

# MAIRIE D'ECOUCEN

---

Arrêté municipal du 14 mars 2019

## ENQUÊTE PUBLIQUE

---

*Enquête relative au projet d'élaboration du*  
*Plan local d'urbanisme de la commune d'*  
*Ecouen*

Commissaire-enquêteur : Maurice FLOQUET, Val d'Oise

Dossier n° E1900011/95

Destinataire : Madame le Maire d'Ecouen

## DOCUMENT N° 1

---

### **RAPPORT D'ENQUÊTE**

## DOCUMENT N° 2

---

### **CONCLUSIONS MOTIVEES**

*Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés.  
Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et de lecture.*

## SOMMAIRE

	<b>Page</b>
<b>RAPPORT D'ENQUÊTE</b>	
I) Généralités.....	4
II) Organisation et déroulement de l'enquête.....	10
III) Observations et réponses de l'autorité compétente.....	12
- III-1 Observations formulées par le public.....	13
- III-2 Avis émis par les Personnes Publiques Associées.....	27
IV) Conclusions sur le déroulement de l'enquête.....	38
<b>CONCLUSIONS MOTIVEES.....</b>	<b>40</b>
Pièces annexées au rapport.....	45

# RAPPORT D'ENQUÊTE

## I-GENERALITES

### I-1 Présentation de la commune

Connue pour son château, qui abrite le Musée National de la Renaissance, la ville d'ECOUEN compte 7196 habitants (recensement de 2016) répartis sur 7,59 km<sup>2</sup>.

Située à l'Est du département du Val d'Oise, à 20km au Nord de PARIS et à 15km de l'aéroport ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE, elle est limitrophe de SARCELLES et de VILLIERS LE BEL.

Rattachée à l'arrondissement de SARCELLES et au canton de FOSSES elle appartient, depuis 2009 à la Communauté de Communes de ROISSY PAYS DE FRANCE.

Le territoire communal, caractérisé par la Plaine de MAREIL EN FRANCE, les lisières urbanisées de l'Ouest de la Plaine de France, les buttes et vallées de CARNELLE, L'ISLE-ADAM et MONTMORENCY, offre un cadre de vie qualitatif et recherché.

Au cœur d'un triangle d'infrastructures routières majeures du Nord de l'agglomération parisienne (La Francilienne, la RD301 et la RD316) la commune est traversée par la RD370. Elle est également desservie par la ligne H du Transilien, au départ de la gare du Nord, en direction de PERSAN-BEAUMONT ou de LUZARCHES et par la ligne de bus RATP 269, reliant la gare de GARGES-SARCELLES à l'Hôtel de ville d'ATTAINVILLE.

Sa position, proche des sites d'emploi (ROISSY, SAINT-DENIS, PARIS) se traduit également par de fortes contraintes, la quasi-totalité de la commune étant couverte, d'une part, par le site inscrit de la Plaine de France, d'autre part, par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE.

### I-2 Objet de l'enquête

Par lettre enregistrée le 8 février 2019 au Greffe du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, le Maire d'ECOUEN a demandé la désignation d'un Commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « **l'élaboration du plan local d'urbanisme** » de sa commune.

### I-3 Cadre juridique

L'arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête a été pris le 14 mars 2019 en visa :

- de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et notamment ses articles 236 et suivants ;
- du Décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique ;
- des articles R123-7 à R123-23 du Code de l'environnement et notamment l'article R123-9 ;
- des articles L123-3 et suivants du Code de l'environnement ;
- du Code de l'urbanisme et notamment des articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants ;

- de la délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2014 décidant l'élaboration du Plan local d'urbanisme ;
- de la délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;
- des avis des différentes personnes publiques consultées ;
- des pièces du dossier destiné à la suppression des règles d'urbanisme applicables dans les lotissements ;
- de la décision, en date du 15 février 2019, du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le soussigné en qualité de Commissaire-enquêteur.

## **I-4 Nature et caractéristiques du projet**

### **I-4-1 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet**

- La commune d'ECOUEN, par délibération du 23 septembre 2014 du Conseil Municipal, a décidé de procéder à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

La délibération du 23 septembre 2014 mentionne, pour l'élaboration du PLU, les objectifs suivants, par ordre hiérarchique d'importance :

- . Diversifier l'offre en logements (neufs et réhabilitations) dans un souci de mixité générationnelle et sociale, tout en maintenant une démographie maîtrisée conformément au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE ;
- . Maintenir et développer un haut niveau d'équipements publics à destination de la population ;
- . Redynamiser le commerce de proximité et les activités artisanales du centre historique ;
- . Préserver l'activité agricole (grandes cultures de la Plaine de France, vergers...)
- . Afficher le thème du tourisme comme moteur de développement de l'ensemble du territoire de la commune, en mettant en valeur ses paysages et son patrimoine bâti et naturel remarquable, en améliorant les interactions entre le château/Musée Nationale de la Renaissance, le centre historique, la forêt et la Plaine de France ;
- . Développer les activités économiques tournées vers l'innovation, l'environnement ;
- . Améliorer l'accessibilité du centre historique et développer l'offre de stationnement ;
- . Développer les liaisons douces (piétons et vélos) à partir du réseau de sentes, venelles et chemins ruraux existants ;
- . Préserver et développer les espaces verts, notamment en cœur de ville ;
- . Valoriser la vallée du Petit Rosne par un traitement écologique et paysager ;
- . Prendre en compte les risques liés au ruissellement et les nuisances sonores

Cette délibération décide, par ailleurs, d'ouvrir la concertation prévue par l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, selon les modalités suivantes :

- . Une ou plusieurs réunions publiques ;

. Une exposition en Mairie présentant le diagnostic communal et le parti d'aménagement prévu pour la commune par des plans et des panneaux ;

. Plusieurs articles dans le Bulletin municipal ou à travers tout autre moyen d'information que le Maire jugera utile ;

. Mise à disposition, en Mairie, d'un registre à destination de la population ainsi que des associations ou personnes morales intéressées, afin qu'elles puissent y consigner leurs observations.

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par une délibération du 11 décembre 2018, qui tire le bilan de la concertation préalable avec les habitants et précise qu'aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'a été recueillie au cours de la période de concertation.

#### **I-4-2 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement**

##### **- Habitants et logements**

. La croissance de la population est continue depuis 1968 mais marque un léger tassement depuis le recensement de 2007 (-130 habitants), lié principalement aux impacts du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE.

. La commune connaît un vieillissement de sa population, lié au vieillissement in situ des ménages et au faible renouvellement des familles compte tenu de la forte baisse de production de logements.

. La typologie des ménages écouennais est comparable à celle du Val d'Oise et de la communauté d'agglomération. Les couples sans enfant et les personnes seules représentent environ les 2/3 des ménages sur la commune.

. En 2012, la commune comptait 2894 logements, dont une majorité (96%) de résidences principales.

. Près des 2/3 des résidences principales sont occupés par leur propriétaire et 20% (environ 550 logements) sont des logements HLM.

##### **- activités économiques**

. En 2014 on recensait 313 établissements sur la commune d'ECOUEN. Plus de la moitié (162) exerçait dans les activités de transport et de services divers, les autres se trouvaient dans le commerce, la réparation automobile et la construction.

. La majorité des entreprises sont des petites unités, près de 95% d'entre elles ont moins de 10 salariés.

. La situation de l'emploi est stable sur la commune (1556 emplois en 2012 contre 1546 en 2007).

. ECOUEN dispose de relativement peu de commerces de proximité et les activités commerciales et de services s'organisent à partir de 4 pôles : le centre-ville ancien, la gare d'ECOUEN-EZANVILLE, la rue de la gare et le rond-point de la Libération, le Mail secteur Maillot.

. La Sté Vygon acteur économique historique d'ECOUEN, emploie, entre son siège social et son usine, plus de 500 personnes.

. La ville propose une offre touristique et culturelle importante au travers de son musée national et du château, mais aussi du patrimoine bâti local qu'un parcours culturel, qui débute en gare, permet de découvrir.

. Les espaces agricoles couvrent 356 hectares soit près de 50% de la superficie du territoire communal et sont valorisés par 16 exploitants, dont 2 ont leur siège à ECOUEN. La stabilité des surfaces cultivées, pratiquement inchangée depuis 1999, est liée à la valeur agro-économique des terres et aux mesures de protection paysagère et patrimoniale.

### **- Mobilités**

. Seuls 13% des actifs résidant à ECOUEN travaillent sur place et les déplacements domicile-travail vers l'extérieur et les grands pôles d'emploi voisins sont importants.

. ECOUEN prend place dans un triangle d'infrastructures routières majeures du Nord de l'agglomération parisienne (la section Nord de la Francilienne, la RD301 et la RD316) et est traversée d'Est en Ouest, par la RD370.

. Un projet de déviation de la RD370, permettant de contourner les espaces agglomérés d'ECOUEN et d'EZANVILLE, est à l'étude.

. L'offre en stationnement est contrainte, notamment dans le secteur de la gare et ne répond pas à l'ensemble des besoins.

. La commune est desservie par la ligne H du Transilien (temps de parcours pour rejoindre la gare du Nord environ une vingtaine de minutes) et par 2 lignes de bus (la ligne 269 opérée par la RATP et la ligne 13 opérée par TransDev).

. La circulation des cyclistes se fait essentiellement sur la voirie, le réseau cyclable est peu développé.

. La commune dispose d'un important réseau de chemins ruraux, agricoles et forestiers qui répondent aux besoins de promenade et de loisir.

### **- socle naturel :**

. Le territoire communal occupe une position d'interface entre la butte-témoin boisée d'ECOUEN, la vallée du Petit Rosne et la Plaine de France.

. La forêt régionale d'ECOUEN, forêt patrimoniale, constitue un carrefour de continuités écologiques stratégiques Est-Ouest et Nord-Sud.

. Héritage de l'histoire et de son caractère rural et agricole, ECOUEN dispose de beaux parcs d'agrément -dont deux ouverts au public- dans le prolongement de maisons bourgeoises.

. Les espaces agricoles, forestiers et naturels constituent la principale occupation des sols (71,5% en 2012).

. Les paysages bâtis se répartissent en 9 entités : centre village, château et contreforts urbains, entrée rue de Paris, ville et forêt, vue sur champs, économie, interface Plaine de France, espace en creux, mail.

. Les qualités naturelles et paysagères du site et les valeurs patrimoniales et architecturales du patrimoine bâti sont reconnues et protégées.

### **- Ressources naturelles et environnement**

. La gestion de l'alimentation et de la distribution de l'eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux d'Île de France (SEDIF).

. La gestion de la collecte et du traitement des eaux usées incombe au Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH).

. Le SIGIDURS (Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles) assure la collecte et le traitement des déchets ménagers.

. La commune est exposée aux risques de mouvements de terrain liés à la sécheresse et à l'existence de carrières souterraines et, eu égard aux contraintes géographiques, est également concernée par plusieurs axes de ruissellement temporaire lors de périodes d'orage et de fortes pluies.

. Enfin, la ville d'ECOUEN est quasi intégralement située en zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE et son territoire est grevé par 9 servitudes d'utilité publique.

#### **I-4-3 L'adoption du projet de Plan local d'urbanisme**

Elaboré sous la conduite du Maire, le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date 11 décembre 2018 puis soumis, pour avis, aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale et aux associations agréées.

#### **I-4-4 Composition du dossier d'enquête :**

Le dossier d'enquête, dont une version papier a été remise au Commissaire-enquêteur le 12/03/2019, lors de la première réunion tenue en Mairie, se compose des documents suivants :

- . Un rapport de présentation –justifications- (50 pages) ;
- . Une annexe au rapport de présentation -diagnostic et état initial de l'environnement- (86 pages) ;
- . Le projet d'aménagement et de développement durable (23 pages) ;
- . Les orientations d'aménagement et de programmation (13 pages) ;
- . Le projet de règlement (108 pages) ;
- . Le règlement graphique (trois plans à l'échelle respectivement de 1/7000<sup>ème</sup> pour le premier et 1/2500<sup>ème</sup> pour les deux autres)
- . Plusieurs annexes réglementaires ;
- . Les pièces administratives.

#### **I-4-5 Le projet de PLU**

##### **- Le rapport de présentation :**

Il se compose de deux documents :

Le premier, intitulé rapport de présentation- justifications- traite des principales conclusions du diagnostic, de la construction du PADD, de l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, puis des justifications (de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD, des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP, de la délimitation des zones, de la compatibilité du PLU avec les dispositions du Code de l'urbanisme, de la prise en compte et de la mise en valeur de l'environnement).

Le second présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement et traite, successivement des habitants et des logements, des activités économiques, des mobilités, du socle naturel, des composantes paysagères, des ressources naturelles et de l'environnement.



