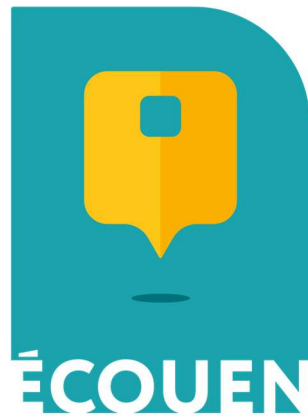




**NOTE DE PRESENTATION DU SECTEUR
DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DE LA VILLE D'ÉCOUEN**

Décembre 2024

SOMMAIRE

I. PRESENTATION 3

Présentation de la commune

Enjeux liés au SRU

II. DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE 4

Point méthodologique

Evolution démographique

Habitat

Contexte urbain

Enjeux

III. SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN 10

Calcul du point mort

Projet d'aménagement

Choix du secteur de renouvellement urbain

Urbanisme réglementaire

Rappel de la procédure de SRU

ANNEXES 17

Annexe 1 : Glossaire

Annexe 2 : délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2024

I. PRESENTATION

1. Présentation de la commune

Ecouen est située dans le département du Val d'Oise, à 20 kilomètres au Nord de Paris et à 15 kilomètres à l'ouest de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle.

Située à la limite de l'unité urbaine de Paris, Ecouen est une zone de transition entre l'espace urbanisé qui ceinture Paris et la Plaine de France dont la vocation demeure agricole.

La proximité de grands axes routiers (A104 "Francilienne", RD 316, ancienne RN1), mais également le Transilien (ligne H Paris/Luzarches) reliant la Gare du Nord, lui assure une bonne desserte et attractivité.

Figure 1 : Vue aérienne d'Ecouen (source Géoportail)



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

2. Enjeux liés au Secteur de Renouvellement Urbain (SRU)

Le territoire communal d'Ecouen est quasi intégralement inclus dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, approuvé le 3 avril 2007, avec pour conséquence l'interdiction de réaliser de nouvelles opérations de construction d'habitat groupé ou collectif dans la zone considérée.

Dans le but de mieux appréhender les phénomènes démographiques qui s'opèrent dans le village d'Ecouen, une comparaison est nécessaire. Le choix se porte à la fois sur la commune d'Ecouen et le Département du Val d'Oise. Les évolutions seront ainsi contextualisées par rapport à un territoire plus global.

En 2011, 32 627 habitants vivaient dans le Canton d'Ecouen, d'une densité de 971 habitants/km². Le Canton d'Ecouen regroupe six communes :

- Saint-Brice-Sous-Forêt : 14 361 habitants
- Ezanville : 9 262 habitants
- Ecouen : 7 313 habitants
- Le Mesnil-Aubry : 897 habitants
- Piscop : 725 habitants
- Le Plessis-Gassot : 69 habitants

Evolution démographique

En 2010, la ville d'Ecouen dénombre 7 374 habitants. La densité de la commune s'élève alors à 971.5 habitants/km² et sa superficie totale est de 759 hectares.

Tableau 1 : Comparaison évolution de la population depuis 1968 (source / INSEE)

Population en historique depuis 1968								
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	3 887	4 494	4 338	4 846	7 084	7 374	7 196	7 145
Densité moyenne (hab/km ²)	512,1	592,1	571,5	638,5	933,3	971,5	948,1	941,4

L'évolution de la population montre une diminution progressive depuis les années 2015, pour atteindre 7145 habitants en 2021. En 2010, la population s'élevait à 7 374 habitants (source INSEE). **On observe donc un phénomène de dépopulation assez importante à l'échelle de la commune.**

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,1	-0,5	1,4	4,3	0,4	-0,5	-0,1
due au solde naturel en %	1,0	0,7	0,7	1,2	1,1	1,1	0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,1	-1,2	0,7	3,1	-0,7	-1,6	-1,1
Taux de natalité (‰)	18,3	14,7	14,0	17,3	15,2	15,4	14,0
Taux de mortalité (‰)	8,3	7,8	6,9	5,4	4,2	4,3	4,6

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Entre 1999 et 2021, cette variation baisse fortement et devient négative en 2010. L'instauration du PEB en 2007 a pu contribuer à la baisse de cette variation.

