

Benoît HUET
Conseiller municipal
Représentant du groupe *Pour Ecouen*
contact@pourecouen.fr

Monsieur François Durand
Commissaire enquêteur
Place de la mairie
95440 ECOUEN

Ecouen, le 23 avril 2025

Objet : avis du Groupe et de l'association POUR ECOUEN

Pièce jointe : avis sur le projet de secteur de renouvellement urbain rue du Maréchal Leclerc

Monsieur le commissaire enquêteur

Au nom de notre association représentée par trois élus au conseil municipal, je vous adresse notre avis sur le projet de secteur de renouvellement urbain soumis à enquête publique (5 pages).

Je vous prie de recevoir, Monsieur le commissaire enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller, more detailed flourish.

AVIS DU GROUPE POUR ECOUEN

I UNE PRÉSENTATION DU PROJET TRONQUÉE AVANT ET PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1) Une présentation confuse du projet au conseil municipal

Le nombre de logements prévus communiqué aux élus et à certains habitants n'a eu de cesse d'augmenter. Au conseil municipal du 3 avril 2024, il est question d'un projet de 49 logements limités à la parcelle AD224 et nous en sommes aujourd'hui à 80 logements.

La demande d'instauration du SRU est examinée au conseil municipal du 04/07/2024 sans transmission du projet de délibération. Les conseillers municipaux doivent uniquement se fier à la note de synthèse. Celle-ci présente un projet de 55 à 80 logements sur « la parcelle sise 88 rue du Maréchal Leclerc ». C'est en cours de séance par le biais des questions réponses que nous apprenons que le projet de SRU porte sur trois parcelles, et non une, tout en nous expliquant « qu'il faut se concentrer sur la création de 55 logements sur la parcelle communale » (Cf PV du conseil municipal du 04/07/2024).

A la page 13 de la note de présentation, il est écrit que le conseil municipal n'a pas retenu les trois autres sites étudiés. La note de synthèse du conseil municipal n'a pas spécifié les parcelles étudiées pas plus que le recours au cabinet d'architectes LLTR, lequel n'a jamais été présenté en commission urbanisme ni notifié comme décision au conseil municipal.

2) Un dossier d'enquête publique dont il manque des informations essentielles

-La note de présentation du projet et la page d'accueil du site de l'enquête publique mentionnent l'étude de capacité du cabinet LLTR, ce qui la présente comme un document d'importance. Pourtant cette étude n'est pas jointe au dossier. A notre demande, la mairie nous l'a communiquée le 11 avril 2025. La lecture de cette étude est surprenante : la parcelle AD 235 n'a même pas été étudiée et le nombre de logements envisagés par les architectes sur les parcelles AD223 et AD 224 sont nettement inférieurs au projet soumis à enquête : 36 logements sur ces deux parcelles alors que la ville en prévoit 65 (80 logements moins les 15 maisons envisagées sur la parcelle AD235 selon le PV du conseil municipal du 4 juillet). **La ville se prévaut donc d'une étude dont elle ne tient pas compte des conclusions et qu'elle ne communique pas au public.**

-La note de présentation et la page d'accueil de l'enquête explique que « 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 ». De quelle zone d'activités parle-t-on ? S'agit-il de l'Ecoparc des Noyers prévu juste en face de la parcelle AD 235 ? Les Ecouennais seraient intéressés de savoir si ce projet est d'actualité.

II UN EMPLACEMENT INADAPTÉ AU REGARD DES NUISANCES QU'IL SUBIT

Le SRU prévu est situé en bordure de la RD 316. **Ex RN 316, cette route est aujourd'hui un accès majeur à la Francilienne en plus d'être un axe important de liaison entre l'Ile-de-France et l'Oise. Son trafic à double sens avec beaucoup de poids lourds qui l'empruntent** est bien plus important que celui de la RD 370 qui traverse Ecouen.

De plus le projet est à **proximité du carrefour de la Route de Bouqueval régulé par un feu de signalisation qui démultiplie les nuisances** par les effets de freinage, redémarrage et par les

embouteillages quotidiens aux heures de pointe. **L'étude LLTR en page 3 ne manque pas d'alerter le maître d'ouvrage sur les nuisances sonores dans le secteur.**

Le PEB est là pour protéger les populations des nuisances sonores aériennes. Quel sens cela a-t-il de placer des populations en secteur de nuisances aériennes cumulées à celle d'un trafic routier aussi important ? **Accepter un tel projet c'est vider de sa substance les règles du PEB. Aux nuisances sonores s'ajoutent la pollution du trafic aérien et routier.**

Où sont les mesures des bruits et de l'air sur le secteur ?