## **- Le projet de PADD**

Après avoir exposé l'ambition d'ECOUEEN, à l'horizon 2025, de s'affirmer comme la ville de la Plaine de France « qui se démarque par une urbanité patrimoniale et valorise son inscription au sein des dynamiques métropolitaines pour un cadre de vie requalifié et un redéploiement économique », le projet s'articule autour de trois grands axes qui se déclinent en plusieurs objectifs :

- 1) Révéler l'urbanité d'une ville historique pour un développement qualitatif et diversifié :
  - Valoriser un patrimoine urbain et architectural vivant qui réponde aux aspirations des modes de vie contemporains ;
  - conforter un patrimoine architectural exceptionnel comme levier d'attractivité pour la ville ;
  - inviter la nature en ville pour un urbanisme patrimonial durable.
- 2) Façonner une unité urbaine vectrice de cohésion :
  - des mobilités qui accompagnent l'harmonie et la cohésion urbaine ;
  - des quartiers vivants pour des lieux de proximité ;
  - des activités rurales qui s'inscrivent en complémentarité avec l'évolution de la ville.
- 3) Impulser une dynamique génératrice d'un renouvellement de l'image de la vie urbaine :
  - redéployer des capacités au centre-ville comme moteurs du développement urbain ;
  - une offre urbaine renouvelée qui accroît la qualité paysagère ;
  - une offre structurante qui inscrit le déploiement de la ville dans son environnement territorial.

## **- Les orientations d'aménagement et de programmation :**

Elles sont au nombre de quatre et concernent :

- 1) L'entrée d'agglomération Nord, rue du Maréchal Leclerc,

Avec pour objectifs : accompagner l'évolution du tissu bâti jouxtant la voie, valoriser la perception visuelle et la qualité de l'entrée de ville depuis le Nord, faciliter l'accès aux fonctions urbaines centrales.

- 2) L'Ecoparc des Noyers,

Avec pour objectifs : accompagner la qualification urbaine et paysagère de l'entrée de ville par la RD316 et développer les capacités d'accueil et de développement économique de la commune.

- 3) Les liens Forêt-ville Plaine de France,

Avec pour objectifs : renforcer les liens entre la forêt, le tissu urbanisé et les espaces agricoles, et repenser la lisière urbaine Nord d'Ecouen.

- 4) Le RAI,

Avec pour objectifs : reconquérir les franges urbaines et améliorer l'offre en équipements de la commune.

## **- Le règlement :**

Applicable à l'ensemble du territoire de la commune il expose, successivement, les dispositions générales, puis les dispositions applicables aux zones urbaines « U », les dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU », les dispositions applicables aux zones agricole « A » et naturelle « N ».

Il comporte, également, un lexique, la liste des emplacements réservés, la liste des éléments de patrimoine bâti remarquable et un cahier de recommandations architecturales.

**- Le plan de zonage :**

Le plan de zonage figurant au dossier se compose de trois documents graphiques à l'échelle, respectivement, 1/7000<sup>ème</sup> (plan n°1) et 1/2500<sup>ème</sup> (plans n°2 et 3).

## **II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **II-1 Désignation du Commissaire-enquêteur**

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, par décision n° E19000011/95 en date du 15/02/2019, a désigné le soussigné en qualité de Commissaire-enquêteur.

### **II-2 Préparation et organisation de l'enquête**

#### **II-2-1 Présentation du projet**

Un premier entretien avec Mme Sandrine FERRERO, responsable du service Urbanisme et Techniques et Mme Nathalie OGER, collaboratrice du service Urbanisme et Techniques, s'est déroulé le 12 mars 2019 à la Mairie d'ECOUEN.

Il a donné lieu à une présentation, par Mme FERRERO, du dossier d'enquête et des principales caractéristiques du projet.

#### **II-2-2 Mesures d'organisation**

Cet entretien a également permis :

-> d'arrêter les dates de début et de fin d'enquête, à savoir du lundi 15 avril 2019 au mercredi 15 mai 2019, soit pendant 31 jours consécutifs ;

-> de fixer le nombre de permanences à quatre, afin de créer les conditions d'une large participation du public à l'enquête ;

-> d'arrêter les dates de ces permanences, à savoir :

. lundi 15 avril 2019 de 14h00 à 17h00 ;

. samedi 27 avril 2019 de 9h00 à 12h00 ;

. jeudi 9 mai 2019 de 9h00 à 12h00 ;

. mercredi 15 mai 2019, dernier jour d'enquête, de 14h00 à 17h00 ;

-> de définir et mettre en place les mesures de publicité :

. insertion dans les journaux d'annonces légales : L'Echo le Régional et la Gazette du Val d'Oise ;

. affichage en mairie et sur les différents panneaux d'affichage en ville dont dispose la Municipalité ;

. article dans le bulletin d'information municipal ;

. mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune et publication de l'intégralité du dossier d'enquête sur le site internet ;

-> de rappeler les modifications apportées par la loi ENE, au contenu de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et d'examiner, de concert, les différentes dispositions devant figurer dans cet arrêté en application de l'article R123-9 du code de l'environnement ;

-> de demander communication d'un exemplaire du projet d'arrêté avant sa signature ;

- > de fixer le contenu de l'avis d'enquête à éditer en format A2 ;
- > de rappeler également les changements résultant de la dématérialisation de l'organisation de l'enquête publique (ordonnance du 3 août 2016) : mise à disposition du public d'un poste informatique dédié, création d'une adresse électronique permettant l'envoi par courriel des observations et propositions du public ;
- > de prévoir les conditions de réception du public ;
- > de convenir d'une nouvelle rencontre pour le 29 mars 2019, qui devrait être suivie par une visite des lieux.

### **II-2-3 Transmission du dossier d'enquête au Commissaire-enquêteur**

L'exemplaire papier du dossier d'enquête m'a été remis, lors de la rencontre du 12 mars 2019.

### **II-2-4 Visite des lieux et finalisation du dispositif**

Programmée pour le 29 mars 2019, la visite des lieux a été précédée d'une réunion avec Mme FERRERO et Mme OGER.

Cette réunion a été l'occasion, pour le soussigné, de faire part d'un certain nombre d'observations et de questions découlant de l'examen du dossier d'enquête, de préciser les modalités de réception des observations recueillies par voie électronique, de réclamer communication ou remise de divers documents ( réponses des PPA, justificatifs des parutions dans les journaux d'annonces légales ...) et de parapher le registre d'enquête.

La visite des lieux s'est effectuée en compagnie de Mme FERRERO et de Mme OGER et, à ma demande, outre la présentation de la commune dans la diversité de ses quartiers a notamment concerné :

- les entrées de ville : rues de Paris, du Maréchal Leclerc, de la gare et Paul Lorillon ;
- les quatre pôles de proximité : centre-ville ancien, gare d'ECOUEEN-EZANVILLE, Rond-point de la libération, Mail secteur Maillot ;
- les pôles d'équipement, les quartiers résidentiels, le château, la forêt, le fort ;
- la Sté VYGON, rue Adeline ;
- le patrimoine bâti (parcours culturel) ;
- quelques terres agricoles ;
- le projet de contournement ECOUEEN-EZANVILLE (emplacement réservé) ;
- les zones concernées par les quatre OAP.

Toujours à ma demande et eu égard aux premières observations recueillies une visite complémentaire des lieux, en compagnie de Mme FERRERO, s'est déroulée jeudi 9 mai 2019 après la 3<sup>ème</sup> permanence et a concerné :

- la zone en friche entre les OAP 2 et 4 ;
- le collège Sainte-Thérèse ;
- l'emplacement réservé pour la RD370.

## **II-3 Déroulement de l'enquête**

### **II-3-1 mesures de publicité**

Les différentes mesures prises : publication de l'avis d'enquête dans les journaux d'annonces légales et sur le site internet de la commune, affichage en Mairie, sur les 10 panneaux administratifs et sur les 2 panneaux lumineux (PV de constatation d'affichage en date du 04/04/2019), mise en ligne de l'intégralité du dossier d'enquête sur le site internet de la commune, article dans le Bulletin d'information municipal, conduisent à conclure à une information satisfaisante du public.

Par ailleurs, au cours de l'enquête, j'ai demandé que soit, une nouvelle fois, vérifiée l'effectivité de la présence de l'avis d'enquête sur les différents panneaux d'affichage de la commune (vérification effectuée le 29/04/2019, PV ci-annexé).

### **II-3-2 conditions d'accueil du public**

Les permanences ont été organisées, aux dates précitées, dans une salle de réunion située en rez-de-chaussée de la Mairie, spécialement dédiée à la réception pendant toute la durée de l'enquête.

En dehors des permanences le dossier d'enquête, consultable sur le site internet de la Mairie, a été tenu à la disposition du public au bureau de Mme FERRERO.

### **II-3-3 recueil des observations**

Les contributions recueillies se chiffrent à 37, dont 13 formulées par courrier électronique et représentent au total 72 observations.

3 contributions transmises à l'adresse électronique dédiée postérieurement à la clôture de l'enquête et communiquées au Commissaire-enquêteur lors de la remise du PV de synthèse n'ont pas été prises en compte dans le présent rapport : Mme Marie-Marthe JESSLEN, M. Benoît HUET et M. Jean-Claude MARCUS.

14 Personnes Publiques Associées ont, par ailleurs, formulé un avis dans le délai de 3 mois fixé par l'article R153-16 du Code de l'urbanisme.

#### **II-3-4 contacts divers au cours de l'enquête**

Le Commissaire-enquêteur a pu s'entretenir, en tant que de besoin, avec Mme Catherine DELPRAT, Maire d'ECOUCEN, Mme Marianna BAK, adjointe en charge de l'urbanisme, Mme FERRERO et Mme OGER.

#### **II-3-5 contacts divers à l'issue de l'enquête**

Le Procès-verbal de synthèse des observations et avis recueillis (cf. annexe n°28) a été remis le 20/05/2019 dans le cadre d'un entretien avec Mme DELPRAT, Maire d'ECOUCEN et Mme FERRERO

Le mémoire en réponse du Maire d'ECOUCEN (cf. annexe n°29), a été adressé le 31/05/2019 sur ma boîte mail.

## **III- OBSERVATIONS ET REPONSES DE L'AUTORITE COMPETENTE**

Comme indiqué dans le PV de synthèse remis au Maire le 20/05/2019, le nombre de contributions recueillies au cours des 31 jours consécutifs d'enquête s'est élevé à 37 dont 13 transmises par courrier électronique et 14 avis ont été émis par des Personnes publiques associées.

Il est, par ailleurs précisé que l'élaboration du PLU d'ECOUEEN a été dispensé d'évaluation environnementale par décision du 29 septembre 2016 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

### **III-1 Observations formulées par le public:**

#### **III-1-1) Les orientations du PLU**

##### **Observations portées sur le registre d'enquête**

##### **- Observation n°1**

Dans un courrier de 9 pages en date du 15/04/2019, remis en main propre au Commissaire-enquêteur et agrafé au registre d'enquête, le Président de l'Association de Défense de la Forêt d'Ecouen et d'Education à la Nature (ADFEEN), M. Jean-Claude MARCUS, 5, rue de la Résistance à ECOUEEN, pose 3 questions :

1) Il demande si le PLU est « exact », c'est-à-dire conforme à la réalité :

. concernant l'avis au public, l'information des habitants lui semble confidentielle et le plus grand nombre d'entre eux « ignore cette enquête publique ».

Il demande, en conséquence, si la volonté de la Municipalité actuelle est de faire passer « son » PLU dans la confidentialité.

. concernant le dossier, constatant qu'aucun document n'avait été ouvert avant qu'il ne le consulte, il demande s'il est imaginable « que le Conseil municipal du 11/12/2018 ait pu voter le PLU sans que personne en ait pris connaissance avant de rendre son avis ? ».

. concernant les justifications, il relève que le plan de la trame urbaine montre en parcs et jardins l'ancien parc Charles de Gaulle sans tenir compte des modifications substantielles qu'il a subies : amputé par la construction de la véranda et de la terrasse ce parc n'est, par ailleurs, plus classé inconstructible mais constructible.

2) Il demande, ensuite, si ce PLU est authentique « c'est-à-dire cohérent avec le PADD auquel il se réfère et évoque :

. la disparition des protections sur 50 m en lisière de forêt de plus de 100 ha :

Rappelant que le PADD d'ECOUEEN avait notamment pour objectif de « renforcer la fonctionnalité écologique des lisières forestières du massif d'ECOUEEN » il note que le PLU proposé supprime cet objectif de protection de la forêt d'ECOUEEN sur les 50 m de lisière depuis la limite de la forêt puis, relève qu'un permis de construire qui déroge à cette protection a été autorisé.

. l'autorisation d'un projet d'amputer un double alignement d'arbres figurant sur les cartes du PLU :

Citant l'exemple, pour la vente d'un terrain, d'une discordance entre, d'une part, un plan d'architecte déposé en Mairie, d'autre part, un « document commercial et les dires d'un vendeur », il entend montrer à quel point le projet de PLU « peut-être inauthentique » puisque bafoué dans les faits avant d'être mis en vigueur.

. la destruction d'un bien public présenté comme devant être impérativement conservé en l'état :

M. MARCUS rappelle que la maison du peintre Paul LORILLON, donnée en exemple du patrimoine remarquable à préserver impérativement, a cependant subi plusieurs modifications.