Entre 2007 et 2024, le nombre de dépôts de permis de construire est de 177 (soit 10.4 / an en moyenne), dont 67 pour création de logements.

Sur la même période, nous constatons que 18 dossiers ont été déposés pour des permis de démolir.

La commune n'a pas instauré sur son territoire de permis de diviser.

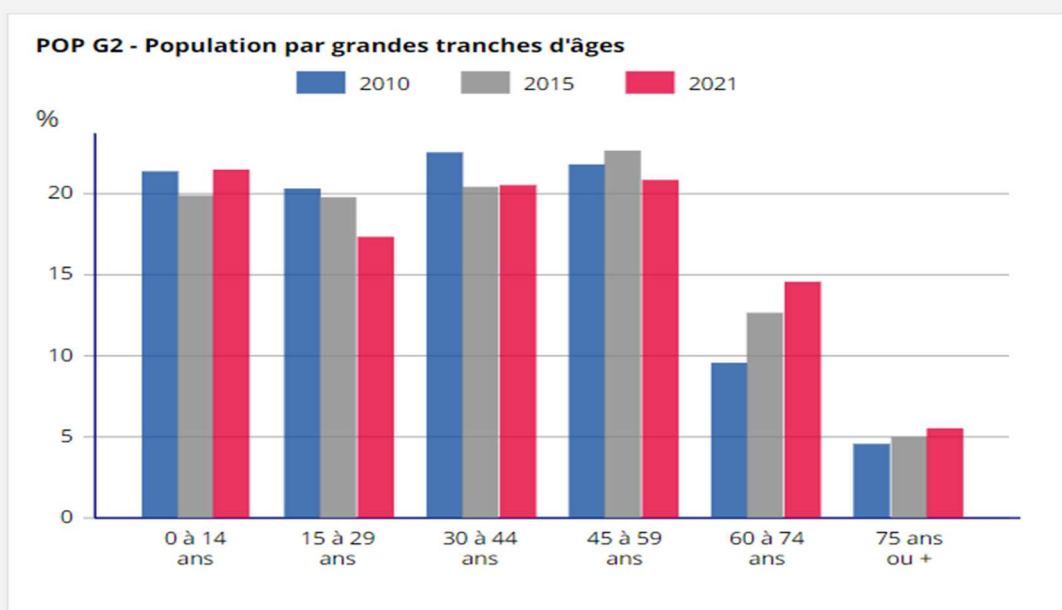
Tableau 3 : Evolution entre 2010 et 2021 de la tranche d'âges de la commune (source INSEE)

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges						
Âge	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	7 374	100,0	7 196	100,0	7 145	100,0
0 à 14 ans	1 571	21,3	1 426	19,8	1 529	21,4
15 à 29 ans	1 499	20,3	1 416	19,7	1 236	17,3
30 à 44 ans	1 658	22,5	1 465	20,4	1 465	20,5
45 à 59 ans	1 605	21,8	1 627	22,6	1 483	20,8
60 à 74 ans	705	9,6	906	12,6	1 037	14,5
75 ans ou plus	337	4,6	357	5,0	395	5,5

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

L'évolution de la tranche d'âge de la commune entre 2010 et 2021 montre une diminution de la part de la population âgée de 15 à 29 ans et 45 à 59 ans. En revanche, les classes d'âge de 75 ans et plus augmentent.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Aussi, malgré la faible diminution de la part des 15 à 29 ans observée entre 2010 et 2015, la population d'Ecouen reste majoritairement composée de personnes d'âge moyen entre 45 et 59 ans (20.8 %), avec une proportion un peu plus forte de la tranche d'âge 0 à 14 ans (21.4 %).

