graphique du PLU</p> <p>Selon le RP du PLU « La zone UL correspond aux tissus de faubourg dans le prolongement du centre historique, situés le long de la rue du Maréchal Leclerc ».</p> <p>Le secteur est en zone UL selon le PLU, avec une hauteur maximale de 11 mètres pour les constructions. Les espaces de pleine terre doivent constituer 30 % de l'emprise au sol, et une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>L'emprise au sol est de maximum 60%, l'implantation par rapport aux voies doit être à l'alignement ou en retrait avec une continuité visuelle. L'implantation par rapport aux limites latérales doit être soit nulle (possible dans une bande de 20 m à partir de l'alignement, soit de 4m minimum (2.5m si pas de baies). L'implantation par rapport au fond de parcelle doit être de 4m minimum (2.5m si pas de baies).</p>	 <p>Le plan illustre un extrait du règlement graphique du PLU. On y voit une rue principale, la rue du Maréchal Leclerc, qui est marquée par une ligne rouge à points. Les zones d'urbanisme sont colorées : une zone 1AUI en bleu clair à gauche, une zone UL en rose au centre, et une zone 1AUIA en vert à droite. Des parcelles et des bâtiments sont représentés en gris et noir. Des lignes de points indiquent des alignements ou des limites de zones.</p>
---	---

Selon le rapport de présentation (du PLU) page 34 :

La requalification et le redéploiement du centre-ville (pour un centre-ville élargi) se traduit par la délimitation de la zone UL, correspondant aux faubourgs du centre historique. A vocation mixte, de nouvelles constructions résidentielles mais aussi économiques peuvent être développées, en cohérence avec le PEB. Une attention particulière à la production d'un nouveau paysage urbain est inscrite dans le règlement : marquage de l'alignement, implantation sur au moins une limite séparative latérale dans une bande de 20 mètres depuis l'alignement, pourcentage d'espaces verts à respecter (30% minimum).

Selon le projet d'aménagement et de développement durable (PADD du PLU) page 22 :

« La rue du Maréchal Leclerc, une porte d'entrée historique révélée Voie magistrale d'entrée de ville : la rue du Maréchal Leclerc se caractérise par son panorama remarquable sur le château, la ville ancienne d'Ecoen, l'arrière-plan forestier. Si depuis la Plaine de France, la vue est de qualité, la perception du site, depuis la rue du Maréchal Leclerc, est « brouillée ». L'axe magistral pâtit de la faible qualité urbaine des paysages bordiers et des séquences bâties. L'entrée et la traversée de ville appellent une nouvelle urbanité qui concourt à une meilleure lisibilité de la ville. Les marges arrière de la rue du Maréchal Leclerc participent à la requalification de l'entrée de ville. La nouvelle zone d'activités, les développements du site Vygon s'inscrivent dans la mise en place d'une nouvelle façade urbaine qui amplifie l'effet vitrine (économique, urbaine, patrimoniale...). »

Ce secteur est situé géographiquement au sein de l'OAP n°1 « rue du Maréchal Leclerc- entrée de Ville Nord » du PLU de la ville d'Ecoen. Les objectifs de l'OAP sont :

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

Le secteur objet de l'enquête est identifié dans l'OAP page 3 comme « site d'intensification urbaine à vocation mixte ».

Le SRU est en zone UL.

Selon le règlement zone UL du PLU, les prescriptions de la zone UL du PLU fixent une hauteur maximale de 11 mètres pour les constructions. Les espaces de pleine terre doivent constituer 30 % de l'emprise au sol, et une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par ailleurs :

« Article UL 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN16, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur ».

### 1.1.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend :

- Note de présentation du SRU (mars 2025)
- Plan de situation
- Délimitation du projet SRU
- Délibération n°16 du conseil municipal d'Ecoen du 4 juillet 2024
- Arrêté préfectoral n°2025-18150 du 10 mars 2025 prescrivant l'enquête publique
- Publicité légale
- Certificat d'affichage

## 1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

### 1.2.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n°E25000002/95 du 13/01/2025, le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné (M. François DURAND) en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « mise en place d'un secteur de renouvellement urbain à Ecoen », et a désigné Mme Estelle DLOUHY-MOREL en qualité de suppléante.

## 1.2.2 Organisation de l'enquête (arrêté d'organisation, durée de l'enquête, réception du public, permanences)

Par l'arrêté préfectoral n°2025-18150 du 10/03/2025, le préfet du Val d'Oise prescrit sur le territoire de la commune d'Ecoen l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'instauration d'un secteur de renouvellement urbain situé en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris Charles-de-Gaulle. Cet arrêté prévoit que l'enquête a lieu du 1er avril au 5 mai 2025 inclus, que le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Ecoen. Le commissaire-enquêteur tiendra quatre permanences en mairie d'Ecoen.

## 1.2.3 Publicité de l'enquête

Les parutions légales ont été faites comme suit et un exemplaire est joint au dossier papier de l'enquête :

- La Gazette du Val d'Oise du 12 mars 2025 avec une coquille sur la date de la première permanence
- Le Grand Parisien du 12 mars 2025
- La Gazette du Val d'Oise du 19 mars 2025
- La Gazette du Val d'Oise du 2 avril 2025
- Le Grand Parisien du 2 avril 2025

L'affichage a été fait comme attesté par le certificat inséré dans le dossier papier.

Le 14 avril vers 11h j'ai constaté qu'il n'y avait pas d'affichage de l'avis d'enquête publique sur le site du SRU et je l'ai signalé par mail aux services de la ville. Le 16 avril vers midi j'ai constaté la présence de l'affichage. Je l'ai à nouveau constaté le 26 avril vers 8h45.

## 1.2.4 Préparation de l'enquête

Après plusieurs échanges avec les services de la Préfecture et les services de l'urbanisme de la ville d'Ecoen, les dates de l'enquête et des permanences ont été arrêtées en commun.

Je me suis rendu le 24 février à la mairie d'Ecoen pour une réunion de présentation du projet avec Mme Jumelle, 2e Maire-Adjointe, Déléguée à l'Urbanisme, au Cadre de vie, au Développement durable et à l'Aménagement, M. Briche Directeur Général des Services et Mme Oger du service urbanisme.

Mme Jumelle précise que la municipalité entend créer une centaine de logements pour rattraper son retard en logements face à une population qui diminue depuis environ 10 ans, un vieillissement de la population et un risque de fermeture de classes. Une étude a porté sur quatre parcelles appartenant à la ville. Une parcelle a été retenue. Finalement deux projets sur trois parcelles contiguës ont pu être avancés.

Nous avons ensuite effectué une visite du site du SRU, qui a permis de prendre connaissance de la situation et de l'environnement des parcelles concernées.

Le 1<sup>er</sup> avril matin avant la première permanence j'ai ouvert et paraphé le registre papier à feuillets non mobiles.

Mme le Maire d'Ecoen est venue me saluer le 1<sup>er</sup> avril avant la permanence et nous avons échangé brièvement le 26 avril avant la permanence.

## 1.2.5 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 01/04/2025 au 05/05/2025, soit sur 35 jours consécutifs. Les permanences se sont déroulées dans un bureau au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville, vers lequel les visiteurs étaient dirigés par le personnel d'accueil de la mairie. Un espace d'attente éventuel était aménagé à côté du bureau.

Un exemplaire du dossier et le registre d'enquête ont été disponibles au service urbanisme de la mairie d'Ecoeu du lundi au mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, le jeudi de 8h30 à 12h, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, ainsi que le samedi 26 avril de 9h à 12h.

Les dates des permanences ont été choisies pour comprendre un mercredi et un samedi.

Dates des permanences (hôtel de ville d'Ecoeu)	Nombre de personnes reçues par le commissaire-enquêteur	Nombre d'observations portées sur le registre en présence du commissaire-enquêteur
Mardi 01/04/2025 9h-12h	2	0
Mercredi 16/04/2025 9h-12h	0	0
Samedi 26/04/2025 9h-12h	3	1
Lundi 5/05/2025 14h-17h	3	0
Dates de rendez-vous avec associations ou autres (hôtel de ville d'Ecoeu) cf. article R123-16 du code de l'environnement	Nombre de personnes reçues par le commissaire-enquêteur	Nombre d'observations portées sur le registre en présence du commissaire-enquêteur
Lundi 14/04/2025 à 10h	2	0

- Nombre d'observations sur le registre papier :2
- Nombre d'observations sur le registre électronique : 33
- Nombre d'observations écrites :35

Je me suis rendu sur le site du SRU le 24/02, le 14/04, le 26/04 et le 5/05. J'ai rédigé un procès-verbal de synthèse des observations du public, dans lequel j'ai aussi fait figurer mes propres questions. J'ai remis ce PV à M. Briche en mairie le 12 mai 2025, lui ai commenté les différents thèmes et transmis en parallèle une copie modifiable par courriel.

## 1.3 Synthèse et analyse des observations du public, réponses du maître d'ouvrage et analyse

### 1.3.1 Introduction

Les contributions par dépôt sur le registre numérique sont repérées par @, les contributions par email repérées par E, les contribution déposées sur le registre papier repérées par R. Le PV de synthèse qui est en annexe comprend un tableau qui donne les noms des contributeurs qui n'ont pas demandé l'anonymat.

Sur chaque thème ou sujet le maître d'ouvrage (ville d'Ecoeu) a été invité à apporter ses commentaires ou ses réponses éventuelles.

Les éléments du mémoire en réponse figurent en encadré.

### 1.3.2 Qualité et lisibilité du dossier

Outre l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et les pièces administratives, le dossier soumis à enquête comprend une note de présentation de 19 pages et deux plans de situation. La forme et le volume des documents n'ont pas été vraiment critiqués.

R2 estime que l'affiche et le titre du dossier ne sont pas assez explicites.

@3 estime que le phénomène de dépopulation est mal expliqué par les tableaux de la note de présentation.

@7 estime que dans ce dossier « il manque des informations essentielles », à savoir « l'étude de capacité du cabinet LLTR ». Le dossier mentionne une zone d'activité sans dire de quelle zone il s'agit et @7 comme @29 demandent s'il s'agit de l'éco-parc des Noyers situé en face de la parcelle AD235.

Questions :

Quelle est la zone d'activité mentionnée dans le dossier ( deux zones d'activités sont identifiées dans le PLU nommées 1AUI (éco-parc des Noyers) et 1AUIA ) ?

Commentaires ou réponses du maître d'ouvrage

La zone 1AUI (Eco parc des Noyers) ne verra pas de projet d'urbanisation, cela a déjà été confirmé et communiqué par la municipalité. Quant à la zone 1AUIA, elle avait été déclarée d'intérêt communautaire par la CARPF, avant que la DUP ne soit déclarée illégale. Elle aura donc vocation à accueillir de l'activité économique et de nouveaux services, c'est cette zone qui est mentionnée en page 13 du dossier.

En effet, la commune travaille à la définition de ses besoins sur le périmètre de la zone 1AUIA afin d'accueillir une Maison de l'enfance, regroupant les structures municipales en charge de ce secteur (crèche, ALSH, Lieu d'Accueil Parents-Enfants et Relai Petite Enfance). Le lieu envisagé se situe sur la parcelle AD 210, appartenant à la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, à l'angle des rues du Maréchal Leclerc et de la route de Bouqueval, à proximité immédiate du SRU.

Enfin, l'étude LLTR, en tant que document de travail, représente une aide à la décision et ne doit pas être considérée comme une annexe au dossier de SRU. A sa demande, elle a été communiquée à M. HUET, en tant que conseiller municipal.

Commentaire commissaire-enquêteur

La forme et le volume des éléments du dossier sont clairs.

### 1.3.3 Inclusion de l'essentiel de la ville dans le PEB

R1 fait remarquer que « l'ancienne municipalité s'est battue à la fois pour que tout le territoire de la ville soit en zone PEB et que les habitants puissent bénéficier des aides à l'insonorisation de leur logement ». « Cette décision pouvait légèrement réduire la population », mais allait avec une « politique de réhabilitation du bâti ancien » « avec pour corollaire une redynamisation du commerce local ». R1 estime que le projet est « en opposition aux orientations et décisions » de l'ancienne municipalité.

@11 s'étonne de la possibilité de « construire un immeuble collectif sous les nuisances des avions ». Pour @14 il s'agit d'un « non-respect du secteur de nuisances aériennes réglementé par le PEB de l'aéroport Roissy CDG ». Pour @29, l'article L112-10 du code de l'urbanisme cité page 4 de la note de présentation du SRU fait l'objet d'une « interprétation extrêmement extensive » du code et il s'agit d'extension urbaine et pas de renouvellement urbain car les parcelles étaient « classées NC (agricoles) au POS ».

@25 estime que « le projet ne correspond pas à la définition du renouvellement urbain » parce que choix est fait de construire sur « des parcelles non-bâties ».

Commentaires ou réponses du maître d'ouvrage

Le plan d'exposition au bruit est un instrument juridique destiné à réglementer l'urbanisation en limitant les droits à construire dans les zones de bruit au voisinage des aéroports. Il doit être annexé au plan local d'urbanisme (PLU), au plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la carte communale. Les dispositions de ces documents doivent être compatibles avec celles du PEB en vigueur. Le PEB est préventif : il permet d'éviter que des populations nouvelles s'installent dans les secteurs exposés ou susceptibles d'être exposés à un certain niveau de bruit. S'il limite le droit à construire dans certaines zones, il n'a aucun impact sur les constructions existantes et les populations déjà installées.

Le secteur de renouvellement urbain (SRU) est un outil qui doit permettre à la commune de prendre en compte les besoins, exclusivement, de sa population existante dans la zone C du PEB. Il s'agit des besoins de la population déjà soumise aux nuisances sonores, en matière de logements (en intégrant la politique de mixité sociale et de parcours résidentiel ascendant) et d'équipements publics (notamment écoles, crèches, équipement sanitaire et social, sportifs et culturels) afin d'améliorer leur cadre de vie.

La commune s'engage à ce que les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Le nombre de logements à créer, en l'occurrence 80, doit répondre exclusivement aux besoins de maintien de la population existante, c'est-à-dire celle constatée avant entrée en vigueur du PEB. Aucune perspective de croissance de la population ne doit être prise en compte.

Le terme « renouvellement urbain » n'est peut-être pas le plus indiqué mais il ne doit pas être pris au sens littéral, plutôt dans celui d'un outil prévu par le Code de l'Urbanisme lorsque le PEB s'applique sur la commune.

Commentaire commissaire-enquêteur

La procédure me paraît correctement expliquée.

### 1.3.4 Processus de choix de l'emplacement

@25 estime qu'il fallait plutôt envisager d'agir sur des immeubles d'habitation et de commerces en centre-ville qui ont une « situation dégradée », notamment des immeubles et parcelles appartenant à la commune qui « pourraient être mobilisées pour réaliser un tel projet qui aurait correspondu réellement à la définition du renouvellement urbain ».

Par ailleurs pour @25 une partie de la ville n'est pas soumise aux restrictions du PEB (« le long de la rue de la gare »), et il « comprend mal » que la municipalité « n'incite pas plus à des projets de qualité dans ce quartier ».

