



3

PLU - Écouen

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2019

Le Maire Catherine Delprat

INTRODUCTION	P.2
1. RUE DU MARÉCHAL LECLERC – ENTRÉE DE VILLE NORD	P.3
2. ECOPARC DES NOYERS	P.6
3. PAYSAGE – LIENS FORET-VILLE-PLAINE DE FRANCE	P.9
4. LE RAI	P.12



NB : l'OAP n°3 est une OAP thématique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent les secteurs de projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les orientations sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Elles s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Les orientations des OAP sont complétées par le règlement du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Ecouen

Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture) mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont rédigées de façon à laisser aux concepteurs des aménagements la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation opérationnelle et technique des projets.

Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).

Principes des tracés viaires et accessibilité

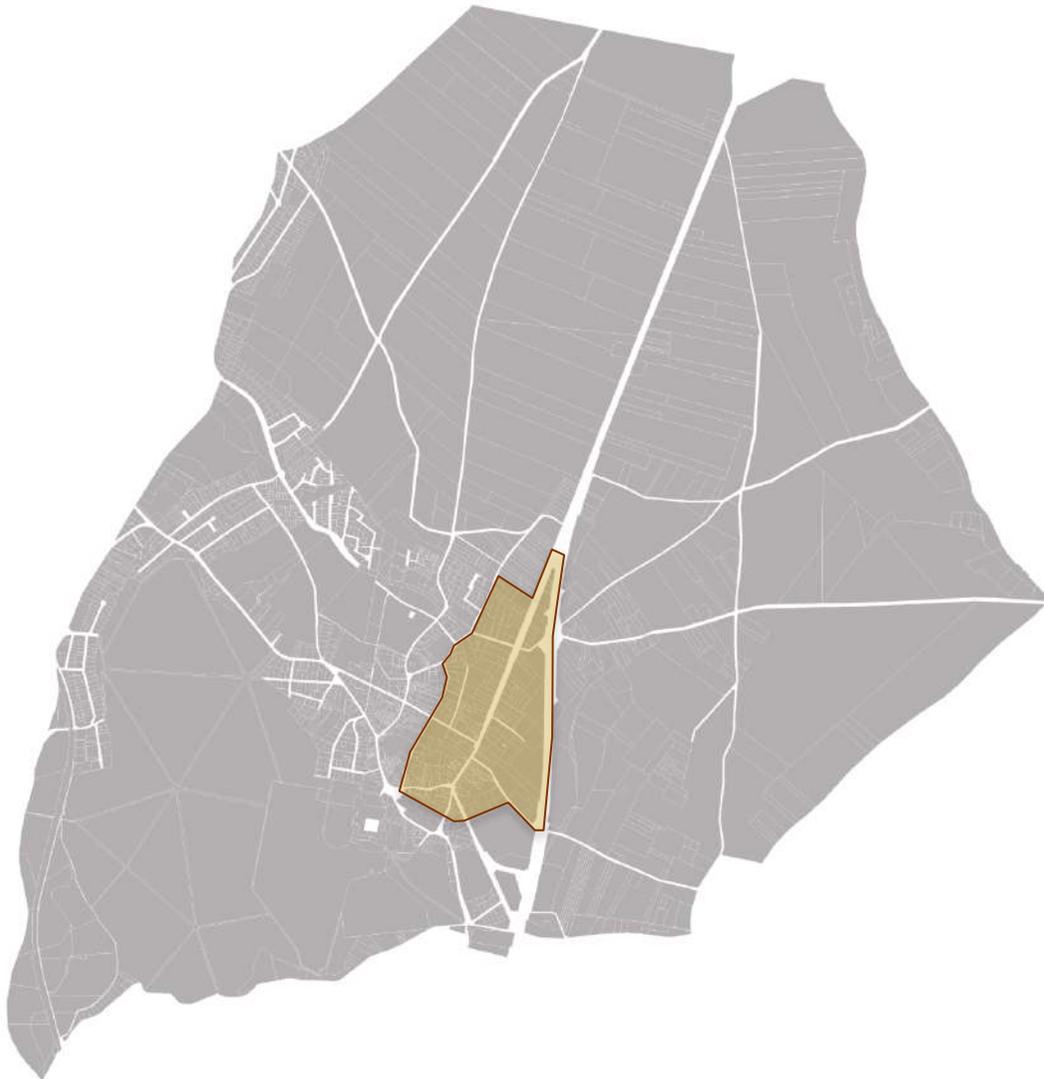
Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

