



1.1

PLU - Écouen

Rapport de présentation – Justifications

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

Le Maire Catherine Delprat

ato
pia

Principales conclusions du diagnostic et construction du PADD	p.1
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	p.10
Justifications	p.13
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	
Justifications de la délimitation des zones	p.20
Justifications de compatibilité du PLU aux titres des articles L.131-4 et L.131-5 du CU	p.34
Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et effets et incidences de la mise en œuvre du PLU	p.44
Indicateurs de suivi du PLU	p.52
Annexe 1 – Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement	



**PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET CONSTRUCTION
DU PADD**

LES PROBLÉMATIQUES ET BESOINS ÉMANANT DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de ville du PLU d'Ecouen intervient en réponse aux problématiques et enjeux soulevés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

La lecture croisée des données diagnostiques par les élus, les acteurs locaux et par les habitants, dans le cadre de la concertation, a permis de dégager non seulement les tendances lourdes à l'œuvre sur le territoire, mais aussi des dynamiques récentes et des signaux porteurs de changement.

Cette réflexion s'est organisée autour de deux idées majeures :

1. Le site d'implantation d'Ecouen, la butte-témoin, est un élément fort de son identité, sur lequel elle a bâti son développement. Ce site, son environnement et les paysages qui y sont liés demeurent un atout fort et une ressource pour la projection de la ville dans son futur.
2. La commune d'Ecouen occupe une position stratégique, entre marches de l'agglomération parisienne et Plaine de France. A proximité immédiate de l'espace métropolitain dense, attractif et actif, l'évolution de la ville et des modes de vie de ses habitants sont fortement influencés par des dynamiques extérieures. L'environnement contraint (plan d'exposition au bruit, terres agricoles de la Plaine de France...) et les obligations et ambitions de niveau supra-communal imposent un cadre de réflexion et incitent à la mobilisation de nouveaux leviers et outils pour la trajectoire de la ville.

LE SITE D'ÉCOUEN, UN ÉLÉMENT DE L'IDENTITÉ, DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

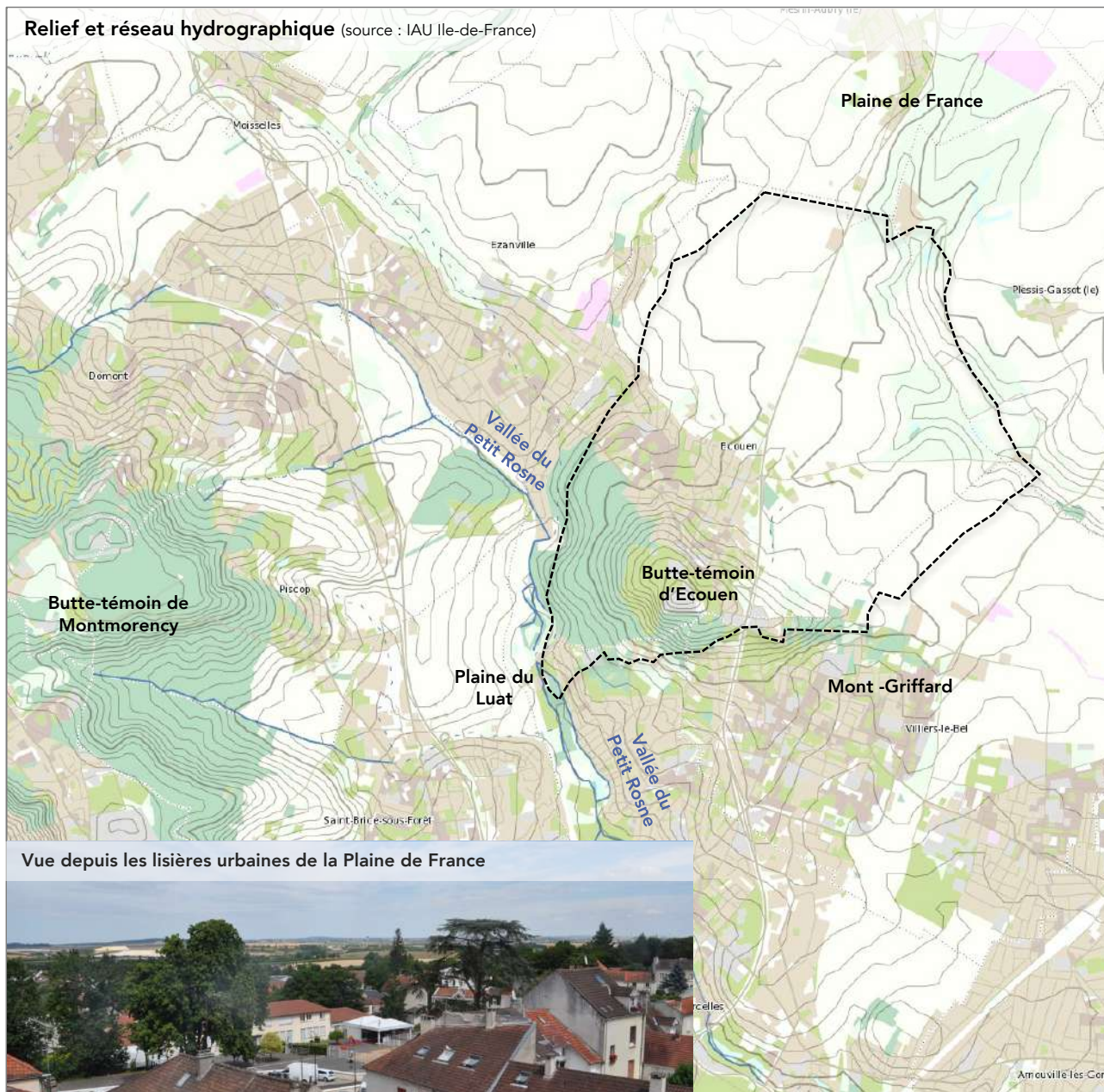
Situé au Nord de la métropole francilienne, dans le Val d'Oise, Ecoen offre un cadre de vie qualitatif et recherché qui s'appuie sur des patrimoines urbains, paysagers et environnementaux spécifiques.

- **Un paysage d'inscription à la rencontre de plusieurs unités de paysage emblématiques du Val d'Oise**

A 20 kilomètres au Nord de Paris, Ecoen prend place aux franges d'un espace urbain dense et métropolitain constituant le cœur de l'agglomération francilienne. La ville occupe une position d'interface entre butte-témoin, vallée du Petit Rosne et Plaine de France. La commune s'articule autour de l'imposante butte témoin boisée d'Ecoen, haute de 161 mètres, ayant une fonction de repère paysager majeur et emblématique. La butte d'Ecoen, en vis-à-vis avec la butte de Montmorency, est délimitée sur son flanc Ouest par Le Petit Rosne et la plaine du Luat. A l'Est, elle se prolonge par les reliefs boisés du Mont-Griffard. Au Nord, la commune s'inscrit dans le paysage de la Plaine de France dont le plateau cultivé descend lentement vers l'agglomération parisienne.

Le paysage d'inscription d'Ecoen est à la rencontre de trois unités de paysage caractéristiques et emblématiques du Val d'Oise : 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. Il est résulte un paysage à facettes qui s'articule à partir de la butte boisée d'Ecoen.

Ecoen n'abrite pas de sites Natura 2000, de ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique) ou d'espaces naturels sensibles.



▪ Une ville empreinte d'une identité patrimoniale

Des patrimoines protégés

La quasi-totalité de la commune d'Ecouen est couverte par le périmètre du site inscrit de la Plaine de France. Les qualités naturelles et paysagères du site d'inscription d'Ecouen sont reconnues et protégées. Riche et divers, le paysage communal et le paysage environnant d'Ecouen (buttes boisées d'Ecouen, de Montmorency, plaine du Luat) prennent place dans le vaste site inscrit de la Plaine de France.

