

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je vous adresse mon avis sur le projet de plan local d'urbanisme. Malgré quelques orientations positives, sa tendance générale est néfaste. Vous trouverez au fil de ma note les éléments d'explication et des propositions d'amélioration.

## **I Un PLU orienté par des approximations du diagnostic**

Tout d'abord, je regrette que le PLU se base sur des données non à jour ou incomplète. A titre d'exemple :

Beaucoup de chiffres ne sont pas plus récents que 2013.

Le diagnostic sur l'activité commerciale de proximité est peu étayé. Il est simplement mentionné qu'Ecouen comporte peu de commerces. Il serait intéressant de rappeler l'évolution sur les dernières décennies du nombre de commerces, ce qui mettrait en évidence une baisse du nombre de commerces malgré l'augmentation du nombre d'habitants. Il est important de comprendre qu'il n'y a pas de lien entre augmentation de la population et dynamique commerciale pour élaborer le PLU.

Le projet de déviation de la RD 370 est présenté comme nécessaire à l'amélioration de l'attractivité du centre-ville. Il est étonnant que cet axe apparaisse en première position des conclusions du diagnostic alors que son échéance de réalisation ne coïncidera probablement pas avec celle du PLU au regard de l'absence de son financement et de son caractère "contesté" comme l'indique le dossier d'enquête publique.

La question est donc : que fait-on en attendant le contournement routier ? Donner autant d'importance à ce contournement, c'est ne pas se poser la question de ce qu'on peut faire maintenant pour fluidifier, canaliser et réorienter la circulation ; réaménager les voiries existantes, revoir le plan de circulation, cesser de mettre en place des installations qui favorisent les embouteillages (sens interdit rue Jean Bullant aggravant l'effet « goulot d'étranglement en centre-ville », point de collecte des déchets au carrefour rue du Maréchal Leclerc/rue Aristide Briand), interdire la circulation des poids lourds dans le centre-ville hors livraison, examiner les opportunités ouvertes par les nouveaux moyens de transport et par la suppression du verrou de la croix verte qui permettrait de faire passer des véhicules allant vers le nord-ouest par la francilienne).

Sur ce projet de contournement, il manque des données tangibles sur le niveau de réduction du trafic à attendre dans la ville sachant qu'il subsistera un important trafic de proximité (déplacements gare/centre-ville, centre-ville/super U d'Ecouen et commerces d'Ezanville, écoles/autres secteurs d'Ecouen et autres communes environnantes).

## **II Un PLU inacceptable au vu de son engagement en faveur de l'étalement urbain**

Ce PLU se caractérise par une forte propension à l'étalement urbain et à l'artificialisation des sols, contrairement à ce qu'il affirme ici où là. L'écoparc des Noyer et la zone du Rai en sont la parfaite illustration avec une artificialisation de 5 ha sur le secteur plaine de France Nord-

ouest. A l'heure de la disparition massive de la biodiversité et du réchauffement climatique, ces projets sont fondamentalement négatifs. C'est regrettable pour ce secteur riche en diversités agricoles (champs, vergers, bosquets), en biodiversité et en chemin permettant de développer des itinéraires pédestres, cyclables ou équestres. Le secteur comporte notamment d'anciennes voies pavées (voie romaine probablement au vu de l'ouvrage « ECOUEN, Trésor d'Arts et d'Histoire », Pierre Bouchart et Monique Le Dantec, éd. Morigane, p 85) et sur sa partie située sur la commune du Mesnil Aubry, il est très bien entretenu par les chasseurs. Les atouts de ce secteur sont à valoriser pour la qualité de vie des écouennais et des habitants des communes voisines ainsi que pour le développement touristique ce qui n'est pas suffisamment le cas au niveau communal et intercommunal. Les projets présentés dans le PLU sont un mauvais signal pour le secteur qui aurait déjà à absorber le contournement de la RD 370.