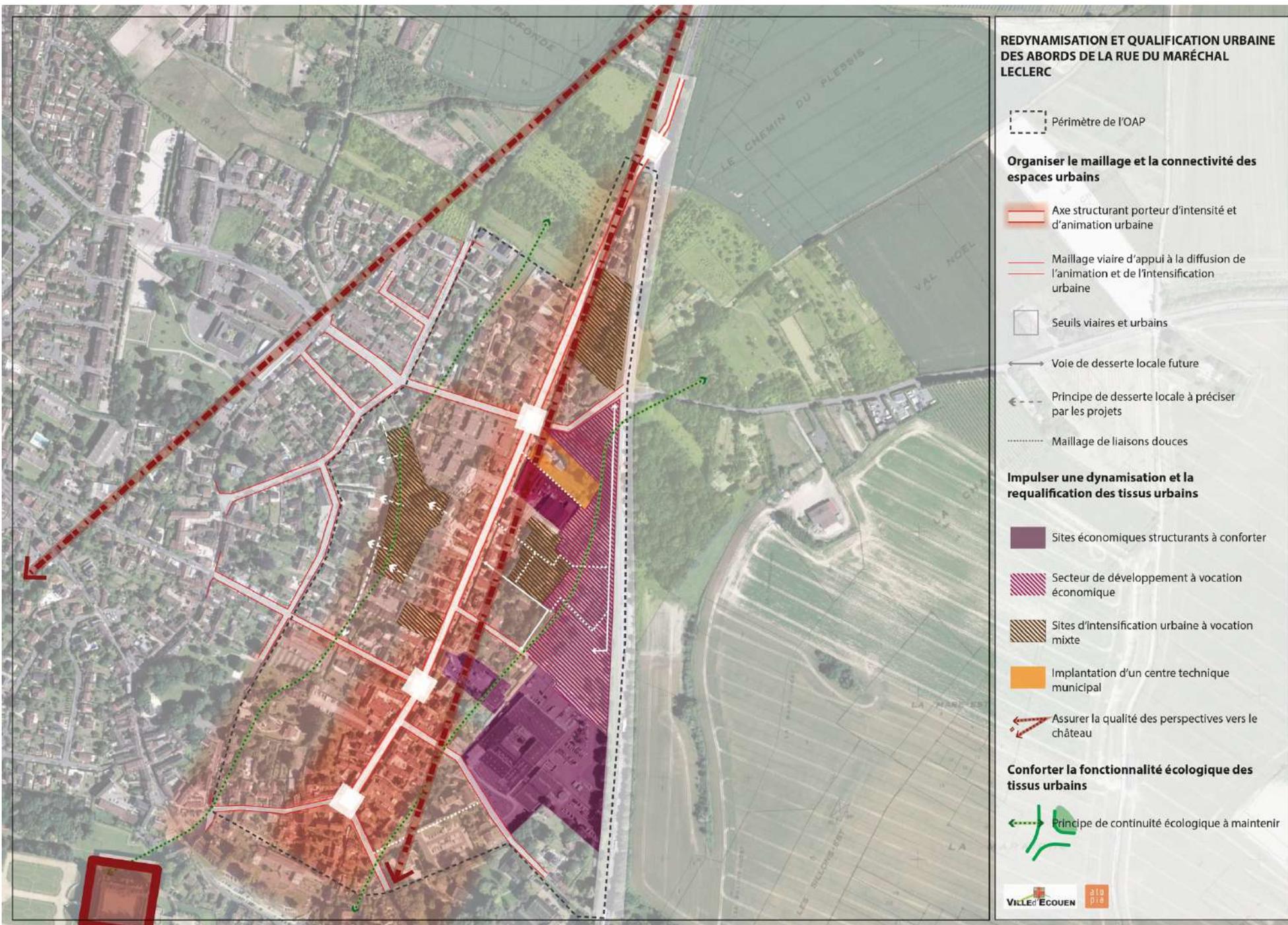
Situation et caractère

- La rue du Maréchal Leclerc constitue une pénétrante viaire majeure de l'entrée Nord de la ville d'Ecouen.
- Voie historique, son tracé reprend également un axe visuel qui assure le lien entre la ville et la Plaine de France.
- La voie est bordée d'un tissu urbain dense et mixte dont les caractéristiques diffèrent de façon séquentielle le long de l'axe. L'intensification urbaine s'accroît du Nord vers le Sud.
- L'avenue du Maréchal Leclerc supporte des fonctions de centralité pour la ville en accueillant des commerces, équipements, activités économiques et habitat.