3) Enfin, il demande si le PLU est désintéressé, c'est-à-dire « ne contenant pas ou ne facilitant pas des prises d'intérêt réelles ou potentielles par les personnes qui ont pu l'influencer ou le voter en Conseil municipal ».

Il estime, en effet, « qu'il pourrait y avoir prise d'intérêts et/ou favoritisme caché dans les évolutions successives des POS jusqu'à ce PLU » et l'hypothèse que la démission du Maire ait eu pour objectif d'échapper au contrôle de son patrimoine au regard du PLU mis à enquête publique » ne lui paraît pas déraisonnable.

### **- Observation n°2**

Dans une autre contribution, (cf. observations n° 1, 4, 6, 9,22 et 37), remise en main propre au Commissaire-enquêteur le 09/05/2019 et agrafée au registre d'enquête, M. MARCUS regrette l'absence de production d'un « ultime POS » ou d'une carte d'occupation actuelle du sol qui, selon lui, constitue une entrave à l'information complète du public et pose deux questions :

1) Faut-il plus de locaux commerciaux ?

A cet égard, constatant, d'une part, l'inactivité d'une cellule artisanale sur trois rues du Maréchal Leclerc et Aristide Briand, d'autre part, l'augmentation brutale des loyers et des charges « qui va faire partir plusieurs autres entreprises », il estime que construire d'autres bâtiments dans ce contexte de désaffectation n'évidemment aucun sens.

Il analyse cette construction d'autres bâtiments comme une « tromperie » sur les objectifs du PLU au regard du PADD et du SDRIF et signale, « en outre » que le PLU ne représente pas la zone d'ECOUEN qui a fait l'objet de DUP par la CARPF sur le Mont Griffard.

2) A qui profite le changement d'affectation du trésor des néoluvisols de la Plaine de France ?

Relevant l'absence de références cadastrales sur le plan n°1 figurant au dossier et pour la zone 1AUE sur les 2 autres plans, il subodore un « possible délit d'initié, préparé de longue date » au profit des propriétaires de certaines parcelles et demande au Commissaire-enquêteur de faire application de l'article 40 du Code de Procédure pénale.

Il termine sa contribution en affirmant, d'une part, que rien ne confirme que les locaux commerciaux et professionnels doivent être multipliés, d'autre part, que rien ne justifie d'artificialiser encore des Néoluvisols sur la Plaine de France.

### **- Observation n°3**

M. Jean-Claude CAVARD, ancien universitaire en géographie, n'habitant pas ECOUEN, dans un « avis circonstancié » sur le PLU, indique que le site d'ECOUEN est un élément majeur d'une grande originalité et que le château, qui surplombe superbement la Plaine de France, est aussi un élément clé du paysage. Il précise que ce sont ces nombreuses originalités que le PLU se doit de préserver.

Il énonce ensuite un certain nombre d'éléments qui l'interpellent ou l'inquiètent, dont il souhaite la prise en compte dans la version définitive du PLU qui sera adoptée par la commune.

Ses craintes portent sur :

- . l'OAP Maréchal Leclerc « partie la plus emblématique » qui doit être urbanisée avec une très grande vigilance ;

- . le futur Ecoparc des Noyers, qui se trouve en site préservé ;

- . l'OAP liens forêt-ville-Plaine de France, où une vigilance et une juste prudence quant aux constructions nouvelles semblent nécessaires.

Par ailleurs, il demande le réexamen de la nouvelle zone dite le Rai, qui empiète sur l'espace agricole et le non bâti de la Plaine de France ainsi que le renforcement des articles réglementaires concernant la qualité patrimoniale du bâti urbain.

Soulignant le remarquable travail réalisé par la CAUE (Conseil Architecture Urbanisme Environnement), la création d'un cahier des recommandations architecturales est, pour lui, un impératif.

Enfin, le périmètre du secteur Nf (forêt d'ECOUEEN) lui semble à revoir et il s'interroge sur la pertinence de conserver un emplacement réservé pour le tracé de la future déviation de la RD 370.

Il conclut en demandant de faire d'ECOUEEN une petite ville moderne qui aura conservé ses caractères de jadis.

### **Observations formulées par courrier électronique**

#### **- Observation n°4**

Le 16/04/2019, M. Jean-Claude MARCUS a transmis par courriel la note de 9 pages (cf. observation n°1) remise la veille au Commissaire-enquêteur en précisant que la mise en ligne de sa contribution pourrait inciter d'autres personnes à participer à l'enquête.

#### **- Observation n°5**

Dans un courriel adressé le 26/04/2019, M. Benoît HUET, 27, rue du 30 août, estime que malgré quelques orientations positives, la tendance générale du projet de PLU est néfaste et fait, en conséquence, part de 4 observations :

1) Il regrette que le PLU se base sur des données non à jour ou incomplètes et, à titre d'exemple, relève que :

- beaucoup de chiffres ne sont pas plus récents que 2013 ;

- le diagnostic sur l'activité commerciale de proximité est peu étayé ;

- le projet de déviation de la RD 370 est présenté comme nécessaire à l'attractivité du centre-ville alors qu'en l'absence de financement et au regard de son caractère contesté, son échéance de réalisation « ne coïncidera probablement pas avec celle du PLU ».

Après avoir énoncé un certain nombre de mesures susceptibles de fluidifier la circulation, il termine en estimant qu'il manque des données tangibles sur le niveau de réduction du trafic à attendre de ce projet de contournement.

2) Il considère, par ailleurs, que le projet de PLU se caractérise par une forte propension à l'étalement urbain et à l'artificialisation des sols, « contrairement à ce qu'il affirme ici ou là ».

Les projets pour l'Ecoparc des Noyers et le RAI, notamment, vont entraîner une artificialisation de 5 hectares sur le secteur Plaine de France Nord-Ouest et constituent un mauvais signal pour un secteur appelé à absorber le contournement de la RD 370.

Il relève également, d'une part, que les objectifs stratégiques de l'Ecoparc des Noyers ne sont pas détaillés et qu'avant d'envisager une nouvelle zone d'activité il faut déjà finaliser la zone d'activité Ouest RD 316, d'autre part, que la zone du Rai n'est pas cohérente du point de vue de sa localisation.

Enfin, si l'Ecoparc des Noyers devait se faire, il propose que le projet soit localisé route de Bouqueval, « là où la Municipalité l'avait envisagé initialement », zone de moindre intérêt paysager et environnemental.

3) Concernant la protection du patrimoine, les mesures envisagées vont, selon lui, dans le bon sens mais sont « nettement à renforcer ».

Il demande, en conséquence :

- le classement en non-constructible de l'ensemble du Parc Charles de Gaulle ;
- la réduction à 40% des pourcentages d'emprise au sol dans les zones UG et UL ;
- l'augmentation du nombre de parcs et jardins classés ;
- l'augmentation du nombre de maisons protégées, en étendant la mesure aux maisons situées dans des voies secondaires.

A cet égard, il s'étonne qu'aucune mesure de protection ne soit prévue pour la villa sise 52, rue du Maréchal Leclerc et il demande que la Municipalité s'assure que toutes les maisons ayant appartenu aux peintres d'ECOUEN sont bien protégées.

- l'élaboration de recommandations et protections pour les murs et grilles de maisons de caractère ;
- la mise en place d'une zone inconstructible de 50 m autour de la forêt pour ménager des espaces de transition nécessaires à la biodiversité.

4) Enfin, il propose l'inscription de mesures spécifiques :

- limitation de la construction de maisons individuelles en zone UA et dans la partie de la zone UG insérée dans la zone UA ;
- en matière de lotissement de terrains et de maisons, que la surface minimum des lots soit proportionnelle à celle du terrain alloti sans pouvoir descendre en deçà de 500 m<sup>2</sup> et que les divisions de logements soient fortement limitées, voire interdites.

En conclusion il demande que le PLU proposé soit soumis à référendum municipal.

#### **- Observation n°6**

Mise en ligne par M. Jean-Claude MARCUS de la contribution remise le 27/04/2019 au Commissaire-enquêteur (cf. observation n°22).

#### **- Observation n°7**

Dans un message en date du 8 mai 2019, M. HUET, en complément à sa précédente contribution (cf. ci-avant observation n° 5), rappelle que l'équipe municipale en place a fait sa dernière campagne électorale sur la création d'un écocentre et demande, d'une part, si le PLU prend en compte les projets d'infrastructure envisagés pour cet écocentre, d'autre part, quelle est la cohérence entre l'écocentre et ce PLU « qui promet d'enlaidir l'entrée Nord de la ville et d'anéantir plusieurs hectares de sols de grande qualité ».

Par ailleurs, il s'étonne de l'absence de l'avis de la commune du MESNIL-AUBRY dans le dossier du PLU.

#### **- Observation n°8**

Dans un 3<sup>ème</sup> courriel, en date du 12 mai 2019, M. HUET, en complément à son avis du 8/05/2019 (cf. ci-dessus observation n°7) estime que « le projet de PLU n'est plus viable » car parmi la zone ouverte à l'urbanisation figurent des terrains appartenant à des SCI dont l'ancien Maire est gérant.

Par ailleurs, il formule 5 propositions de projet pour des zones initialement destinées à l'urbanisation dont il souhaite préserver l'aspect naturel :



- 1) Aménagement de jardins familiaux et mise en place de jardins partagés obéissant à des règles strictes pour s'intégrer dans le paysage ;
- 2) Aménagement de lieux de promenade et de loisirs dans le cadre d'une valorisation de l'ensemble du secteur de la Plaine de France du Nord d'ECOUEEN ;
- 3) Remise de terrains à l'activité agricole avec, en priorité, recherche de l'installation d'une exploitation en biologique et concrétisation, à proximité de l'actuel centre équestre, du projet municipal de ferme pédagogique ;
- 4) Mise en œuvre du concept de jardin forêt dont l'explication est donnée par Wikipédia ;
- 5) Ouverture d'un terrain de camping en lien avec l'office de tourisme et le Conseil départemental.

#### **- Observation n°9**

Dans une contribution transmise par un courriel du 14/05/2019 reprochant à la Municipalité une mauvaise présentation des observations des habitants mises en ligne, M. Jean-Claude MARCUS, (cf. observations n° 1,2,4,6,22 et 37) fournit un résumé de son avis sur le PLU qu'il juge délictueux, insincère, irrespectueux, inexact, mensonger, sans imagination, donc sans avenir.

. Délictueux compte-tenu des plus-values importantes promises au propriétaire des parcelles AC 103 et AC 104 ;

. Insincère, car sciemment amputé d'informations, notamment celles concernant la parcelle AD 209, objet de 3 procédures pour expropriation frauduleuse ;

. Irrespectueux, inexact et mensonger : irrespect des 50 m de protection en lisière de forêt, de l'unique parc public en centre ville, des préconisations du PADD, du très précieux sol de la Plaine de France, inexactitudes concernant l'hypothétique besoin d'expansion urbaine et de parkings nouveaux, la destruction de la couverture arborée, stupidité de réduire l'activité équestre, le gaspillage de la construction d'un nouveau bâtiment pour les services techniques et celle d'un nouvel IME, absence d'inventaire et de localisation des propriétés de la commune, de mention du chemin d'Estelle, de plan de circulation comme de pistes cyclables, d'établissement pour les personnes âgées...

. Sans imagination donc sans avenir, car ignorant des opportunités majeures pour améliorer à la fois l'attractivité de la commune et le bien être d'y habiter.

En conséquence M. MARCUS demande au Commissaire-enquêteur de refuser ce PLU qu'il estime devoir être annulé en raison des irrégularités qui le caractérisent.

#### **- Observation n°10**

Dans un courriel du 14/05/2019, M. Philippe DONON, 17, rue Paul Cézanne, pour l'Association « Plaine de France en commun », déplore que la Municipalité « n'ait pas daigné engager la concertation avec les citoyen(ne)s d'ECOUEEN pour un projet d'aussi grande importance pour la Municipalité », puis indique que son Association a organisé, le 9 mai dernier une réunion publique de présentation du PLU à la population.

Rappelant la volonté affichée de la Municipalité de créer un ECO-CENTRE dans une démarche de développement durable il en arrive au constat que, s'agissant des zones 1AUI et 1AUE, le projet de PLU est en totale contradiction avec les engagements louables de la Municipalité et l'impérieuse nécessité de conserver, restaurer et développer l'espace naturel.

Il formule, en conséquence, une série de propositions pour ces deux zones :

. Développer les activités du Centre équestre ;

- . Remettre les jardins familiaux en exploitation ;
- . Installer des serres maraîchères et des serres paysagères pour les besoins des services municipaux ;
- . Installer l'IME dans cet environnement serein.

**Pour la Municipalité :**

Voir la réponse de la Municipalité à la fin du paragraphe suivant, consacré au contenu du PLU.

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

Voir ci-dessous, à la suite du paragraphe III-I-2

**III-I-2) Le contenu du PLU**

**Observations portées sur le registre d'enquête**

**- Observation n°11**

M. F. CARLES (pharmacie du Château), 15, rue du Maréchal Leclerc, concernant l'OAP n°1, aimerait savoir :

- 1) comment la zone UI sera reliée à l'avenue du Maréchal Leclerc et s'il est prévu un accès depuis le parking figurant sur le plan.
- 2) quel sera le type de commerces, locaux et activités prévus dans la zone d'activités UI.