A la lecture de l'étude LLTR (« communiquée à notre demande par la mairie ») @7 constate que la parcelle AD235 n'est pas étudiée, et qu'il est prévu 36 logements sur les deux autres parcelles. @7 conclut sur ce point que « la ville se prévaut donc d'une étude dont elle ne tient pas compte des conclusions et qu'elle ne communique pas au public ».

E2 regrette que le dossier ne détaille pas comment l'emplacement a été choisi et en quoi il est le meilleur.

@33 pointe « une localisation incohérente avec l'objectif de dynamisation de la ville » (« le projet est localisé en périphérie immédiate de la ville, en bordure d'une route nationale très fréquentée, sans lien direct avec le centre-ville, ni avec les infrastructures culturelles, sociales ou commerciales »). Et donc « ce projet semble contrevenir à plusieurs principes fondamentaux » : « gestion économe des espaces naturels, préservation de la biodiversité, qualité de vie et santé des habitants ».

Pour @1 ce choix « ne tend qu'à débarrasser la municipalité d'un terrain encombrant (non constructible au PLU) acquis depuis longtemps, et de réaliser au passage (après l'avoir rendu possiblement

constructible) un fort juteux profit », « au prétexte d'une obligation de création de nouveaux logements ».

R1 estime qu'il n'y a pas eu de réflexion globale sur différentes options en vue de créer des logements à Ecoen. R1 met en avant le nombre de logements vacants, pour lesquels des discussions pourraient avoir lieu avec les propriétaires, avec des projets de rénovation du bâti ancien. R1 fait remarquer que plusieurs propriétés de la ville pourraient faire l'objet d'un programme SRU : l'ancienne poste, la ferme en sortie de ville vers Bouqueval, l'ancienne perception, l'ancienne implantation des services techniques rue Maréchal Leclerc, l'actuelle implantation rue Lorillon. @29 estime aussi que le besoin en logements pourrait trouver solution sur d'autres emplacements.

Selon @19, le site de la ruelle des Soupirs (non retenu comme dit en conseil municipal) a fait l'objet d'une acquisition par la commune en 2016 en lien avec un SRU situé entre ce site et la rue du Maréchal Leclerc, et un projet de ZAE situé entre ce site et la RD316. A propos de la parcelle AD224 @19 estime que les « éléments factuels » qu'il présente (joint à sa contribution) « montrent que le seul objectif de ce SRU est de permettre à la commune d'Ecoen une opération immobilière sans aucun intérêt autre que financier ». Les autres éléments soulevés ne semblent pas relever du projet soumis à enquête.

Concluant sur le processus de choix de l'emplacement, @7 observe que « le véritable motif du choix d'aménagement est la spéculation foncière », que « les alternatives au projet présenté ne manquent pas » : les lieux mentionnés sont Soupirs, Lully (étude LLTR), Lorillon (PLU), Rousset, IME (privé). Enfin pour @7 « il est regrettable que le SRU n'ait pas étudié les terrains privés »; « le fait que de nombreuses personnes soient en demande de logement ne justifie pas de les parquer n'importe comment et n'importe où ».

@13 estime que « le projet actuel d'implantation de logements au nord de la rue du Maréchal Leclerc semble une aberration guidée par des intérêts financiers, la ville étant propriétaire de terrains sis sur la parcelle AD 224 acquis à bas coût sous la mandature de l'ancien maire, et qui seraient revendus avec une plus-value phénoménale ». @25 signale aussi « l'importante plus-value réalisée par la commune ».

@33 est « profondément inquiet de voir la physionomie de la ville se transformer, au détriment du calme, de la verdure, de la sécurité et du lien social qui faisaient sa richesse ». @33 estime que « ces projets sont imposés sans concertation véritable avec les riverains concernés, dans une opacité grandissante ».

Commentaires ou réponses du maître d'ouvrage

Les « immeubles d'habitation et de commerces en centre-ville qui ont une situation dégradée » sont une préoccupation pour la municipalité. Pour y faire face, des outils comme le « permis de louer » ont été mis en place afin de garantir le fait que des logements mis sur le marché de la location répondent aux normes et critères relevant d'un logement sain et salubre.

Il est complexe pour une collectivité d'intervenir en lieu et place des propriétaires pour que des travaux d'entretien et de conformité soient lancés dans l'habitat privé. Même réponse pour les logements vacants ; des « discussions » peuvent avoir lieu mais la collectivité ne peut contraindre un propriétaire privé d'engager des travaux ou de mettre en location un logement vacant.

Sur le secteur de la gare, une opération privée prévoit déjà la création de 22 logements sur une parcelle, en remplacement d'un pavillon existant (livraison prévue au dernier trimestre 2025). Le fait de construire à proximité de la gare permet certes une liaison plus aisée vers les transports en commun, mais la configuration de la commune (avec la rue de la gare qui ne permet pas de prévoir de parkings supplémentaires) rend impossible une densification dans ce secteur. D'ailleurs, un projet de 70

logements situé rue de la gare a été refusé au cours du mandat par Mme le Maire, puisqu'il ne permettait pas d'assurer la circulation et le stationnement de nombreux véhicules supplémentaires.

Concernant l'étude de capacité rendue par le cabinet LLTR, celle-ci avait pour vocation de définir la possibilité pour les parcelles communales étudiées d'accueillir convenablement le projet. A titre d'exemple, l'emplacement retenu et objet du présent dossier, rue Maréchal Leclerc, renvoyait à l'OAP Entrée d'agglomération Nord qui décrit dans le PLU de 2019 :

- un site d'intensification urbaine à vocation mixte (en termes de mixité de logements mais aussi en termes de mixité de fonctions : logements et activité économique).
- le long d'un axe structurant porteur d'intensité et d'animation urbaine.

L'option 1 fait état d'un potentiel de 24 logements sur la seule parcelle communale ((AD 224) avec 38 places de stationnement dont 18 en sous-sol (1,5 places/logements).

L'option 2 (avec hypothèse d'acquisition de la parcelle AD 223) donne 36 logements, avec 35 places de stationnement en sous-sol + 14 places en extérieur.

Dans ces deux hypothèses, la parcelle AD 235 n'a pas été étudiée puisqu'elle appartient au patrimoine d'un privé. Pour autant, la DDT a été très claire dans nos échanges : le SRU s'applique sur des parcelles communales, mais aussi celles privées qui les jouxtent, pour conserver une cohérence sur le secteur étudié. Analyse qui a été faite lorsque la parcelle AD 235 a été achetée par un privé.

#### Commentaires commissaire-enquêteur

Le dossier soumis à enquête ne montre pas pourquoi les trois parcelles (du SRU) étaient les seules éligibles alors que d'autres étaient étudiées (étude LLTR) et auraient pu accueillir un nombre réduit de logements, ni pourquoi d'autres emplacements n'ont pas été étudiés (alors sur le PLU le permettait). Le mémoire en réponse permet de comprendre et on peut regretter le manque d'explications du dossier.

Selon le compte-rendu du conseil municipal du 22 novembre 2013, la parcelle AD224 a été acquise par la commune d'Ecoen. « Il s'agit d'un terrain nu et clôturé cadastré AD 224 au lieudit le Reposoir d'une superficie de 2 759 m<sup>2</sup>. Sa localisation en entrée de ville est stratégique en termes urbain et paysager. Le terrain présente des accès au niveau du numéro 88 de la rue du Maréchal Leclerc et au niveau du carrefour de la route de Bouqueval et de la RD 316. Le terrain est situé en zone Ncb du Plan d'occupation des sols et nécessite une acquisition pour un montant de 46 000 € hors frais de notaires. »

### 1.3.5 Situation de l'emplacement

Pour @1 l'emplacement fait disparaître « une des rares parcelles forestières urbaines ». Pour @3 l'accessibilité à la RD316 de la parcelle semble difficile car il s'agit d'une « voie à forte circulation où la vitesse limite n'est pas souvent respectée ». @3 doute que les commerces créés trouvent des clients puisque ceux du centre-ville sont déjà en difficulté. @12 doute de la viabilité des nouveaux commerces et de l'accessibilité aux écoles.

Pour @7 l'emplacement est « inadapté » pour plusieurs raisons. Le « secteur » est « excentré » (dit aussi par @32), « éloigné des commodités », avec un « arrêt de bus à 500 m » (point soulevé aussi par @28), et il n'y a pas de « commerces d'usage quotidien » crédibles qui s'installeraient au rez-de-chaussée de ces logements. Par ailleurs « l'accès direct » à la RD316 est « irréaliste ». @7 observe que la « mise en valeur de l'entrée de ville » par ces constructions est douteuse alors qu'il note « l'état d'abandon du secteur » (« espaces à l'abandon », « parking à poids lourds », « état d'abandon des jardins »).

Pour @17 le projet « ne tient pas compte du bon sens ni de la réalité du terrain ».

@5 est opposé au projet au motif qu'il faut « éviter des constructions sur des parcelles très éloignés du centre-ville ».

@6 estime que le « projet est inapproprié pour une entrée de ville comme Ecoen », étant donnée « la valeur patrimoniale du Château de la Renaissance ». Il s'agit de la « construction d'un ensemble immobilier loin de tout, et dans lequel aucun commerce ne tiendra ». @8 estime que « ce projet se ferait sur une bande étroite de terre, ce qui veut dire des constructions ramassées sur elles-mêmes et sans aucun ou de très petits espaces verts, donc une qualité de vie très médiocre ».

@14 fait part de son opposition à l'implantation retenues pour plusieurs raisons énoncées qui sont une « implantation inappropriée entre la route d'entrée et sortie de ville, la RD 316 très fréquentée, et le carrefour de Bouqueval qui est un point noir de circulation », un « éloignement du centre-ville et de la gare », une « proximité du centre d'enfouissement des déchets REP, avec ses nuisances olfactives et important trafic de camions ».

@17 critique le choix de l'emplacement qui « pose problème ; on parle d'un coin situé juste à côté de la RD 316, une route très passante, avec beaucoup de bruit, de circulation et donc de pollution. Ce n'est franchement pas l'endroit idéal pour vivre, encore moins pour y loger jusqu'à 250 personnes. On a du mal à imaginer des familles s'épanouir dans un cadre pareil ». Il faudrait selon @17 choisir un endroit « vivable, proches des commodités, bien relié au reste de la ville ».

Pour @24 et R2 « le lieu choisi pour des habitations et des commerces n'est pas approprié en termes d'infrastructures (parkings) et d'accessibilité aux transports ».

#### Question du commissaire-enquêteur

La gare d'Ecoen-Ezanville est accessible par le bus en moins de 20 mn, selon l'examen par le commissaire-enquêteur des itinéraires et arrêts de la ligne RATP 269. Les horaires de ce bus sont-ils pratiques ?

#### Réponses du maître d'ouvrage

Les remontées de terrain actuelles ne mentionnent pas de difficulté particulière pour rejoindre la gare en transports en commun. Si l'opération immobilière se réalise, avec la création de 80 logements et donc environ 200 personnes potentiellement utilisatrices des transports collectifs, il sera de la responsabilité de la collectivité de négocier avec les opérateurs davantage de ramassage pour répondre aux besoins.

Les groupes scolaires Riet et Jules Verne se situent à proximité des parcelles, au même titre que la bibliothèque municipale, le gymnase Lemaire, le parc Lemaire. Un fonds de concours spécifique de la CARPF vise à accompagner les communes dans la réalisation de projets (voirie, travaux de sécurisation ou de mobilités douces, création ou extension d'équipements publics) dus à l'augmentation de population issue de la mise en œuvre d'un dossier de SRU. A titre d'exemple, la traversée de la rue du Maréchal Leclerc vers le chemin des Pâtisseries pourrait être revue à l'occasion.

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

Selon l'annexe au rapport de présentation du PLU page 17 au chapitre « logement et secteur de renouvellement urbain », la ville a engagé la création d'un secteur de renouvellement urbain (SRU). Ce SRU couvre l'ensemble du territoire communal concerné par la zone C du PEB.

Un repérage foncier est de plus exposé page 17 de l'annexe au rapport de présentation du PLU d'Ecoen. Il comprend le secteur 1 rue du Maréchal Leclerc, parcelles AD 235, AD 224 et AD 223, donc les parcelles objet de la présente enquête, ainsi que 4 autres secteurs.

La délibération du 4 juillet 2024 mentionne que la commune « a diligenté en 2023 une étude visant spécifiquement à jauger la capacité d'accueil de parcelles de terrain qui pourraient accueillir de tels projets immobiliers. Sur quatre parcelles étudiées, celle sise 88 rue Maréchal Leclerc présente l'avantage d'être située en entrée de ville, au sein de l'OAP entrée d'agglomération Nord, site d'intensification urbaine à vocation mixte et le long d'un axe structurant porteur d'intensité et d'animation urbaine. Le projet développé porte sur la création de 55 à 80 logements et de surfaces commerciales en rez-de-chaussée, avec places de stationnement en sous-sol. »

Selon les éléments transmis par la ville au commissaire-enquêteur cette étude de capacité a notamment étudié l'hypothèse dite « Maréchal Leclerc 1 option 2 » qui envisage la construction sur les parcelles AD 224 et AD 223 de 36 logements sur 3263 m<sup>2</sup> avec 35 places de stationnement en sous-sol et 14 places de stationnement en extérieur.

Cette étude est citée page 13 de la note de présentation du SRU, qui détaille les 4 parcelles ou groupes de parcelles étudiés. Selon le CR du conseil municipal cette étude date de 2023.

Finalement le dossier de la présente enquête expose le projet de secteur de renouvellement urbain avec « la construction de 80 logements, ventilés sur les parcelles AD 223, AD 224 et AD 235 répartis entre des collectifs et des logements individuels, répartis entre accession à la propriété, logements locatifs intermédiaires et logements locatifs sociaux avec au rez-de-chaussée une partie de surface commerciale ». Ces parcelles sont celles mentionnées dans la délibération du conseil municipal.

Le compte-rendu du conseil municipal indique 55 à 80 logements dont 55 sur une parcelle communale (sous promesse de vente). Or l'étude citée évoque dans l'hypothèse « Leclerc 1.2 » 36 logements sur les parcelles AD224 et AD223 (soit 110 logements par hectare), à rapprocher de la densité de 160 logements par hectare telle que prévue dans le SRU.

Le dossier soumis à enquête donne les arguments en faveur du choix de l'emplacement (de ces parcelles comme SRU cf. pages 13 et 14 de la note SRU) et sur le nombre de logements à autoriser (« point mort » pages 12 et 13 de la note SRU).

« Cette opération permettrait à ce secteur d'allier une forte activité économique à une continuité urbaine parfaitement intégrée au bâti actuel. En effet, la volonté de la commune est d'éviter toute "cassure" architecturale entre les habitations et la zone d'activité en misant sur une harmonisation des constructions, sur la mise en œuvre de liaisons vertes et sur l'installation de barrières végétales.

Par ailleurs, cet aménagement contribuerait à la mise en valeur de l'entrée Nord de la ville avec une vue sur le château de la Renaissance et un accès immédiat à la Départementale D316. »

Il s'agit d'un « site en entrée de ville Nord. La volonté est de mettre en valeur l'entrée Nord de la ville avec une vue sur le château de la Renaissance et cette parcelle est bien située en termes d'accessibilité puisqu'elle a un accès direct à la Départementale RD 316 ».