L'écoparc du Noyer, dont les objectifs stratégiques ne sont pas détaillés, sera situé en entrée de ville et bordera l'avenue du Maréchal Leclerc qui en pourtant qualifiée de voie magistrale vers le centre-ville et le château... Il y est prévu une emprise au sol des constructions à 50 %, mais 30 % pour les surfaces paysagères. Cela ne laisse que 20 % pour les parkings et VRD, ce qui est peu réaliste. Avant d'envisager une nouvelle zone d'activité, il faut déjà finaliser la zone d'activité ouest RD 316 dont seul le projet de CTM avance, rendant ainsi partiellement caduque l'utilité publique qui avait été prononcée la concernant.

La zone du Rai n'est pas cohérente du point de vue de sa localisation. Alors que les concepteurs de l'esplanade du Mail ont voulu ouvrir une perspective ouverte sur la plaine de France, celle-ci se trouvera interrompue. Où est la logique d'aménagement ? Faut-il rappeler qu'un terrain est encore disponible au Mail ? Une redistribution des implantations envisagées doit permettre de dégager un espace pour l'IME qui souhaite déménager.

Face à ces incohérences, si l'Écopac du Noyer devait se faire, je proposerai que le projet soit localisé route de Bouqueval là où la municipalité l'avait envisagé initialement. La zone considérée est en effet de moindre intérêt paysager et environnemental, à proximité de la zone d'aménagement ouest RD316, de l'hôtel existant, sur une voie qui mène au centre d'enfouissement des déchets et dans un secteur comportant déjà des entrepreneurs du bâtiment.

### **III Protection du patrimoine : des mesures qui vont dans le bon sens, mais nettement à renforcer**

Sur les autres dispositions, convaincu que parmi les atouts majeurs de notre ville figurent nos maisons anciennes, les parcs, et jardins publics et privés, je demande :

-le classement en non constructible de l'ensemble du parc Charles de Gaulle

-la diminution des pourcentages d'emprise au sol dans les zones UG et UL en inversant les proportions prévues soit un pourcentage d'emprise au sol réduit à 40 %

-l'augmentation du nombre parcs et jardins classés

-l'augmentation du nombre de maisons protégées. Les mesures de protection prévues par le PLU assorties d'un guide de recommandation sont tout à fait positives mais sont malheureusement réduites aux maisons visibles depuis les axes majeurs de la ville. La mesure est à étendre à des maisons de caractère situées dans des voies secondaires. Je note avec

étonnement l'absence de mesure de protection pour la villa située au 52 rue du Maréchal Leclerc (ancien office notarial). Il faudrait aussi vérifier que toutes les maisons ayant appartenu aux peintres d'Ecouen soient protégées.

-L'élaboration de recommandations et protections pour les murs et grilles des 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

#### **IV Des mesures spécifiques à inscrire**

Face aux difficultés rencontrées par les habitants pour se garer à proximité de chez eux et à l'impossibilité de multiplier les parkings, je propose une forte limitation de la construction de maisons individuelles en zone UA mais aussi dans la partie de la zone UG enserrée dans la zone UA.

Enfin le PLU est muet sur les règles applicables en matière de lotissement des terrains et des maisons.

Concernant les terrains, je propose la surface minimum des lots soient proportionnelle à celle du terrain alloué sans pouvoir descendre en-deçà de 500 m<sup>2</sup>.

Concernant les divisions des logements, il est primordial de les limiter fortement voir de les interdire au risque, d'une dégradation de l'habitat et de la mainmise de « marchands de sommeil » sur les immeubles.

Au bilan, le PLU proposé n'est pas assez centré sur la valorisation de l'existant et sacrifie au dogme de l'étalement urbain sans limite. Compte tenu des enjeux, je suggère qu'il soit soumis à référendum municipal, ce qui permettrait aux écouennais de se l'approprier et de se prononcer.

Je reste à votre disposition Monsieur le commissaire-enquêteur pour plus de précisions et vous prie de recevoir l'expression de mes sentiments distingués.

Benoît HUET,

27 rue du 30 août,

95 440 ECOUEN

benoit.huet4@wanadoo.fr

06 50 74 92 00