**- Observation n°12**

M. et Mme VALUN, propriétaires de la parcelle ZD 63, « la Fosse à Blaise », qui va se trouver pour partie sur la zone de l'OAP Ecoparc des Noyers, aimeraient savoir quelle sera leur situation future au regard :

- de la taxe foncière ;
- de la poursuite de leur activité agricole (la parcelle demeurée hors de la zone de l'OAP devenant trop petite pour l'exercice de cette activité) ;
- la possibilité de construire des locaux professionnels sur la partie de leur terrain qui se situera dans la zone de l'OAP.

D'une manière générale ils souhaitent être davantage informés sur le projet d'aménagement de la zone de l'OAP Ecoparc des Noyers afin, éventuellement, de pouvoir y être associés.

**- Observation n°13**

M. Clément MICHEL, 23, rue Antonio Vivaldi, demande que la parcelle AC75, qui jouxte sa maison et dont il est propriétaire, soit classée constructible.

**- Observation n°14**

Mme AKIN, regrette de « ne pas avoir sous les yeux » la cartographie du POS en vigueur.

**- Observation n°15**

Dans un courrier accompagné de plusieurs annexes, adressé le 7/01/2016 au Maire d'ECOUEN, dont une copie remise au Commissaire-enquêteur a été agrafée au registre d'enquête, M. et Mme TORDINI, 15bis, rue du Pré Curé, s'étonnent que leur terrain, classé en zone UG depuis 1974, soit « passé subitement en zone ND sans explication » et fasse l'objet d'une servitude « des bois et forêts » contrairement à toutes les parcelles qui jouxtent le bois d'ECOUEN.

Ils souhaitent obtenir une réponse à ce courrier qui, à ce jour, n'a donné lieu qu'à une réponse d'attente en date du 21/01/2016.

**- Observation n°16**

M. et Mme DAVILA font part de leurs interrogations concernant, d'une part, le devenir des parcelles mitoyennes à la zone 1AUI (OAP n°2) en friche actuellement, d'autre part, la réalisation éventuelle d'une voie reliant la zone habitée UG et LE MESNIL AUBRY.

**- Observation n°17**

Mme Corinne LEFEBVRE et M. WINDERSTEIN s'interrogent sur les limites de l'emplacement réservé pour le projet de déviation de la RD 370.

Ils souhaitent être informés de toute modification qui viendrait à affecter leurs propriétés respectives situées à proximité de cet emplacement.

**- Observation n°18**

Dans un courrier remis en main propre au Commissaire-enquêteur et agrafé au registre d'enquête, M. Bernard LOUP, Président de l'Association Val d'Oise Environnement (VOE), fait part de 5 observations portant sur :

1) Le projet de déviation de la RD370 :

M. LOUP qualifie ce projet de nouvelle route et non de déviation, le mot déviation routière ne devant s'appliquer que pour la traversée d'une agglomération par un trafic important de transit, ce qui n'est pas le cas d'ECOUEN, comme a pu le montrer l'étude de destination des véhicules établie à la demande de son association.

En conséquence, arguant de la diminution du trafic attendue de la suppression du giratoire de la Croix verte, il préconise, pour limiter l'usage local de la voiture, la réalisation d'une transversale de l'agglomération ECOUEN/EZANVILLE par un équipement cyclable structurant.

2) Le Front Urbain d'Intérêt régional (FUIR) :

Pour M. LOUP, les OAP Ecoparc des noyers et RAI ne répondent pas à l'exigence du SDRIF et sont des ouvertures à l'étalement urbain sur la Plaine de France.

Par ailleurs, il regrette que le tracé prévu pour accéder à ces OAP n'apparaisse pas sur les cartes.

Il relève également que le FUIR qui traverse l'Ecoparc ne figure pas sur la carte et que cette OAP représente une extension urbaine de 4,1 hectares, dont 2,1 hectares au nord du front urbain sont à préserver conformément à la charte agricole du Grand Roissy, dont ECOUEN est signataire.

Enfin l'OAP Paysage-Liens Forêt-ville-Plaine de France qui, par son imprécision, semble vouloir renforcer l'ouverture à l'étalement urbain, lui paraît également contraire à la charte agricole du Grand Roissy.

3) La lisière de 50m d'un massif forestier de plus de 10 hectares :

Le projet de PLU ne matérialise pas cette protection réglementaire pour la forêt d'ECOUEN et ne précise pas les modalités de sa mise en œuvre dans le règlement.

4) Le Parc Charles de Gaulle :

Parc qui, pour M. LOUP, doit être dans sa totalité classé inconstructible.

5) L'absence de perspective d'avenir pour l'activité agricole :

M. LOUP signale que l'installation maraîchère acquise par la commune Route de Bouqueval, a été transformée en zone d'activités de fait, suite à sa location au syndicat local de gestion des déchets ménagers.

En conclusion il fait part de l'avis défavorable de son Association sur le projet de PLU de la commune d'ECOUEN.

**- Observation n°19**

M. Serge VERON, 2, rue Jacques Hérard, dernier agriculteur d'ECOUEN, demande à quoi sert l'Ecoparc des Noyers, qu'il qualifie de « flou artistique », et à quelle échéance sera-t-il réalisé ?

**- Observation n°20**

M. Hervé LACROIX, 15, rue de la petite sente, émet un avis favorable sur le projet de PLU mais estime qu'il serait intéressant que le contenu des OAP soit précisé, notamment en ce qui concerne l'Ecoparc des Noyers.

**Observations formulées par courrier électronique**

**- Observation n°21**

Dans une contribution de 3 pages, adressée par courriel le 05/05/2019, M. J. Mary HONNET, 10 bis, rue Jacques Yvon, après avoir signalé l'indisponibilité, pendant 8 jours, de l'adresse électronique dédiée et dénoncé l'absence de concertation avec les habitants, fait part de 8 observations et d'une proposition :

- Axes de circulation

Estimant que les OAP doivent tenir compte des sens de circulation il demande :

- 1) Pourquoi l'axe majeur/entrée de la ville Nord devient interdit sur une partie de sa remontée, empêchant de rejoindre l'avenue de Paris/entrée de ville Sud et la partie historique de la ville ;
- 2) Comment parler de valorisation de l'axe Nord/Sud après avoir encasté sur l'emprise de la chaussée et devant deux belles demeures du XIXème siècle un bloc à déchets inesthétique ;
- 3) Pourquoi l'axe majeur/Ouest ne permet plus un sens de circulation sur la rue Jean Bullant ?

- Espaces verts

M. HONNET évoque successivement le Parc Charles de Gaulle, normalement classé inconstructible, devenu constructible, une maison de Maître du XVIIIème siècle défigurée par une verrière en L en contradiction avec les recommandations de conservation du patrimoine bâti, un Mail, non conforme à l'existant, planté rue Jacques Yvon.

- PLU zone UA (habitat ancien/Sud ECOUEN)

Pour M. HONNET, le PLU est inauthentique car n'y figure pas une extension récente illégale en zone UA (bâti ancien et sauvegardé).

- Zone UG (habitat individuel/Sud ECOUEN)

Comment le collège Ste Thérèse et l'ensemble ses bâtiments se retrouvent en zone UG ? Cet établissement, qui compte plus de 1000 élèves, devrait être rattaché à l'avenue de Paris et classé en zone UC (collectif) avec stationnement au parking de l'avenue de Paris.

Par ailleurs, la protection dont bénéficie la coulée verte donnant sur l'avenue de Paris devrait être étendue aux parcelles (206,217 et 212) acquises par cet établissement.

- Zone UI/Est ECOUEN

L'aménagement de cette zone, située le long de la D316, aurait été plus lisible côté Bouqueval.

- L'Ecoparc des Noyers

S'agissant de « terrains agricoles devenus à bâtir » en quoi de futurs lotissements, avec un nouvel afflux de population sans les infrastructures est « Eco...logique » ?

- Protection du patrimoine

Le tissu urbain mi ancien/mi moderne et les problématiques différentes entre la partie haute de la ville et la partie plaine demandent beaucoup de réflexion et de réunions avec la participation des riverains et des habitants.

- Projet de déviation de la RD 370

Comment accepter que cette voie de contournement « prenne en réserve foncière près de 10 hectares simplement pour créer une zone nouvelle de lotissement à bâtir de 5 hectares ».

- Proposition

Obligation, dès le 2<sup>ème</sup> véhicule par foyer, de justifier d'un parking en propriété ou location.

En conclusion, au vu des documents, M. HONNET juge le PLU inexact.

**Pour la Municipalité :**

**Concernant le site de l'Ecoparc des Noyers**

En réponse aux différentes remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique et à l'observation du commissaire enquêteur sur le site de l'Ecoparc des Noyers, identifié en zone 1AUI et faisant l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), la commune modifiera le tracé du secteur et réalisera une nouvelle OAP en vue de l'approbation du PLU.

**Concernant le site du Rai**

En réponse aux différentes remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique sur le site du Rai (zone 1AUE), la commune souhaite affirmer sa volonté de maintenir ce secteur de projet dans le PLU approuvé, pour permettre la réalisation du projet d'intérêt collectif d'IME. Le secteur du Rai s'inscrit en compatibilité avec le SDRIF dans la mesure où l'urbanisation future ne s'organisera pas au-delà de la limite du FUIR. L'avis de l'Etat (DDT) atteste de la compatibilité du projet de PLU avec la protection de la Plaine de France et le respect du FUIR.

La commune, comme évoqué dans la note d'information à destination du public relative aux avis des personnes publiques associées recueillis, entend améliorer l'intégration paysagère des futures constructions du secteur du Rai.

**Concernant les activités économiques et commerciales**

En réponse aux différentes remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique concernant les activités économiques et commerciales futures, la commune souhaite affirmer sa volonté de préserver et valoriser les activités existantes tout en développant de nouveaux espaces pour favoriser l'accueil de nouvelles activités, ceci afin de répondre à la stratégie du PADD d'affirmer Ecoen comme « pôle d'urbanité de la Plaine de France par l'alliance de la valorisation d'un capital patrimonial et d'une inscription économique renouvelée. » La commune souhaite renforcer la

diversification des différentes fonctions déjà présentes sur son territoire : économiques, résidentielles et environnementales.

L'identification de capacités de développement économique de long terme permettra à la Ville de saisir les opportunités liées au développement du site de Roissy Charles De Gaulle. Le développement s'inscrit dans un temps postérieur à l'urbanisation de la zone économique intercommunale le long de la RD316.

### **Concernant le projet de déviation de la RD370**

En réponse aux différentes remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique concernant l'emplacement réservé prévu pour le projet de déviation de la RD370, la commune rappelle que le porteur de projet, le Conseil départemental, a affirmé dans son avis sur le projet de PLU arrêté, la nécessité de prévoir l'emplacement réservé tel qu'il est représenté sur le plan de zonage.

### **Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

Le redécoupage de la zone de l'OAP n°2 est en effet indispensable pour éviter que ne soient valablement contestés les choix ayant présidé à l'élaboration du PLU.

### **III-I-3) Le patrimoine architectural urbain et paysager**

#### **Observations portées sur le registre d'enquête**

##### **- Observation n°22**

Dans une contribution de 9 pages en date du 27/04/2019 (cf. observations n°1,2,4,6,9 et 37), remise en main propre au Commissaire-enquêteur et agrafée au registre d'enquête, M. Jean-Claude MARCUS, fait part de ses réponses à « 3 questions simples sur ce PLU » :

1) Est-il respectueux de la forêt d'ECOUEEN et de ses lisières ?

Faisant observer que les prescriptions du Schéma Directeur pour la Région Île de France (SDRIF) concernant la protection d'une forêt de plus de 100 hectares « ne sont pas respectées dans le PLU d'ECOUEEN » il attend du Commissaire-enquêteur d'exiger « les corrections de présentation cartographique et de réglementation qui montrent et mettent en œuvre cette protection sur les 50 m en lisière de forêt de plus de 100 hectares faute de quoi un recours pour non-conformité au SDRIF – et aussi au PADD- deviendra inévitable ».

2) Est-il respectueux des sols agricoles et tout particulièrement du trésor des néoluvisols de la Plaine de France ?

Estimant que l'omission de la connaissance des sols est le défaut majeur de ce PLU il relève :

- qu'il n'y a aucune étude pédologique pour fonder les changements d'affectation des sols directs qui sont programmés par ce PLU ;

- que l'objectif de zéro artificialisation des sols doit apparaître dans tout PLU puisque, maintenant, l'artificialisation du sol est devenu un indicateur négatif de richesse ;

- que le gaspillage des néoluvisols qui sont rendus constructibles au nord du territoire d'ECOUEEN est « la folie majeure de ce PLU ».

Il demande, en conséquence, au Commissaire-enquêteur « de signaler cette absence de carte et d'étude pédologiques et d'en demander la correction avant toute approbation possible de ce PLU ».