De plus selon la note SRU page 17 le SRU « ne tient donc pas à la création d'habitations sur un lieu auparavant agricole ou non exploité, mais à la mise en cohérence de cette zone pavillonnaire et l'implantation de nouveaux commerces en pied d'immeuble »

Par ailleurs j'ai noté les éléments suivants :

La gare d'Ecoeu-Ezanville est accessible par le bus en moins de 20 mn. La gare d'Ecoeu-Ezanville est reliée à la gare du Nord en 22 mn par la ligne H de la SNCF.

L'aéroport Roissy-Charles de Gaulle est accessible en 20 mn en voiture ou 1h20 en transports en commun (source Google Maps).

Quels sont les éléments d'appréciation, supplémentaires à ceux exposés dans la note de présentation du SRU et rappelés ci-avant, qui ont conduit, d'une part à la sélection des sites à faire étudier par le cabinet LLTR, d'autre part entre le rendu de l'étude LLTR et le conseil municipal de juillet 2024, au choix de l'emplacement objet de l'enquête SRU ?

Commentaires ou réponses du maître d'ouvrage

Réponse faite aux points processus de choix et situation de l'emplacement ci-avant.

Commentaires commissaire-enquêteur

Le dossier semble bien justifier qu'il est nécessaire de prévoir environ 80 nouveaux logements, et donne des arguments en faveur de constructions sur le site du SRU soumis à enquête. Cependant le dossier ne semble pas démontrer précisément que 80 logements « qualitatifs » sont réalisables sur les trois parcelles.

De plus comme dit ci-avant le dossier soumis à enquête ne montre pas pourquoi les trois parcelles (du SRU) étaient les seules éligibles alors que d'autres étaient étudiées (étude LLTR) et auraient pu accueillir un nombre réduit de logements, ni pourquoi d'autres emplacements n'ont pas été étudiés (alors sur le PLU le permettait). Le mémoire en réponse permet de comprendre et on peut regretter le manque d'explications du dossier.

### 1.3.6 Analyse d'une proposition produite pendant l'enquête

Cette première analyse est faite en vue de recueillir les observations du maître d'ouvrage, avec pour objectif de présenter une analyse contradictoire de la proposition dans le rapport d'enquête.

La proposition est exposée dans @7.

La proposition semble de définir comme SRU la parcelle AD224, les secteurs identifiés dits ruelle des Soupirs et Lully (qui sont cités dans le RP du PLU en vigueur comme « repérage foncier » en vue d'un SRU), et d'étudier le secteur dit Lorillon cité dans le RP du PLU, et les secteurs dits Rousset et IME. Le potentiel en logements serait selon les données connues et mon estimation d'au moins 70 à 80 logements.

Commentaires ou réponses du maître d'ouvrage

Les premières discussions avec les services de la DDT ont fait état de la possibilité de construire un secteur SRU « multisites », misant sur la capacité cumulée de plusieurs parcelles afin d'obtenir un total recherché de 80 logements. Les services de l'Etat ont opposé deux contraintes majeures à cette hypothèse :

L'impossibilité de construire un projet avec un opérateur chargé de construire sur 6 sites (comme évoqué plus haut) et des sites présentant des niveaux de maturité très hétérogènes.

- Les élus ont opté pour ce SRU eu égard au fait que les autres parcelles étudiées présentaient des inconvénients majeurs : les parcelles AC 531, AC662 (3384m<sup>2</sup>) rue Lully sont situées dans le quartier du Mail, déjà le plus dense de la ville. La AC 155 (1492m<sup>2</sup>) rue Maréchal Leclerc, qui abrite le Centre technique municipal, devait être libérée suite à un déménagement mais le site est finalement réhabilité pour des raisons financières. Enfin, la Ruelle des Soupirs (parcelles AD 95, AD 96, AD 97, AD 98, AD 383 et AD 384 (3645m<sup>2</sup>)) n'a pas été retenue par les élus car trop enclavée à partir de la rue du Maréchal Leclerc.

- La difficulté d'envisager des solutions sérieuses pour prévoir du stationnement dédié, impossible en centre-ville et dans d'autres secteurs plus denses de la ville

Commentaires commissaire-enquêteur

Une comparaison des différentes options figure ci-dessous.

Mise en place d'un secteur de renouvellement urbain (SRU) à Ecoen

Parcelles	Lieu cité dans Cité annexe RP PLU p17	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de logements prévus (dossier soumis à enquête)	Nombre de logements prévus selon étude LLTR (juin 2023)	Nombre de logements prévus/possibles selon @7	Commentaire de la ville
AD235	oui	1730 (géoportail)	80	24 (hyp Leclerc 1.1) (NOTA : 49 selon CM du 3/04/2024)	« Maisons de ville ou petit habitat collectif »	
AD224		2759 (géoportail)				
AD223		504 (géoportail)				
<b>Total SRU</b>		<b>4993</b>	<b>80</b>			
Ruelle des Soupirs (AD 95...236)	oui	2609 selon PLU		34	34	Jugée trop enclavée à partir de la rue Maréchal Leclerc
Leclerc 2 (AC155)		1492 selon géoportail		10		Site du centre technique municipal finalement réhabilité pour des raisons financières
Lully (AC531-662) /avenue du Bicentenaire	oui	3384 selon PLU		30	30	Situées dans le quartier du Mail, déjà le plus dense de la ville
Lorillon (AH576 et 592)	oui	538 selon @7 et selon PLU			« Faible »	
Rousset (AH141 et 142)		1136 (géoportail) en grande partie en espace vert protégé			Non évalué « Opportunité »	
IME AC788		2855 selon@7, plus de 2000 selon géoportail			Non évalué « Potentiel de logements »	
Allée des Princes AH283-284	oui	848 selon PLU				

#### Commentaire commissaire-enquêteur

Les hypothèses d'emplacement non étudiés par LLTR demanderaient des études, notamment sur la faisabilité des parkings, comme souligné par la ville.

La réalisation d'un SRU multisites a été selon la ville (mémoire en réponse) envisagée, mais plusieurs contraintes ont été avancées, qui me semblent justifiées :

- Multiplication des opérateurs
- Sites à des niveaux de maturité hétérogènes
- Difficultés de prévoir les stationnements dans les secteurs les plus denses de la ville.

### 1.3.7 Exposition au bruit

Pour @1 le secteur est à « 10 m » de « la très circulante RD316 » et impacté par le passage des avions. E2 note l'importante circulation sur la RD316. @3 la qualifie de « voie à forte circulation ». R2 estime que le secteur « sera très bruyant ».

Selon R1 « l'implantation jouxtant la D316 augmentera de façon importante les inconvénients liés au bruit d'une voie de circulation très passante ».

@6 est opposé à la construction de « logements familiaux dans un endroit pareil exposé aux bruits des avions, et de ceux de la RD 316 toute proche », et que « la municipalité fait fi d'un Plan d'Exposition au Bruit ».

@7 estime « l'emplacement inadapté au regard des nuisances subies » car en bordure de la RD316. Ainsi « aux nuisances sonores s'ajoutent la pollution du trafic aérien et routier », avec des « espaces verts réduits à la portion symbolique » alors qu'il s'agit de « faire résider des enfants dans ce secteur ». @8 et @12 remarquent que « ce projet est situé au bord de la D316 avec un trafic routier important et une exposition au bruit des avions également important » ou « non loin de l'aéroport de Roissy », et de la « route la RD 316, ce qui engendre du bruit, (incidence sur la santé) ».

@7 mentionne à l'appui un rapport parlementaire récent qui alerte sur les impacts graves sur la santé du trafic aérien. Et estime que « les nuisances actuelles pourraient se dégrader » en raison du trafic supplémentaire lié aux 80 logements, de l'éventuelle future ZA, et de l'éventuel route de contournement ».

@13 et @14 contestent le site du « futur projet à l'entrée nord de la ville d'Ecoen en bordure de la RD316, axe majeur de circulation cumulant les nuisances sonores et de pollution du trafic aérien et routier » (selon @13), « proche d'un point noir de circulation » (selon @14). Le cumul des nuisances routières et aériennes est relevé par @29. Pour @13 une « petite zone artisanale » aurait été envisageable.

@23 sur le site choisi se trouveraient « des habitants qui en plus seraient super mal placés au bord d'une départementale très encombrées avec les énormes nuisances que cela implique ». @24 estime qu'il « est indispensable de prendre en considération les nuisances sonores importantes (route départementale 316 et couloirs aériens) ». Pour @27 le secteur est « entre deux axes très fréquentés aux heures de pointe », et souligne que « les nuisances sonores sont reconnues » dans le plan de prévention du bruit. @28 écrit que « cet endroit est à proximité d'une nationale est déjà bruyante à cause de la circulation de plus pourquoi faire une entrée ou sortie de ce côté celle-ci risque d'être dangereuse ».

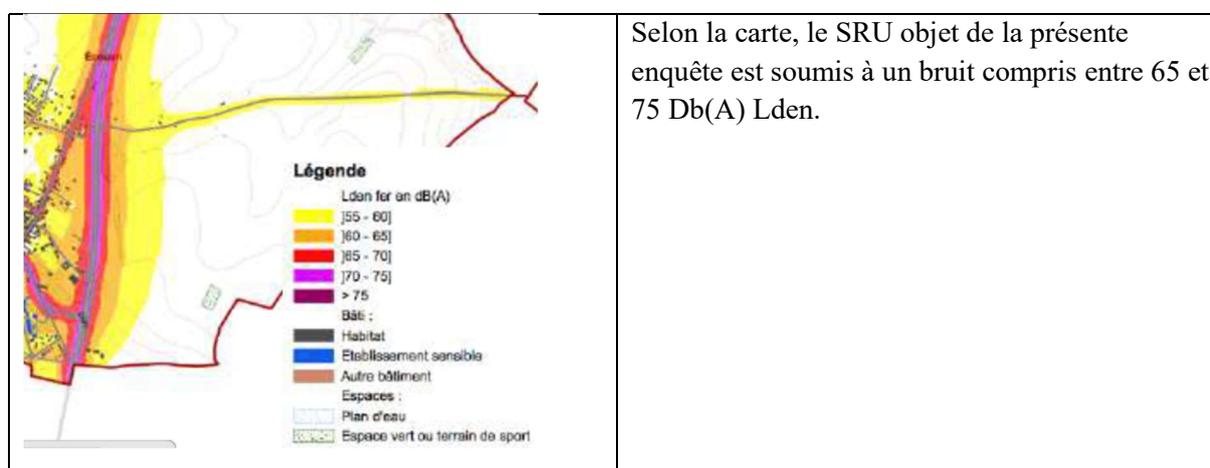
Selon E31 « les associations de riverains n'ont cessé d'alerter les autorités compétentes sur les conséquences néfastes des nuisances sonores aériennes au regard de l'accroissement du nombre de

survolts et particulièrement la nuit et en période estivale. Présenter un programme immobilier dérogeant aux règles d'urbanisme liées au PEB (zone C) pose déjà problème ». « Mais l'envisager à cet endroit, en bordure d'une nationale très fréquentée est particulièrement inapproprié ». « De potentiels résidents cumuleraient ainsi les nuisances sonores et la pollution du trafic aérien et routier ».

@32 demande s'il est « bien raisonnable de choisir cette emplacement », situé « aux abords d'un axe routier très fréquenté et d'un trafic élevé aux heures de pointes » entraînant pollution de l'air et pollution sonore « qui nuit à la santé ». @33 est quasi riverain de la RD316 et observe « le bruit incessant des avions, des camions et des chasseurs en période de chasse », qui « est même avec l'habitude insupportable ».

Commentaires et questions du commissaire-enquêteur

La page 91 de l'annexe au rapport de présentation du PLU d'Ecoeu au chapitre « nuisances sonores » expose une carte du bruit des infrastructures routières (issue du PPBE de la commune d'Ecoeu).



Le rapport de présentation du PLU d'Ecoeu rappelle page 49 que « la commune d'Ecoeu est soumise aux nuisances sonores liées à la traversée de la voie ferrée et des RD 316, 370 et 442 ». Il note aussi que « le règlement rappelle que des dispositions d'isolation acoustique doivent être mises en œuvre dans le cadre d'habitations réalisées dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD316. En outre, la zone à urbaniser 1AUI située en entrée de ville, à proximité de la RD316 et la zone 1AUIA à l'Est de cette même RD ne visent pas l'accueil d'habitations mais d'activités économiques et d'équipements ».

« Enfin, dans les OAP « rue du Maréchal Leclerc » et « éco-parc des Noyers », le principe d'isolation acoustique des futurs bâtiments concernés par les secteurs affectés au bruit est rappelé ».

En effet selon le règlement zone UL (règlement PLU Ecoeu page 40) :

« Article UL 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN16, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. »

La RD316 est classée en catégorie 3 des infrastructures routières. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est donc de 100 m.

Le Conseil Départemental du Val d'Oise a fait paraître les données de circulation 2023. Il s'agit d'une brochure « destinée à présenter les éléments permettant d'avoir la vue la plus complète possible sur les conditions de circulation dans le Val d'Oise. Elle répertorie l'ensemble des données de circulation recueillies par les services du Conseil départemental du Val d'Oise. » Il est précisé que « l'ensemble de ces données de circulation et les cartographies sont disponibles sur le site [www.valdoise.fr](http://www.valdoise.fr). »

Selon ce document le TMJA (trafic moyen journalier annuel) sur la D316 à Ecoen est de 14 830 en 2023. Cela implique une estimation de circulation en heure de pointe de 1 483 véhicules/heure. La D316 qui longe le SRU est limitée à 70 km/h, ce qui entraîne un écoulement dense du trafic aux heures de pointe. Par comparaison les données dans le centre-ville d'Ecoen sont de 8 590 (2021, entre D44E1 et D44E2) ou 6 241 (2022, entre D44E2 et D316).

Quelles sont les dispositions qui seront imposées par la ville (en plus des dispositions règlementaires du PLU) pour éviter, réduire ou compenser le bruit routier ?

Réponses ou commentaires du maître d'ouvrage

Comme rappelé, « dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN16, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur ».

Ces discussions ont eu lieu avec les deux opérateurs chargés de la réalisation de l'opération immobilière. Chacun a bien conscience des nuisances générées par la proximité de la RD 316, mais il existe des dispositifs (végétaux ou façonnés) qui permettent de réduire la gêne pour les familles.

Le maître d'ouvrage rappelle que la crise dans la construction de logements est prégnante en France et particulièrement en Ile-de-France. Alors que le SDRIF-E fixe un objectif de nouveaux logements à 1820 par an sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, le constat est que ce chiffre n'est que de 1300 annuels.

Concernant plus spécifiquement le logement social, en moyenne sur l'agglomération, une attribution est opérée pour 14 demandes ; ces chiffres montrent l'urgence de construire davantage, pour répondre à une demande massive et permettre un parcours résidentiel cohérent pour nos administrés.