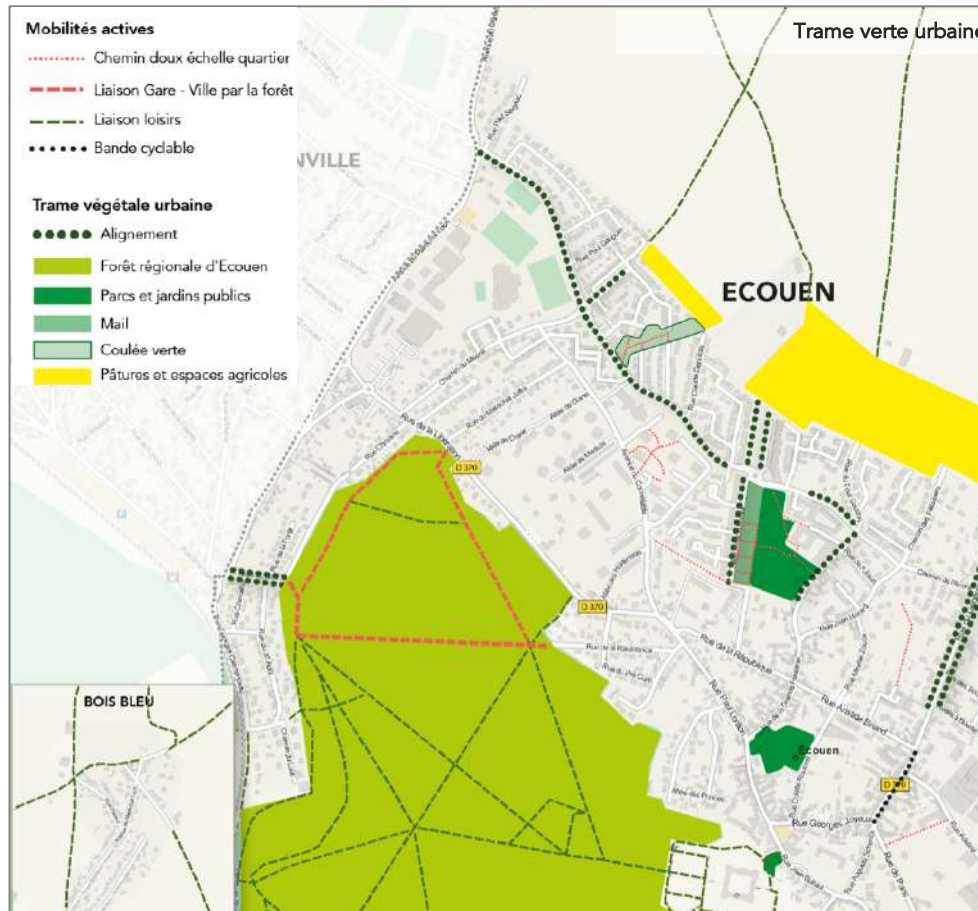
Les valeurs patrimoniales et architecturales des patrimoines bâtis d'Ecouen sont également reconnues. La ville abrite deux monuments historiques classés : l'église Saint-Aceul et le château d'Ecouen.

Un patrimoine architectural et végétal diffus dans l'ensemble de la ville

Le centre ancien de la commune est marqué par la présence de continuités urbaines patrimoniales qui se caractérisent par un front bâti quasi continu, constitué de maisons mitoyennes et à l'alignement sur rue et par la présence de porches et passages qui s'ouvrent sur un deuxième front urbain, peu visible depuis la rue et organisé autour de cours. Ecouen compte également quelques maisons de plaisance et de campagne ainsi que certaines maisons de notable.

En dehors du centre-ville, la commune abrite des pavillons bourgeois et des villas, qui s'insèrent dans une trame végétalisée constituée de jardins d'ornement, d'agrément.

Elément majeur de la trame verte urbaine : la forêt régionale d'Ecouen. Perchée sur sa butte témoin, adossée au château et en position de balcon sur la plaine de France, la forêt d'Ecouen est un monument géographique, historique et naturel. C'est un motif paysager emblématique d'Ecouen et plus largement du Nord de l'Île-de-France.



Les évolutions de l'enveloppe villageoise : de la ville en forêt à la forêt en ville

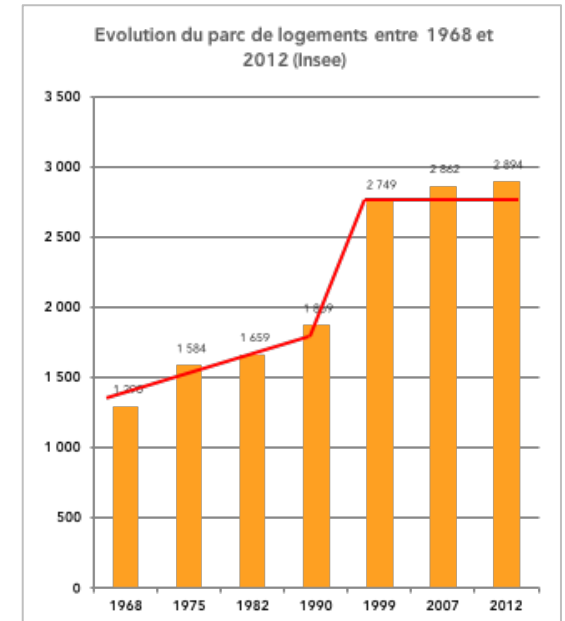
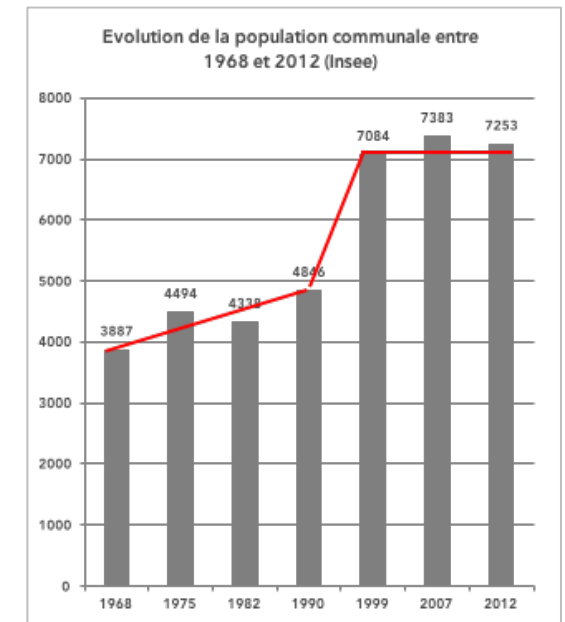
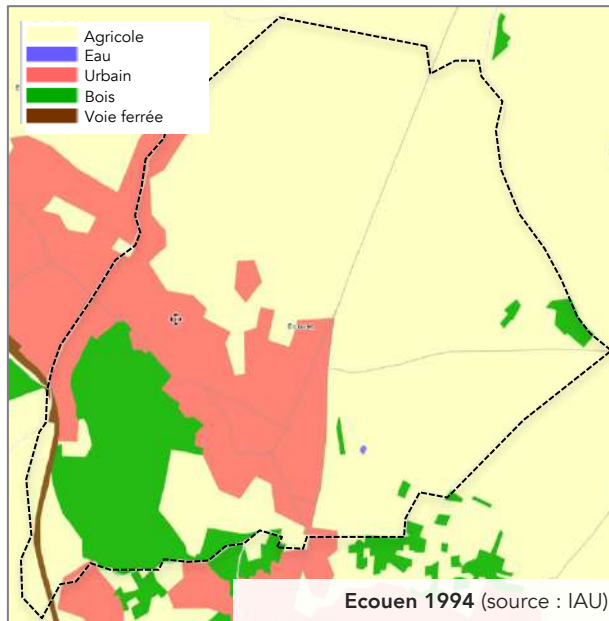
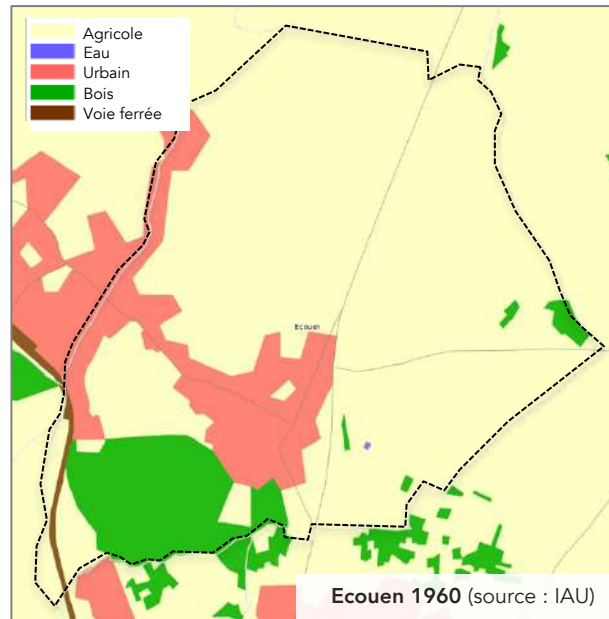
Une dynamique d'urbanisation depuis les hauteurs de la butte qui investit le flanc Nord et le pied de la butte

Les limites urbaines d'Ecouen ont évolué sensiblement. L'emprise de l'enveloppe bâtie demeure quasi constante jusqu'au début du XX^{ème} siècle. L'arrivée du chemin de fer annonce une nouvelle dynamique urbaine, à l'Ouest de la commune. Ensuite, avec le développement urbain des communes voisines (Ezanville, Villiers-le-Bel et Sarcelles) et du Nord de l'agglomération parisienne, l'urbanisation d'Ecouen devient un tâche agglomérée compacte qui enserre la forêt et la plaine du Luat. L'enveloppe agglomérée d'Ecouen s'inscrit dans une limite tangible qui s'appuie à l'Est sur le tracé de la D316.

Des effets de palier sur les plans démographique et résidentiel

De la fin des années 1960 au début des années 1990, la croissance de la population est modérée. La décennie 1990 marque un tournant dans le développement communale, en lien avec la réalisation de la ZAC du quartier de la Fontaine Saint Martin (650 logements). Depuis le début des années 2000, en revanche, la dynamique démographique se stabilise, en lien avec les impacts du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle. Depuis 1999, la dynamique démographique est uniquement liée au solde naturel, c'est-à-dire au surcroît des naissances sur les décès.

En 2012, la commune d'Ecouen comptait 2 894 logements dont 96% de résidences principales, 52% de maisons et 60% de 4 pièces et plus. 2/3 des occupants des résidences principales sont des propriétaires.