En termes d'emploi, l'INSEE dénombre, en 2021, 78.6 % d'actifs sur la commune.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	5 109	4 904	4 626
Actifs en %	77,9	77,8	78,6
Actifs ayant un emploi en %	70,9	69,5	71,3
Chômeurs en %	7,0	8,3	7,3
Inactifs en %	22,1	22,2	21,4
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,1	11,5	10,1
Retraités ou préretraités en %	6,1	5,9	4,8
Autres inactifs en %	4,8	4,8	6,6

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Concernant la taille des ménages, Ecouen se caractérise au fil des années par la taille de ménage de couple avec enfants.

FAM T1bis - Composition détaillée des ménages composés d'une seule famille

Ménages d'une famille	Nombre de ménages	%	Population des ménages
Ensemble	1 950	100,0	6 035
Couple sans enfant	625	31,6	1 264
Couples avec enfant(s)	926	46,9	3 679
Couple avec uniquement enfant(s) du couple	851	43,1	3 372
Couple avec au moins un enfant d'un seul des deux membre du couple	75	3,8	307
Famille monoparentale	399	20,2	1 092
Homme seul avec enfant(s)	93	4,7	226
Femme seule avec enfant(s)	306	15,5	866

Sources : Insee, RP2021, exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2024.

La forte diminution du rythme de production de logements a eu un impact sur l'attractivité du territoire avec l'apparition d'un déficit migratoire sur la plupart des tranches d'âge.

Habitat

La commune d'Ecouen compte 2989 logements en 2021 dont la grande majorité sont des résidences principales.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	1 290	1 584	1 659	1 869	2 749	2 930	2 961	2 989
Résidences principales	1 182	1 470	1 544	1 731	2 585	2 813	2 833	2 858
Résidences secondaires et logements occasionnels	69	34	33	32	19	8	10	13
Logements vacants	39	80	82	106	145	108	118	118

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Les résidences principales de 5 pièces et plus représentent la part la plus forte dans la répartition selon le nombre de pièces. En 2015, des logements d'une pièce apparaissent. Les 2 pièces en revanche diminuent au profit des 3 et 4 pièces. Les logements d'1 et 2 pièces sont minoritaires, n'offrant ainsi pas pleinement la possibilité d'un parcours résidentiel pour la population.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	2 813	100,0	2 833	100,0	2 858	100,0
1 pièce	88	3,1	115	4,1	110	3,9
2 pièces	316	11,2	302	10,7	265	9,3
3 pièces	718	25,5	668	23,6	685	24,0
4 pièces	795	28,3	769	27,1	779	27,3
5 pièces ou plus	896	31,8	979	34,6	1 018	35,6

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

La tendance communale reste ainsi au grand logement.

LOG T5 - Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2019	2 838	100,0
<i>Avant 1919</i>	242	8,5
<i>De 1919 à 1945</i>	229	8,1
<i>De 1946 à 1970</i>	652	23,0
<i>De 1971 à 1990</i>	902	31,8
<i>De 1991 à 2005</i>	715	25,2
<i>De 2006 à 2018</i>	97	3,4

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Le parc des résidences principales en 2021 a été achevé avant 2019. Ceux-ci résultent probablement de la réhabilitation de vastes maisons en logements plus petits (diminution des 2 pièces et augmentation des 3-4 pièces). Le reste du parc est assez ancien, puisque 8.5 % a été construit avant 1919.

La présence du PEB et des restrictions qu'il impose a stoppé totalement la construction de logements, passant alors de 25.2 % à 3.4 %.

Contexte urbain

Le centre ancien est composé de petits collectifs situés au sud-est de la commune. Le bâti est à la fois composé des édifices majeurs (château, église), de maisons de ville ou d'artisans et d'anciennes fermes.

Les ensembles collectifs des années 1960-1970 (locatif social et copropriétés) forment un trait d'union entre le centre ancien et la zone pavillonnaire développée depuis la gare.