Commentaires commissaire-enquêteur

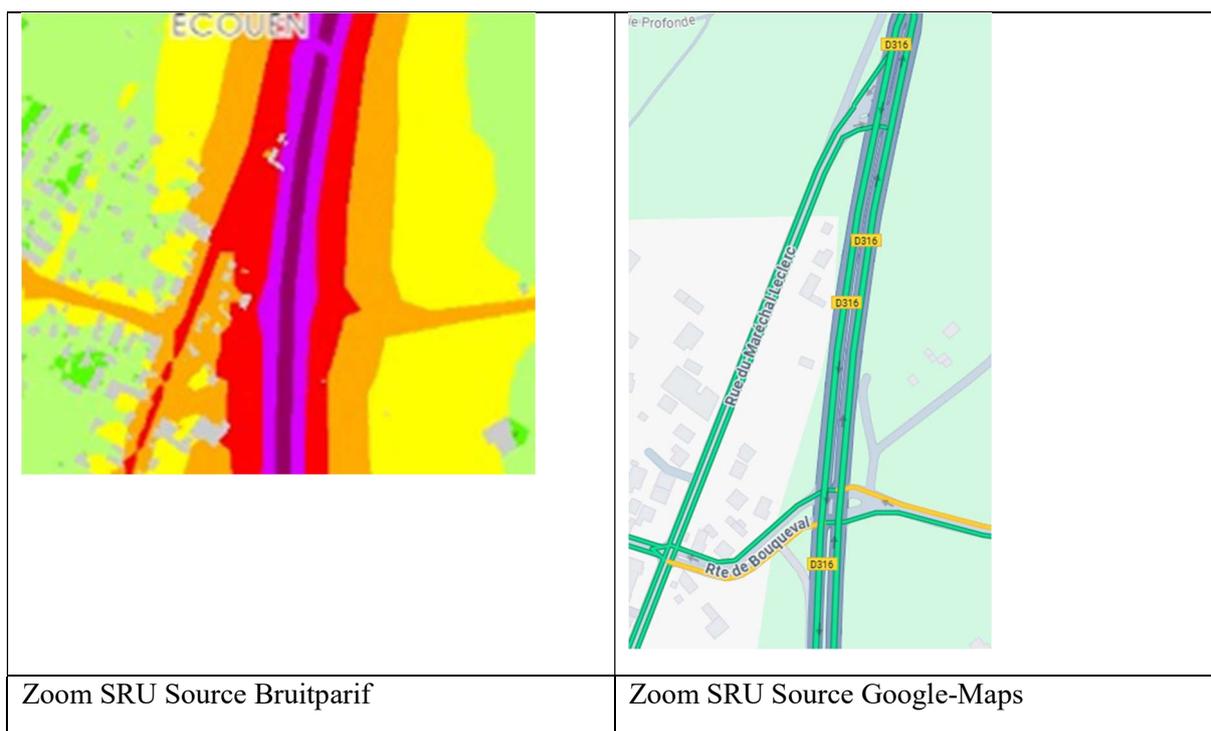
Je me suis rendu en bordure du site du SRU le long de la RD316 le 14 avril vers 11h15, le 26 avril vers 8h45 et le 5 mai vers 13h35 pour me rendre compte du bruit routier.

Une vue détaillée de la carte d'exposition au bruit est présentée ci-dessous.

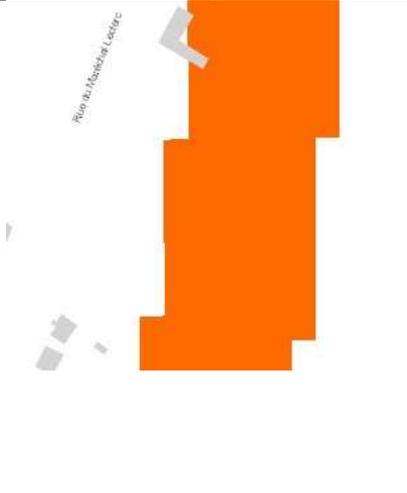
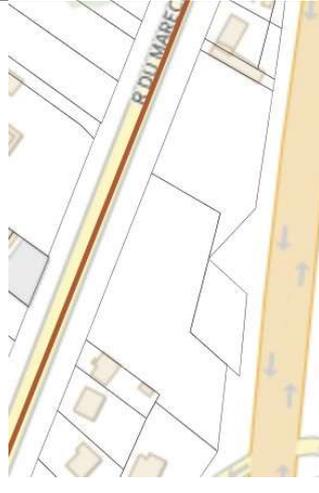
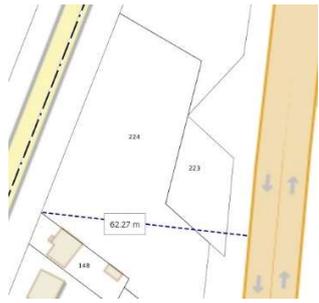
## Mise en place d'un secteur de renouvellement urbain (SRU) à Ecoeur



Vue détaillée de l'exposition au bruit du SRU (source Bruitparif)

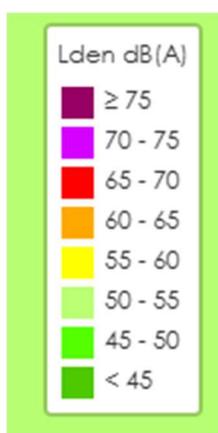
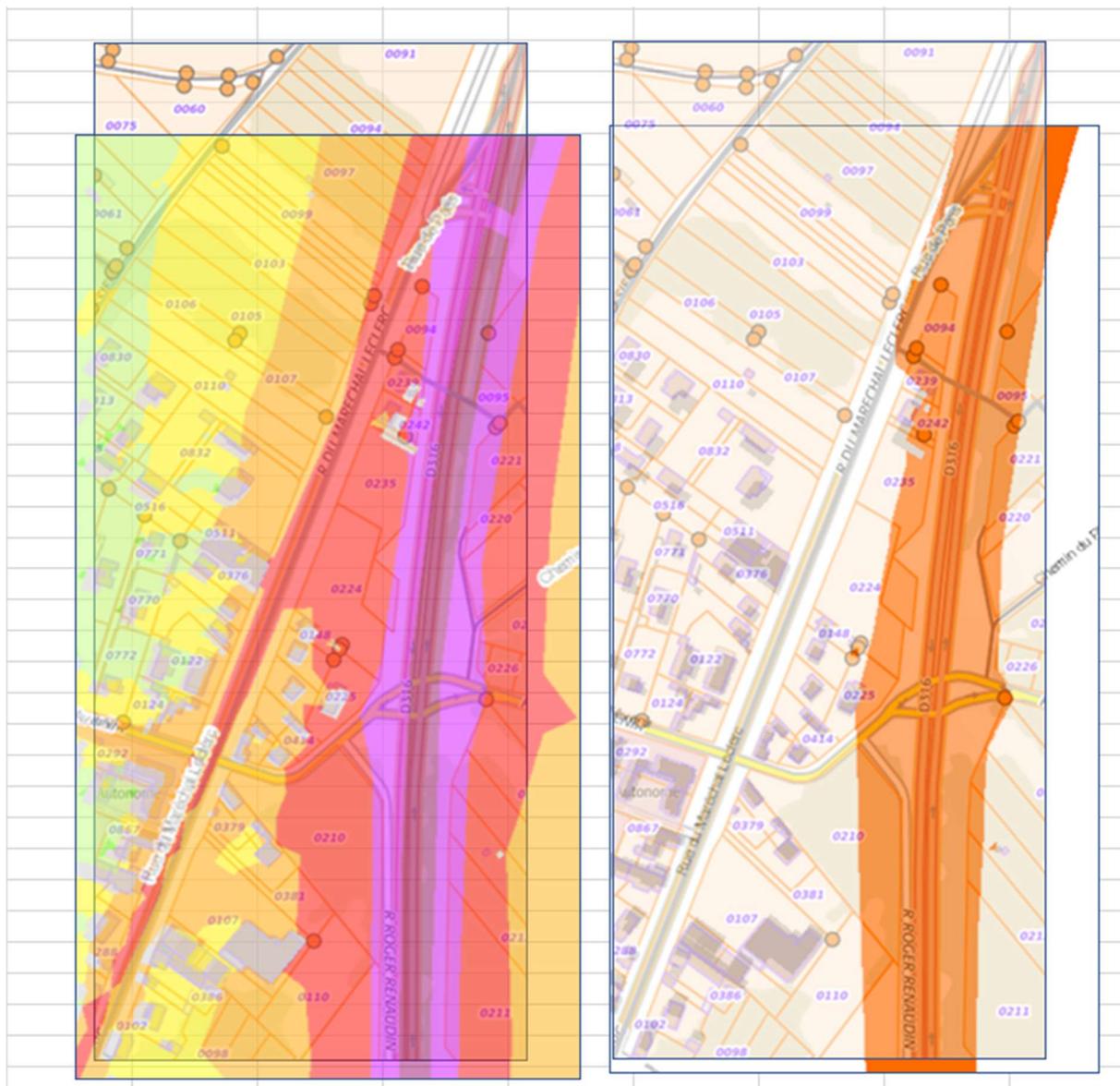


J'ai comparé les cartographies de bruit routier à gauche, les éléments de l'étude LLTR au centre, et le plan parcellaire à droite.

		
<p>Carto.bruitparif.fr bruit routier grandes infrastructures, dépassement jour-soir-nuit Lden dB(A) <math>\geq 68</math></p> <p>Il apparaît que la moitié de la surface des parcelles subit un dépassement des valeurs admissibles de bruit.</p>	<p>Document hors dossier d'enquête, hypothèse de répartition des constructions Leclerc 1.2</p>	<p>Géoportail-urbanisme</p> <p>Les parcelles se trouvent entre 6 m et 62 m de la RD316.</p> 

Ci-dessous figurent deux cartes réalisées par mes soins qui superposent le plan parcellaire et la carte des bruits routiers :

- A gauche superposition du plan des parcelles (source Géoportail) et carte du bruit des transports/niveaux (source carto.bruitparif.fr).
- A droite superposition du plan des parcelles (source Géoportail) et carte du bruit des transports/dépassements (Lden dB(A)  $\geq 68$ ) (source carto.bruitparif.fr).



Commentaires commissaire-enquêteur

La zone du SRU soumis à enquête se situe entre 6 m et 62 m d'une infrastructure routière qui est

- La route avec la plus forte circulation de la commune

- Un axe où il est mesuré un écoulement dense du trafic en heures de pointe
- Un axe qui génère un bruit routier tel que la moitié de la surface des parcelles subit un dépassement des valeurs admissibles de bruit (dépassement jour-soir-nuit Lden dB(A)  $\geq 68$ ), et où l'ensemble de la surface des parcelles est à soumise à un bruit entre 65 et 70 Lden dB(A).

On rappelle que la limite réglementaire est 68 dBA (Lden) et que la valeur recommandée par l'OMS en 2018 pour le bruit de circulation routière est de 53 dBA (Lden) quotidien.

L'isolation acoustique des logements et éventuellement leur orientation ou disposition permet de réduire le bruit à l'intérieur des logements avec fenêtres fermées.

La ville répond que « dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN16, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur » et que des « discussions ont eu lieu avec les deux opérateurs chargés de la réalisation de l'opération immobilière. Chacun a bien conscience des nuisances générées par la proximité de la RD 316, mais il existe des dispositifs (végétaux ou façonnés) qui permettent de réduire la gêne pour les familles ».

Je souligne les points suivants :

- Isoler les bâtiments ne protège pas les espaces extérieurs et limite l'ouverture des fenêtres,
- Une protection par un mur ou des merlons est possible mais ici pas évoquée,
- Un écran végétal ne protège quasiment pas du bruit,
- L'orientation des bâtiment pour bénéficier d'un écran ne semble pas possible ni envisagée,
- S'éloigner de la RD316 est impossible vue l'étroitesse des parcelles.

Tout le SRU est soumis à un bruit de circulation routière qui est largement au-dessus des normes de l'OMS, et une partie du SRU est soumis à un bruit qui dépasse la limite de la réglementation actuelle.

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini des niveaux au-delà desquels le bruit a un effet néfaste sur la santé. Pour le bruit routier, ce niveau est établi à 53 dB(A) Lden (période de 24 h) et à 45 dB(A) Ln (période nocturne). Les niveaux limites réglementaires sont plus élevés : 68 dB(A) Lden et de 62 dB(A) Ln.

La localisation du projet fait qu'intrinsèquement les habitants resteront soumis à de fortes nuisances sonores, notamment s'ils ouvrent leurs fenêtres. De plus, la part exacte de logements traversants ou multi-orientés n'est pas connue.

Les mesures présentées ne reposent sur aucune évaluation précise et sont d'ordre trop général (isolation acoustique, « dispositifs végétaux ou façonnés »).

### 1.3.8 Circulation et stationnement rue du Maréchal Leclerc

@4 indique que « les places de parkings se font rares. Deux garages occupent la plupart des places. Si 80 appartements sont ajoutés, le stationnement va vite devenir un enfer ». Les nouveaux bâtiments pourraient avoir « un effet visuel » en « contraste » avec le château, et en dépit des prescriptions de l'ABF, jugées pourtant strictes à titre personnel sur les portails du secteur. Il constate « de plus en plus de voitures et moins de places pour se garer ». Il note que de nombreux « véhicules supplémentaires » circuleront avec 80 logements, la présence déjà de camions (« de gros camions circulent depuis l'entrée de la ville jusqu'à l'entreprise Vygon »), et pose la question des transports en commun.

@12 redoute les conséquences sur la circulation et le stationnement.

@26 écrit qu'il « devient impossible de se garer. Les personnes viennent même à se garer sur les trottoirs ce qui empêche la bonne circulation des piétons ».

@9 estime qu'il y a « trop de monde à Écouen alors qu'il n'y a pas de lycée pas assez d'école .... Pas assez de place de voitures sur le parking de la gare SNCF, trop d'embouteillages dans Écouen, pas assez de voies de circulation, pas assez de transports en commun ». De plus il n'y a « pas assez de places pour garer sa voiture en centre-ville ».

@10 regrette qu'il y ait « encore plus de voitures vers la gare pour ceux qui travaillent et prennent le train » et mentionne un projet de densification à Ezanville près de la gare. Pour @17 le projet va « ajouter encore plus de voitures, de bouchons, et donc de nuisances ». Pour @28, « la présence de logements collectifs dans ce secteur rendrait la circulation très difficile, parfois il faut plus de 10 mn entre le mail et la gendarmerie », et par ailleurs « un arrêté municipal interdit le stationnement des P L dans la commune sauf rue maréchal Leclerc ». Pour @7 la rue est « un parking à poids-lourds ».

Questions du commissaire-enquêteur :

J'ai constaté le stationnement de poids-lourds dans la rue. Leur stationnement sera-t-il toujours autorisé ?

Des aménagements de la rue sont-ils prévus pour les aspects stationnement ou circulation ?

Réponses ou commentaires du maître d'ouvrage

Les règles de stationnement de ce type de véhicules et leur circulation seront revues, eu égard au fait que la cohabitation ne sera plus possible avec les véhicules légers.

Une réflexion est en cours, via une commission ad hoc, afin de revoir les règles de stationnement et de circulation sur ce secteur, et plus largement sur toute la ville.

Commentaire commissaire-enquêteur

Les observations du public montrent bien que toute construction neuve doit comprendre les stationnements suffisants.

### 1.3.9 Densité de logements

@1 remarque la hausse du nombre de logements prévus par rapport aux premiers chiffres (80 au lieu de 39) et note que cela revient à « prévoir des clapiers ».