- Une offre commerciale limitée mais une réelle attractivité touristique

Une offre en commerces de proximité faible

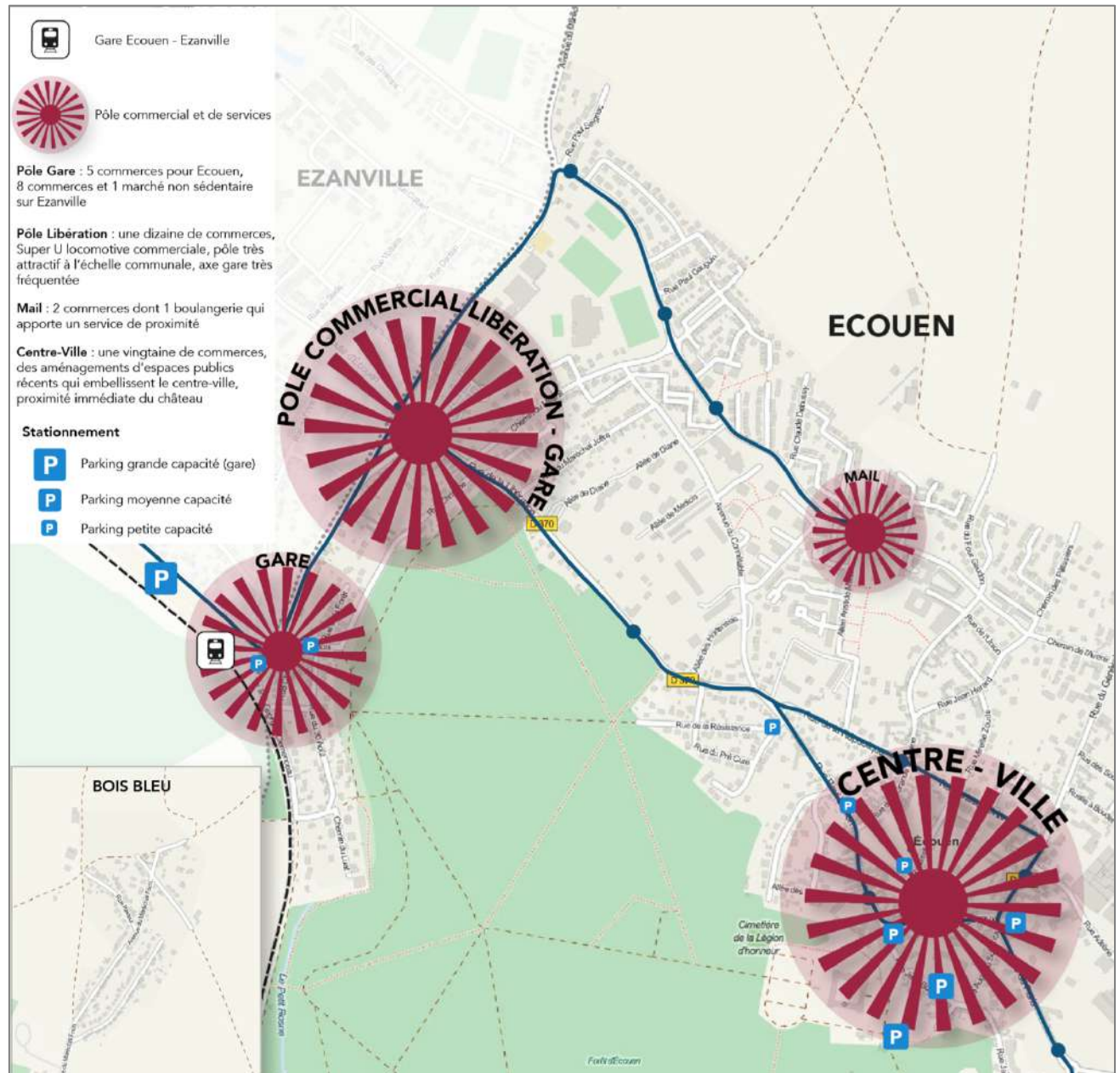
Ecouen dispose de relativement peu de commerces de proximité à destination des habitants. En 2014, la commune ne compte 14 commerces (Insee) soit un taux d'équipement commercial par habitant de 1,93%.

Ecouen, ville touristique

La vocation touristique de la ville date de la fin des années 1970 avec l'ouverture au public du château.

Aujourd'hui, la ville propose une offre touristique et culturelle importante au travers de son musée National et du château mais aussi du patrimoine bâti local (église Saint-Acceul, manoir des Tourelles, Grange à Dîmes, place Jean Levacher, lavoir, centre-ville historique). Les peintres d'Ecouen et leurs ateliers constituent un patrimoine riche que la ville valorise (Pinacothèque des peintres d'Ecouen en mairie, anciennes villas et ateliers). La forêt constitue également un atout touristique et de loisirs de premier plan.

Domaine des Tourelles – Office de Tourisme



D'UN SITE VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT À UN ESPACE CONTENU

La ville d'Ecouen occupe une position stratégique, à proximité immédiate d'un espace métropolitain dense, attractif et actif mais est fortement contrainte dans son développement futur.

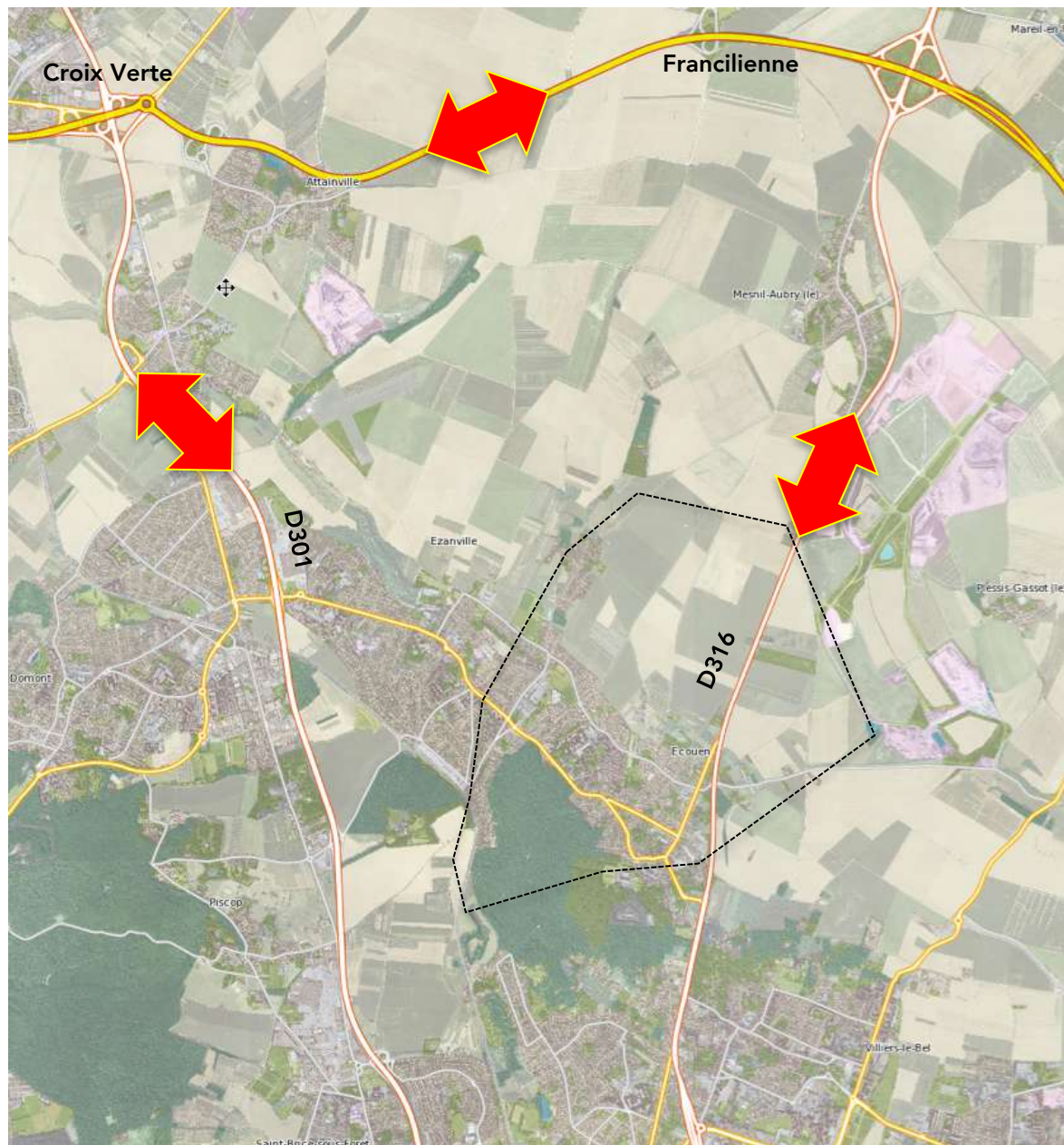
▪ Une situation stratégique

Ecouen prend place dans un triangle d'infrastructures routières majeures du Nord de l'agglomération parisienne :

- La section Nord de la Francilienne qui concentre d'intenses flux routiers entre la Croix Verte et la plate-forme de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle.
- A l'Ouest, la D301 assure une liaison Nord-Sud depuis le carrefour de la Croix-Verte jusqu'à Saint-Denis.
- A l'Est, la D316, ancienne route de Paris, se connecte à la Francilienne à la hauteur du Mesnil-Aubry.