Les zones pavillonnaires construites à partir du début du siècle autour de la gare et sur les contreforts de la forêt, offrent une unité architecturale.

La ZAC du quartier de la Fontaine Saint Martin commencée dans les années 1980 et supprimée selon la délibération du 11/12/2018, forme la nouvelle limite Nord de la ville. Elle propose des formes d'habitat diversifiées. Le "Mail" représente un lieu symbolique avec le château et le centre ancien.

En termes d'éléments bâtis remarquables, l'Eglise St-Accueil, le château d'Ecouen, la Grange à dîmes sont classés monuments historiques. La mairie fait aussi partie du patrimoine.

Enjeux

Ecouen est un petit village rural qui se caractérise par un tissu bâti traditionnel composé en majeure partie de maisons, relativement anciennes. Les constructions neuves sont très peu nombreuses, du fait de la présence du PEB, qui interdit la réalisation d'opérations de logements groupés.

La commune ne connaît qu'une **faible dynamique de construction, environ 60 logements sur les 10 dernières années, compte-tenu de la réglementation liée à la zone C du PEB**. Depuis 2013, la production de logements est quasiment à l'arrêt. De ce fait, l'indice de construction (nombre de logements construits pour 1000 habitants) est six fois inférieur à celui observé à l'échelle de la zone d'emploi de Roissy, du Val d'Oise, ou encore de l'Ile-de-France.

La commune qui subit un **phénomène de desserrement connaît également un vieillissement de sa population**. A ce constat s'ajoute une offre insuffisante de logements adaptés à la population en place, qui ne permet pas de satisfaire pleinement les besoins liés au desserrement des habitants existants ou à l'accueil de nouveaux ménages qui compenseraient les départs.

Il est constaté une baisse de la taille des ménages, passant de 2,61 personnes par ménage en 2010 à 2,49 personnes / ménage en 2021. Avec cette baisse d'environ 0,5 personnes/ménage tous les 5 ans, la commune sera à 2,4 personnes / ménage d'ici 2030 soit une perte d'environ 230 habitants. En effet, en supposant le nombre de ménages constant à 2857 en 2030 comme en 2021, il y aurait une population des ménages de $2,4 \times 2857 = 6857$ personnes en 2030 par rapport à une population des ménages de 7090 personnes en 2021 (voir tableau FAM T1 de l'INSEE).

L'accueil de nouveaux ménages grâce à de nouveaux logements est ainsi nécessaire pour maintenir la population.

FAM T1 - Ménages selon leur composition

Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2010	%	2015	%	2021	%	2010	2015	2021
Ensemble	2 818	100,0	2 838	100,0			7 406	7 218	
Ménages d'une personne	708	25,1	771	27,2			708	771	
Hommes seuls	264	9,4	285	10,1			264	285	
Femmes seules	443	15,7	486	17,1			443	486	
Autres ménages sans famille	65	2,3	45	1,6			138	95	
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	2 046	72,6	2 022	71,3	1 975		6 560	6 352	6 174
Un couple sans enfant	598	21,2	621	21,9	635		1 249	1 311	1 304
Un couple avec enfant(s)	1 131	40,1	1 011	35,6	936		4 470	3 984	3 746
Une famille monoparentale	317	11,3	390	13,8	404		842	1 056	1 123

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2024.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,26	3,05	2,81	2,77	2,74	2,61	2,54	2,49

Cela s'explique notamment par une décohabitation de la jeune population (15-29 ans). La commune recense une majorité de grands logements (4-5 pièces), ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel chez les jeunes, au sein même de la commune.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	2 813	100,0	2 833	100,0	2 858	100,0
1 pièce	88	3,1	115	4,1	110	3,9
2 pièces	316	11,2	302	10,7	265	9,3
3 pièces	718	25,5	668	23,6	685	24,0
4 pièces	795	28,3	769	27,1	779	27,3
5 pièces ou plus	896	31,8	979	34,6	1 018	35,6

III. SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La création d'un secteur de renouvellement urbain (au titre de l'article L147-5 du code de l'urbanisme) permettra de réaliser des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.