@1, @15, @16 (« cette bétonisation doit cesser, que ce soit sur de gros projets, ou en grignotant petit à petit sur les forêts et terres agricoles, ou même des friches »), @17 et @18 sont contre le projet en raison de la densité de logement prévue. @17 estime qu'il s'agit d'un « bloc à part », « coupé du reste de la commune ». @20 pointe le nombre de logements sociaux déjà trop élevé.

Pour @23 les habitants ne bénéficient pas de services normaux corrects (entretien quotidien, routes marquages, parkings) ; il semble donc peu raisonnable d'augmenter la population.

@30 s'interroge sur le nombre de logements du projet et doute de leur réalité. @30 pense que l'objectif réel est inférieur pour se donner une marge de manœuvre. @33 s'inquiète des attributions des futurs logements sociaux.

@33 estime que « depuis plusieurs années, les projets d'aménagement engagés dans la commune s'inscrivent dans une logique de densification excessive et de développement rapide, au détriment du

cadre de vie des habitants historiques. Cette évolution brutale donne le sentiment d'une perte de contrôle et de vision à long terme ».

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

Le dossier prévoit la construction de 80 logements (note de présentation du SRU page 12 et page 13). Il ne semble pas que le dossier indique la surface de plancher totale prévue, ni le nombre de places de stationnement (sauf mention « une place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher » page 15).

Le dossier ne semble pas mentionner la surface des parcelles AD223 ni AD235. La surface de la parcelle AD224 est indiquée page 13 car c'est une des quatre parcelles de l'étude de capacité.

Selon Géoportail-urbanisme les surfaces des parcelles sont

Parcelle	Surface en m <sup>2</sup>
AD235	1730
AD224	2759
AD223	504
Total	4993

Ce qui fait une densité prévue de 80 logements pour 0.4993 ha soit environ 160 logements par hectare, densité appréciée comme élevée. (Comparaisons : habitat intermédiaire individuel dense R+1, T2 à T4 avec jardinnet autour de 50 à 65 logements par ha ; haussmannien autour de 200 à 250 logements par ha (source 2022 DGALN / DHUP / QV - Ministère de la Transition écologique)). On peut aussi noter que le projet de SDRIF-E prévoit une densité des opérations en secteur d'urbanisation préférentielle au moins être égale à 45 logements par hectare (« OR84 densité moyenne : l'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égal à 45 logements par hectare »).

Selon le RP du PLU « La zone UL correspond aux tissus de faubourg dans le prolongement du centre historique, situés le long de la rue du Maréchal Leclerc ».

Le secteur est en zone UL selon le PLU, avec une hauteur maximale de 11 mètres pour les constructions. Les espaces de pleine terre doivent constituer 30 % de l'emprise au sol, et une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'emprise au sol est de maximum 60%, l'implantation par rapport aux voies doit être à l'alignement ou en retrait avec une continuité visuelle. L'implantation par rapport aux limites latérales doit être soit nulle (possible dans une bande de 20 m à partir de l'alignement, soit de 4m minimum (2.5m si pas de baies). L'implantation par rapport au fond de parcelle doit être de 4m minimum (2.5m si pas de baies).

#### Question du commissaire-enquêteur

Quels sont les éléments (par exemple un avant-projet) qui permettent à la ville de penser pouvoir autoriser dans le cadre du règlement du PLU et en compatibilité avec l'OAP la construction de 80 logements et leurs parkings sur 5000 m<sup>2</sup> ?

#### Réponses ou commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse ci-dessous pour la projection accolée des deux projets de permis de construire déposés.

Bien entendu, chacun des projets respecte les règles du PLU, est compatible avec l'OAP concernée et vise à participer aux objectifs du SDRIF-E sur le nombre de logements à créer.

Le maître d'ouvrage rappelle que dès 2015, la commune avait délibéré pour instaurer le principe d'un Secteur de renouvellement urbain. Dans le PLU adopté en septembre 2019 figure déjà ce tableau :

Tableau de synthèse du repérage foncier (source : dossier de création du SRU – septembre 2015)

Numéro de secteur	Adresse	Parcelles cadastrales	Surface (m <sup>2</sup> )	propriété	Temporalité
1	Rue du Maréchal Leclerc	AD 235 – AD 223 AD 224	4 993	Communale / Privée	Long terme
2	Avenue du Bicentenaire	AC 531 – AC 662	3 384	Communale	Long terme
3	Ruelle des Soupirs	AD 97 – AD 98 – AD 383 – AD 385 – AD 387	2 609	Communale	Court terme
4	34 rue Paul Lorillon	AH 576 – AH 592	538	Communale	Long terme
5	Allée des Princes (château d'eau)	AH 283 – AH 284	848	Communale	Long terme
TOTAL			12 373		

• Le Secteur de Renouvellement Urbain (SRU) couvre l'ensemble du territoire communal concerné par la zone C du PEB. Il intègre plusieurs potentialités foncières de court ou long terme, représentant +/- 12 370 m<sup>2</sup> de terrain. Le secteur 3 (ruelle des Soupirs) accueille le projet de lotissements de 5 lots à bâtir situés à proximité de la future ZAE (rue de Bouqueval).

• Dans le cadre du SRU de septembre 2015, le potentiel constructible est de 11 nouveaux logements.

### Commentaires commissaire-enquêteur

La « projection accolée des deux projets », visible au § suivant, est bien différente du rendu de l'étude LLTR. On peut regretter que ces vues n'aient pas été incluses dans le dossier d'enquête ce qui aurait contribué à éclairer le public sur le projet.

### 1.3.10 Nombre de logements à autoriser

Pour @7, ce dossier a fait l'objet d'une « présentation confuse au conseil municipal ». @7 relève que lors du conseil municipal du 3 avril 2024 il s'agit de 49 logements sur la parcelle AD224, que lors du conseil municipal du 4 juillet 2024 il s'agit de 55 à 80 logements sur une parcelle communale avec mention de trois parcelles pour le projet, et mention de trois autres sites étudiés et non retenus.

@25 relève que la délibération du conseil municipal du 3 avril 2024 annonce qu'il sera réalisé 49 logements et 57 parkings sur la parcelle AD224.

@32 sur ce sujet regrette « que la commune relègue la construction de logements à un promoteur privé ».

### Commentaires du commissaire-enquêteur

Le « point mort » est le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins d'un territoire permettant de stabiliser la population sur une commune hors croissance démographique. Pour Écoen, ce nombre est de 13 logements par an, soit environ 80 logements sur une période de 6 ans.

Le besoin lié au desserrement des ménages est de 19 logements. Le renouvellement du parc est de 6 par an. Une vingtaine de logements sont prévus près de la gare hors PEB.

- 13 logements par an sur 6 ans :  $13 \times 6 = 78$
- 6 logements construits par an sur 6 ans : 36 dont une vingtaine déjà prévus près de la gare.

On note la stabilité du nombre de logements vacants entre 2015 et 2021 (118 pour 2989 soit 4% ; cela correspond à 1 mois et demi de vacance après un bail de 3 ans, ou 6 mois de vacance à l'occasion d'une vente après 12 ans d'occupation).

Le nombre de logements prévu est bien adapté à l'évolution constatée du nombre de logements.

La note de présentation du SRU (pages 13 puis 16) annonce l'objectif de 25% de logements sociaux.

Question :

Le dossier de la présente enquête expose le projet de secteur de renouvellement urbain avec « la construction de 80 logements, ventilés sur les parcelles AD 223, AD 224 et AD 235 répartis entre des collectifs et des logements individuels ». Est-il possible d'avoir une idée de la répartition des logements sur les parcelles ?

Réponse ou commentaire du maître d'ouvrage

En parallèle de la procédure d'instauration d'un Secteur de renouvellement urbain, deux promoteurs ont déposé des permis de construire distincts, respectivement sur les parcelles AD 235 et AD 224/223.

Ils prévoient la création de 55 logements sur les parcelles AD 224 et AD 223 (en coloré ci-dessous), et 25 logements sur la parcelle AD 235 (en blanc ci-dessous).

A la demande de l'Architecte des Bâtiments de France a été réalisée une vue des 2 projets fusionnés.

Les vues ci-dessous sont des documents de travail, à titre d'information. Elles font l'objet de réunions et de discussions pour finaliser le projet.





#### Commentaire commissaire-enquêteur

Le nombre de logements à autoriser correspond bien à l'évolution des logements de la ville d'Ecoen. Cependant il n'est pas vraiment montré par quel raisonnement le conseil municipal arrive à un projet de 80 logements sur les trois parcelles du SRU.

#### 1.3.11 Impact sur les espaces naturels

Selon @12 « il est prévu également la destruction d'une partie de végétations anciennes de haies et buissons alors qu'il faut les préserver » et pour @1 il s'agit « d'une des rares parcelles forestière urbaine ».

@29 redoute la disparition possible de la haie de charmes et de pommiers de la parcelle AD235, dont le maintien est jugé indispensable. Pour @13 « il n'est pas fait grand cas de l'écologie et du maintien des zones naturelles urbaines et périurbaines ». « Le projet d'urbanisation actuel met en péril sur la parcelle AD 235 la haie remarquable par l'âge de ses sujets ». Pour @16 il convient de « préserver cet écrin de verdure », « qui préserve notre qualité de vie ».

@21 estime qu'il faut protéger les zones non construites, et urbaniser en zone déjà construite.

@22 est opposée car la ville est « calme avec très peu de nuisances », possède un patrimoine architectural et une forêt qui sont « une exception et une beauté unique ».

Pour @32 « on constate qu'il ne s'agit pas d'un espace déjà construit, ce qui », bien que « la ville soit composé à 80% de forêt et terre agricole, est dommageable » car il s'agit « encore une fois » de « bétonner et donc imperméabiliser les sols ».

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

Selon le compte-rendu du conseil municipal du 22 novembre 2013, la parcelle AD224 « est situé en zone NCb du Plan d'occupation des sols et nécessite une acquisition pour un montant de 46 000 € hors frais de notaires ».

Les zones NC des plans d'occupation des sols (POS) sont qualifiées de « zones à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou des richesses du sol ou du sous-sol », aux termes de

l'ancien article R.123-18 du Code de l'urbanisme. Avec l'adoption du PLU le zonage NC (zone agricole protégée) est devenu UL (zone urbaine constructible). La haie remarquable ne semble pas répertoriée par le PLU.

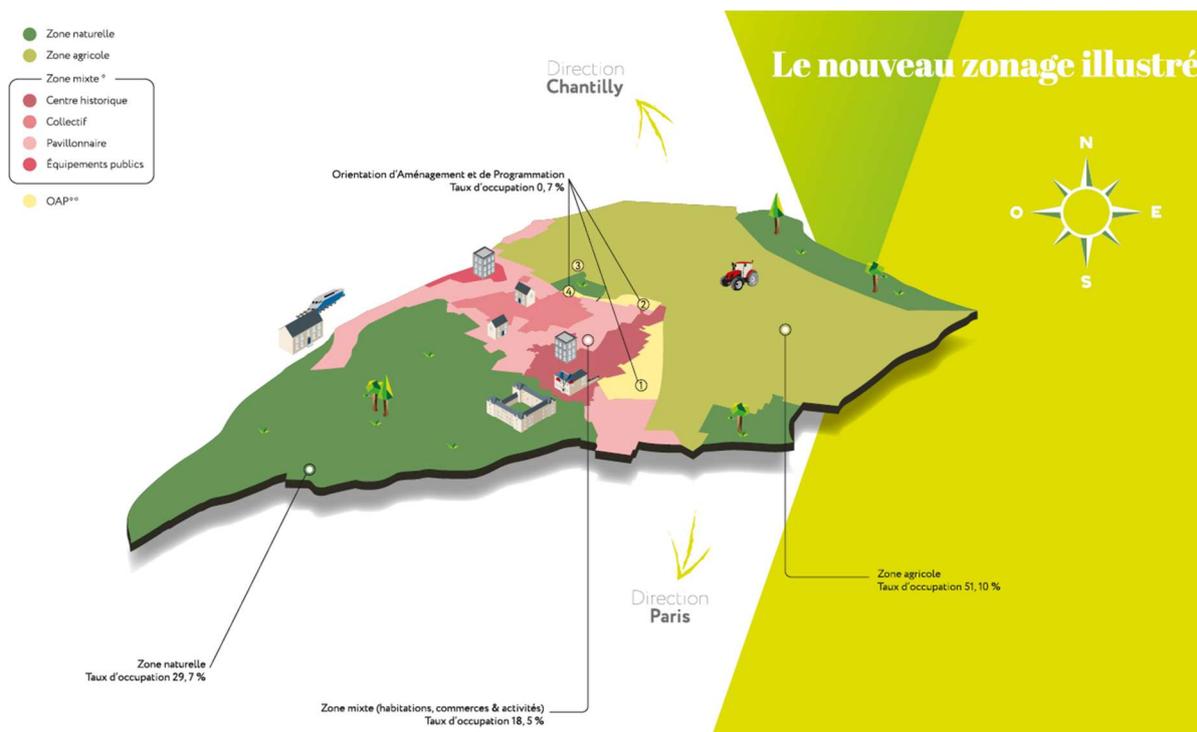
Le PLU n'a pas fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale de la part de la MRAE. En effet selon la décision MRAe 95-024-2016 : « considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du POS d'Ecoen en vue de l'élaboration du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine », « la révision du POS d'Ecoen en vue de l'élaboration du PLU, prescrite par délibération du 23 septembre 2014, est dispensée d'évaluation environnementale ».

Dans son mémoire en réponse la ville a confirmé que les trois parcelles du SRU étaient toutes en zone NCb du POS.

### Commentaires du maître d'ouvrage

Certaines contributions parlent de ces trois parcelles comme d'un « écrin de verdure », abritant des haies remarquables. En réalité, il s'agit surtout de sous-bois qui se sont constitués au fil des ans, avec des espèces peu qualitatives. La forêt d'Ecoen, patrimoine naturel remarquable, n'est bien entendu pas remis en cause par le projet et les programmes immobiliers, conformément aux règles du PLU, devront gérer les eaux à la parcelle.

Fin 2019, la municipalité avait communiqué sur les grandes orientations du PLU nouvellement approuvé, rappelant en effet que 80% du territoire communal est constitué d'espaces verts (forêt, terres agricoles et parcs).



Ce même document présentait les OAP :

**Zoom sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Ces volontés sont reprises dans les OAP. Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie des élus en termes d'aménagement. Elles visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné. Ce sont des pièces obligatoires du PLU. Cadre du projet urbain, elles sont au nombre de 4 sur la commune :

**OAP n°1 - Entrée d'agglomération Nord - Rue du Maréchal Leclerc**

Mise en valeur de la perspective qui s'étend de la rue du Maréchal Leclerc à l'entrée de l'agglomération par le Nord (vers Le Mesnil Aubry). Celle-ci passe par l'amélioration des aspects architecturaux, paysagers et commerciaux.

**OAP n°2 - Écoparc des Noyers**

Ce périmètre sera requalifié en zone à aménager. Cet espace a vocation à accueillir des structures liées au développement économique de la ville. En aucun cas, il ne pourra y être construit de logements individuels et collectifs car cette zone est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Doublement assujetties à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France par sa localisation en contrebas du château et sa proximité avec la Plaine de France, les futures constructions devront respecter des règles d'urbanisme strictes.