Est-ce sérieux de prévoir dans ces conditions une densité aussi importante de logements avec des espaces verts réduits à la portion symbolique ? La question se pose doublement alors qu'un des arguments de la mairie est de renforcer les effectifs scolaires, donc de faire résider des enfants dans ce secteur.

Il y a encore quelques semaines, le député de la circonscription venait à Ecoen présenter son rapport sur les transports aériens. Avec les associations il a détaillé, études à l'appui, les impacts graves sur la santé du trafic aérien pour les riverains des aéroports et quelques jours plus tard ce projet arrive en enquête publique...

Le rapport de Monsieur le député Romain Eskenazi avec les références de toutes les études sur l'impact santé est consultable : <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/opendata/AVISANR5L17B0486-tVI.html>

Où est donc la cohérence de l'action publique ?

Les nuisances actuelles du secteur pourraient d'ailleurs se dégrader à l'avenir en raison :

- de l'accroissement du trafic routier lié au complexe immobilier prévu
- du projet de zone d'activité juste en face de la parcelle AD335
- du projet de RD 370 Villiers-le-Bel/Ecoen au nord du secteur demandé par la municipalité. Destiné à y déporter le trafic de la Route de Bouqueval, cette route plus importante drainera plus de circulation. Cette route n'est pas identifiée au SDRIF-E mais rien ne permet de conclure à son abandon définitif.

III UN EMPLACEMENT INADAPTÉ EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT URBAIN

1) Un secteur excentré éloigné des commodités

Le secteur est loin de tout. L'arrêt de bus le plus proche est à environ 500 m, l'école la plus proche à 650 m avec plusieurs rues à traverser dont la rue du Maréchal Leclerc. Le secteur est des plus éloignés de la gare. Les hypothétiques commerces prévus ne pourront pas être des commerces d'usage quotidien. Comment penser que 80 logements supplémentaires permettront de faire fonctionner un commerce de bouche ? La première boulangerie sera donc à 650 mètres. Autant dire que pour tous les déplacements de la vie quotidienne, les résidents seront amenés à utiliser leurs voitures.

Concernant l'installation de commerces, les commerces du centre-ville connaissent déjà de grandes difficultés. Au moment de cette enquête publique la mairie a lancé une étude pour voir quels commerces seraient susceptibles de s'implanter Ecoen. C'est dire que ce projet ne s'appuie sur aucune vision claire.

A notre avis, il faut au contraire construire des logements sur les pôles de la ville actuels pour les renforcer et rapprocher la nouvelle population des commerces et services existants. Le PLU avait d'ailleurs identifié prioritairement comme SRU un autre secteur, celui de la Ruelle des Soupirs.

Ce qui nous est proposé est un donc projet d'éparpillement du territoire (voire de « déménagement du territoire ? ») qui n'est pas guidée par une vision de renouvellement urbain mais par l'étalement urbain.

2) Un accès direct à la RD 316 irréaliste et une desserte routière problématique.

La présentation du projet vante l'accès direct du site à la RD 316. En page 14 du dossier, on peut lire : « cette parcelle est bien située en termes d'accessibilité puisqu'elle a un accès direct à la Départementale RD 316 ». Comment peut-on prévoir un accès à la RD316 alors que cette route est embouteillée aux heures de pointe ? Là encore il y a contradiction avec l'étude LLTR qui prévoit un accès par la rue du Maréchal Leclerc. Même cette modalité de desserte poserait problème. Rejoindre la RD 316 amènerait soit à engorger davantage le carrefour entre la RD 316 et la route de Bouqueval, soit à emprunter le carrefour de l'extrémité nord de la rue de Maréchal Leclerc. Or ce carrefour est très dangereux car il nécessite pour tourner à gauche de traverser la RD 316 avec un angle de vision défavorable.

3) Mise en valeur de l'entrée de ville, vraiment ?