3) Répond-il bien à l'objectif de reconstruire la ville sur la ville, c'est-à-dire l'objectif aujourd'hui étatique de zéro artificialisation des sols et de végétalisation urbaine ?

Regrettant l'impossibilité de comparer globalement et complètement les modifications proposées par ce PLU au regard des états antérieurs du POS, il indique que quelques sondages permettent néanmoins de voir que ce PLU « privera les habitants d'ECOUEN d'une grande partie des sols végétalisés - publics ou privés- en ville ».

Sur ce point il évoque la privation des habitants d'ECOUEN, mais aussi des visiteurs et touristes, d'une grande partie de l'unique parc public de centre-ville.

En conclusion il estime que :

- La forêt d'ECOUEN n'est pas protégée sur ses lisières ;
- Le trésor pédologique et agronomique des néoluvisols de la Plaine de France n'est ni inventorié, ni préservé ;
- Les espaces végétalisés en centre-ville comme en périphérie sont sacrifiés en vue d'une artificialisation qui n'est aucunement justifiée.

**- Observation n°23**

M. DELAHOUSSE, 50, rue du Maréchal Leclerc, déclare être désagréablement surpris par le projet présenté.

Il considère « tout à fait dommageable » de construire des locaux, aussi modestes soient-ils, sur la zone Maréchal Leclerc et AUI et demande de réfléchir à l'installation des locaux prévus ailleurs mais pas à l'entrée de ville.

**- Observation n°24**

M. et Mme VEYRIERES, 16, rue Colette Brosset, concernant le futur Hôtel restaurant situé sur le parc du Général de Gaulle, déclassé de bâtiment public en bâtiment privé, prie le Commissaire-enquêteur de « regarder avec attention » que le PADD soit respecté dans ses exigences à savoir sauvegarder ce qui est végétalisé.

Afin de protéger définitivement le Parc dans son ensemble, ils demandent la transformation de cette partie de la zone UA en zone inconstructible.

Par ailleurs, ils considèrent que l'entrée Nord « doit prévaloir du centre historique qu'est ECOUEN » et mettre en valeur l'espace naturel actuel plutôt que le détruire, observation qui vaut également pour la zone IAUE entre le mail et la ferme du mandarin.

Elles concluent en demandant au Commissaire-enquêteur de faire en sorte que « le PADD soit respecté » puis, en nota bene signalent l'abattage, sans aucune concertation, de 54 peupliers.

**- Observation n°25**

Dans une contribution anonyme, une habitante de la commune depuis 20 ans considère qu'ECOUEN, ville avec un patrimoine historique à conserver, doit rester telle qu'elle est actuellement, avec ses espaces verts à protéger.

Par ailleurs, elle demande à qui appartiennent les terrains visés par le projet et qui va payer les travaux d'aménagement.

## **Observations formulées par courriel**

### **- Observation n°26**

Dans une contribution transmise par courriel le 15/05/2019, M. Jean-François PIN, Conseiller municipal, liste Inventons notre avenir en commun à ECOUEN, fait observer que la Municipalité n'a pas organisé une concertation suffisante avec les habitants tout au long de l'élaboration de ce projet puis formule plusieurs remarques concernant :

. La protection des espaces verts et boisés :

Le PLU devrait prévoir une zone de reculement de 50m en lisière de la forêt d'ECOUEN, les indications quant à la protection des espaces verts (article L151-23 du Code de l'urbanisme) sont extrêmement vagues et ne permettent pas d'assurer la protection qui semble annoncée, plusieurs espaces verts protégés mériteraient, au vu du caractère remarquable de leurs arbres d'être classés espaces boisés au sens des articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme, notamment le square du 19 mars 1962, les 2 parcelles du jardin public Charles de Gaulle et le parc Lemaire, qui ne devraient pas être constructibles.

La parcelle AL371 devrait, elle aussi, être classée en espace boisé tout en restant constructible et les parcelles AC 531 et AC623, propriétés communales, devraient être classées comme espaces verts à protéger.

. Les espaces naturels et agricoles :

L'emprise des 2 OAP « Ecoparc des Noyers » et « le RAI » réduisent sensiblement les surfaces des zones naturelles et agricoles, le classement en zone agricole de l'ancienne ferme Bombré (propriété communale classée en zone NI), serait plus conforme à l'objectif de développer une activité agricole diversifiée, l'emprise du projet de déviation de la RD370 est très importante et mériterait, pour être conservée, que l'utilité publique de ce projet soit véritablement démontrée.

. Les emplacements réservés :

Les espaces libres de construction ayant une vocation d'espace public devraient faire l'objet d'une réservation, notamment le parc Lemaire, le jardin public Charles de Gaulle, l'esplanade du Mail, ainsi que les parcelles AC531 et AC623, la partie boisée de la parcelle AB398 (square du 19 mars 1962) et la parcelle AC485 (ancienne résidence Molière).

Pour terminer, M. PIN fait part de 3 observations complémentaires portant d'une part, sur la volonté de la Municipalité de développer les circulations douces et d'améliorer les transports en commun dont il décèle mal, dans le projet de PLU, les dispositions prises en ce sens, d'autre part, sur la capacité du projet de PLU à résoudre, en l'absence d'un vrai plan de déplacements urbains, les graves problèmes de stationnement et de circulation automobile que connaît la commune, enfin sur la requalification du secteur de la gare et le renforcement de sa popularité qui nécessitent une coopération avec la commune d'EZANVILLE et la CARPF, pour laquelle aucune démarche ne semble avoir été pour l'instant entreprise.

Il conclut sa contribution en demandant au Commissaire-enquêteur de donner un avis défavorable au projet de PLU dont il souhaite que l'étude soit reprise en tenant compte de ses observations.

### **Pour la Municipalité :**

La commune rappelle que le projet de PLU d'Ecouen arrêté en Conseil municipal affirme l'importance de préserver les espaces agricoles de la Plaine de France et de ne pas développer l'urbanisation au-delà du FUIR (front urbain d'intérêt régional) inscrit au SDRIF (schéma directeur de la région Ile-de-



France). L'avis de l'Etat (DDT) atteste de la compatibilité du projet de PLU avec la protection de la Plaine de France et le respect du FUIR. Dans le cadre de la modification du périmètre du site de l'Ecoparc, la commune réaffirmera sa volonté de préserver les espaces agricoles et naturels de la Plaine de France en s'inscrivant dans les limites du FUIR.

De plus, comme évoqué dans la note d'information à destination du public relative aux avis des personnes publiques associées recueillis, la commune entend réfléchir à renforcer les outils réglementaires du projet de PLU pour améliorer l'intégration paysagère des futures constructions sur le site de l'Ecoparc.

### **Concernant la protection de la lisière de la forêt**

En réponse aux différentes remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique concernant la protection de la lisière de la forêt d'Ecouen, la commune rappelle que les abords du massif forestier sont protégés de l'urbanisation par les dispositions liées à la zone N qui ne permettent pas de nouvelles urbanisations.

### **Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

Sans observations

### **III-I-4) Les autres observations et demandes particulières**

#### **Observations portées sur le registre d'enquête**

##### **- Observation n°27**

M. C. COURTIER, Route de Bouqueval, demande que les parcelles classées Z81 et Z31 soient classées en zone A et non en zone Nf.

Par ailleurs, il juge aberrant le tracé du projet de déviation, car il arrive sur une impasse à EZANVILLE et isole le Bois bleu.

Il s'interroge également sur l'accès aux parcelles au Sud de la déviation.

Enfin, il lui paraît urgent de faire la déviation entre la route de Bouqueval et la D16 et de créer un accès aux parcelles à l'Ouest de la D16.

##### **- Observation n°28**

Mme BETANCOURT souhaite que les parcelles cadastrées Z 490 à Z493, comprises entre la future déviation et les pavillons limitrophes soient classées en zone UG et non A.

##### **- Observation n°29**

M. Emile TAUPIN, 10, rue Albert Laurenson, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, fait part de sa demande relative à la viabilisation, dans le cadre du PLU, des parcelles ZC104 et ZC31 et précise que son voisin, domicilié sur la route de Bouqueval, en bénéficie déjà.

##### **- Observation n°30**

M. Martial CIREDERF, 32, rue Sonny Rupaire, 97121 Guadeloupe, demande la modification, dans le PLU à venir, du zonage –sans autre précision– retenu pour la parcelle AD161.

##### **- Observation n°31**

M Olivier CROSNIER, 42, rue Jean Jaurès, aimerait connaître les possibilités d'agrandissement de la parcelle 118.

**- Observation n°32**

M. PEREIRA, 31, rue de la Gare, indique vouloir prendre connaissance du projet et obtenir des précisions sur les possibilités de construction sur la parcelle AC202.

**- Observation n°33**

M. Reynald LESPINAS, DG de la Sté SIPV (groupe VYGON), en complément au courrier de Mme Laurence REGNAULT (cf. observation n°35), présente une série de photos montrant l'absence de « restes historiques » sur la villa Adeline et précise que cette dernière a été acquise par la Sté VYGON en vue d'utiliser le terrain d'assiette et non la maison elle-même, qui est « effectivement en ruine ».

Il insiste, en conséquence pour que soit prise en compte la demande de la Sté VYGON qui souhaite s'étendre sur le site.

**Observations formulées par courrier électronique**

**- Observation n°34**

Dans un courriel du 15/04/2019, M. et Mme KLATT souhaitent qu'à l'occasion de l'enquête sur l'élaboration du PLU leur demande de classement en zone constructible des parcelles AC 105 et 107, dont ils sont propriétaires, soit une nouvelle fois examinée.

**- Observation n°35**

Dans un courriel en date du 14/05/2019, Mme Laurence REGNAULT, Directrice des travaux neufs pour la Sté VYGON, 8, rue de Paris, demande le retrait du classement en patrimoine bâti remarquable de la maison sise 5, rue Adeline pour les raisons suivantes :

. Objet de nombreuses transformations ayant défiguré le bâtiment d'origine, elle ne présente plus d'intérêt architectural ;

. Avec des sous-sols constamment inondés en hiver, elle n'est pas conforme aux critères de salubrité et de sécurité des locaux de la Sté VYGON ;

. La parcelle de cette maison, située en zone UI, dans un secteur mitoyen de l'usine de la Sté, a vocation à supporter le développement économique de cette dernière.

Elle fournit, à l'appui de sa demande, un courrier de Mme Judith FÖRSTEL, Conservateur du patrimoine à la Région Île de France, indiquant notamment que « le recensement de la maison parmi les édifices étudiés à ECOUEN n'empêche ni les transformations ni même la destruction de la villa, qui est de toute façon déjà très modifiée ».

Elle précise, ensuite, que le classement de la Villa Adeline n'est pas approprié et est pénalisant pour le développement de sa Sté et celui de la ville, puis conclut en déclarant que « VYGON est très attentif à soutenir le patrimoine de la ville » et en se réjouissant du classement en maison remarquable de la villa La Houssaie, 8, rue de Paris, siège social de la Sté.

**- Observation n°36**

Dans un courriel en date du 14/05/2019, M. Paul PETTRE, pour le compte de l'indivision PETTRE, propriétaire d'un terrain de 5329 m<sup>2</sup>, cadastré AD209, appelle l'attention sur la procédure d'expropriation engagée par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) dans le cadre de l'aménagement de la ZAE dans la zone dite de la Ruelle à Boudet.

Considérant que c'est à tort que la CARPF a été désignée « Autorité expropriante » puisque la superficie de la future ZAE est très inférieure aux 5 hectares exigés pour qu'il y ait intérêt communautaire, il rappelle les procédures contentieuses engagées par l'indivision contre cette

expropriation puis indique qu' « en l'état juridique actuel », la délégation d'aménagement donnée par la ville d'ECOUEEN à la CARPF n'a pas été annulée.

Aussi, compte tenu du transfert de compétence opéré au profit de la CARPF, la commune d'ECOUEEN n'a plus compétence pour intervenir sur le périmètre de la ZAE.

En conséquence il estime que la Mairie d'ECOUEEN ne peut, dans l'état juridique actuel, modifier le PLU dans le domaine de la ZAE et demande à la commune d'attendre la fin de la procédure concernant la ZAE d'ECOUEEN avant d'envisager un nouveau PLU.

#### **- Observation n°37**

Dans un courriel en date du 15/05/2019, M. Jean-Claude MARCUS, auteur de 4 précédentes contributions (cf. observations 1,2,9 et 22) inscrites au registre d'enquête et transmises également par courrier électronique, demande au Commissaire-enquêteur de bien vouloir transmettre au Président du Tribunal administratif sa requête dans laquelle il s'interroge sur les raisons ayant conduit à la publication de ses contributions sur le site de la ville d'ECOUEEN selon des formes différentes.

#### **Pour la Municipalité :**

Néant

#### **Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

Les demandes particulières exprimées au cours de l'enquête n'ont pas donné lieu à réponse de la part de la Municipalité. Certaines cependant ont un lien direct avec l'objet de l'enquête (notamment le classement de la villa Adeline) et devront être examinées préalablement à l'adoption du PLU.