**OAP n°3 - Paysage liens forêt/ville/plaine de France**

En actant cette orientation thématique, la Ville vise à renforcer le lien entre la forêt d'Écoen, le tissu urbain et les espaces agricoles de la Plaine de France. L'objectif est de relier la forêt à la Plaine par des circulations douces.

**OAP n°4 - Le Rai**

Situé dans le prolongement du quartier du Mail en allant vers le nord, ce périmètre a pour projet de recevoir les locaux de l'IME (Institut Médico-Educatif). Cet équipement spécialisé dans l'accueil des enfants souffrant de troubles de l'autisme est, actuellement, situé rue de la République. Ces locaux actuels ne sont plus adaptés. La Ville ne finance pas ce projet mais elle le soutient. La transaction immobilière a été conclue entre le propriétaire du terrain et l'association qui gère l'IME.

**Commentaire commissaire-enquêteur**

Je me suis rendu devant les parcelles et je suis aussi d'avis qu'il « s'agit surtout de sous-bois qui se sont constitués au fil des ans, avec des espèces peu qualitatives », non répertoriées au PLU. Même si une zone Nc est devenue UL avec ce PLU, la MRAe n'a pas pour autant estimé en 2016 que ce PLU était « susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

**1.3.12 Observations orales**

Les personnes rencontrées lors des permanences ont aussi émis des observations reprises ci-dessous car non exprimées par écrit.

- Il manque des logements et l'habitat se dégrade. Peu de stationnements sont disponibles les jours de marché.
- Raison pour laquelle le SRU vient proposer une nouvelle offre de logements, avec une mixité tant en termes de typologie qu'en terme de surface, et que les places de stationnement sont toutes prévues en souterrain, afin de ne pas dégrader l'aspect visuel de la zone.
- Les commerces en centre-ville sont en difficulté. Il semble donc douteux que des commerces qualitatifs s'installent en rez-de-chaussée des nouveaux logements du SRU. D'autres terrains non bâtis en face de la Gendarmerie pourraient faire l'objet d'un SRU à la suite de celui objet de l'enquête, ce qui augmentera les nuisances. Certains commerces engendrent des nuisances pour les logements situés au-dessus : livraisons matinales des commerces d'alimentation, rassemblements nocturnes.
- La municipalité actuelle ne prévoit aucunement d'autres projets de SRU ; le dispositif vise en effet à stabiliser la population écouennaise, sans l'augmenter par la suite.
- Le devenir des zones 1AUI et 1AUIA est incertain.
- Il y a une crainte que les nouveaux logements, en raison de leur hauteur ou de leur aspect, gênent les vues vers le château depuis l'entrée de la ville.

### 1.3.13 Autres remarques ou questions

Question du commissaire-enquêteur :

Bien qu'il n'y ait pas de concertation obligatoire dans ce projet, au contraire de la révision d'un PLU, quelles sont les actions de concertation au sens large qui ont été menées par la ville avant l'adoption de la délibération de juillet 2024 ?

Réponse du maître d'ouvrage

La commune a communiqué sur ce dossier de plusieurs façons et de manière chronologique :

- Dans l'édito du magazine 78 (septembre à décembre 2024) :



## Édito

Chères Ecoennaises, chers Ecoennais,

En tant que Maire depuis 6 ans, je travaille quotidiennement avec mon équipe et les services municipaux à la mise en œuvre d'un projet pour notre Ville à la fois ambitieux en matière d'aménagement, de qualité de vie et d'action sociale, et financièrement équilibré.

C'est pourquoi, suite à la présentation du projet de loi de finances 2025 par le Gouvernement, je suis très inquiète quant au devenir des collectivités territoriales qui assurent bon nombre de compétences et de services publics essentiels et voient leur financement constamment remis en cause. En effet, l'État n'exclut pas aujourd'hui de ponctionner les recettes fiscales locales des Villes pour combler un déficit et une dette records qu'il a lui-même creusés. Pour rappel, après les suppressions de la TH et de la taxe professionnelle, les communes n'ont plus que le levier de la taxe foncière (qui ne concerne que les propriétaires) pour équilibrer leur budget. Ces décisions confirment la thèse d'un gouvernement hors-sol, peu en phase avec la réalité de la majorité des Françaises et des Français.

Première porte d'entrée des habitantes et habitants, nous, élus locaux, sommes témoins de l'appauvrissement des classes moyennes et de la croissance importante des situations précaires au sein des familles dont les budgets ne tiennent qu'à un fil chaque mois.

En 2020, j'ai pris l'engagement devant vous de ne pas augmenter les impôts locaux pendant le mandat et je tiendrai résolument cette promesse de campagne. En effet, je refuse de faire peser sur vous davantage le poids du désengagement de l'État.

Si Ecoen n'échappe pas aux coupes budgétaires drastiques dont je vous ai déjà parlé dans les éditos précédents, nous tenons à maintenir un niveau de service élevé et continuons à développer des projets structurants importants comme le réaménagement du Mail très attendu. Pour cela, nous sollicitons

systématiquement des financements auprès de nos partenaires tels que l'agglomération Roissy-Pays-de-France, le Département ou la Région.

Nous préparons actuellement le budget 2025 de la Ville qui prévoira notamment la finalisation du projet partagé et concerté du quartier du Mail ainsi que la réhabilitation nécessaire du Centre Technique Municipal. L'action sociale sera également au cœur de ce budget à travers, entre autres, le renforcement du centre communal d'action sociale (CCAS), les projets socioculturels et sportifs menés dans les écoles et centre de loisirs, la programmation culturelle accessible et ouverte à toutes et tous. Nous déployons également dès à présent de nouveaux services toujours plus inclusifs, comme la livraison de livres à domicile mise en œuvre par l'équipe de la Bibliothèque municipale pour permettre aux personnes empêchées de bénéficier de ce service public essentiel qu'est la lecture publique (voir p.8).

Notre ville et sa qualité de vie attirent de plus en plus de futurs habitants qui souhaitent s'y installer ainsi que les enfants de la ville, devenus adultes, qui souhaitent à leur tour y fonder une famille. Je me réjouis de ce constat. Alors pour répondre à cette demande et maintenir dans le même temps un niveau démographique dynamique à Ecoen, nous travaillons à la construction de 80 nouveaux logements en accession à la propriété et logements intermédiaires rue du Maréchal Leclerc. Ce qui portera à une centaine le nombre de nouveaux logements avec les 22 qui seront livrés très prochainement rue de la Gare.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce nouveau numéro du magazine dans lequel vous trouverez l'avancée des projets, des initiatives et des dispositifs mis en place à Ecoen pour chacun et chacune d'entre vous.

Fidèlement,  
Votre Maire,

Catherine Delprat

Magazine municipal **numéro 78**

- Dans un article du site internet ecoen.fr publié le 6 mars 2025
- Via des posts facebook les 18 mars 2025 et 31 mars 2025
- Dans l'édito de la Lettre aux Ecoennais parue en avril 2025 :



Chères Écouennaises, Chers Écouennais,

Mercredi 9 avril 2025, nous avons voté en Conseil municipal le budget annuel de la Ville. Et c'est un budget qui ne déroge pas à la règle que nous nous sommes toujours fixés : équilibre et sincérité.

C'est évidemment un budget ambitieux puisqu'il supporte les projets d'aménagement que nous avons travaillés ces dernières années : création des jardins partagés, réaménagement du Mail, réhabilitation du centre technique municipal, rénovation de l'éclairage public, travaux de voirie.

C'est aussi et surtout un budget du quotidien, de proximité. En effet, chaque dépense correspond à un besoin, une attente pour vous, habitantes et habitants. Un politique d'évaluation des dispositifs mis en place qui prend en compte vos retours nous permet d'ajuster nos actions. Pour exemple, nous avons constaté ces dernières années une paupérisation et un besoin d'accompagnement grandissant de la part de foyers écouennais, c'est pourquoi, nous avons renforcé le Centre Communal d'Action Sociale en lui allouant des moyens supplémentaires mais également en renforçant le travail partenarial engagé avec le Département notamment. Ce qui nous permet de mieux accompagner selon les situations.

Dans ce dossier, nous avons choisi de mettre l'accent sur les sources de financement de notre Ville. Cela me semble important que chaque administré puisse comprendre et appréhender globalement le budget de sa ville. Les recettes d'une ville reflètent sa capacité à investir et à assurer sa mission de service public. À Ecouen, vous remarquerez la diversité des sources, ce qui nous permet de réduire considérablement notre dépendance financière.

La crise du logement impacte toutes les strates de la population et nos territoires ne font pas exception. Dans les 42 communes que compte Roissy Pays de France agglomération,

il faudrait construire chaque année 1800 logements pour répondre aux besoins en logement des habitants, or actuellement seuls 1300 sont mis en chantier tous les ans. À Ecouen, nous ne sommes pas épargnés par la baisse démographique de la population qui engendre d'ailleurs des fermetures de classes.

Quand bien même nos marges de manœuvre sont réduites par les deux périmètres de protection que sont le PEB et la classification en site patrimonial remarquable, nous devons participer à l'effort collectif en matière de logement en accompagnant des projets de constructions neuves.

Car je souhaite, nous souhaitons, permettre à nos enfants devenus adultes d'y rester et de s'y installer en proposant de nouveaux logements adaptés aux jeunes ménages (majoritairement des T2 et T3). Pour permettre la construction de nouveaux logements, la ville a démarré un projet de secteur de renouvellement urbain.

Et pour celles et ceux qui seraient tentés de crier au bétonnage, il est essentiel de rappeler que les espaces verts et les terres agricoles représentent 80 % de la Ville. Par ailleurs, le nombre d'habitants influe sur le niveau de dotations de l'état et l'attractivité économique du territoire.

Aussi, pendant ce mandat, aurons-nous permis, je l'espère, la construction de 3 projets immobiliers qui, à terme, accueilleront une centaine d'habitations situées rue du Maréchal Leclerc et rue de la Gare. Et nous serons ravis d'accueillir ces nouveaux petits habitants dans les écoles de la Ville qui permettront de maintenir le nombre de classes nécessaires.

Bien fidèlement,

Votre Maire,

Catherine Delprat

- Et dans un article de la même Lettre dédié à l'enquête publique :

## ENQUÊTE PUBLIQUE

La Ville d'Écouen souhaite permettre à ses enfants devenus adultes d'y rester et de s'y installer en proposant de nouveaux logements adaptés aux jeunes ménages (majoritairement des T2 et T3) en entrée de ville, rue du Maréchal Leclerc.

Pour permettre la construction de nouveaux logements, la ville a démarré un projet de secteur de renouvellement urbain.

Dans le cadre de la procédure légale, une enquête publique est ouverte du 1<sup>er</sup> avril au 5 mai 2025. Vous pouvez consulter les documents et inscrire vos remarques en mairie et en ligne, et rencontrer le commissaire enquêteur.

Toutes les informations pratiques (horaires, permanences...):



Commentaire commissaire-enquêteur :

Cette communication a lieu après le conseil municipal qui a adopté la délibération de « demande d'instauration d'un secteur de renouvellement urbain ».

Je remarque à la lecture du document « PLU Ecoen OAP » page 4 :

Chapitre « Entrée d'agglomération Nord – rue du Maréchal Leclerc », alinéa « qualité et aménagements paysagers » : « L'évolution du secteur identifié doit s'inscrire en faveur du renforcement de la perméabilité écologique des tissus urbains et, notamment, de la restauration de continuités orientées Nord/Sud assurant les échanges d'espèces entre la forêt et les espaces agricoles ».

Chapitre « Entrée d'agglomération Nord – rue du Maréchal Leclerc », alinéa « programmation et qualité architecturale et urbaine » : « L'évolution des tissus bâtis bordiers s'opère en faveur... de l'organisation séquentielle de l'entrée de ville en inscrivant une gradation de l'intensité urbaine depuis l'entrée Nord vers le centre-ville » ; « l'OAP affirme la nécessité d'assurer la qualité des perspectives vers le château depuis la Plaine de France. Les nouvelles constructions devront préserver la percée vers le château et être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties adaptées ».

Question du commissaire-enquêteur :

Le terme OAP n'est cité qu'une seule fois dans la note de présentation, dans le cadre de l'étude LLTR. Quels sont les arguments qui font que le projet sera compatible avec l'OAP (notamment sur les aspects « perméabilité écologique », « gradation de l'intensité urbaine », « qualité des perspectives vers le château ») ?

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

L'idée de la municipalité, en choisissant ce site, est de se fondre dans les objectifs de l'OAP. A propos de la gradation de l'intensité urbaine, le projet de SRU, par la qualité architecturale recherchée, contribuera à amener une cohérence et un cachet assez peu présents jusqu'alors sur le bâti.

La hauteur des bâtiments ne viendra en aucun cas obturer la perspective sur le Château, et viendra au contraire amener une meilleure lisibilité du secteur, mieux organisé et mieux constitué qu'aujourd'hui.

La concrétisation de ce SRU permettra au maître d'ouvrage de créer le lien prévu entre les OAP définies dans le PLU : en partant de la rue du Maréchal Leclerc, vers le Rai et l'Ecoparc des Noyers. Comme évoqué plus haut, ces secteurs ne seront pas urbanisés et les mobilités douces seront encouragées, pour que chacun bénéficie des équipements des autres centralités de la ville.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Avec l'adoption du PLU le zonage NC (zone agricole protégée) est devenu UL (zone urbaine constructible).

Dans ses conclusions motivées<sup>1</sup>, le commissaire-enquêteur désigné pour de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU d'Ecoen faisait la recommandation suivante :

« Que l'aménagement des zones des OAP 1, 2 et 4 fasse l'objet d'une large concertation avec les habitants qui, compte tenue de l'offre actuelle de zones d'activités à Ecoen et alentour et des différentes

---

<sup>1</sup> Enquête E19000011/95, rapport et conclusions du 5 juin 2019

propositions et suggestions d'occupation des zones des OAP émises au cours de l'enquête, puisse déboucher sur un projet davantage partagé, conforme au développement de la commune et à la préservation de son patrimoine architectural et paysager ».

L'OAP n°1 est relative à la « rue du Maréchal Leclerc – entrée de ville Nord ».

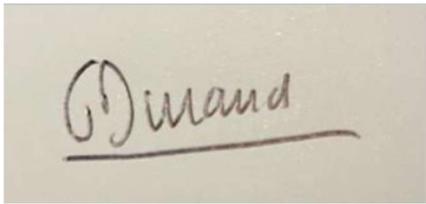
Les observations presque unanimement défavorables au projet, émises lors de cette enquête, semblent montrer qu'il n'y a pas eu de concertation, même s'il y a eu après décision du conseil municipal une communication vers les habitants.

## 1.4 Transmission du rapport

Le présent rapport est remis en mains propres le 4 juin 2025 à la préfecture du Val d'Oise. Une copie est donnée à la suite sous forme numérique au Tribunal administratif de Cergy.

Le commissaire enquêteur

François Durand

A photograph of a handwritten signature in dark ink on a light-colored surface. The signature is written in a cursive style and reads "François Durand". A horizontal line is drawn underneath the signature.