Objectifs

- 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.





Principes d'accès-desserte

- L'aménagement de l'axe de la rue du Maréchal Leclerc concourt à la requalification paysagère des espaces publics en faveur d'une avenue urbaine active (renforcement des fonctions économique et commerciale). La voie magistrale évolue progressivement en faveur d'un partage des espaces publics entre les différents modes de déplacement : transports collectifs urbains, véhicules de tourisme, transport de marchandises (hors transit), deux-roues et piétons. L'organisation veille à assurer les conditions de sécurité pour les différents usagers.
- La dynamique de revalorisation de la rue du Maréchal Leclerc est progressivement étendue aux axes secondaires qui lui sont perpendiculaires : chemin de l'Avenir, rue Aristide Briant, ruelle des Soupirs, ruelle à Boudet et rue Adeline. Le réseau est complété par de nouvelles voies qui proposent, à terme, un niveau de voies secondaires qui permettent de consolider un maillage viaire cohérent. Il se développe dans l'objectif de proposer une trame viaire desservant les séquences arrières de l'avenue urbaine et de valoriser de nouveaux espaces.
- La rue du Maréchal Leclerc et le réseau secondaire s'articulent en des points d'intersection dont la configuration et l'aménagement favorisent les traversées Est-Ouest au même niveau qu'ils permettent les flux Nord-Sud. Ces intersections dédient une place aux modes de déplacements actifs (vélos et / ou piétons).
- Le maillage des espaces urbains est complété par un réseau de liaisons douces dédiées à la circulation des piétons et des cycles.
- Ce maillage permet de renforcer l'irrigation interne des tissus situés en second rideau par rapport à l'axe de l'avenue du Maréchal Leclerc.

Qualité et aménagements paysagers

- La valorisation de l'axe de la rue du Maréchal Leclerc

contribue au renforcement de la trame végétale en milieu urbain.

- Entre chaque point d'intersection, le traitement de la voie et des abords affirme une organisation séquentielle du paysage urbain le long de l'axe en proposant des ambiances différenciées.
- 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. Ces continuités sont, d'une part, assurées par le renforcement des alignements arborés aux abords de la rue du Maréchal Leclerc et de la RD316. D'autre part, l'OAP identifie des continuités d'espaces arborés et de jardins qui participent activement à ce rôle de continuité écologique. Hormis les espaces identifiés graphiquement par le règlement, l'OAP ne vise pas à figer le caractère naturel de ces espaces. Cependant, ces axes identifient des espaces pour lesquels il est attendu une forte présence du végétal, suffisamment dense et continue afin de jouer un rôle significatif de contributeur à la circulation des espèces.
- L'aménagement du site devra prendre en compte les risques naturels existants : risque de retrait-gonflement des argiles faible à fort, présence de gypse.

Programmation et qualité architecturale et urbaine

- L'évolution des tissus bâtis bordiers s'opère en faveur :
 - De l'élévation de la qualité urbaine, architecturale et patrimoniale de l'entrée de ville et du centre-ville,
 - Du renforcement de la fonction économique et commerciale des tissus existants,
 - 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. Une attention particulière devra être portée aux pans et matériaux de toits.
- L'évolution des tissus bâtis s'inscrivent dans une logique de requalification urbaine globale et visent l'affirmation de vocations dominantes. Il s'agit en particulier de conforter la fonction économique de l'entrée de ville en lien avec le centre-ville commerçant et le développement de l'ecoparc en entrée de ville Nord.
- Les destinations dominantes indiquées par l'OAP n'excluent pas que des constructions ayant une autre vocation puissent être réalisées. Elles expriment la vocation générale souhaitée du secteur délimité graphiquement, ce qui ne s'oppose pas à ce que des constructions soient entièrement dévolues à d'autres destinations permises dans le règlement du PLU.
- L'aménagement du site devra prendre en compte les nuisances sonores : les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit de la RD316 et de la rue du Maréchal Leclerc devront répondre aux exigences d'isolement acoustique en vigueur.