Par ailleurs, concernant la demande de M. MARCUS, il est précisé qu'il n'appartient pas au Commissaire-enquêteur d'effectuer ce genre de tâche.

### **III-2 Avis émis par les Personnes Publiques Associées :**

#### **- Avis n°1**

Par courrier du 7 janvier 2019, le Président de la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val d'Oise fait part de l'avis favorable de la CCI Val d'Oise sur le projet de PLU qui lui a été soumis pour avis et propose d'accompagner la ville d'ECOUEEN dans « sa stratégie de développement territorial ».

Il joint à son courrier une plaquette d'information présentant une partie des prestations proposées par la Chambre.

#### **- Avis n°2**

Par courrier du 24 janvier 2019, le Maire de SAINT-BRICE-SOUS-FORÊT, fait savoir que le projet de PLU de la commune d'ECOUEEN n'appelle aucune observation de sa part.

#### **- Avis n°3**

Par courrier du 25 janvier 2019, la Présidente de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers fait part de l'avis favorable de la CDPENAF, assorti d'une réserve sur le STECAL Nf, qui doit être réduit autour des installations existantes, et d'une recommandation sur l'emplacement réservé pour la déviation, dont il convient de s'assurer de la cohérence avec le PLU des communes voisines concernées.

**- Avis n°4**

Par courrier du 5 février 2019, l'Agence Régionale de Santé (ARS) fait part de plusieurs observations concernant, successivement :

- la protection de la ressource en eau et la gestion des eaux :

Elle note, d'une part, qu'il aurait été intéressant de détailler les capacités de la ressource au regard des projets résidentiels identifiés, d'autre part, qu'aucune information n'est donnée sur la gestion des eaux pluviales dans le rapport de présentation, qu'il conviendrait de compléter sur ce point.

Après avoir relevé que le plan de réseaux annexé au PLU ne comporte aucune légende permettant de déterminer le type de réseau, elle rappelle que les plans des différents réseaux existants d'alimentation en eau potable et d'assainissement doivent être annexés au PLU.

- la qualité des sols :

Pour l'ARS, le projet de PLU pourrait rappeler les recommandations à suivre, notamment lors de futurs usages sensibles et, à cet effet, propose un complément au document.

Par ailleurs, elle rappelle que la qualité des sols doit faire l'objet d'une attention particulière et suggère une prise en compte de l'historique de tout site concerné par un projet urbanistique, via une première recherche documentaire.

- la qualité de l'air, les nuisances sonores et le trafic routier :

Le projet de PLU devrait préciser que la commune se trouve dans une zone sensible pour la qualité de l'air et présenter des actions d'amélioration dans ce domaine.

Il devrait également rappeler d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

- l'offre de soins :

L'adéquation avec les besoins à venir (augmentation et vieillissement de la population) des équipements de santé et médico-sociaux et de l'offre ambulatoire sur le secteur doit, également, être prise en considération par le projet de PLU.

**- Avis n°5**

Par courrier du 8 février 2019, le Maire d'EZANVILLE fait part de son avis favorable sur le projet de PLU de la commune d'ECOUEEN.

**- Avis n°6**

Par courrier du 13 février 2019, M. Jean-Baptiste BELLON, Architecte des Bâtiments de France, formule plusieurs observations sur le projet de PLU :

- Orientations d'aménagements et de programmation

. Alors que l'OAP rue du Maréchal Leclerc-Entrée de ville Nord prévoit de renforcer et de restaurer les continuités écologiques le document graphique, en densifiant l'urbanisation entre la rue du Maréchal Leclerc et la D316, semble donner des informations contraires ;

. L'artificialisation et la densification de l'Ecoparc des noyers n'est pas de nature à permettre le maintien des qualités paysagères actuelles de cette entrée de ville. Sa constructibilité est à resserrer le long de la rue du Maréchal Leclerc ;

. L'OAP Liens forêt-ville-Plaine de France apparaît en totale contradiction avec l'OAP Ecoparc des Noyers quant à sa finalité, la position de la zone ne permettant pas de préserver la percée visuelle vers le château ;

. La nouvelle « barre visuelle » prévue par l'OAP le RAI, renforce la densification urbaine du pied de la butte d'ECOUEEN.

Au total, il apparaît que les valeurs urbaines, patrimoniales et paysagères ne sont pas prises en compte dans l'élaboration des OAP.

#### - Règlement

L'Architecte des Bâtiments de France constate que les articles relatifs à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont trop succincts et regrette que les éléments du cahier de recommandations architecturales ne trouvent pas une traduction réglementaire opposable aux tiers dans le règlement.

Il formule, en conséquence, plusieurs remarques concernant le règlement des zones UA, UC, UG, UI, UL, AUE, AUI, A et N, les emplacements réservés et la liste des éléments de patrimoine bâti remarquable.

#### - Cahier de recommandations architecturales

Après avoir relevé que la carte concernant les espaces protégés n'est pas très lisible l'Architecte des Bâtiments de France formule une série de propositions concernant les maisons anciennes (devantures commerciales, forme du toit, éclairage des combles) et les maisons traditionnelles (modénatures et décors, ouvertures, matériaux et éléments de décor, éclairage des combles).

Il termine son courrier en regrettant que l'important travail fourni par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) et la Région soit très peu employé dans les documents constitutifs de PLU.

#### - Avis n°7

Par courrier du 15 février 2019, le Maire de VILLIERS LE BEL fait savoir que le projet de PLU arrêté par la Municipalité d'ECOUEEN n'appelle pas de remarque particulière de sa part.

Il émet, en conséquence, un avis favorable sur ce projet.

#### - Avis n°8

Le Directeur du CNPF (Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île de France) par courrier en date du 19 février 2019 transmet, « à toutes fins utiles », une note sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

#### - Avis n°9

Par courrier du 20 février 2019, le Maire du PLESSIS-GASSOT fait savoir qu'il n'a aucune observation à formuler sur le projet de PLU de la commune d'ECOUEEN.

#### - Avis n°10

Le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île de France), dans une note d'observations transmise par courrier du 4 mars 2019 signé de son Président, propose que soient mises à jour dans le projet de PLU (Diagnostic et état initial de l'environnement, annexes sanitaires) les informations relatives à l'alimentation de la commune d'ECOUEEN en eau potable et, à cet effet, transmet un certain nombre d'éléments concernant la production et le traitement de l'eau, la distribution et la consommation, le rendement du réseau, les travaux programmés, la qualité et le prix de l'eau.

Il précise que la note relative à la situation générale de l'alimentation en eau de la commune et le plan du réseau peuvent être intégrés dans les annexes sanitaires du PLU.

Pour terminer le SEDIF appelle l'attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie nécessitera l'adaptation du réseau public de distribution d'eau et, en conséquence, invite la commune à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le code de l'urbanisme.

#### **- Avis n°11**

Par courrier du 14 mars 2019, le Président de la Chambre d'Agriculture de Région Île de France, après avoir indiqué que « globalement » la Chambre soutient le parti d'aménagement visant à limiter la consommation d'espaces, à protéger les espaces agricoles et à préserver l'agriculture en tant qu'activité économique, fait part de plusieurs observations.

En premier lieu, il s'oppose à la définition d'un emplacement réservé pour la création d'une voie nouvelle de contournement (9,7 ha) sur les terres agricoles d'ECOUEEN alors que la commune de VILLIERS-LE-BEL, également concerné par ce projet, ne l'a pas inscrit dans son PLU.

Il formule ensuite deux demandes de modification concernant les marges de retrait mentionnées aux articles A2.1 et A2.2 du règlement de la zone A.

#### **- Avis n°12**

Le Directeur Général Adjoint, chargé de l'Aménagement du Territoire au Conseil départemental du Val d'Oise, dans un courrier en date du 25/03/2019, fait part de plusieurs remarques :

S'agissant du rapport de présentation, il suggère que les justifications soient placées à la fin du rapport afin qu'elles découlent du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Il communique, ensuite, les nouvelles données du trafic routier et souligne l'importance de la mise à jour des données concernant la RD 370.

Enfin il souhaite que le projet de déviation de la RD 370 figure sur l'OAP paysage pour permettre une lisibilité globale de ce secteur et conclut en émettant un avis favorable au projet de PLU « sous réserve de la prise en considération de la remarque concernant l'OAP paysage.

#### **- Avis n°13**

La Vice-Présidente en charge de l'Aménagement du Territoire à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, dans un courrier daté du 27/03/2019, fait part d'une série d'observations portant sur le diagnostic, les OAP, le plan de zonage, le droit des sols et le permis de louer :

##### 1) volet diagnostic

Elle souhaite que le volet diagnostic « rédigé en 2016 » soit mis à jour des données générales et fasse état des démarches de planifications et de programmation en cours.

Le projet de Zone d'Activités et d'Equipements devrait également être mis à jour et il conviendrait de préciser que la réalisation de la voie d'accès à la ZAE permettra de diminuer considérablement le trafic des poids lourds en centre-ville.

##### 2) volet Orientations d'Aménagements et de Programmation

. Concernant la zone IAUI et l'OAP afférente « écoparc des Noyers », l'emplacement réservé inscrit au plan de zonage pour la déviation n'apparaît pas dans l'OAP.

Par ailleurs, un Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR) inscrit au SDRIF traverse la zone 1AUI. Pour être compatible avec le FUIR la partie de l'OAP située au nord de celui-ci devrait conserver sa vocation agricole et l'urbanisation de la partie située au sud serait à étudier en concertation avec la profession agricole.

Enfin la continuité bâtie prévue en alignement de la RD 316, au sud-est de la zone, semble sous-estimée en termes d'emprise au regard de la programmation évoquée par l'OAP.

. Concernant la zone 1AUE et l'OAP afférente « RAI », la réalisation, en remplacement des pâtures, d'un ou plusieurs équipements « dont le nature et l'échéance ne sont pas précisés », apparaît en contradiction avec les objectifs de la Charte Agricole dont la commune d'ECOUEEN est signataire.

. Concernant l'OAP thématique « paysage, liens forêt-ville-plaine de France », les aménagements devront être réalisés en concertation avec les agriculteurs qui exploitent les parcelles situées en lisière pour anticiper d'éventuels conflits d'usage et l'OAP pourrait être complétée avec une prise en compte du projet de déviation de la route départementale.

Enfin, il apparaît que le SIAH n'ait pas connaissance du projet de bassin d'orage à l'emplacement dessiné dans l'OAP.

. Concernant l'OAP afférente « Entrée d'Agglomération Nord-rue du Maréchal Leclerc », les observations de la CARPF portent sur une nécessaire mise à jour de la carte, la suppression d'un parking privé figurant sur la carte, la conformité du site d'intensification urbaine à vocation mixte situé avenue du Maréchal Leclerc avec le projet souhaité par la commune, la traversée du secteur de la future ZAE au regard du maintien du principe de continuité écologique.

### 3) Volet Plan de zonage

Un classement en zone AU de la future ZAE permettrait d'exiger un aménagement d'ensemble contrairement au classement actuel en zone UI qui autorise chaque propriétaire foncier à déposer un permis de construire sans plan d'ensemble.

L'indication, le long de la RD, d'un espace vert protégé au titre du code de l'urbanisme, peut faire obstacle à la mise en œuvre d'un permis d'aménager.

Pour le projet de déviation, une discordance a été relevée entre le projet de PLU et la carte de la Charte Agricole.

### 4) Observations et suggestions au titre du droit des sols et du permis de louer

Une incohérence entre le règlement de la zone 1AUE et l'OAP de la zone ainsi qu'une contradiction entre le règlement et les justifications de cette zone et une absence d'indication des noms des rues sur les plans sont signalés.

Plusieurs demandes de précisions sont également formulées.

En conclusion la commune est invitée à réfléchir aux règles d'urbanisme qui pourraient être instituées dans les zones urbaines pour accompagner l'action de la CARPF dans sa politique en matière de lutte contre l'habitat indigne.

### - **Avis n°14**

Par courrier du 9 avril 2019, le Préfet du Val d'Oise fait part de plusieurs observations concernant :

- 1) La compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux
- Prise en compte du Front d'Urbanisation d'Intérêt régional (FUIR) :

Après avoir énuméré les objectifs de la maîtrise des fronts urbains définis par le SDRIF et indiqué qu'il appartient aux collectivités territoriales de fixer les limites précises de ces fronts dans leurs documents d'urbanisme, il insiste sur le respect des dispositions du SDRIF dont l'objectif est de préserver les unités agricoles, naturelles et boisées en matérialisant sur le plan de zonage une limite du front urbain compatible avec l'objectif recherché.

- Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) :

La compatibilité du projet de PLU avec le PGRI doit être démontrée.

Le risque d'inondation pluviale doit être pris en compte pour tout projet d'urbanisation envisagé par le PLU et la représentation des axes de ruissellement pluvial sur le plan de zonage est recommandée.

2) Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

L'article 2-1 du règlement de la zone Nf autorise les constructions liées à l'activité du musée de la renaissance et du Fort d'ECOUEEN sur la totalité du secteur Nf or, il conviendrait de limiter le STECAL en zone Nf autour des installations existantes.