La RD370, qui traverse la commune d'Est en Ouest est un axe de transit très fortement fréquenté. Un projet de déviation de la RD 370 entre les routes départementales 316 et 301 qui permettrait de contourner les espaces agglomérés des communes d'Ecouen et d'Ezanville est en réflexion au Conseil départemental.

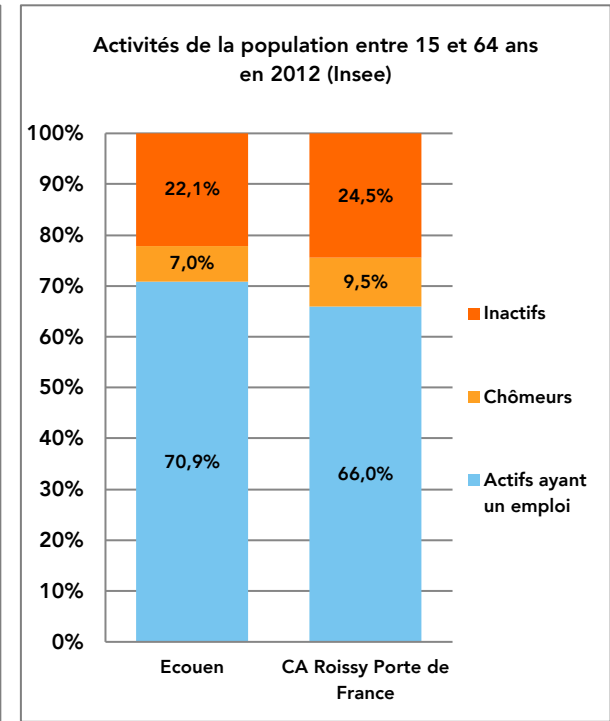
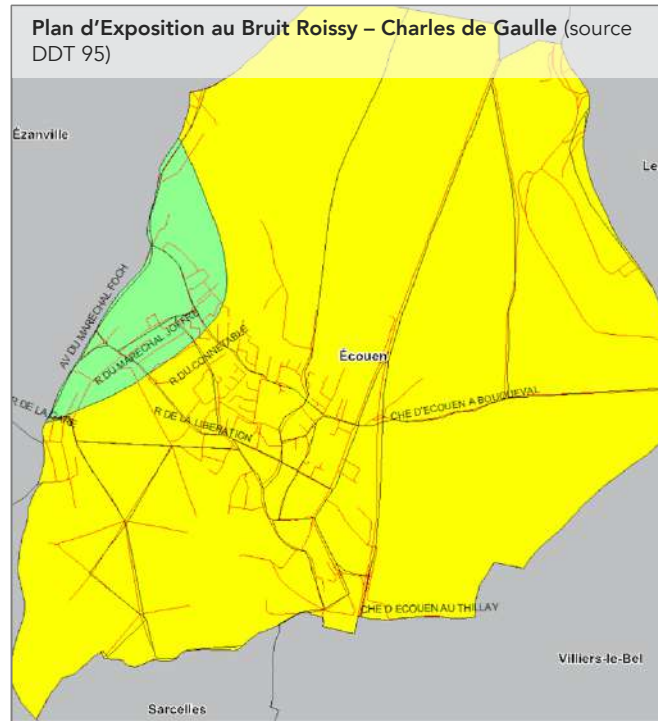
La commune est également desservie par la ligne H du Transilien au départ de la Gare du Nord en direction de Persan-Beaumont ou Luzarches. Le temps de parcours est d'une vingtaine de minutes depuis Paris, avec une fréquence commerciale d'un train tous les 15 mn environ.



- **Une position d'interface à l'origine d'une attractivité mais aussi de contraintes et de nuisances**

Les actifs d'Ecouen bénéficie de la position de leur commune, située dans une zone dynamique sur le plan économique : proximité des pôles d'emploi de Roissy, de Saint-Denis et de Paris. Ecouen est marquée par un profil plutôt résidentiel mais elle abrite environ 1 500 emplois sur son territoire.

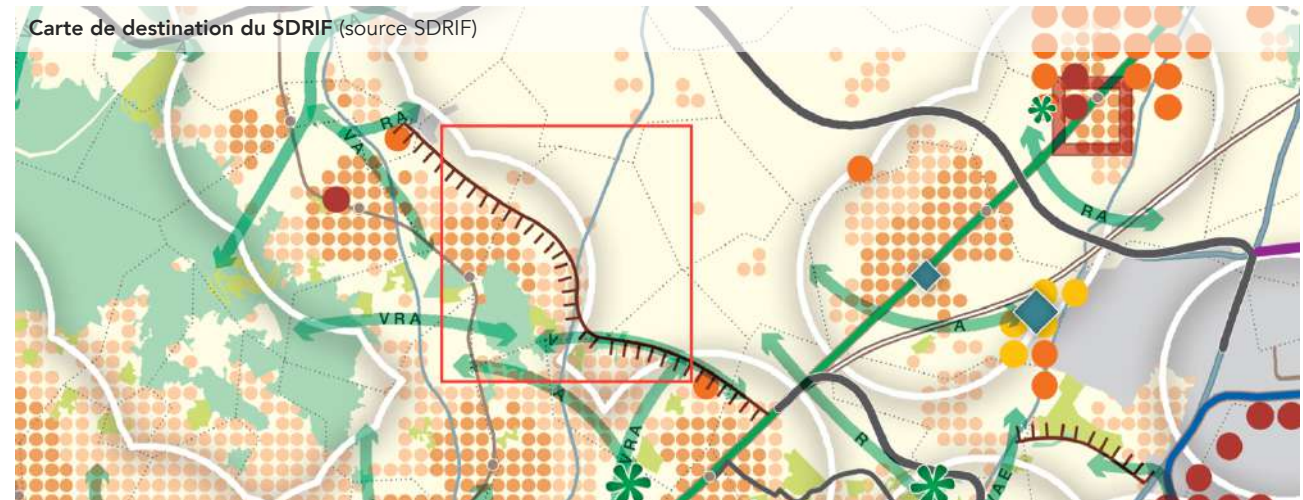
La position d'interface d'Ecouen se traduit également par de fortes contraintes et nuisances. La commune est fortement exposée aux nuisances sonores. Elle a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des voies routières et ferroviaires en date du 15 avril 2003. En outre, Ecouen est quasi intégralement située en zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy-Charles-De-Gaulle. Seul le secteur de la gare est en zone D, zone dans laquelle, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation phonique. En zone de bruit C, les maisons individuelles non groupées, n'entraînant qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil, sont autorisées dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par les équipements publics.



- **Une dynamique urbaine d'agglomération contenue**

Le développement d'Ecouen est fortement contraint par la valeur agro-économique des terres de la Plaine de France mais également par l'inscription de la quasi-totalité de la commune dans le site inscrit de la Plaine de France.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France limite la capacité de développement et d'accueil de la commune d'Ecouen afin de préserver le front urbain d'intérêt régional.



LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les enjeux et questions prospectives identifiées

En conclusion, le diagnostic a permis de mettre en avant les atouts dont bénéficient la commune d'Ecouen pour l'élaboration de son projet de ville. Il a également permis de mettre en lumière des interrogations quant à l'évolution future de la commune.

Celles-ci visaient particulièrement :

- **Le projet de contournement d'Ecouen** – Ce projet de déviation de la RD370, mis en suspend par le Conseil départemental, paraît nécessaire au redéploiement de l'attractivité du centre-ville et à l'amélioration du cadre de vie. Ancien, contesté et contraint par des questions de financement, le projet de déviation est pourtant déterminant pour la collectivité et conforté par le Département dans le cadre du Porter à Connaissance (demande d'un emplacement réservé).
- **Le renouvellement urbain et l'inscription dans les dynamiques métropolitaines dans un environnement contraint** – Quel développement dans un environnement fortement contraint par le PEB et le site de la Plaine de France ? Des opportunités de développement ont été identifiées dans le Secteur de renouvellement urbain (sous PEB) mais aussi dans le cadre du projet de réaménagement du quartier de la gare, en collaboration avec l'EPA Plaine de France et du développement de la zone d'activités économiques en entrée Nord.
- **La valorisation des patrimoines paysagers et urbains de la commune** – Comment renforcer l'attractivité touristique et la qualité du cadre de vie des habitants ? Comment valoriser le centre historique et lutter contre sa dégradation ?

Les réponses apportées par le PADD aux enjeux du diagnostic

Au regard des conclusions et des enjeux du diagnostic, les élus ont souhaité affirmer un positionnement pour Ecouen à horizon 2025 : Ecouen, ville historique active, ou l'affirmation du pôle d'urbanité de la Plaine de France par l'alliance de la valorisation d'un capital patrimonial et d'une inscription économique renouvelée. L'ambition communale vise donc à affirmer Ecouen 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.