Phasage et échancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte par d'échéance.



Situation et caractère du site

- Le site s'inscrit en limite Nord des espaces urbanisés de l'agglomération d'Ecoen.
- Il est bordé est par la rue du Maréchal Leclerc sur sa limite Est, qui constitue le principal accès au site. Un autre accès est assuré par le chemin des pâtisseries au Sud.
- La partie Nord du site sera, à terme, située à proximité du futur contournement d'Ecoen.
- Le périmètre inclus actuellement des boisements et des jardins potagers dont une partie est actuellement sujette à l'enfrichement.

Objectifs

- Accompagner la qualification urbaine et paysagère de l'entrée de ville Nord par la rue du Maréchal Leclerc et les franges d'agglomération Nord.
- Développer les capacités d'accueil et de développement économique de la commune dans la continuité de la dynamique engagée par l'OAP du Maréchal Leclerc.



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les principaux accès au site s'organisent à partir de la rue du Maréchal Leclerc et du chemin des Pâtisseries.
- Le renforcement du chemin des Pâtisseries permettra de constituer la voie d'une trame viaire à déployer.
- La desserte interne doit s'organiser autour d'une trame viaire continue structurante constituée d'axes raccordés au réseau existant (rue du Maréchal Leclerc et chemin des Pâtisseries).
 - La voie structurante, reliant la rue du Maréchal Leclerc au chemin des Pâtisseries, assure la perméabilité du site. En fonction de l'avancement de la réalisation de l'opération, cette voie peut être temporairement sans issue mais doit conserver une capacité à être prolongée ultérieurement. Cette voie présente un aménagement qui favorise le partage de l'espace entre les différents modes. Elle a vocation à accueillir une desserte par les transports collectifs, un trafic de marchandise correspondant aux maillons terminaux de la chaîne logistique et notamment aux livraisons, un trafic automobile de desserte. Ce réseau est aussi support aux déplacements piétonniers et aux modes doux. Le partage de la voirie doit être assuré de façon à sécuriser les différents modes de déplacement (piste ou bande cyclable).
 - Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents secteurs du site. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée). L'espace public doit être traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement des visiteurs.
 - Le réseau de desserte locale comprend également des cheminements dédiés aux modes actifs. L'accès et les itinéraires directs vers la gare seront recherchés.
- L'aménagement du site prévoit une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Qualité paysagère et environnementale

- Les limites Nord et Sud du site présenteront une bande arborée dont la composition s'organise en présentant des strates arborées, arbustives et herbacées et des essences locales.
 - Pour la limite Nord l'objectif est de constituer un espace « tampon » paysager entre les constructions et les espaces agricoles et naturels de la Plaine de France.
 - Pour la limite Sud, l'objectif est d'assurer une transition paysagère avec les constructions résidentielles existantes.
- L'ensemble des constructions prennent place dans un environnement où le végétal s'exprime à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...
- L'ambiance et la couverture arborée du site doit être maintenue ou recrée dans l'aménagement du site. Les espaces libre doivent être largement arborés.
- 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. L'OAP identifie une continuité d'espaces arborés et de jardins qui participent activement à ce rôle de continuité écologique. Hormis les espaces identifiés graphiquement par le règlement, l'OAP ne vise pas à figer le caractère naturel de ces espaces. Cependant, cet axe identifie des espaces pour lesquels il est attendu une forte présence du végétal, suffisamment dense et continue afin de jouer un rôle significatif de contributeur à la circulation des espèces.
- L'aménagement du site devra prendre en compte les risques naturels existants : risque de retrait-gonflement des argiles faible à fort, présence de gypse et risque d'inondations pluviales liées à la présence d'un axe de ruissellement.