3) La mise en cohérence et le contenu des différents documents du PLU

Le rapport de présentation devra être complété par l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années ou depuis la dernière révision ainsi que par l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et par l'inventaire des capacités de stationnement dans la commune.

Ce rapport devra également justifier les objectifs chiffrés de modération et de consommation des espaces bâtis, et, ainsi que le PADD, fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (articles L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme).

4) Le parking du château en EBC

Il conviendrait de lever l'espace boisé classé sur le parking implanté ruelle du Frou, dont la surface est imperméabilisée.

En conclusion le Préfet du Val d'Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU, en demandant la prise en compte de ses observations, et joint à son courrier une annexe de 6 pages détaillant la liste des points pour lesquels des modifications ou compléments apparaissent nécessaires (prise en compte des risques naturels et des nuisances sonores, prise en compte du contenu législatif et réglementaire du projet, PLU et Programme Local de l'Habitat)..

#### **Pour la Municipalité :**

La commune réaffirme sa volonté de répondre aux remarques formulées par les avis PPA conformément à la note d'information à destination du public relative aux avis des personnes publiques associées recueillis, à savoir :

#### **Concernant le développement urbain et la programmation urbaine des zones d'urbanisation future**

La DDT préconise, dans son avis, de compléter le rapport de présentation par l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années ou depuis la dernière révision ainsi que par l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.



Le projet de PLU intègre déjà l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à la page 58 du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (pièce 1.1). L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des bâtis est également présente dans le projet de PLU à la page 11 des justifications (pièce 1.2).

Dans l'annexe 1 de son avis, la DDT préconise de préciser ce qu'est un secteur de renouvellement urbain (SRU) et les différentes étapes de la procédure avant sa mise en œuvre. Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France interroge la commune, dans son avis, sur la possibilité de réaliser des logements dans le secteur SRU prévu à Ecoen.

Le rapport de présentation sera complété au PLU approuvé pour répondre à la remarque de la DDT. La commune confirme, par ailleurs, que la zone dans laquelle se situe le secteur SRU permet la création de logements.

Dans l'annexe 1 de son avis, la DDT rappelle que la collectivité peut s'appuyer sur la doctrine « construction de logements sous plan d'exposition au bruit » et ses annexes sur la « mise en œuvre des secteurs de renouvellement visés à l'alinéa 5 de l'article L.112-10 du Code de l'urbanisme » élaborée par les services de l'État, qui a été adressée le 19 décembre 2018 à la mairie d'Ecoen.

Les annexes seront complétées au PLU approuvé pour intégrer ces documents.

La Communauté d'Agglomération Roissy Plaine de France précise, dans son courrier, que la programmation du projet de développement de la zone d'activités a évolué. En outre, elle indique que la future ZAE doit être identifiée en zone à urbaniser et non en zone urbaine dans la mesure où les travaux de viabilisation des terrains ne sont pas achevés.

Le rapport de présentation sera complété et le plan de zonage modifié en vue de l'approbation du PLU approuvé au regard des indications de la Communauté d'Agglomération. La ville envisage de modifier le PLU sur une partie du périmètre et de la ZAE afin de délimiter une zone AU sur une partie de la future ZAE. Conformément au Code de l'urbanisme, une OAP sera réalisée sur le site de la future ZAE au PLU approuvé.

La Communauté d'Agglomération Roissy Plaine de France s'interroge sur les types de constructions autorisés dans la zone 1AUE.

Conformément aux destinations et sous-destinations des constructions fixées par le Code de l'urbanisme et tenant compte du principe que tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé, la zone 1AUE peut accueillir des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les définitions de ces types de constructions sont prévues dans le lexique du règlement du projet de PLU. Le projet de PLU permet la réalisation d'un projet d'équipement pour personnes handicapées, souhaité par la Municipalité.

La Communauté d'Agglomération Roissy Plaine de France souligne une incohérence dans la définition de la hauteur des constructions dans le lexique du règlement.

Le lexique du règlement sera modifié au PLU approuvé.

La Communauté d'Agglomération Roissy Plaine de France demande à la commune de réfléchir à des règles d'urbanisme en faveur de la lutte contre l'habitat indigne.

La commune envisage, en vue de l'approbation du projet de PLU arrêté, de compléter la définition de l'habitation dans le lexique du règlement. Il s'agira de faire référence aux éléments du Code de la construction et de l'habitation, notamment en matière de surface minimum pour caractériser un logement.

### **Concernant les mobilités, réseaux et équipements publics**

La DDT demande, dans son avis, que le rapport de présentation soit complété par l'inventaire des capacités de stationnement dans la commune.

Le projet de PLU intègre déjà cette exigence. Une analyse du stationnement est présentée p 39 du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (pièce 1.1).

La DDT préconise, dans son avis, de lever la protection de type espace boisé classé (EBC) présente sur l'emprise du parking du château. Cette protection ne correspond en effet pas à la réalité de l'occupation du sol (surfaces imperméabilisées de l'espace de stationnement).

La commune envisage de supprimer l'EBC sur ce site dans la perspective de l'approbation du projet de PLU arrêté.

La DDT (dans l'annexe 1 à son avis) et le Conseil départemental du Val-d'Oise préconisent de reprendre le tracé de la déviation de la RD370 dans l'OAP liens ville-forêt-Plaine de France. La Communauté d'Agglomération, dans son courrier, demande que le projet de déviation apparaisse dans l'OAP Ecoparc des Noyers.

L'OAP liens ville-forêt-Plaine de France et l'OAP Ecoparc des Noyers seront modifiées en ce sens au PLU approuvé.

La CDPENAF s'interroge sur la pertinence de conserver l'emplacement réservé pour le tracé de la déviation de la RD370 sur le plan de zonage. Cette remarque est reprise par la Chambre Agriculture.

Le Conseil Départemental, bénéficiaire de l'emplacement réservé, confirme, dans son avis, la nécessité de prévoir un emplacement réservé pour la déviation de la RD 370.

Le Conseil départemental du Val-d'Oise dans son courrier porte à la connaissance de la commune des données de trafics plus récentes sur les routes qui la traversent.

Au PLU approuvé, le diagnostic et l'état initial de l'environnement sera complété en intégrant ces nouvelles données.

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France souhaite que deux modifications soient apportées à l'OAP rue du Maréchal Leclerc : préciser que la voie de desserte dans le cadre du développement de la zone d'activités a été en partie aménagée et supprimer l'espace de stationnement localisé sur l'OAP.

La commune souhaite conserver l'intitulé « voie de desserte locale future » dans la mesure où la voie permettant de desservir de nouvelles constructions économiques n'est pas encore achevée. En revanche, l'OAP sera modifiée au PLU approuvé pour supprimer l'espace de stationnement.

La Communauté d'Agglomération demande d'apporter des précisions sur les articles portant sur les stationnements en cas de transformation ou de changement de destination d'annexes en habitation.

Il est rappelé que les normes de stationnement fixées pour les logements s'appliquent à toute création de nouveau logement (qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'un changement d'affectation).

### **Concernant l'économie agricole**

Dans l'annexe 1 de son avis, la DDT préconise de diminuer la hauteur des constructions à usage d'habitation dans la zone A (zone agricole) à 7 mètres.

En vue de l'approbation du projet de PLU arrêté la ville envisage de modifier la hauteur maximale des constructions d'habitation en zone agricole en la fixant à 7 mètres.

La Chambre d'Agriculture souligne que les marges de retrait des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives en zone agricole (zone A) peuvent être réduites.

La commune rappelle que la marge de recul prévue dans le projet de PLU de 10 m minimum est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des exploitations (flux des engins agricoles notamment). Concernant les marges de retrait par rapport aux limites séparatives, la commune étudiera la possibilité de faire évoluer le règlement au PLU approuvé.

### **Concernant les dispositions de maîtrise de l'étalement urbain et de protection des espaces agricoles**

La DDT préconise, dans son avis, de matérialiser sur le plan de zonage une limite du front urbain d'intérêt régional (FUIR) inscrit au SDRIF (schéma directeur de la région Ile-de-France).

Le projet de PLU d'Ecouen affirme l'importance de préserver les espaces agricoles de la Plaine de France et de ne pas développer l'urbanisation au-delà du FUIR inscrit au SDRIF. Ces espaces sont inscrits en zone agricole (zone A), garantissant leur préservation. Le projet de PLU est compatible avec le SDRIF ; il s'agira néanmoins de compléter le plan de zonage au PLU approuvé en marquant par une limite le front urbain d'intérêt régional prévu au SDRIF.

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France souligne, dans son avis, que le FUIR traverse la zone 1AUI, dédiée à l'Ecoparc des Noyers.

La zone 1AUI n'est pas impactée par le FUIR qui sera représenté en limite nord de la zone. La localisation du FUIR par le PLU est compatible avec le SDRIF tel que l'atteste les avis de l'État.

La DDT préconise, dans son avis, de limiter le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone Nf autour des installations existantes. Cette remarque est reprise dans l'avis de la CDPENAF.

Le secteur Nf correspond à la forêt d'Ecouen (comprenant le château) ainsi qu'à ses abords Ouest et aux boisements situés en limite Sud-Ouest de la commune. Il regroupe l'ensemble des espaces inscrits dans le périmètre du PRIF (périmètre d'intervention foncière) de la forêt d'Ecouen et de la vallée du Petit Rosne. Une très grande partie du secteur Nf est couvert, dans le projet de PLU, par une protection du type « espaces boisés classés » (EBC) rendant impossible toute construction. Par ailleurs, hors EBC, le secteur Nf limite fortement les possibilités de construction : seules les constructions liées au Musée de la Renaissance ou au Fort peuvent être autorisées. Cependant, pour assurer une cohérence entre la protection des boisements (EBC) et le périmètre du STECAL Nf, la commune se donnera les moyens de réexaminer le périmètre du secteur Nf au règlement graphique du PLU approuvé.

### **Concernant la prise en compte des risques naturels présents sur la commune et la préservation des ressources**

La DDT précise, dans son avis, que le projet de PLU doit évoquer le PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 approuvé le 7 décembre 2015 et qu'il doit être compatible avec ce dernier.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement (pièce 1.2) ainsi que les justifications (pièce 1.1) seront complétés en ce sens. La commune d'Ecouen n'est pas identifiée dans un « territoire à risque important d'inondation » dans le PGRI. Le projet de PLU arrêté est compatible avec les quatre grands objectifs du PGRI : 1/ réduire la

vulnérabilité des territoire, 2/ agir sur l'aléa pour réduire les coûts des dommages, 3/ raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés et 4/ mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Le projet de PLU d'Ecouen traduit ces objectifs à travers plusieurs mesures réglementaires : maîtrise de l'urbanisation, protection des abords du Petit Rosne, protection d'une trame verte, etc. Ces dispositions sont également complétées par la carte « Contraintes du sol et du sous-sol » présentée dans les annexes du PLU.

Dans l'annexe 1 à son avis, la DDT préconise de compléter le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et les annexes par des éléments concernant les risques naturels.

Au PLU approuvé, le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et les annexes seront complétés conformément aux remarques de la DDT.

La Communauté d'Agglomération Roissy Plaine de France souligne dans son courrier que le bassin d'orage localisé dans l'OAP liens ville-forêt-Plaine de France n'est pas identifié comme un projet par le SIAH (Syndicat Intercommunal Aménagement Hydraulique).

La commune modifiera l'OAP liens ville-forêt-Plaine de France en ce sens, en précisant que le bassin d'orage localisé est un site d'implantation préférentielle.

L'Agence Régionale de Santé demande à la commune d'apporter des compléments au rapport de présentation, au règlement et aux annexes concernant la protection de la ressource en eau et la gestion des eaux et la qualité des sols.

Le rapport de présentation et les annexes seront complétés au PLU approuvé en ce sens.

### **Concernant les milieux et les espèces**

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France souligne que l'espace vert protégé identifié le long de la RD 316 au plan de zonage peut constituer un frein à la mise en œuvre d'un permis d'aménager dans le cadre du développement de la zone d'activités économiques.

La commune souhaite maintenir cet espace vert protégé afin de garantir la qualité paysagère de ce secteur d'entrée de ville, conformément, notamment, aux remarques émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis.

### **Concernant le patrimoine et la valorisation du paysage**

Dans l'annexe 1 à son avis, la DDT préconise de reprendre les cônes de vue vers le château identifiés dans l'OAP liens ville-forêt-Plaine de France dans les autres OAP.

Les OAP seront complétées dans ce sens en vue de l'approbation du PLU.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) apporte une série de remarques sur les OAP en soulignant que les valeurs urbaines, patrimoniales et paysagères ne sont pas prises en compte dans l'élaboration des OAP.

La commune a porté une attention particulière à la définition d'orientations paysagères et de composition urbaine dans chacune des OAP du projet de PLU, la préservation du cadre de vie et des qualités paysagères d'Ecouen étant l'un des objectifs majeurs de la Municipalité.