Pour réaliser cette ambition, la stratégie déclinée dans le PADD s'articule autour de trois axes. Ceux-ci définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de ville en répondant aux enjeux mis en exergue par le diagnostic :

1/ Révéler l'urbanité d'une ville historique pour un développement qualitatif et diversifié

Ce premier axe du PADD développe la stratégie communale en faveur d'une gestion et d'une valorisation du cadre paysager et patrimonial dans lequel prend place Ecouen.

Il développe l'objectif de valorisation du patrimoine urbain et architectural autant pour les habitants que comme vecteur d'attractivité touristique ainsi que l'objectif de renforcement de la nature en ville, fondateur d'un urbanisme durable.

2/ Façonner une unité urbaine vectrice de cohésion

Ce deuxième axe du PADD prévoit les améliorations nécessaires au bon fonctionnement d'une ville unifiée. Il vise à affirmer les invariants de la qualité urbaine et de la qualité de vie à Ecouen.

Sont déclinés les objectifs de diversification et de renforcement des mobilités, de quartiers renouvelés, qui fonctionnent en « grappe », et d'activités agricoles qui s'inscrivent en complémentarité avec l'évolution de la ville.

Ce deuxième axe du PADD comprend les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

3/ Impulser une dynamique génératrice d'un renouvellement de l'image de la vie urbaine

Le troisième axe du PADD prévoit le déploiement des capacités d'accueil de la ville, tant en faveur des habitants que des activités. Il apporte des réponses aux besoins identifiés en matière de développement d'Ecouen, commune aux marches de l'agglomération parisienne, mais aussi à l'évolution de l'offre résidentielle et économique communale.

Il vise l'affirmation du centre-ville comme moteur du futur développement ainsi que la nécessaire reconquête des franges communales et le déploiement d'Ecouen dans son environnement territorial via les sites stratégiques et portes d'entrée de la gare, de l'axe Libération – Paul Lorillon et de la rue du Maréchal Leclerc.



**ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION
ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS**

Préambule : la présente étude de capacité de densification et de mutation, basée sur une analyse urbaine de la commune (formes urbaines, tailles des parcelles, occupations, densités), révèle un potentiel uniquement théorique, fortement contraint par les dispositions du PEB de Roissy. Ecoeuen est quasi entièrement couverte par la zone C du PEB dans laquelle des constructions individuelles non groupées sont possibles si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et si elles ne sont pas issues de lotissements.

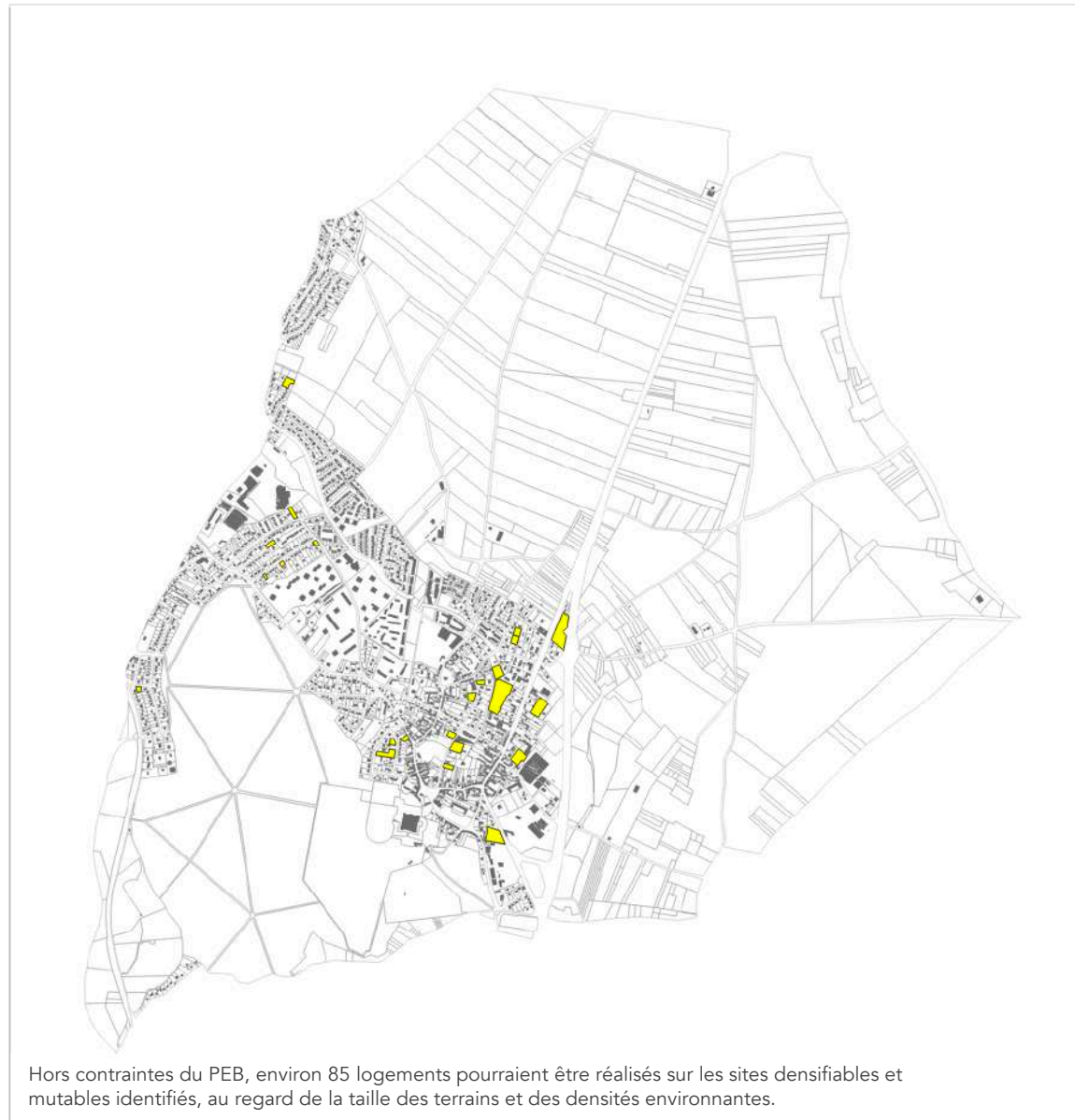
Plan d'Exposition au Bruit Roissy – Charles de Gaulle
(source DDT 95)



Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis recouvrent à la fois des potentiels « en diffus », c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles, au cas par cas (division parcellaire, construction sur une parcelle libre, nouvelle construction en fond de parcelle...) et des sites de projet, dont l'aménagement donne lieu à des réflexions d'ensemble.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis d'Ecoeuen est fondée sur une étude de la photographie aérienne, des visites de terrain, des échanges avec la Collectivité et une analyse de la morphologie urbaine des tissus. Les terrains présentés sur la carte ci-contre correspondent à des terrains libres, ayant ou non une fonction (jardins, terrains en friches...), d'une taille suffisante pour accueillir une voire plusieurs nouvelles constructions et appartenant à des tissus urbains caractérisés par une densification moyenne à forte (cf page ci-après).

Sites potentiels de densification et de mutation



Hors contraintes du PEB, environ 85 logements pourraient être réalisés sur les sites densifiables et mutables identifiés, au regard de la taille des terrains et des densités environnantes.

ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

La carte ci-contre illustre les degrés de potentiel de densification et de mutation des formes urbaines de la commune d'Ecouen.

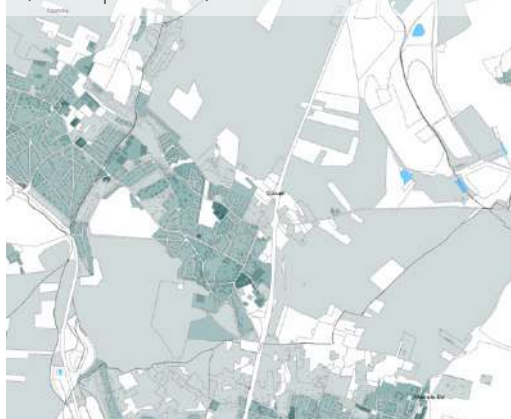
Il apparaît que la densification et la mutation du tissu urbain est très hétérogène en fonction des formes urbaines, certains espaces étant très peu mutables, tandis que d'autres espaces le sont bien davantage.

Les tissus caractérisés par une capacité de densification et de mutation forte correspondent au centre-ville « élargi », c'est-à-dire au centre ancien, comprenant du bâti à réhabiliter et aux abords de la rue du Maréchal Leclerc, axe de renouvellement urbain inscrit au PADD, caractérisé par une diversité de fonctions et de gabarits des constructions.