## 2. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

---

### 2.1 Résumé de l'objet et du contexte de l'enquête

L'enquête vise à éclairer la décision à prendre par arrêté préfectoral pour délimiter un secteur de renouvellement urbain (SRU) situé sur la commune d'Ecoen.

Écoen est située dans le Val-d'Oise, à 20 km au nord de Paris et à 15 km de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. La ville est à la limite de l'unité urbaine de Paris et constitue une zone de transition entre l'espace urbanisé et la Plaine de France, principalement agricole.

La majeure partie du territoire d'Écoen est incluse dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, ce qui interdit la construction de nouveaux logements collectifs. Cependant, l'article L112-10 du code de l'urbanisme permet des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sans augmenter la population exposée aux nuisances sonores.

Ainsi « à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme », « des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées », « peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique réalisée conformément au chapitre III au titre II du livre 1er du code de l'environnement » (à savoir les articles L123-1-A à L123-19-12).

Le projet de SRU prévoit la construction de 80 logements sur les parcelles AD 223, AD 224 et AD 235, répartis entre logements collectifs et individuels, répartis entre accession à la propriété, logements locatifs intermédiaires et logements locatifs sociaux avec au rez-de-chaussée une partie de surface commerciale. Ce projet vise à allier activité économique et continuité urbaine, en mettant en valeur l'entrée nord de la ville et en assurant une harmonisation architecturale. Ces parcelles sont au niveau du 88 rue Maréchal Leclerc.



Le site choisi est situé en entrée de ville nord, avec un accès direct à la Départementale RD 316. Ce projet contribuera à la requalification de l'entrée de ville et à l'attractivité de la commune.

Le SRU se situe en zone UL du PLU de la commune, adopté par le conseil municipal du 17 septembre 2019.

Selon le RP du PLU « la zone UL correspond aux tissus de faubourg dans le prolongement du centre historique, situés le long de la rue du Maréchal Leclerc ».

Le règlement prévoit une hauteur maximale de 11 mètres pour les constructions. Les espaces de pleine terre doivent constituer 30 % de l'emprise au sol, et une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce secteur est situé géographiquement au sein de l'OAP n°1 « rue du Maréchal Leclerc- entrée de Ville Nord » du PLU de la ville d'Ecouen.

## 2.2 Résumé du déroulement de l'enquête

### 2.2.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n°E25000002/95 du 13/01/2025, le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné M. François DURAND en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « mise en place d'un secteur de renouvellement urbain à Ecouen », et a désigné Mme Estelle DLOUHY-MOREL en qualité de suppléante.

### 2.2.2 Organisation de l'enquête

Après plusieurs échanges avec les services de la Préfecture et les services de l'urbanisme de la ville d'Ecouen, les dates de l'enquête et des permanences ont été arrêtées en commun.

Je me suis rendu le 24 février à la mairie d'Ecouen pour une réunion de présentation du projet avec Mme Jumelle, 2e Maire-Adjointe, Déléguée à l'Urbanisme, au Cadre de vie, au Développement durable et à l'Aménagement, M. Briche Directeur Général des Services et Mme Oger du service urbanisme.

Nous avons ensuite effectué une visite du site du SRU, qui a permis de prendre connaissance de la situation et de l'environnement des parcelles concernées.

Par l'arrêté préfectoral n°2025-18150 du 10/03/2025, le préfet du Val d'Oise prescrit sur le territoire de la commune d'Ecouen l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'instauration d'un secteur de renouvellement urbain situé en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris Charles-de-Gaulle. Cet arrêté prévoit que l'enquête a lieu du 1er avril au 5 mai 2025 inclus, que le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Ecouen. Le commissaire-enquêteur tiendra quatre permanences en mairie d'Ecouen.

Le 1er avril matin avant la première permanence j'ai ouvert et paraphé le registre papier à feuillets non mobiles.

J'ai échangé avec Mme Delprat Maire d'Ecouen le 1er avril matin avant la permanence.

### 2.2.3 Publicité de l'enquête

Les parutions légales ont été faites comme suit et un exemplaire est joint au dossier papier de l'enquête :

- La Gazette du Val d'Oise du 12 mars 2025 avec une coquille sur la date de la première permanence
- Le Grand Parisien du 12 mars 2025
- La Gazette du Val d'Oise du 19 mars 2025
- La Gazette du Val d'Oise du 2 avril 2025
- Le Grand Parisien du 2 avril 2025

L'affichage a été fait comme attesté par le certificat inséré dans le dossier papier.

Le 14 avril vers 11h j'ai constaté qu'il n'y avait pas d'affichage de l'avis d'enquête publique sur le site du SRU et je l'ai signalé par mail aux services de la ville. Le 16 avril vers midi j'ai constaté la présence de l'affichage. Je l'ai à nouveau constaté le 26 avril vers 8h45.

## 2.2.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête, disponible dès l'ouverture de l'enquête sur Internet et sous forme papier au siège de l'enquête, comprend :

- Note de présentation du SRU (mars 2025)
- Plan de situation
- Délimitation du projet SRU
- Délibération n°16 du conseil municipal d'Ecoen du 4 juillet 2024
- Arrêté préfectoral n°2025-18150 du 10 mars 2025 prescrivant l'enquête publique

## 2.2.5 Permanences et rendez-vous

L'enquête publique s'est déroulée du 01/04/2025 au 05/05/2025, soit sur 35 jours consécutifs. Les permanences se sont déroulées dans un bureau au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville, vers lequel les visiteurs étaient dirigés par le personnel d'accueil de la mairie. Un espace d'attente éventuel était aménagé à côté du bureau.

Un exemplaire du dossier et le registre d'enquête ont été disponibles au service urbanisme de la mairie d'Ecoen du lundi au mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, le jeudi de 8h30 à 12h, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, ainsi que le samedi 26 avril de 9h à 12h.

Les dates des permanences ont été choisies pour comprendre un mercredi et un samedi.

J'ai tenu quatre permanences comme prévu par l'arrêté d'organisation les 1er, 16 et 30 avril, le 5 mai, et j'ai reçu un groupe d'élus le 14 avril, à chaque fois au siège de l'enquête.

Le site du registre-numérique a mesuré 602 visites pour 340 visiteurs. Le site montre pour le document « note de présentation du SRU » 16 visualisations et 27 téléchargements. Il y a eu 35 contributions écrites déposées sur les registres papier (2) et numérique (33), dont 21 lors des trois derniers jours.

A la clôture du registre le bilan est de 35 observations dont 33 sur le registre électronique. Ces 35 observations émanent de 30 particuliers, 2 associations, 1 groupe d'élus d'Ecoen.

## 2.2.6 Enseignements

Selon mon appréciation il y a eu 33 observations défavorables et 2 observations neutres. Par ailleurs 30 observations étaient sérieusement argumentées.

## 2.3 Analyse des observations et appréciations

J'ai réalisé une synthèse des observations et questions soulevées par le public, avec mes propres remarques ou questions, et l'ai remise et commentée à M. Briche le 12 mai 2025 sous forme papier et par mail. Un mémoire en réponse m'a été donné le 27 mai 2025 par courriel.

Mes appréciations sur chaque thème sont développées dans le rapport et rappelées ci-après.

### 2.3.1 Qualité et lisibilité du dossier

Les pièces du dossier soumis à enquête étaient lisibles et synthétiques. L'étude LLTR (aide à la décision pour la ville) que certains ont regretté de ne pas voir figurer au dossier, m'a été fournie ainsi qu'aux élus. Le mémoire en réponse a précisé que la zone d'activité citée était celle repérée AUIA dans le PLU.

### 2.3.2 Inclusion de l'essentiel de la ville dans le PEB

Le choix de construire en zone C du PEB a été critiqué, d'autant qu'il s'agit de parcelles non bâties. Nous sommes cependant dans le cas prévu par le code de l'urbanisme pour les SRU, et le dossier le démontre en établissant combien de logements sont nécessaires pour le maintien de la population existante.

### 2.3.3 Processus de choix et situation de l'emplacement du secteur de renouvellement urbain

Selon l'annexe au rapport de présentation du PLU page 17 au chapitre « logement et secteur de renouvellement urbain », la ville a engagé la création d'un secteur de renouvellement urbain (SRU). Ce SRU couvre l'ensemble du territoire communal concerné par la zone C du PEB.

Un repérage foncier est de plus exposé page 17 de l'annexe au rapport de présentation du PLU d'Ecoen. Il comprend le secteur 1 rue du Maréchal Leclerc, parcelles AD 235, AD 224 et AD 223, donc les parcelles objet de la présente enquête, ainsi que 4 autres secteurs.

La délibération du 4 juillet 2024 mentionne que la commune « a diligenté en 2023 une étude (cabinet LLTR) visant spécifiquement à jauger la capacité d'accueil de parcelles de terrain qui pourraient accueillir de tels projets immobiliers. Sur quatre parcelles étudiées, celle sise 88 rue Maréchal Leclerc présente l'avantage d'être située en entrée de ville, au sein de l'OAP entrée d'agglomération Nord, site d'intensification urbaine à vocation mixte et le long d'un axe structurant porteur d'intensité et d'animation urbaine. Le projet développé porte sur la création de 55 à 80 logements et de surfaces commerciales en rez-de-chaussée, avec places de stationnement en sous-sol. »

L'étude de capacité rendue par le cabinet LLTR avait pour vocation de définir la possibilité pour les parcelles communales étudiées d'accueillir convenablement le projet. Une option regroupant les deux parcelles communales AD 223 et 224 a été étudiée. Le projet adjacent sur la parcelle AD235 privée a permis de présenter un secteur plus vaste.

Selon les éléments transmis par la ville au commissaire-enquêteur cette étude de capacité a notamment étudié l'hypothèse dite « Maréchal Leclerc 1 option 2 » qui envisage la construction sur les parcelles AD 224 et AD 223 de 36 logements sur 3263 m<sup>2</sup> avec 35 places de stationnement en sous-sol et 14 places de stationnement en extérieur.

Cette étude est citée page 13 de la note de présentation du SRU, qui détaille les 4 parcelles ou groupes de parcelles étudiés. Selon le compte-rendu du conseil municipal cette étude date de 2023.

Finalement le dossier de la présente enquête expose le projet de secteur de renouvellement urbain avec « la construction de 80 logements, ventilés sur les parcelles AD 223, AD 224 et AD 235 répartis entre des collectifs et des logements individuels, répartis entre accession à la propriété, logements locatifs intermédiaires et logements locatifs sociaux avec au rez-de-chaussée une partie de surface commerciale ». Ces parcelles sont celles mentionnées dans la délibération du conseil municipal.

Le compte-rendu du conseil municipal indique 55 à 80 logements dont 55 sur une parcelle communale (sous promesse de vente). Or l'étude citée évoque dans l'hypothèse « Leclerc 1.2 » 36 logements sur les parcelles AD224 et AD223 (soit 110 logements par hectare), à rapprocher de la densité de 160 logements par hectare telle que prévue dans le SRU.

Le dossier soumis à enquête donne les arguments en faveur du choix de l'emplacement (de ces parcelles comme SRU cf. pages 13 et 14 de la note SRU) et sur le nombre de logements à autoriser (« point mort » pages 12 et 13 de la note SRU).

Par ailleurs j'ai noté les éléments suivants :

La gare d'Ecoen-Ezanville est accessible par le bus en moins de 20 mn. La gare d'Ecoen-Ezanville est reliée à la gare du Nord en 22 mn par la ligne H de la SNCF.

L'aéroport Roissy-Charles de Gaulle est accessible en 20 mn en voiture ou 1h20 en transports en commun (source Google Maps).

Le dossier semble bien justifier qu'il est nécessaire de prévoir environ 80 nouveaux logements, et donne des justifications à des constructions sur le site du SRU soumis à enquête.

Une proposition a été faite pendant l'enquête, qui vise à définir comme SRU la parcelle AD224, les secteurs identifiés dits ruelle des Soupirs et Lully (qui sont cités dans le RP du PLU en vigueur comme « repérage foncier » en vue d'un SRU), et étudier le secteur dit Lorillon cité dans le RP du PLU, et les secteurs dits Rousset et IME.

La réalisation d'un SRU multisites a été selon la ville (mémoire en réponse) envisagée, mais plusieurs contraintes ont été avancées qui semblent justifiées :

- Multiplication des opérateurs
- Sites à des niveaux de maturité hétérogènes
- Difficultés de prévoir les stationnements dans les secteurs les plus denses de la ville.

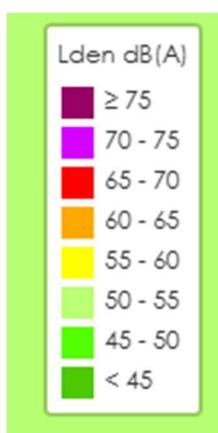
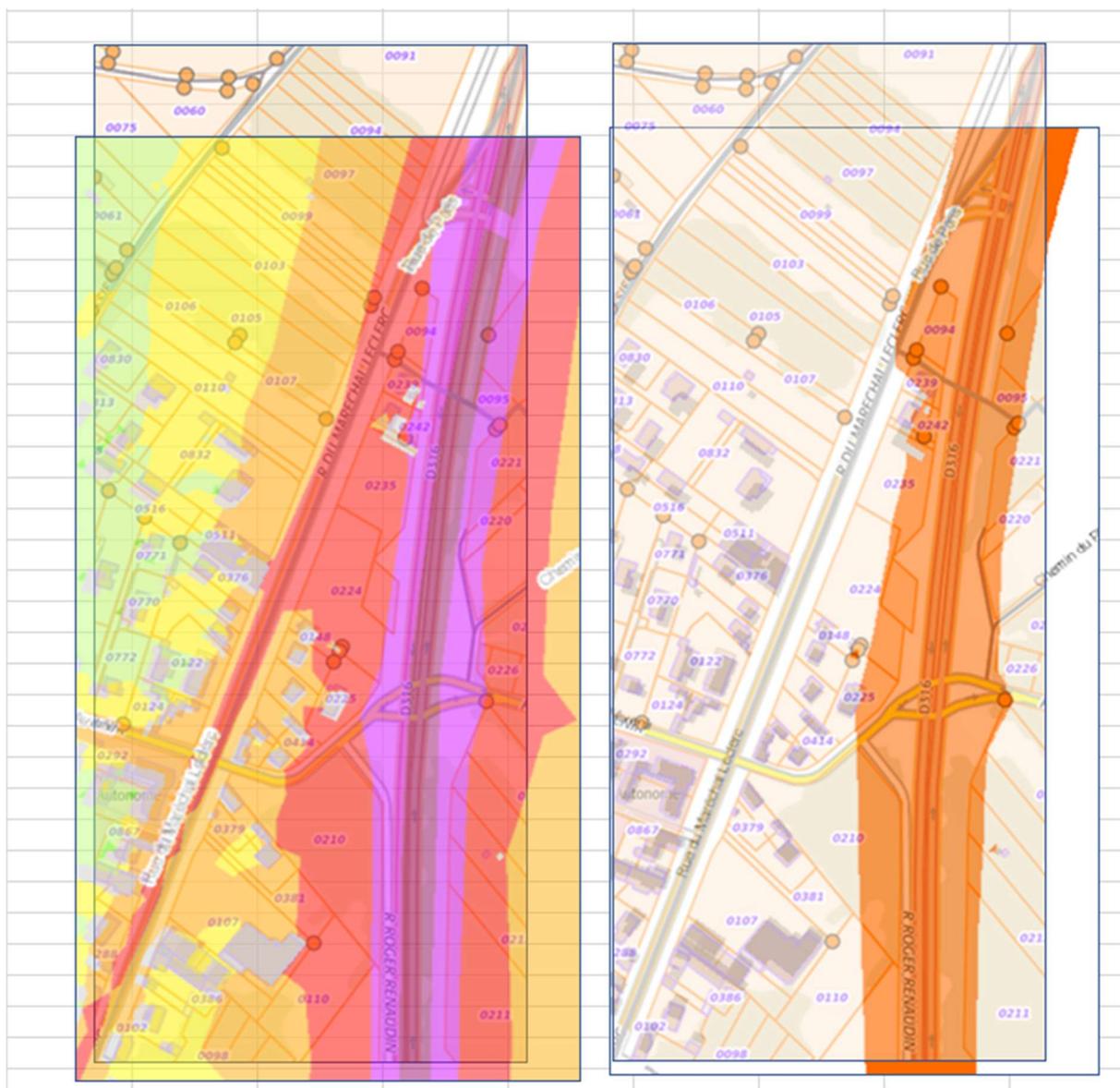
Les hypothèses d'emplacement non étudiés par LLTR demanderaient des études, notamment sur la faisabilité des parkings, comme le souligne la ville.