Qualité urbaine et architecturale

- Afin d'accompagner le caractère urbain de l'axe majeur (rue du Maréchal Leclerc) du site, les constructions s'implantent de façon à constituer un front bâti qui structure et organise l'espace et le paysage urbain perçu depuis la rue du Maréchal Leclerc.
- La composition architecturale contribue à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée d'agglomération et à l'insertion paysagère.
- 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. Une attention particulière devra être portée aux pans et matériaux de toits.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante d'activités, les programmes comprennent des activités tertiaires (bureaux, hôtellerie, restauration, formation, etc.), des services (commerces et services destinés aux entreprises et activités présentes dans l'ecoparc) et équipements.
- L'aménagement du site devra prendre en compte les nuisances sonores : les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit de la RD316 et de la rue du Maréchal Leclerc devront répondre aux exigences d'isolement acoustique en vigueur.

Phasage et échéancier

- L'OAP comporte une phase 1 desservie par la rue du Maréchal Leclerc permettant un accueil de nouvelles constructions à court terme.
- L'OAP ne comporte par d'échéance.

NB : l'OAP est une OAP thématique

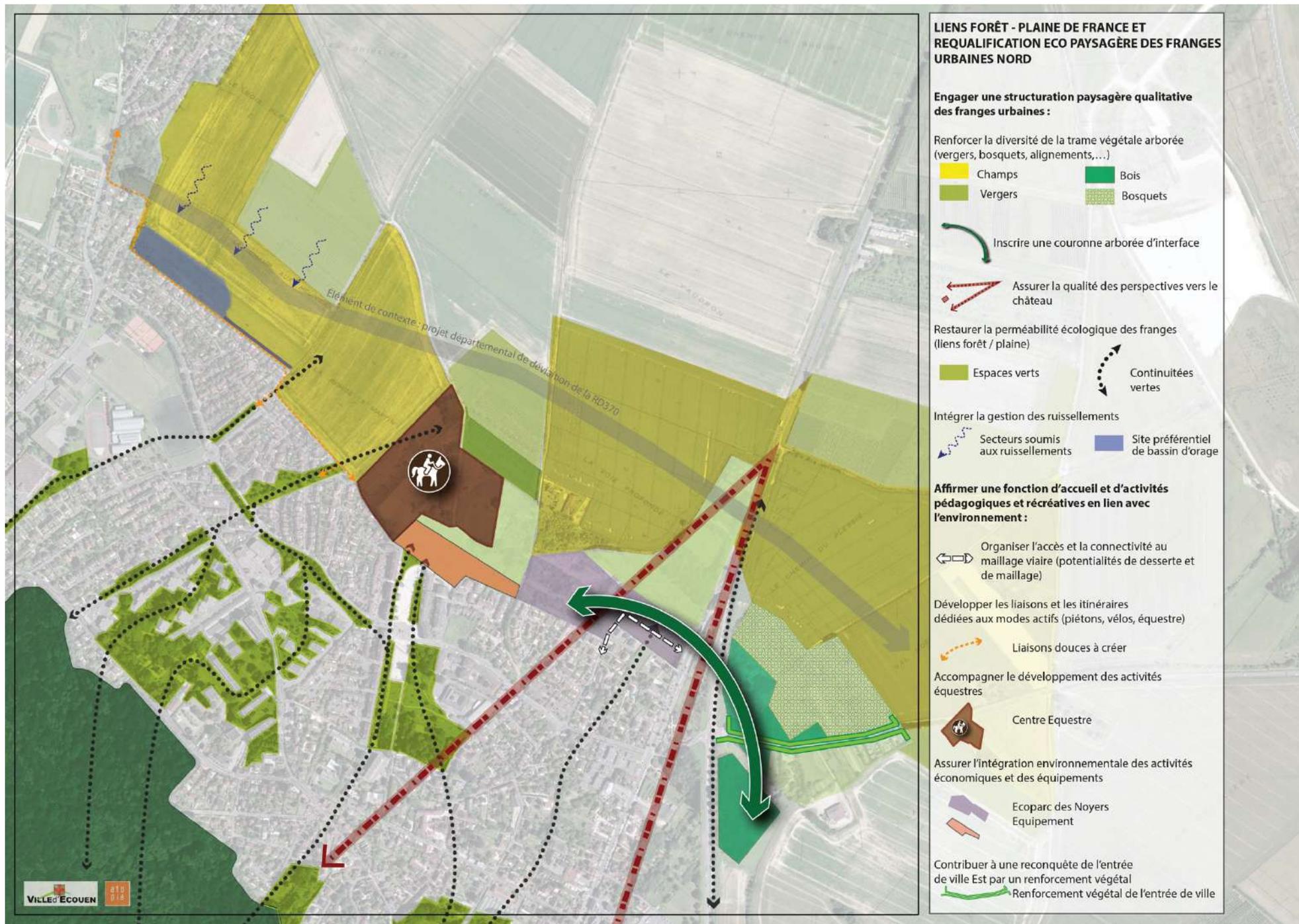


Situation et caractère du site

- L'OAP n°3 est une OAP thématique. Elle porte sur la question du paysage et du lien entre la forêt d'Ecouen, l'espace urbanisé et les espaces agricoles de la Plaine de France.
- Une attention particulière est portée aux franges Nord du tissu urbain de la commune, entre le Bois Bleu à l'Ouest et la route de Bouqueval à l'Ouest.

Objectifs

- Renforcer les liens entre la forêt d'Ecouen, le tissu urbanisé et les espaces agricoles de la Plaine de France : relier la forêt à la plaine.
- Impulser une dynamique urbaine génératrice d'un renouvellement de l'image et de la vie urbaine par la reconquête des franges urbaines. Repenser la lisière urbaine Nord d'Ecouen comme un espace à la fois vivant et écologiquement attractif.



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- L'interface entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels au Nord de la commune constitue un support de développement de cheminements doux (circulations piétonnes et cycles). L'OAP prévoit ainsi la réalisation d'une liaison douce principale, de l'avenue du Maréchal Foch au futur centre équestre, constituant une alternative à l'avenue du Bicentenaire et permettant d'ouvrir Ecoeu vers la Plaine de France.
- L'OAP prévoit, par ailleurs, une organisation nouvelle du maillage viaire dans l'ecoparc des Noyers.