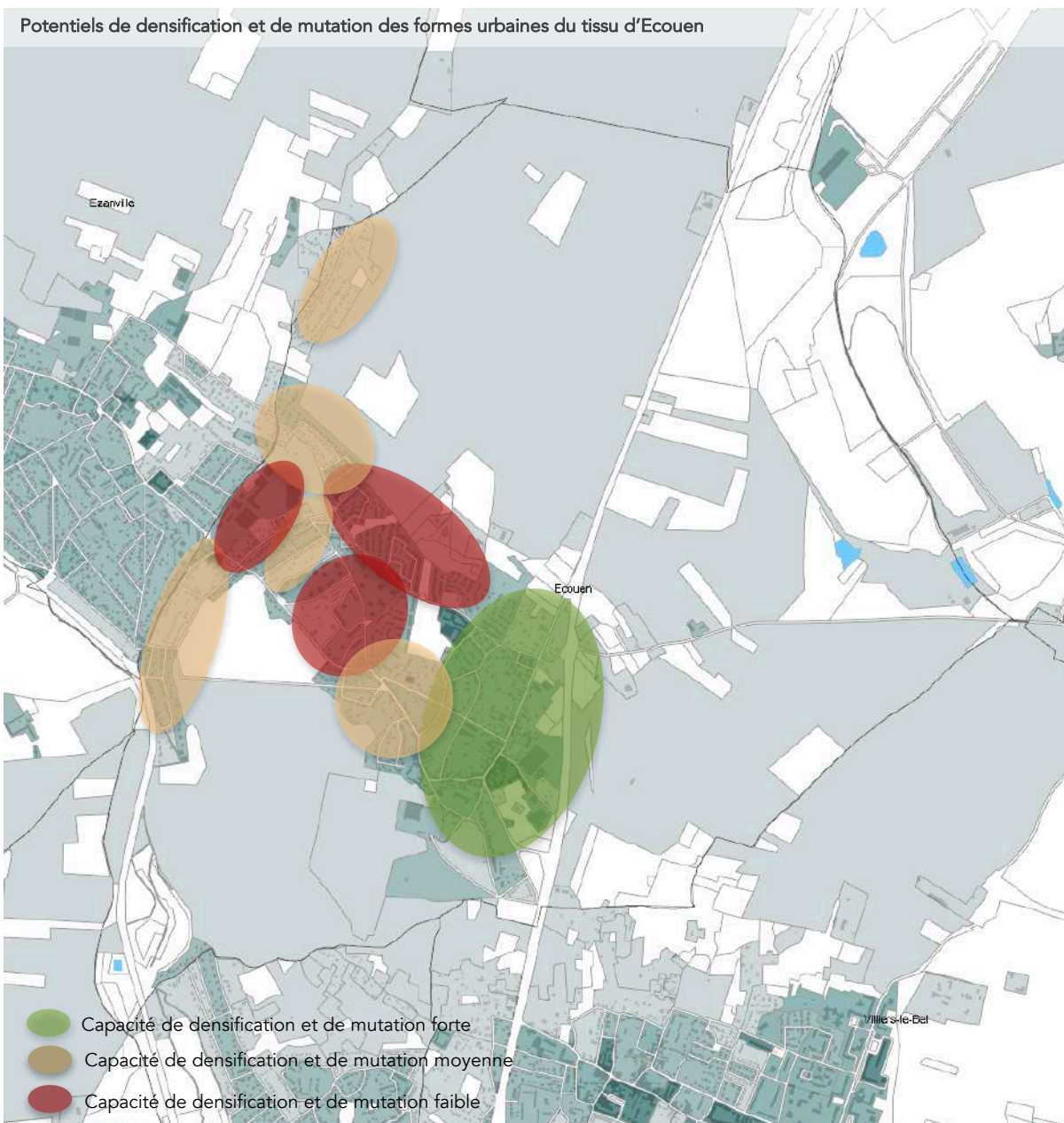
Les tissus à la capacité de densification et de mutation moyenne regroupent des tissus à dominante résidentielle, majoritairement composés d'habitat individuel, potentiellement propices à la réalisation d'opérations « diffuses », au cas par cas.

Les espaces à la capacité de densification et de mutation faible rassemblent le secteur d'équipements à l'Ouest de la commune (à la vocation affirmée), les secteurs d'habitat collectif (pour lesquels une mutation nécessite un projet d'ensemble de renouvellement urbain) et les opérations résidentielles récentes et denses en limite Nord du territoire.

Carte des densités – source : IAU IDF
Du plus clair (pas de constructions) au plus foncé (COS supérieur à 2)



Potentiels de densification et de mutation des formes urbaines du tissu d'Ecouen



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

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Révéler l'urbanité d'une ville historique pour un développement qualitatif et diversifié
 => Valoriser un patrimoine urbain et architectural vivant / Conforter un patrimoine architectural exceptionnel

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'OAP « entrée d'agglomération Nord – rue du Maréchal Leclerc » prévoit une évolution qualitative des tissus bordant le centre ancien. L'OAP porte le principe d'une élévation de la qualité urbaine, architecturale et patrimoniale de l'entrée dans le centre-ville. ▪ Les OAP « paysage – liens forêt-ville-Plaine de France », « rue du Maréchal Leclerc » et « écoparc des Noyers » prévoient l'affirmation de la qualité des perspectives vers le château d'Ecouen depuis et vers la Plaine de France. L'implantation des nouvelles constructions devra permettre de ménager des percées visuelles et une attention particulière sera portée au paysage de toits. ▪ L'OAP « paysage – liens forêt-ville-Plaine de France » prévoit l'amélioration de l'entrée de ville Nord par l'intégration de la RD316 à la trame verte urbaine via un renforcement des alignements d'arbres existantes. Cette structuration de l'entrée de ville contribue à la mise en valeur du château. ▪ L'OAP « écoparc des noyers » prévoit une amélioration du traitement de l'entrée de ville Nord dans le respect de la valorisation du château : constitution d'un front bâti le long de la rue du Maréchal Leclerc et bandes arborées en lien avec la Plaine de France. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La délimitation de plusieurs zones urbaines à vocation mixte (résidentiel, équipement, commerce...) répond à l'objectif de préservation de l'identité des différents secteurs d'Ecouen. La zone UA correspond au centre-ville, la zone UC au tissu d'habitat à dominante collectif, la zone UG aux espaces résidentiels majoritairement pavillonnaires et la zone UL au tissu faubourien prolongeant le centre-ville, aux qualités patrimoniales moindres. ▪ Les dispositions réglementaires des zones urbaines à vocation mixte d'appuient sur les caractéristiques urbaines et paysagères de chacun des tissus bâtis. Le règlement fixe, dans cet objectif, des prescriptions différenciées au regard de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites parcellaires et au regard du maintien d'espaces libres et d'emprise au sol maximale des constructions. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le centre-ville fait l'objet d'une zone spécifique (UA) et des dispositions dans le règlement assure la préservation des formes urbaines existantes : implantation à l'alignement et sur une limite séparative latérale au moins et définition de règles de toitures, façades et clôtures visant à respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles du centre historique. ▪ Les éléments constitutifs de la trame patrimoniale bâtie et végétale d'Ecouen font l'objet de dispositions adaptées définies par les outils réglementaires du PLU. Ont été repérés et protégés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme des murs, bâtiments remarquables, cours, alignements d'arbres et sentes dans le centre-ville et au-delà. ▪ Un cahier de recommandations architecturales, en annexe du règlement, a été rédigé pour aider les pétitionnaires à comprendre les enjeux de préservation patrimoniale. Il constitue un document d'aide et de conseil pour les nouvelles interventions. ▪ Aux abords du centre-ville, la régénération des tissus d'intérêt patrimonial moindre est prévu par les outils réglementaires du PLU à travers l'identification d'une zone spécifique (UL), correspondant au tissu faubourien d'appui au centre-ville. Les nouvelles constructions devront s'inspirer des caractéristiques du centre historique, afin de favoriser une continuité des formes urbaines : alignement ou marquage de l'alignement par un mur de clôture, implantation sur une limite séparative au moins dans une bande de 20 mètres comptés depuis l'alignement... ▪ Dans le règlement, des dispositions sont prévues pour permettre l'architecture contemporaine. A l'exception de la zone UA, les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dans les zones urbaines mixtes (UC, UG et UL), sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le règlement rappelle, dans les dispositions générales, le principe de compatibilité qui s'applique aux secteurs concernés par les périmètres d'OAP. ▪ La préservation du centre ancien et la régénération de ses abords prévues dans l'OAP « entrée d'agglomération Nord - rue du Maréchal Leclerc » se décline dans le zonage et le règlement par l'identification de trois zones distinctes dans cette partie Est du tissu d'Ecouen : UA (centre-ville), UL (tissu faubourien à valoriser) et UI (activités structurantes).