Le SRU respectera l'application du calcul du point mort (*nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins d'un territoire permettant de stabiliser la population sur une commune hors croissance démographique*).

Calcul du Point mort en zone C du PEB

A travers le Plan Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) souhaite mettre en place un partenariat institutionnel très fort autour de la question du maintien de la population et de l'offre de service dans les communes soumises aux restrictions du PEB. C'est pour cela que les communes présentent en zone C, peuvent s'appuyer sur le calcul officiel du point mort (*source : Guy Taïeb*), afin de connaître le nombre de logements permettant de maintenir une population en place au sein de la commune.

Le calcul du point mort sur la période de 2013 à 2019 est le suivant : (Desserrement) + (Renouvellement du parc) + (Variation Résidences Secondaires) + (Logts vacants)

En s'appuyant sur le calcul ci-dessus, le point mort de la commune d'Ecouen représente 13 logements par an, soit environ 80 logements sur une période de 6 ans (durée d'un mandat politique).

Calcul du point mort commune de Ecouen pour la période 2013/2019

Desserrement des ménages	
pop des ménages 2013	7 263
ménages 2013	2 791
TMM 2013	2,6
TMM 2019	2,50
nombre ménages 2019 (à pop constante 2013)	2 905
Ecart ménages 2019-2013	114
soit nombre de log par an	19

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2013-2019	Par an
Logements INSEE	2914						2 962	48	8
Logements construits PC Sitadel	6	0	0	2	1	5	4	14	2
Renouveaulement du parc									-6

Variation logements vacants	119						118	-1	0
residences secondaires	9						10	1	0

Besoins liés au desserrement des ménages									19
Renouvellement du parc									-6
Variation des logements vacants									0
Variation des résidences secondaires									0
Point mort 2013-2019 (nombre de log par an)									13

Détail du calcul du point mort pour la commune d'Ecouen : $19+(-6)+0+0 = 13$ logements par an

- Desserrement = 19
- Renouvellement du parc = -6
- Logements vacants = 0
- Résidences secondaires = 0

Projet d'aménagement

Dans l'étude de capacité pilotée par le cabinet LLTR, 4 parcelles ont été étudiées :

- AC 531, AC662 (3384m²) rue Lully => non retenues par le Bureau municipal
- AC 155 (1492m²) rue Maréchal Leclerc => non retenue par le Bureau municipal
- AD 95, AD 96, AD 97, AD 98, AD 383, AD 384, (3645m²) Ruelle des Soupirs => non retenues par le Conseil municipal
- AD 224 (2759m²) rue Maréchal Leclerc : OAP entrée d'agglomération Nord, site d'intensification urbaine à vocation mixte, le long d'un axe structurant porteur d'intensité et d'animation urbaine.

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.

Le projet prévoit la construction d'un ensemble 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.