Pour autant le dossier soumis à enquête ne montre pas pourquoi les trois parcelles (objet du SRU) étaient les seules éligibles alors que d'autres étaient étudiées (étude LLTR) et auraient pu accueillir un nombre réduit de logements, ni pourquoi d'autres emplacements n'ont pas été étudiés (alors sur le PLU le permettait). C'est le mémoire en réponse qui apporte les réponses.

### 2.3.4 Exposition au bruit

Ci-dessous figurent deux cartes réalisées par mes soins qui superposent le plan parcellaire et la carte des bruits routiers :

- A gauche superposition du plan des parcelles (source Géoportail) et carte du bruit des transports/niveaux (source carto.bruitparif.fr).
- A droite superposition du plan des parcelles (source Géoportail) et carte du bruit des transports/dépassements ( $L_{den} dB(A) \geq 68$ ) (source carto.bruitparif.fr).



Commentaires commissaire-enquêteur

Je me suis rendu cinq fois en bordure du site dont trois fois entre le site et la RD316. La zone du SRU soumise à enquête se situe entre 6 m et 62 m d'une infrastructure routière qui est

- La route avec la plus forte circulation de la commune

- Un axe où il est mesuré un écoulement dense du trafic en heures de pointe
- Un axe qui génère un bruit routier tel que la moitié de la surface des parcelles subit un dépassement des valeurs admissibles de bruit (dépassement jour-soir-nuit Lden dB(A)  $\geq 68$ ), et où l'ensemble de la surface des parcelles est à soumise à un bruit entre 65 et 70 Lden dB(A).

On rappelle que la limite réglementaire est 68 dBA (Lden) et que la valeur recommandée par l'OMS en 2018 pour le bruit de circulation routière est de 53 dBA (Lden) quotidien.

L'isolation acoustique des logements et éventuellement leur orientation ou disposition permet de réduire le bruit à l'intérieur des logements avec fenêtres fermées.

La ville répond que « dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN16, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur » et que des « discussions ont eu lieu avec les deux opérateurs chargés de la réalisation de l'opération immobilière. Chacun a bien conscience des nuisances générées par la proximité de la RD 316, mais il existe des dispositifs (végétaux ou façonnés) qui permettent de réduire la gêne pour les familles ».

Je souligne les points suivants :

- Isoler les bâtiments ne protège pas les espaces extérieurs et limite l'ouverture des fenêtres,
- Une protection par un mur ou des merlons est possible mais ici pas évoquée,
- Un écran végétal ne protège quasiment pas du bruit,
- L'orientation des bâtiment pour bénéficier d'un écran ne semble pas possible ni envisagée,
- S'éloigner de la RD316 est impossible vue l'étroitesse des parcelles.

Tout le SRU est soumis à un bruit de circulation routière qui est largement au-dessus des normes de l'OMS, et une partie du SRU est soumis à un bruit qui dépasse la limite de la réglementation actuelle.

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini des niveaux au-delà desquels le bruit a un effet néfaste sur la santé. Pour le bruit routier, ce niveau est établi à 53 dB(A) Lden (période de 24 h) et à 45 dB(A) Ln (période nocturne). Les niveaux limites réglementaires sont plus élevés : 68 dB(A) Lden et de 62 dB(A) Ln.

La localisation du projet fait qu'intrinsèquement les habitants resteront soumis à de fortes nuisances sonores, notamment s'ils ouvrent leurs fenêtres. De plus, la part exacte de logements traversants ou multi-orientés n'est pas connue.

Les mesures présentées ne reposent sur aucune évaluation précise et sont d'ordre trop général (isolation acoustique, « dispositifs végétaux ou façonnés »).

### 2.3.5 Circulation et stationnement rue du Maréchal Leclerc

Les règles de stationnement et de circulation seront revues.

### 2.3.6 Densité de logements

Cette densification est jugée par le public excessive. Le calcul montre une densité de 160 logements par hectare ce que je juge très élevé (avec comme points de repères les éléments du ministère de la transition écologique ou l'OR84 du SDRIF-E, comme développé dans le rapport). Le secteur est en zone UL selon le PLU, avec une hauteur maximale de 11 mètres pour les constructions. Les espaces de pleine terre doivent constituer 30 % de l'emprise au sol, et une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'emprise au sol est de maximum 60%. La ville assure que « chacun des projets respecte les règles du PLU et est compatible avec l'OAP concernée ».

La « projection accolée des deux projets », (cf. ci-dessous), est bien différente du rendu de l'étude LLTR. On peut regretter que ces vues n'aient pas été incluses dans le dossier d'enquête ce qui aurait contribué à éclairer le public sur le projet.



Le dossier ne semble pas démontrer précisément que 80 logements « qualitatifs » sont réalisables sur les trois parcelles ; le mémoire en réponse donne quelques éléments visuels intéressants.

### 2.3.7 Nombre de logements

Le nombre de logements prévu est bien adapté à l'évolution constatée du nombre de logements.

Le nombre de logements à autoriser correspond bien à l'évolution des logements de la ville d'Ecoen. Cependant il n'est pas vraiment montré par quel raisonnement le conseil municipal arrive à un projet de 80 logements sur les trois parcelles du SRU.

### 2.3.8 Impact sur les espaces naturels

Je suis d'avis comme la ville qu'il « s'agit surtout de sous-bois qui se sont constitués au fil des ans, avec des espèces peu qualitatives », non répertoriées au PLU. Même si ces parcelles étaient en zone Nc est sont passées UL avec le PLU, la MRAe n'a pas pour autant estimé en 2016 que le PLU était « susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

### 2.3.9 Autres questions soulevées : règlement, OAP, concertation

Avec l'adoption du PLU le zonage NC (zone agricole protégée) est devenu UL (zone urbaine constructible).

Dans ses conclusions motivées (Enquête E19000011/95, rapport et conclusions du 5 juin 2019) , le commissaire-enquêteur désigné pour de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU d'Ecoen faisait la recommandation suivante :

« Que l'aménagement des zones des OAP 1, 2 et 4 fasse l'objet d'une large concertation avec les habitants qui, compte tenue de l'offre actuelle de zones d'activités à Ecoen et alentour et des différentes propositions et suggestions d'occupation des zones des OAP émises au cours de l'enquête, puisse déboucher sur un projet davantage partagé, conforme au développement de la commune et à la préservation de son patrimoine architectural et paysager ».

L'OAP n°1 est relative à la « rue du Maréchal Leclerc – entrée de ville Nord ».

Les observations presque unanimement défavorables au projet, émises lors de cette enquête, semblent montrer qu'il n'y a pas eu de concertation.

## 2.4 Conclusions

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté d'organisation. Je considère que le public a été normalement informé de sa tenue. Le dossier d'enquête publique était disponible dans les conditions prévues. Je considère qu'il était bien construit et clair mais pas assez complet sur certains aspects. J'ai tenu 4 permanences et ai reçu à sa demande un groupe d'élus ; j'ai reçu 10 personnes. Il y a eu 35 contributions au registre papier ou électronique.

J'ai rédigé un PV de synthèse des observations et de mes questions, remis et commenté le 12/05 à Monsieur Briche, Directeur Général des Services de la commune d'Ecoen (document papier et fichier).

J'ai reçu le mémoire en réponse le 27/05.

### 2.4.1 Les points forts du projet

J'ai établi plusieurs conclusions ou appréciations qui me semblent favorables au projet

- Nombre de logements à autoriser qui correspond bien à l'évolution en population et en logements de la ville d'Ecoen
- Pièces du dossier dont la note de présentation lisibles et synthétiques
- Projet qui répond au besoin en logement en Ile de France, notamment pour Ecoen ville bien reliée aux principaux pôles d'emplois, au besoin de la communauté d'agglomération CARPF (1300 logements annuels réalisés pour un objectif de 1820), et d'Ecoen en particulier (demandes de logement social)
- Procédure encadrée par l'article L112-10 du code de l'urbanisme
- Mise en valeur de l'entrée nord de la ville, intégration au bâti actuel, vue sur le Château
- Sans proposition alternative suffisamment solide ou au même niveau de maturité pour un autre emplacement (capacité de parking notamment) ou d'autres emplacements
- Réflexion en cours, via une commission ad hoc, afin de revoir les règles de stationnement et de circulation sur ce secteur, et plus largement sur toute la ville.
- Projet sans impact notable sur l'environnement
- Communication large en amont de l'enquête publique.

### 2.4.2 Les points faibles du projet

Plusieurs conclusions ou appréciations me semblent cependant être défavorables au projet

- Si le nombre de logements à autoriser correspond bien à l'évolution des logements de la ville d'Ecoen, il n'est pas vraiment montré par quel raisonnement la ville arrive à un projet de 80 logements sur les trois parcelles du SRU.
  - Le dossier ne semble pas démontrer précisément que 80 logements « qualitatifs » sont réalisables sur les trois parcelles, ni montrer pourquoi ces trois parcelles étaient les seules éligibles alors que d'autres étaient étudiées et auraient pu accueillir un nombre réduit de logements, ni pourquoi d'autres emplacements n'ont pas été étudiés (alors sur le PLU le permettait), même si des éléments de réponse figurent dans le mémoire en réponse.
- La zone du SRU soumis à enquête se situe entre 6 m et 62 m d'une infrastructure routière qui est :
  - La route avec la plus forte circulation de la commune
  - Un axe où il est mesuré un écoulement dense du trafic en heures de pointe

- Un axe qui génère un bruit routier tel que la moitié de la surface des parcelles subit un dépassement des valeurs admissibles de bruit (dépassement jour-soir-nuit) supérieur ou égal à 68 Lden dB(A), et où l'ensemble de la surface des parcelles est à soumise à un bruit entre 65 et 70 Lden db(A).
  - On rappelle que la limite réglementaire est 68 dBA (Lden) et que la valeur recommandée par l'OMS en 2018 pour le bruit de circulation routière est de 53 dBA (Lden) quotidien.
- La localisation du projet fait qu'intrinsèquement les habitants resteront soumis à de fortes nuisances sonores, notamment s'ils ouvrent leurs fenêtres. De plus, la part exacte de logements traversants ou multi-orientés n'est pas connue (logements dont toutes les ouvertures ne donnent pas sur une rue).
- Les mesures présentées pour pallier le bruit routier ne reposent sur aucune évaluation précise et sont d'ordre trop général (« isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur », « dispositifs végétaux ou façonnés »).
- Ce choix de SRU a donc un impact sur la santé que j'estime non acceptable.
- La densification semble excessive. Le calcul montre une densité de 160 logements par hectare donc très élevée. Le secteur est en zone UL selon le PLU, avec une hauteur maximale de 11 mètres pour les constructions. Les espaces de pleine terre doivent constituer 30 % de l'emprise au sol, et une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'emprise au sol est de maximum 60%. La ville assure que « chacun des projets respecte les règles du PLU et est compatible avec l'OAP concernée », mais le dossier ne justifie pas cette affirmation.
- La « projection accolée des deux projets » (cf. rapport) est bien différente du rendu de l'étude LLTR. On peut regretter que ces vues n'aient pas été incluses dans le dossier d'enquête ce qui aurait contribué à éclairer le public sur le projet.
- Cet aménagement de zone de l'OAP 1 aurait pu faire l'objet, comme recommandé lors de l'enquête publique pour le PLU, « d'une large concertation avec les habitants qui, compte tenue de l'offre actuelle de zones d'activités à Ecoen et alentour et des différentes propositions et suggestions d'occupation des zones des OAP émises au cours de l'enquête, puisse déboucher sur un projet davantage partagé, conforme au développement de la commune et à la préservation de son patrimoine architectural et paysager ».
  - En effet les observations presque unanimement défavorables au projet, émises lors de cette enquête, semblent montrer qu'il n'y a pas eu d'actions menées pour obtenir une acceptation sociale du projet.

## 2.5 Avis

Considérant que l'enquête s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté préfectoral, que le public a pu s'exprimer valablement,

Après une étude attentive du dossier soumis à enquête, visites des lieux, échanges avec les élus et les services de la Ville, après m'être tenu à la disposition du public lors de quatre permanences et un rendez-vous où j'ai reçu au total 10 personnes, après avoir analysé les 35 contributions au registre numérique et au registre papier, après avoir communiqué à la ville un procès-verbal de synthèse des observations et examiné le mémoire en réponse qui m'a été transmis, étant données la forme et la procédure qui m'ont semblées régulières (affichage, information du public, dossier, conditions des permanences),

Estimant que le projet comporte trop d'inconvénients par rapport à ses avantages,

Etant données mes motivations développées ci-avant,

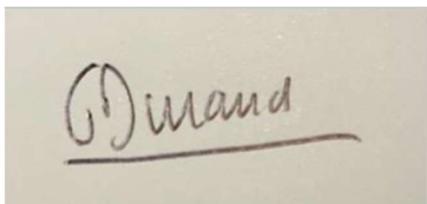
### **Je donne UN AVIS DEFAVORABLE**

à l'instauration sur la commune d'Ecoeu d'un secteur de renouvellement urbain (SRU) situé en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle.

Les présentes conclusions motivées sont remises en mains propres le 4 juin 2025 à la préfecture du Val d'Oise. Une copie est donnée à la suite sous forme numérique au Tribunal administratif de Cergy.

Le commissaire enquêteur

François Durand

A photograph of a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature is written in a cursive style and reads "François Durand". A horizontal line is drawn underneath the signature.

### 3 PIECES JOINTES

---

- Registre (à destination de la Préfecture uniquement)
- Décision de désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique
- PV de Synthèse des observations du 12 mai 2025 avec réponses du maître d'ouvrage insérées du 27 mai 2025, faisant office de mémoire en réponse.