La commune entend cependant réfléchir à renforcer ces outils réglementaires pour améliorer l'intégration paysagère des futures constructions sur les sites de l'Ecoparc des Noyers et du Rai.

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

Attention de la Municipalité appelée sur l'importance de la précision des réponses à apporter aux observations, parfois contradictoires (s'agissant notamment de l'emplacement réservé pour la création d'une déviation), formulées par la CDPENAF, l'ABF, le SEDIF, la Chambre d'Agriculture, le Conseil départemental et la CARPF.

La complète prise en compte des observations formulées par le Préfet du Val d'Oise est, par ailleurs, essentielle à la sécurité juridique du document.

### **IV- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Après avoir souligné :

- d'une part, l'organisation satisfaisante de l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur ayant pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme dans le cours même de l'enquête, toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier et tous les éclaircissements nécessaires sur les prises de position et les observations des citoyens ou personnes publiques intervenus à l'enquête ;
- d'autre part, la bonne participation du public, explicable, nonobstant l'absence de profonds bouleversements dans l'évolution projetée de la ville, par l'information largement diffusée par la Municipalité, l'attachement des habitants d'ECOUCEN au patrimoine historique, architectural et naturel particulièrement riche de leur commune et le désir de certains d'entre eux de mettre à profit le nouveau PLU pour tenter de concrétiser un projet personnel ;
- Enfin, les divers enrichissements et modifications du projet de PLU annoncés au terme de l'enquête, après prise en compte par la Municipalité d'une partie des avis et observations recueillis ;

Il convient de conclure à la réalité et à la pertinence du débat.

\*

\*

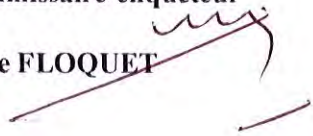
\*

**Au terme de cette enquête, et après analyse de l'ensemble des aspects positifs et négatifs du projet, j'ai formulé, dans le rapport ci-après, mes conclusions motivées concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ECOUEN.**

Vauréal le 05/06/2019

Le Commissaire-enquêteur

Maurice FLOQUET



# CONCLUSIONS MOTIVEES

Désigné par décision n° E19000011/95 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 15 février 2019, et mandaté par arrêté du Maire d'ECOUEN en date du 14 mars 2019 pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de sa commune, j'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête le 12/03/2019, lors d'un premier entretien avec Mme Sandrine FERRERO, responsable du service Urbanisme et Techniques et Mme Nathalie OGER, collaboratrice du même service.

Ce premier entretien a donné lieu à une présentation du dossier d'enquête et des principales caractéristiques du projet par Mme FERRERO et à la remise du dossier d'enquête au Commissaire-enquêteur.

Pour ma part j'ai, dans un premier temps, rappelé les changements introduits dans l'organisation et le déroulement des enquêtes publiques par l'ordonnance du 03/08/2016 relative à la dématérialisation de l'enquête publique et, notamment, la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la commune, la mise à disposition du public d'un poste informatique dédié et la création d'une adresse électronique permettant l'envoi par courriel des observations et propositions du public, puis j'ai précisé les modalités de traitement des observations recueillies par voie électronique.

A cet égard il a été décidé que, suite à la modification de l'article L123-13 du Code de l'environnement (loi du 02/03/2018), seules les contributions parvenues par voie électronique seront mises en ligne.

Ensuite, ont été arrêtées les dates de début et de fin d'enquête, fixées le nombre et les dates des permanences au public et adoptées les mesures de publicité à mettre en place.

Enfin, il a été convenu que, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'environnement, le projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique me serait communiqué pour avis avant son adoption définitive.

Le projet d'arrêté a, ainsi, été finalisé après prise en compte de mes observations.

Après avoir procédé à une première étude du dossier technique j'ai visité, le 29/03/2019, l'ensemble des sites concernés par le projet en compagnie de Mme FERRERO et de Mme OGER, visite précédée d'une réunion au cours de laquelle le registre d'enquête a été paraphé et les modalités d'organisation matérielle de l'enquête précisées.

Une seconde visite, circonscrite à quelques sites objet d'observations du public, a également été effectuée le 9/05/2019 en compagnie de Mme FERRERO.

Au cours de la période d'enquête, soit du 15/04/2019 au 15/05/2019 inclus, j'ai tenu 4 permanences en Mairie, enregistré la visite de 44 personnes (en comptabilisant les visites du site internet dédié), recueilli et analysé 37 contributions dont 13 adressées par courriel et annexées au registre d'enquête, représentant un total de 72 observations, et pris connaissance des avis des 14 personnes publiques associées ayant réagi, dans les délais de l'article R153-4 du Code de l'urbanisme, à la communication du projet.



J'ai, par ailleurs, pu obtenir de Mme DELPRAT, Maire d'ECOUEN, Mme BAK adjointe à l'urbanisme et Mme FERRERO, responsable du service urbanisme, toutes les précisions utiles à l'analyse de ces observations et avis, que ce soit au cours de l'enquête ou en réponse au P.V. de synthèse des observations écrites et orales en date du 20/05/2019.

**Au terme de cette enquête je constate :**

**D'une part,**

- Que conformément à la loi du 13 décembre 2000 de Solidarité et de Renouveau Urbains (SRU), ainsi qu'à la loi du 12 juillet 2010 Engagement National pour l'Environnement (ENE), la commune d'ECOUEN, par délibération du 23/09/2014, a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et défini les modalités de la concertation à mettre en œuvre.

- Dans cette optique, la concertation prévue à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, afin d'informer le public sur le projet de la Municipalité, recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions avant son adoption définitive, a pris les formes suivantes :

- . Affichage de la délibération du Conseil municipal ;
- . Deux réunions publiques avec la population le 01/10/2016 et le 13/12/2017 qui ont, respectivement, rassemblé 25 et 20 personnes ;
- . Une exposition présentant, à partir de 9 panneaux affichés en 2 temps dans le hall de la Mairie, le diagnostic communal et le parti d'aménagement prévu pour la commune ;
- . Plusieurs articles dans le bulletin municipal ;
- . L'affichage sur les panneaux lumineux de la ville de la tenue l'exposition publique;
- . La mise à disposition en Mairie d'un registre à destination de la population sur lequel 4 remarques ont été recueillies.

Le bilan de cette concertation a été arrêté le 11/12/2018 et joint au dossier d'enquête publique.

**D'autre part,**

- Que l'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial, établis dans le cadre de la phase d'élaboration du PLU, ont permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal et de dégager les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui s'articulent autour de trois grands axes :

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

- Que les choix réglementaires retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte des prescriptions des documents supra-communaux (SDRIF) et des autres documents relatifs à la protection de l'environnement (SRCE, PDUIF, SRCAE), applicables sur le territoire de la commune ou à l'échelle régionale.

- Que ces choix tiennent également compte du PEB de l'aéroport de ROISSY destiné à prévenir le développement de nouvelles zones d'habitation.
- Que déclinés au plan de zonage et au règlement des différentes zones ces choix réglementaires sont conformes aux objectifs majeurs retenus par la commune dans le cadre de son PADD.
- Que les orientations du PADD respectent les dispositions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

**Mais aussi,**

- Que le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et sa mise en œuvre ne se traduira pas par une diminution importante des zones agricoles, naturelles ou forestières ;
- Que ce projet fait l'objet de plusieurs observations du Préfet du Val d'Oise portant, notamment, sur sa compatibilité avec les documents supra-communaux et le contenu des différents documents figurant au dossier d'enquête ;
- Que plusieurs Personnalités Publiques Associées demandent que certains documents du dossier d'enquête soient complétés ou précisés s'agissant notamment de la gestion des eaux pluviales et de l'annexion du plan des réseaux d'alimentation en eau potable (ARS), de la prise en compte dans les OAP des valeurs urbaines, patrimoniales et paysagères (ABF), de la mise à jour du volet diagnostic rédigé en 2016 (Communauté d'agglomération) ;
- Que le règlement écrit, qui distingue bien les différentes zones, ne donne pas leur définition et paraît, en conséquence, devoir lui aussi être complété ;
- Qu'à l'exception de l'OAP Paysage-liens forêt-ville-plaine de France, les 3 autres OAP prévues par le projet de PLU soulèvent diverses interrogations portant sur l'utilité de créer de nouvelles zones d'activités et sont assez fortement contestées par plusieurs habitants inquiets de voir menacé le patrimoine historique et naturel de la ville d'ECOUEN ;
- Que l'aménagement des zones concernées par les OAP manque à la fois de visibilité et de calendrier ;
- Que les allégations de plusieurs intervenants laissent accroire que le découpage du périmètre de la zone de l'OAP n°2 Ecoparc des Noyers ne serait pas objectif et privilégierait l'ancien Maire, propriétaire de deux parcelles dans cette zone ;
- Que le tracé de l'emplacement réservé pour la réalisation du projet de déviation de la RD 370 est également contesté par plusieurs personnes et fait l'objet d'une opposition de la part de la Chambre d'agriculture ;
- Que plusieurs observations sont liées à des projets individuels. Certaines portent sur les conséquences de la mise en œuvre du nouveau PLU, d'autres concernent l'application ou l'interprétation des règles d'urbanisme, mais pas leur élaboration et n'ont donc pas de lien direct avec l'objet de la présente enquête ;
- Que différentes propositions d'aménagement ou d'enrichissement du projet communal, dont l'intérêt n'est pas à négliger, ont été avancées par le public.

**- Enfin,**

- Que la publicité de l'enquête a été très correctement assurée et les éléments mis à la disposition du public relativement complets, que ce soit dans le cadre de l'information générale diffusée par la Mairie ou dans le dossier d'enquête, par ailleurs mis en ligne, avant l'ouverture de l'enquête, sur le site internet de la commune ;

- Que le public a pu ainsi très largement s'exprimer sur l'ensemble des éléments du dossier ;

- Que les observations et avis recueillis devraient déboucher sur un aménagement du projet initial, ainsi que le confirme le Maire d'ECOUEEN dans son mémoire en réponse au P.V. de synthèse des observations reçu le 31/05/2019 sur ma messagerie, puis le 05/06/2019 par courrier.

**EN CONCLUSION :**

**- l'élaboration du PLU de la commune d'ECOUEEN est conforme aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains ;**

**- le projet arrêté est conforme aux orientations fixées par le PADD et devrait permettre, d'une part, de « valoriser un patrimoine urbain et architectural vivant, qui réponde aux aspirations des modes de vie contemporains », d'autre part d'assurer à ECOUEEN un développement qualitatif, diversifié et cohérent, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles ou naturels ;**

**- la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux, SDRIF, PGRI, reste toutefois à démontrer et, dans les documents définitifs, le rapport de présentation devra, d'une part, être complété par l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années, d'autre part, justifier les objectifs chiffrés de modération et de consommation des espaces bâtis. Le PADD devra, quant à lui, fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;**

**- D'autres modifications et compléments devront encore être apportés au projet afin d'intégrer les observations des PPA prises en compte au terme de l'enquête et d'assurer la sécurité juridique du PLU ;**

**- Ce projet fait, par ailleurs, l'objet de contestations, plus ou moins fortes, de la part de plusieurs administrés qui redoutent une dégradation de l'environnement et du cadre de vie communal, s'interrogent sur l'utilité d'accroître le potentiel de zones d'activités et, surtout, mettent en cause l'objectivité du découpage de la zone de l'OAP n°2 Ecoparc des Noyers ;**

**- En définitive, après analyse de ses aspects positifs et négatifs, le projet de PLU arrêté par la Municipalité d'ECOUEEN apparaît globalement adapté aux spécificités de la commune, notamment aux contraintes induites par la richesse de son patrimoine architectural urbain et paysager, et tient compte des autres contraintes imposées par sa situation dans une zone soumise au PEB de l'aéroport de Roissy ;**

**- Les contestations dont il fait l'objet tiennent, en grande partie, aux suspicions concernant l'objectivité du découpage de la zone de l'OAP n°2 et dans une moindre mesure, au manque de visibilité sur le devenir et le calendrier d'aménagement des zones des OAP 1,2 et 4.**

**EN CONSEQUENCE et sous la double recommandation :**

**D'une part, que l'aménagement des zones des OAP 1, 2 et 4 fasse l'objet d'une large concertation avec les habitants qui, compte-tenu de l'offre actuelle de zones d'activités à ECOUEN 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 ;**

**D'autre part, que préalablement à l'approbation du PLU, les questions du public portant sur les conséquences de sa mise en œuvre soient toutes examinées et donnent lieu à une réponse de la part de la Municipalité....**

**J'émet un AVIS FAVORABLE, sur le projet de PLU de la commune d'ECOUEN, sous RESERVE, que le périmètre de la zone de l'OAP n°2 soit, comme s'y est engagé le Maire dans son mémoire en réponse, effectivement redessiné, afin d'en exclure les parcelles litigieuses et, ainsi, d'éviter que ne soient valablement contestés les choix ayant présidé à l'élaboration du PLU.**

**VAUREAL le 05/06/2019**

**Le Commissaire-enquêteur**

**Maurice FLOQUET**