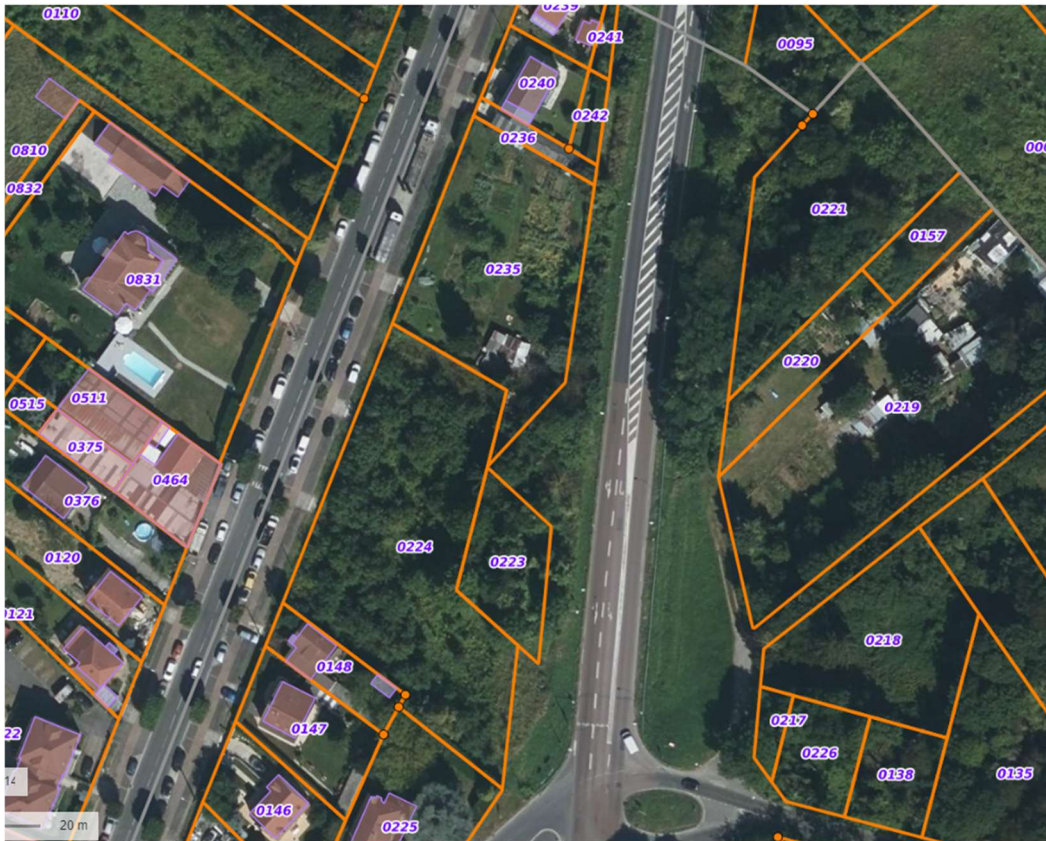
Cette opération permettrait à ce secteur d'allier une forte activité économique à une continuité urbaine parfaitement intégrée au bâti actuel. En effet, la volonté de la commune est d'éviter toute "cassure" architecturale entre les habitations et la zone d'activité en misant sur une harmonisation des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

Choix du secteur de renouvellement urbain

Le site choisi pour accueillir une opération de logements, est logiquement situé 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 à un accès direct à la Départementale D316.





