

LES DÉFIS RELEVÉS PAR LE PLU

À Écouen, les espaces verts (forêt, terres agricoles et parcs) représentent 80% de la ville. **L'enjeu était donc de prévoir les outils nécessaires qui permettront de répondre aux besoins futurs de la ville en matière d'équipements publics, de mobilités, de développement économique et d'habitat tout en préservant ces espaces qui font la particularité et le charme de la ville.**

Une ville protégée par des règles d'urbanisme

Concernant l'aspect réglementaire, une partie de la commune est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France au titre des Monuments Historiques pour le château et la Grange à dîme et de la Plaine de France. Par ailleurs, le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) limite également la constructibilité.

Dans ce contexte, les élus ont souhaité intégrer dans le PLU des préconisations environnementales, architecturales et énergétiques ambitieuses et innovantes, au-delà des aspects strictement réglementaires. La démarche s'est donc inscrite dans la continuité des études déjà menées : Agenda 21⁽³⁾, AEU⁽⁴⁾, label développé par l'ADEME⁽⁵⁾, étude patrimoniale, paysagère et environnementale du CAUE⁽⁶⁾.

Zoom sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ces volontés sont reprises dans les OAP. Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie des élus en termes d'aménagement. Elles visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné. Ce sont des pièces obligatoires du PLU. Cadre du projet urbain, elles sont au nombre de 4 sur la commune :

OAP n°1 - Entrée d'agglomération Nord – Rue du Maréchal Leclerc

Mise en valeur de la perspective qui s'étend de la rue du Maréchal Leclerc à l'entrée de l'agglomération par le Nord (vers Le Mesnil Aubry). Celle-ci passe par l'amélioration des aspects architecturaux, paysagers et commerciaux.

OAP n°2 - Écoparc des Noyers

Ce périmètre sera requalifié en zone à aménager. Cet espace a vocation à accueillir des structures liées au développement économique de la ville. En aucun cas, il ne pourra y être construit de logements individuels et collectifs car cette zone est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Doublement assujetties à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France par sa localisation en contrebas du château et sa proximité avec la Plaine de France, les futures constructions devront respecter des règles d'urbanisme strictes.

OAP n°3 - Paysage liens forêt/ville/plaine de France

En actant cette orientation thématique, la Ville vise à renforcer le lien entre la forêt d'Écouen, le tissu urbain et les espaces agricoles de la Plaine de France. L'objectif est de relier la forêt à la Plaine par des circulations douces.

OAP n°4 - Le Rai

Situé dans le prolongement du quartier du Mail en allant vers le nord, ce périmètre a pour projet de recevoir les locaux de l'IME (Institut Médico-Educatif). Cet équipement spécialisé dans l'accueil des enfants souffrant de troubles de l'autisme est, actuellement, situé rue de la République. Ces locaux actuels ne sont plus adaptés. La Ville ne finance pas ce projet mais elle le soutient. La transaction immobilière a été conclue entre le propriétaire du terrain et l'association qui gère l'IME.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Un projet d'avenir pour Écouen

À la suite d'un travail d'élaboration de plus de 4 ans, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le **17 septembre 2019 par le Conseil municipal.**

Rencontre avec Monsieur Wehrlé, du bureau d'études ATOPIA qui a accompagné la Ville dans la construction de son PLU. Il répond à nos questions.

▶ **QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?**

Le Plan Local d'Urbanisme est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal. Depuis la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000), il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). C'est un document de vision à long terme de ce que sera la ville de demain.

▶ **POURQUOI CHANGER LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE ?**

La commande passée par la Ville d'Écouen part d'un double constat :

- un POS dépassé d'un point de vue réglementaire,
- une nécessité de se projeter et de réfléchir au devenir de la Ville pour les 15 prochaines années.

Sur le premier point, notre démarche a été purement technique puisqu'il s'agissait d'être en adéquation avec un cadre légal que plusieurs lois (SRU, Grenelle II⁽¹⁾, ALUR⁽²⁾...) sont venues préciser.

Sur le second point, la démarche a consisté à mettre notre expertise au service des élus dans une réflexion collective portant sur l'adaptation de l'urbanisme aux besoins de la population et préparer l'avenir.

Le PLU qui a été approuvé est l'aboutissement de ce projet ambitieux et complexe.

▶ **QUELLES ONT ÉTÉ LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION DU PLU ?**

Notre mission a débuté en 2015 par la réalisation d'un diagnostic transversal.

Il fallait intégrer à notre réflexion la dimension particulière d'une ville au patrimoine historique fort et **la volonté des élus de préserver et valoriser les espaces naturels sans oublier la contrainte du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG qui limite toute nouvelle construction de logement.**

Au printemps 2016, cette volonté s'est matérialisée à travers l'élaboration du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de mesurer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement.

À compter de l'automne 2016, il nous a fallu traduire réglementairement ces choix par la définition d'un plan de zonage et la rédaction d'un règlement. Cette phase a duré 2 ans.

À ce stade, le PLU est un document abouti mais il nécessite d'être arrêté par le Conseil municipal, étape réalisée lors de la séance du 18 décembre 2018.

Ce pas franchi, l'enquête publique s'est déroulée, comme le veut la loi, du 15 avril au 15 mai 2019.

À l'issue de l'enquête publique et des avis formulés par des Personnes Publiques Associées (services de l'État, communes limitrophes, Architecte des Bâtiments de France) le commissaire-enquêteur nommé par le Président du Tribunal Administratif a rendu un avis favorable sur le PLU d'Écouen.

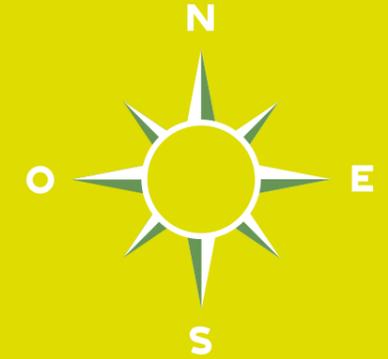
Le document approuvé le **17 septembre** est le fruit d'un travail de longue haleine.

(1) Grenelle II portant l'Engagement National pour l'Environnement, 12 juillet 2010
(2) Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, 24 mars 2014
(3) Agenda 21 : plan d'action qui décrit les secteurs où le développement durable doit s'appliquer dans le cadre des collectivités territoriales
(4) Approche Environnementale de l'Urbanisme
(5) Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'énergie
(6) Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

Le nouveau zonage illustré

Direction
Chantilly

Direction
Paris



- Zone naturelle
- Zone agricole
- Zone mixte*
- Centre historique
- Collectif
- Pavillonnaire
- Équipements publics
- OAP**

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Taux d'occupation 0,7 %

Zone naturelle
Taux d'occupation 29,7 %

Zone mixte (habitations, commerces & activités)
Taux d'occupation 18,5 %

Zone agricole
Taux d'occupation 51,10 %

* Habitations, commerces & activités.

** Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- ① Entrée agglomération nord - rue du Maréchal Leclerc
- ② Écoparc des Noyers
- ③ Thématique : paysage liens forêt/ville/plaine de France
- ④ Le Rai

Directrice de la publication : Catherine Delprat
Rédaction : Service communication
Mise en page : François Lefebvre
Impression : STIP
Distribution Champar
Pour tout problème de distribution,
suggestion ou remarque,
contactez le service communication au
01 39 33 09 00 ou par mail : sanger@ecouen.fr