Axe 1 : Révéler l'urbanité d'une ville historique pour un développement qualitatif et diversifié

=> Inviter la nature en ville pour un urbanisme renouvelé

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La question des liens entre la forêt, la ville et la Plaine de France fait l'objet d'une OAP thématique spécifique : l'OAP « paysage – liens forêt-ville-Plaine de France ». ▪ L'OAP « paysage – liens forêt-ville-Plaine de France » prévoit la création de liaisons douces entre la Plaine de France et le tissu urbanisé, dans un souci d'amélioration de l'accès aux espaces de nature. ▪ Les OAP sectorielles (« rue du Maréchal Leclerc », « écoparc des noyers » et « le Rai ») comprennent toutes des principes de qualité paysagère et environnementale où sont notamment prévues des transitions végétales à créer, la végétalisation des projets et l'intégration de la gestion de l'eau dès la conception des projets. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les éléments de la trame verte d'Ecouen sont protégés par les outils réglementaires du PLU : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le zonage identifie la forêt d'Ecouen au titre des espaces boisés classés, assurant ainsi sa préservation. ▪ D'autres éléments constitutifs de la trame verte urbaine sont repérés sur le zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : les espaces verts protégés, correspondant à des espaces verts aux enjeux patrimoniaux et écologiques (parcs de grandes demeures et cœurs d'îlots notamment) et des espaces de continuité écologique, permettant de préserver des trames vertes entre la Plaine de France et la forêt. Ces espaces de continuité écologique rassemblent essentiellement des fonds de parcelle et des secteurs végétalisés des ensembles d'habitat collectif. Le règlement prévoit des dispositions particulières pour chacun de ces types d'espaces verts : seuls les annexes et les aménagements légers sont autorisés dans les espaces verts protégés ; les constructions sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la fonctionnalité des continuités écologiques dans les espaces de continuité écologique. ▪ En complément du repérage des éléments de la trame verte, dans un souci d'urbanisme durable, le règlement fixe des parts minimum d'espaces verts à respecter dans l'ensemble des zones urbaines, allant de 15% (UA, UF) à 30% (UG, UL). Le degré d'intensité végétale varie selon la nature de la zone : <ul style="list-style-type: none"> ▪ plus faible en centre-ville au regard du tissu dense et dans la zone d'équipements au Nord-Ouest de la commune, ▪ moyen dans la zone d'habitat collectif (UC) et dans la zone d'activités (UI) le long de la RD316, ▪ renforcé dans les espaces à dominante pavillonnaire (UG), marqués par la présence du végétal, ainsi que dans le secteur de faubourg du centre-ville (UL) afin d'assurer une qualité de ce tissu d'entrée de ville. ▪ Dans la zone de l'écoparc des noyers (1AUI), le pourcentage d'espaces verts imposé est fixé à 30% minimum, dans un objectif de qualité paysagère et environnementale des futurs projets implantés en entrée de ville et dans la lisière agri-urbaine. Dans la zone de développement des activités économiques le long de la RD316 (1AUIA), un pourcentage d'espaces verts est également fixé dans le règlement (20%), dans un souci d'intégration urbaine des futures constructions. ▪ La vocation de loisirs des espaces naturels et agricoles est renforcée par l'identification, dans le zonage, de deux secteurs NI : le centre équestre du chemin du Maudaire et des bâtiments situés chemin d'Ecouen à Bouqueval dont la vocation future est tournée vers du loisirs et de l'accueil de public en lien avec la valorisation des espaces agricoles et naturels. ▪ Dans le règlement des zones urbaines mixtes (UA, UC, UG et UL), des dispositions en faveur de l'intégration de systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont prévues. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le règlement rappelle, dans les dispositions générales, le principe de compatibilité qui s'applique aux secteurs concernés par les périmètres d'OAP. ▪ Les liens forêt-ville-Plaine de France affirmés dans l'OAP thématique sont traduits dans le zonage et le règlement par la délimitation de zones spécifiques visant à <ul style="list-style-type: none"> ▪ affirmer les marqueurs du territoire: zone A (agricole) pour la Plaine de France et zone N pour la forêt d'Ecouen, les espaces boisés situés au Sud-Est du territoire, intégrés au PRIF de la forêt d'Ecouen et la vallée du Petit Rosne ; ▪ favoriser la reconquête de la lisière agri-urbaine Nord : secteur NI pour le centre équestre, zone 1AUE pour le projet d'accueil d'un équipement à destination de personnes handicapées et zone 1AUI correspondant au site de l'écoparc des noyers. ▪ Les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres à conserver sont en lien avec l'objectif de forte présence du végétal dans l'ensemble des OAP : éléments protégés (L.151-23 du Code de l'urbanisme) et pourcentages minimum d'espaces verts à respecter.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Façonner une unité urbaine vectrice de cohésion

=> Des quartiers vivants pour des lieux de vie de proximité / Des mobilités qui accompagnent l'harmonie et la cohésion urbaine

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> La mobilité inter-quartiers est intégrée dans l'ensemble des OAP par l'inscription de liaisons douces à créer (cartographiées ou non). Des cheminements doux sont notamment prévus entre le tissu de faubourg de la rue du Maréchal Leclerc et le centre historique ou encore le long des espaces de la Plaine de France pour relier le secteur du Bois Bleu à l'avenue du Bicentenaire. 	<ul style="list-style-type: none"> La délimitation de plusieurs zones urbaines à vocation mixte répond à l'objectif d'accompagner l'évolution des tissus bâtis tout en réaffirmant leurs caractéristiques qualitatives et paysagères : UA, centre-ville ; UC, tissu d'habitat à dominante collectif ; UG, tissu résidentiel majoritairement pavillonnaire ; UL, tissu de faubourg à requalifier. Les dispositions règlementaires des zones d'appuient sur les caractéristiques urbaines et paysagères de chacun des tissus bâtis. Le règlement fixe, dans cet objectif, des prescriptions différenciées au regard de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites parcellaires et au regard du maintien d'espaces libres et d'emprise au sol maximale des constructions. La politique de gestion différenciée des secteurs de la commune se traduit également, dans les zones à vocation résidentielle par la définition dans le règlement de parts minimums d'espaces verts à respecter : plus importante dans la zone UG, à dominante pavillonnaire (30%) que dans la zone UC, où les habitations sont majoritairement collectives (20%). L'amélioration du cadre de vie et du caractère vivant des quartiers passe, en outre, par la valorisation de l'espace public. Le zonage prévoit plusieurs emplacements réservés (ER) visant à l'aménagement ou le réaménagement d'espaces publics : ER A pour élargissement de voirie, ER C pour création d'un espace public et ER D pour aménagement d'un carrefour. La question du stationnement est abordée dans le zonage (un emplacement réservé est prévu pour la création d'espaces de stationnement) et dans le règlement, avec la définition de normes de stationnement pour les vélos et pour les véhicules motorisés dans l'ensemble des zones. Les exigences de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites aux abords de la gare d'Écouen. Les mobilités inter-quartiers sont soutenues et encouragées par l'identification sur le zonage de sentes paysagères à protéger et par la délimitation de deux emplacement réservés pour création d'une venelle dans le centre historique (ER B) et pour acquisition d'un cheminement en lisière de forêt d'Écouen (ER E). La pacification des voies de la commune et l'amélioration des déplacements internes sont également prévues par l'inscription sur le plan de zonage d'un emplacement réservé destiné au contournement de la RD370 (bénéficiaire : Conseil départemental). 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement rappelle, dans les dispositions générales, le principe de compatibilité qui s'applique aux secteurs concernés par les périmètres d'OAP.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Façonner une unité urbaine vectrice de cohésion

=> *Des activités agricoles qui s'inscrivent en complémentarité avec l'évolution de la Ville*

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La question des liens entre la forêt, la ville et la Plaine de France fait l'objet d'une OAP thématique spécifique : l'OAP « paysage – liens forêt-ville-Plaine de France ». ▪ La préservation et la valorisation des espaces agricoles de la Plaine de France situés en lisière avec le tissu urbanisé d'Ecouen sont prévues dans l'OAP « paysage – liens forêt-ville-paysage. » 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les espaces agricoles de la Plaine de France sont protégés dans le zonage par un classement en zone agricole (A). ▪ Le règlement de la zone A permet le développement des exploitations agricoles existantes et l'installation de nouveaux sièges d'activités. Le maintien des espaces, des usages et des activités agricoles est garant de la pérennité de la qualité des paysages de la Plaine de France et de la commune. La hauteur et l'emprise au sol des nouvelles constructions agricoles ne sont pas réglementées, permettent d'accompagner ainsi le développement de l'activité agricole. ▪ Dans la zone agricole, compte tenu du caractère remarquable des paysages de la Plaine de France, le règlement contient des dispositions visant la qualité de l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages. ▪ La zone agricole d'Ecouen ne comprend pas d'habitations existantes à ce jour. Aucune disposition n'est donc prévues pour permettre l'extension et la construction d'annexes en lien avec des habitations existantes. ▪ L'agriculture est également conçue par la Ville d'Ecouen comme support de la vie locale. Afin de valoriser les activités de découverte de l'agriculture, le zonage prévoit l'identification d'un secteur NI pour les bâtiments situés chemin d'Ecouen à Boucqueval. Le règlement prévoit, dans ce secteur, la possibilité de réaliser des activités d'accueil du public à condition d'être en lien avec les activités agricoles. ▪ Les outils réglementaires du PLU contribuent à une limitation de l'étalement urbain et une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Conformément au PADD, le zonage délimite trois zones à urbaniser pour une superficie totale de 4,3 hectares : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone 1AUE du Rai, à vocation d'équipement, représente une consommation d'espaces agricoles (au MOS) de 0,9 ha. Elle s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain actuel, en continuité du mail. Selon le registre parcelle graphique (RGP) de 2016, la zone 1AUE n'est ni cultivée ni en friche. ▪ La zone 1AUI destiné au projet d'écoparc conduit à une consommation d'espaces agricoles, de milieux semi-naturels et d'espaces ouverts artificialisés (source : MOS IAU) de 2,9 hectares. Selon le registre parcelle graphique (RGP) de 2016, la zone 1AUI n'est ni cultivée ni en friche. Elle prend place en entrée de ville Nord, dans le prolongement des tissus urbanisés de la rue du Maréchal Leclerc et du chemin des Pâtisseries. L'espace comprend quelques bâti et un réseau de chemins existe. Sur le plan paysager, le secteur est peu qualitatif. ▪ La zone 1AUIA, à vocation d'activités économiques, correspond à une consommation d'espaces de types milieux semi-naturels, espaces agricoles et espaces ouverts artificialisés (source : MOS IAU) de 1,3 ha. Selon le registre parcelle graphique (RPG), l'espace agricole inscrit dans la zone 1AUIA n'est ni cultivé ni en friche. Elle s'inscrit dans le prolongement de l'activité économique du site Vygon et à l'interface entre la rue du Maréchal Leclerc et la RD316. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le règlement rappelle, dans les dispositions générales, le principe de compatibilité qui s'applique aux secteurs concernés par les périmètres d'OAP.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Focus sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD prévoit la mise en œuvre d'une politique de développement urbain maîtrisée et sobre d'un point de vue foncier. Le projet d'Ecouen affiche clairement son ambition de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espaces (p 17 du PADD). Une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers de +/- 5 hectares, permettant à la commune de renforcer son attractivité résidentielle et économique, est inscrite dans le PADD.