Qualité paysagère et environnementale

- A l'Est du mail, la transition entre la ville et les espaces de grandes cultures de la Plaine de France est assurée par une mosaïque de milieux : prairies, vergers, friches, bois... dont la complémentarité offre une bonne capacité d'accueil de la biodiversité. Cette mosaïque doit être conservée.
- A l'Ouest du mail en revanche, la ville est au contact direct des terrains cultivés. Outre une intégration paysagère médiocre des tissus urbanisés et certaines nuisances agricoles que supportent les riverains, cette configuration ne permet pas le développement de milieux d'interface. Il convient d'améliorer le traitement de la lisière urbaine par la végétalisation de la liaison douce prévue le long des espaces agricoles. La plantation d'une haie champêtre participerait à la trame verte urbaine, protégerait les riverains de nuisances agricoles et produirait des aménités pour les agriculteurs (accueil d'une faune auxiliaire, brise vent...).
- Outre l'amélioration de la lisière urbaine, l'OAP prévoit de renforcer le lien forêt – ville – Plaine de France par :
 - La préservation et la mise en valeur d'un

réseau d'espaces verts et de continuités vertes au cœur du tissu urbain existant : parc Charles de Gaulle, cœurs d'îlots constitués de jardins privés, alignements d'arbres allée Aristide Maillol... Hormis les espaces verts et alignements identifiés graphiquement par le règlement, l'OAP ne vise pas à figer le caractère naturel des espaces verts et continuités repérés dans l'OAP. Cependant, il est attendu une forte présence du végétal, suffisamment dense et continue afin de jouer un rôle significatif de contributeur à la circulation des espèces.

- La constitution d'une couronne arborée permettant de renforcer les continuités vertes Est-Ouest. Cette couronne s'appuie sur la préservation du bois au Sud de la route de Bouqueval et l'aménagement de bandes arborées au Sud de l'ecoparc des Noyers.
- L'amélioration du traitement des entrées de ville : un renforcement du végétal le long de la route de Bouqueval est prévue et l'intégration de la RD316 à la trame verte urbaine est renforcée. Cette voie constitue à la fois un axe de déplacement des espèces, qui utilisent ses bas-côtés dans leurs déplacements, et un obstacle à leur traversée. Afin de pallier à ce dysfonctionnement, il s'agira de préserver et compléter les plantations d'alignement et de densifier la végétation le long de la route.
- L'OAP vise également à prendre en compte la gestion des eaux pluviales par, notamment, la réalisation d'un bassin d'orage, préférentiellement situé à l'Est de la rue Paul Signac.