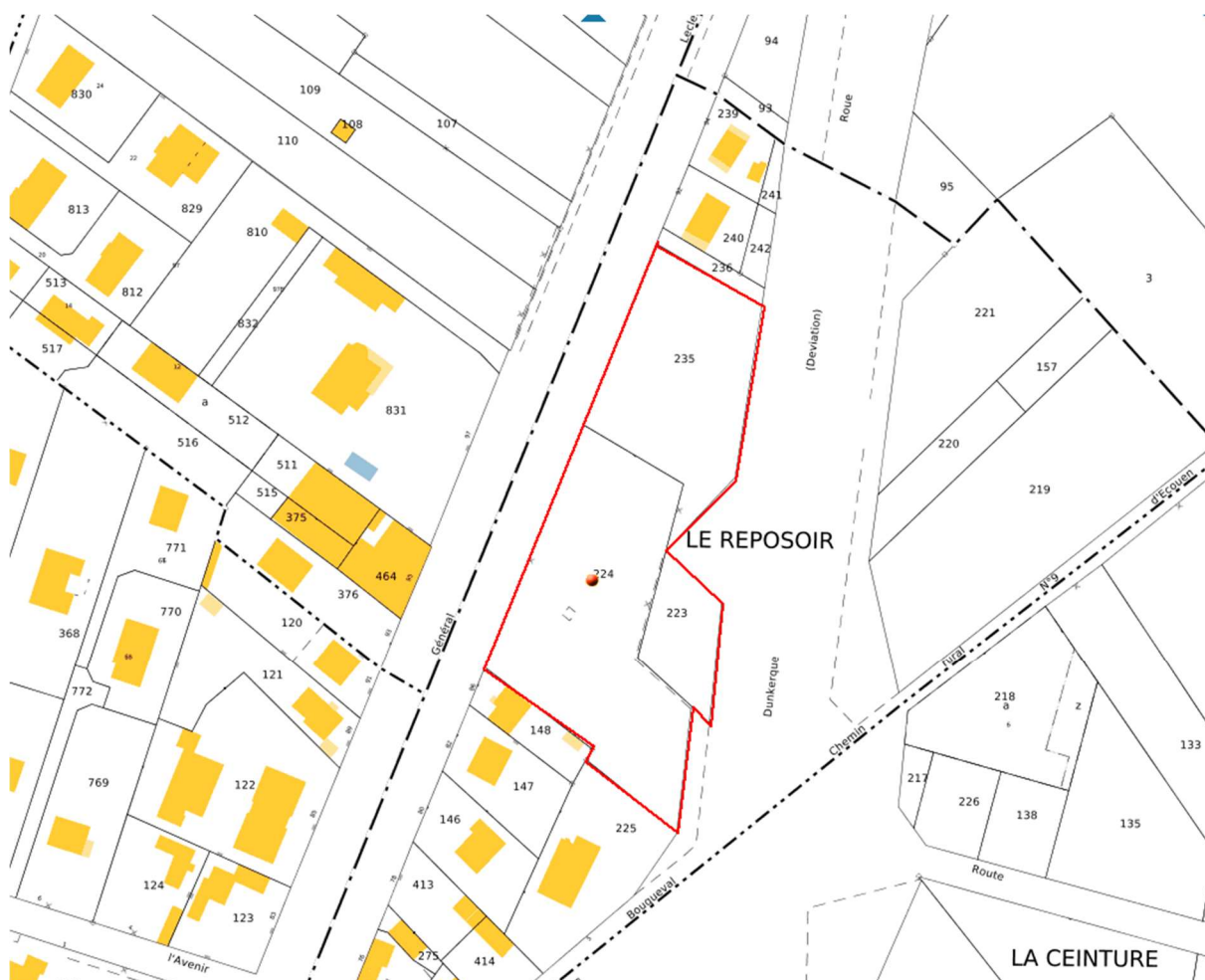
Urbanisme règlementaire

Le secteur considéré est en zone UL selon le règlement du PLU. Cette zone correspond aux tissus de faubourg dans le prolongement du centre historique, situés aux abords de la rue du Maréchal Leclerc.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 11 mètres.

Les espaces de pleine terre doivent constituer 30% de l'emprise au sol. Il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



Le bénéfice de cette opération pour la commune d'Ecouen a été développé ci-dessus.

D'un point de vue tant patrimonial que démographique et immobilier, la ville gagnera beaucoup à la création d'un ensemble immobilier venant requalifier l'entrée de ville venant de la RD316.

Les promoteurs proposent une solution de logements, ventilés entre collectifs et accession, qui s'inscrit dans la vocation de ce site, sans aucunement augmenter la population de la commune.

Bien que les communes ayant plus de la moitié du territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité (PEB) ne soit pas concernée par l'obligation d'atteindre une proportion minimale de logements sociaux, ce qui est le cas d'Ecouen, la loi 3DS a introduit le respect d'objectifs de mixité sociale pour toute opération de plus de 12 logements collectifs ou 800 m² de surface de plancher par la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux (Article L 302-5 III du Code de la Construction et de l'Habitat).

Le développement de la région, centré autour de l'aéroport Roissy CDG, et les efforts de modernisation et de développement commerciaux initiés par la mairie et la CARPF, forment un terreau idéal pour une opération de cette ampleur.

La nécessité du secteur de renouvellement urbain 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.

Ces logements neufs sauront répondre au besoin d'attractivité de la commune en y attirant une population jeune et active pour contrer le mouvement de baisse et de vieillissement de la population des personnes entre 30 et 45 ans.