La note de présentation indique que « cet aménagement contribuerait à la mise en valeur de l'entrée Nord de la ville avec une vue sur le château de la Renaissance » En quoi la bétonisation massive du secteur serait plus valorisante pour l'entrée de ville que les jardins actuels ? L'état d'abandon du secteur est-il vraiment imputable aux espaces verts existants ? Le fait que les espaces communs soient à l'abandon et qu'on ait laissé le secteur se transformer en parking à poids lourds et autres stationnements anarchiques est-il imputable aux jardins ? Faut-il imputer à ces jardins leur état d'abandon du fait de la spéculation foncière issue des projets immobiliers de la mairie de part et d'autre de la rue du Maréchal Leclerc ?

III LA SPÉCULATION FONCIÈRE, VÉRITABLE MOTIF DU CHOIX D'AMÉNAGEMENT

La mairie a prévu grâce à cette opération, de vendre la parcelle AD224 1 634 000 € (Cf note de synthèse du conseil municipal du 03/04/24) au promoteur. La ville a acquis cette parcelle 46 000 € fin 2013 (Cf compte-rendu du conseil municipal du 28/11/2013). Sur ce secteur alors déjà très convoité, nous savons qu'à l'époque des tentatives d'implantation d'activités avaient échoué. **Aujourd'hui la ville réaliserait donc une plus-value de 3552 % en douze ans par simple établissement de documents administratifs (PLU, SRU...).**

Il n'y a donc pas besoin d'en écrire davantage pour comprendre le choix d'implantation de ce SRU en dépit de l'incongruité du lieu.

Et sur la parcelle AD 235, qui sont les mystérieux investisseurs domiciliés en Ardèche et au Royaume-Uni ?

IV POUR DES LOGEMENTS INSÉRÉS DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Les alternatives au projet présenté ne manquent pas.

Il y a tout d'abord deux autres secteurs étudiés par l'étude LLTR :

- Le secteur Ruelle des Soupirs qui prévoit 34 logements soit presque autant que son chiffrage sur les parcelles AD223 et AD224. Le secteur est plus proche du centre-ville et permettrait d'utiliser un terrain à l'abandon avec une maison livrée aux squatteurs (AD 95 et AD 96) achetée 360 000 € par la commune en 2016.
- Le secteur Lully qui pourrait accueillir 30 logements

Le PLU prévoit aussi en possible SRU les parcelles AH576 et AH592 rue Paul Lorillon. Ces parcelles n'ont pas été étudiées. D'une surface de 538 m2, la capacité en logements est faible, mais elles font face à un ensemble immobilier communal plus important qui pourrait être transformé en logements tout proches du centre-ville.

De plus, la réalisation de petites unités de logements sur différents secteurs insérés dans le tissu urbain serait plus vertueuse et relèverait d'une véritable politique de renouvellement urbain plutôt que de créer un immobilier majeur ex nihilo.

Ce choix d'urbanisme pourrait inclure la parcelle rue Colette Rousset à vendre depuis plusieurs années avec un débouché sur la rue Paul Lorillon au niveau d'un local commercial vétuste acheté par la mairie et qui nécessite d'investir 200 000 € en travaux de confortement...

Ce mode de renouvellement urbain pourrait comprendre des secteurs où l'habitat est devenu insalubre et des opérations de densification ciblées. Il pourrait inclure aussi de prendre en compte la parcelle AD 224, mais avec des maisons de ville ou du petit habitat collectif limités au long de la rue du Maréchal Leclerc.

Un potentiel de logement plus important existe sur la parcelle de l'IME rue de la Libération qui va bientôt déménager. Le terrain de départ de 2855 m² (AC 788 et autour) nécessite une nouvelle utilisation. Ce terrain est bien situé car au cœur de la ville, il est à distance raisonnable de toutes les commodités y compris la gare (10/15 minutes à pied).

Il est regrettable que le SRU n'ait visiblement pas étudié des terrains privés. Le quartier de la gare démontre que lorsqu'un secteur s'ouvre à la construction les projets sont au rendez-vous. Ce choix confirme que la motivation financière prime sur la cohérence d'aménagement dans le projet soumis à enquête publique. Le fait que de nombreuses personnes soient en demande de logement ne justifie de les « parquer » n'importe comment et n'importe où pourvu que les intérêts financiers des uns et des autres soient satisfaits.

Au vu des développements précédents, nous exprimons donc un avis très défavorable au projet soumis à enquête publique.