Qualité urbaine et architecturale

- 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. Une attention particulière devra être portée aux pans et matériaux de toits.

Vocation et programmation

- La reconquête de la frange urbaine Nord d'Ecoeu se traduit par une articulation entre protection de sa valeur écologique et valorisation d'activités économiques, vertes et durables. Sont ainsi prévus : le développement du centre équestre, la création d'un équipement et l'aménagement de l'ecoparc des Noyers. Dans ce dernier, la vocation du secteur est à dominante d'activités, les programmes comprennent des activités tertiaires (bureaux, hôtellerie, restauration, formation, etc.), des services (commerces et services destinés aux entreprises et activités présentes dans l'ecoparc) et équipements.
- Afin d'assurer la bonne intégration de l'ecoparc, l'OAP n°2 prévoit des orientations en matière de végétalisation du site et de gestion des interfaces avec l'espace agricole notamment.

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas de phase.
- L'OAP ne comporte par d'échéance.



Situation et caractère du site

- Le site s'inscrit en limite Nord des espaces urbanisés de l'agglomération d'Ecouen, dans le prolongement du Mail.
- Il est bordé est par la rue du Four Gaudron à l'Est et par le Mail et la voirie prolongement l'allée Aristide Maillol au Sud. Au Nord du site s'étend un centre équestre.
- Le périmètre inclus des espaces de prairies.

Objectifs

- Impulser une dynamique urbaine génératrice d'un renouvellement de l'image et de la vie urbaine par la reconquête des franges urbaines. Repenser la lisière urbaine Nord d'Ecouen comme un espace à la fois vivant et écologiquement attractif.
- Améliorer l'offre en équipements de la commune.

LE RAI

 Périmètre de l'OAP

Organiser le maillage et la connectivité site avec son environnement urbain

 Organiser l'accès et la desserte du site

 Voie et stationnement existants - récemment créés

Assurer l'insertion paysagère du futur projet

 Création de bandes végétalisées mixtes assurant l'insertion paysagère et urbaine

 Aménagements végétalisés assurant une transition avec les jardins environnants

 Secteur à dominante d'équipements



Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Un accès au site est prévu depuis la rue Jean-Baptiste Lully, dans le prolongement de la voie nouvelle récemment créée par la Ville. Un autre accès (non représenté) pourrait être envisagé par la rue du Four Gaudon.
- Ce(s) point(s) de raccordement devra(ont) être aménagé(s) afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.
- La desserte interne du site se fera par une ou plusieurs voies (non cartographiées) qui devront être proportionnées et dimensionnées en fonction des besoins de l'opération.
 - La ou Les voies de desserte interne irriguent le site. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement. L'espace public doit être traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement des visiteurs.
 - Le réseau de desserte locale comprend également des cheminements dédiés aux modes actifs.

Qualité paysagère et environnementale

- Les limites Nord et Ouest du site présenteront une bande végétalisée dont la composition s'organise en présentant des strates arborées, arbustives et herbacées et des essences locales. L'objectif est de constituer un espace « tampon » paysager entre les futures constructions et les espaces du centre équestre et de prairies.
- Pour la limite Sud, l'objectif est d'assurer une transition paysagère avec les constructions résidentielles existantes.
- L'ensemble des constructions prennent place dans un environnement où le végétal s'exprime à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville.
- L'aménagement du site devra prendre en compte les risques naturels existants : risque de retrait-gonflement des argiles faible à fort et présence de gypse.

Qualité urbaine et architecturale

- La composition architecturale contribue à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de la frange Nord d'Ecouen et doit permettre d'affirmer une transition qualitative entre espaces de la Plaine de France et tissu urbanisé.

L'OAP affirme la nécessité d'assurer la qualité des perspectives vers et depuis la Plaine de France. Les nouvelles constructions devront être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte.

- Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.

Vocation et programmation

- La vocation du secteur est à dominante d'équipements.

Phasage et échéancier

- L'OAP ne comporte pas d'échéance.