Par conséquent, la réalisation de cette opération respecte bien l'article L112-10 du code de l'urbanisme et ne devrait pas entraîner pour la ville d'Ecouen une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores depuis l'instauration du PEB.

Procédure et suivi du SRU

Après élaboration du dossier de présentation du Secteur de Renouvellement Urbain, le Conseil Municipal prend une délibération autorisant Madame le Maire à demander à Monsieur le Préfet l'établissement du SRU (Conseil Municipal du 4 juillet 2024). La commune transmet alors son dossier à la Direction Départementale des Territoires.

Enquête publique

En application de l'article L. 112-10-5° du code de l'urbanisme, le présent projet de création d'un secteur de renouvellement urbain pour la commune d'Ecouen localisée dans la zone C du plan d'exposition au bruit est soumis à enquête publique dans les conditions déterminées par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Cette enquête publique sera prescrite par le Préfet du Val-d'Oise par un arrêté qui précisera :

- le nom de la personne désignée en qualité de commissaire enquêteur(trice) par ordonnance du Président du Tribunal administratif ;
- les lieux, dates et modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique.

Un dossier d'enquête publique sera tenu librement à disposition du public ;

- les lieux, dates et modalités pratiques de réception du public par le (la) commissaire enquêteur(trice) ;
- pendant la durée de l'enquête publique, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête côté et paraphé, déposé aux lieux d'enquête publique ou adressées par écrit au commissaire enquêteur(trice) (à l'adresse du lieu de l'enquête publique) qui les annexera au registre ;

- le rapport et les conclusions de la Commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public en mairie (Service de l'urbanisme) d'Ecouen et à la Préfecture du Val-de-Marne aux jours et heures habituels d'ouverture.
- les mesures de publicité légale d'ouverture d'enquête publique : publication dans la presse, sites Internet, affichage administratif, etc.

Le dossier d'enquête publique se compose des pièces suivantes :

- Pièce 1 : présente notice de présentation ;
- Pièce 2 : plan de situation ;
- Pièce 3 : plan de masse ;
- Pièce 4 : projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain.
- Pièce 5 : annexe des actes administratifs :
- Délibération du Conseil municipal d'Ecouen en date du 4 juillet 2024 portant avis favorable au projet de délimitation d'un nouveau secteur de renouvellement urbain sur la commune

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos et signé par le (la) commissaire enquêteur(trice) qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre à la Préfecture le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées. Une copie du rapport du (de la) commissaire enquêteur(trice) sera adressée au Tribunal administratif de Cergy. Le public pourra consulter ce rapport à la Préfecture du Val-d'Oise et aux lieux d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des services pendant une période d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique et de la remise du rapport du (de la) commissaire enquêteur(trice).

Suite aux conclusions du (de la) commissaire enquêteur(trice) et en l'absence de réserves, le Préfet du Val-d'Oise pourra signer l'arrêté autorisant la création du secteur de renouvellement urbain.

IV. Annexe

Annexe 1 : Glossaire

Constructions neuves : Elles sont appréciées à partir des statistiques des permis de construire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier.

Desserrement des ménages : Nombre de logements qu'il faut construire pour maintenir la population stable en compensant la moindre occupation des résidences principales lié à la décohabitation et à l'augmentation des familles monoparentales par exemple.

Résidences secondaires : Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

Vacance de logements : La mobilisation de la vacance remet en service des résidences principales ; inversement, l'accroissement de la vacance conduit à réduire le parc de résidences principales.

Renouvellement du parc : correspond à la création, la démolition ou même la transformation de logements. Autrement dit, l'obsolescence du parc de logement constitue une grande part du besoin, cela s'évalue grâce aux sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage et la modification structurelle du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement "naturel" du parc.

Actifs : La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi "population active ayant un emploi") et les chômeurs.

Résidences principales : Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Ménage : Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu inférieur des façades des bâtiments (article L112-1 du code de l'urbanisme).