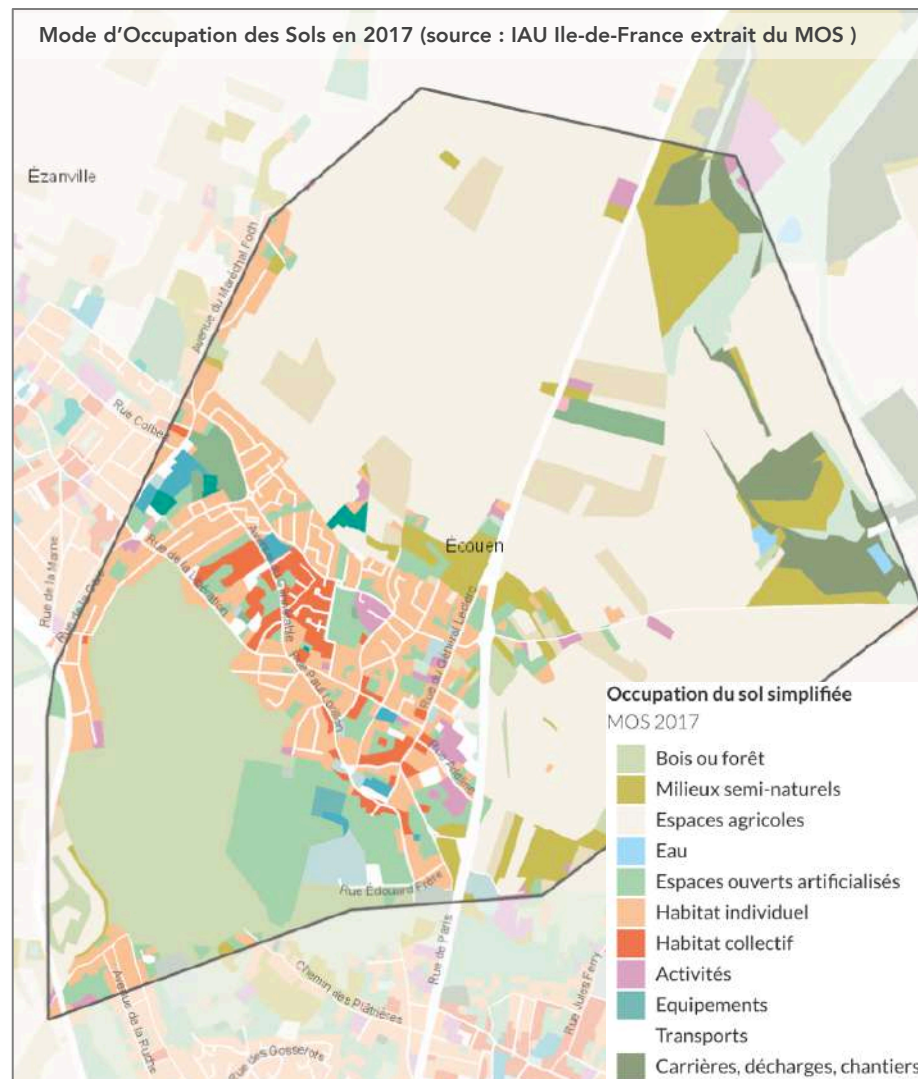
Le PLU d'Ecouen répond à l'ambition nationale des politiques d'urbanisme visant à réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Pour rappel, sur les dix dernières années (2008-2017), une consommation de 9,14 hectares d'espaces agricoles, forestiers et naturels a été constatée sur le territoire d'Ecouen (cf 1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement) ; la commune d'Ecouen vise donc à réduire de près de moitié sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la tendance passée.

Evolution du mode d'occupation des sols entre 2008 et 2017 (source : IAU Ile-de-France extrait du MOS)

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Surface 2017	Bilan
1 Forêts	93,91	94,06	0,15
2 Milieux semi-naturels	43,36	43,23	-0,13
3 Espaces agricoles	402,76	393,32	-9,44
4 Eau	0,77	1,04	0,27
Espaces agricoles, forestiers et naturels	540,80	531,66	-9,14
5 Espaces ouverts artificialisés	70,16	68,81	-1,35
Espaces ouverts artificialisés	70,16	68,81	-1,35
6 Habitat individuel	80,49	81,55	1,06
7 Habitat collectif	15,13	15,13	0
8 Activités	8,95	9,03	0,08
9 Equipements	14,28	14,27	-0,01
10 Transports	17,47	18,22	0,75
11 Carrières, décharges et chantiers	12,11	20,71	8,60
Espaces construits artificialisés	148,42	158,91	10,49
Total	759,38	759,38	0

Axe 2 : Façonner une unité urbaine vectrice de cohésion

=> Des activités agricoles qui s'inscrivent en complémentarité avec l'évolution de la Ville



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 3 : Impulser une dynamique génératrice d'un renouvellement de l'image de la vie urbaine

=> Les sites de la mise en œuvre de la stratégie

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le redéploiement des capacités du centre-ville et l'affirmation de ce secteur comme moteur du développement urbain se traduit par la réalisation de l'OAP « entrée d'agglomération Nord - rue du Maréchal Leclerc » qui prévoit la redynamisation et la qualification urbaine des abords de la rue du Maréchal Leclerc. Sont affirmés des principes visant à organiser le maillage et la connectivité des espaces urbains, à impulser une dynamisation et la requalification des tissus urbains et à conforter la fonctionnalité écologique des tissus urbains sont affirmés. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le redéploiement des capacités d'accueil du centre-ville se traduit, sur le plan de zonage, par la création d'une zone spécifique (UL) correspondant à un tissu de faubourg en frange du centre historique, à requalifier. ▪ Le règlement permet dans la zone UL le développement d'une mixité de fonctions (résidentielle et économique), dans le respect du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle. ▪ L'activité commerciale du centre-ville élargi (centre historique et tissu de faubourg) est favorisée par la possibilité, introduite dans le règlement, de bénéficier d'emprise au sol bonifiée en cas de commerces en rez-de-chaussée dans les zones UA et UL. Les autres polarités commerciales de la commune (abords de la gare, quartier du mail) peuvent également conforter leur offre : le règlement n'interdit pas le commerce de proximité dans les zones UC et UG auxquelles elles appartiennent. ▪ La reconquête de la lisière agri-urbaine Nord d'Ecouen, au contact avec la Plaine de France, se traduit dans le zonage par l'identification de trois secteurs permettant une diversification des fonctions et une qualification environnementale et paysagère de cet espace : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le secteur NI du chemin du Maudaire, correspondant au centre équestre, où peuvent se développer les constructions agricoles et liées à l'exploitation forestière, les constructions liées à l'exercice d'activités de loisirs de plein air, les constructions destinées à l'accueil du public à condition d'être liées à des activités agricoles ou encore des constructions liées aux activités équestres ; ▪ La zone 1AUE, dans le prolongement du mail, destiné à l'accueil d'un équipement pour personnes handicapées ; ▪ Et la zone 1AUI, située en entrée de ville, correspondant à l'écoparc des noyers. Cette zone comprend par ailleurs une prescription graphique particulière, un filet de hauteur, défini sur la rue du Maréchal Leclerc. Le long de ce filet, les futures constructions devront respecter une hauteur maximale de 9 mètres, contre 12 mètres dans le reste de la zone 1AUI, ceci afin d'assurer une bonne intégration des constructions en entrée de ville et de contribuer à la préservation des vues vers le château. ▪ Le règlement prévoit des pourcentages minimum d'espaces verts à respecter dans les zones à urbaniser (30% en 1AUE et 1AUI et 20% en 1AUIA) tandis que l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% dans le secteur NI, garantissant ainsi la qualité paysagère et le fonctionnement écologique de la lisière. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le règlement rappelle, dans les dispositions générales, le principe de compatibilité qui s'applique aux secteurs concernés par les périmètres d'OAP. ▪ L'OAP « rue du Maréchal Leclerc » prévoit des vocations préférentielles dans le secteur mais rappelle que d'autres constructions, dont une destination ou sous-destination est autorisée par le règlement, pourront être réalisées.

JUSTIFICATIONS

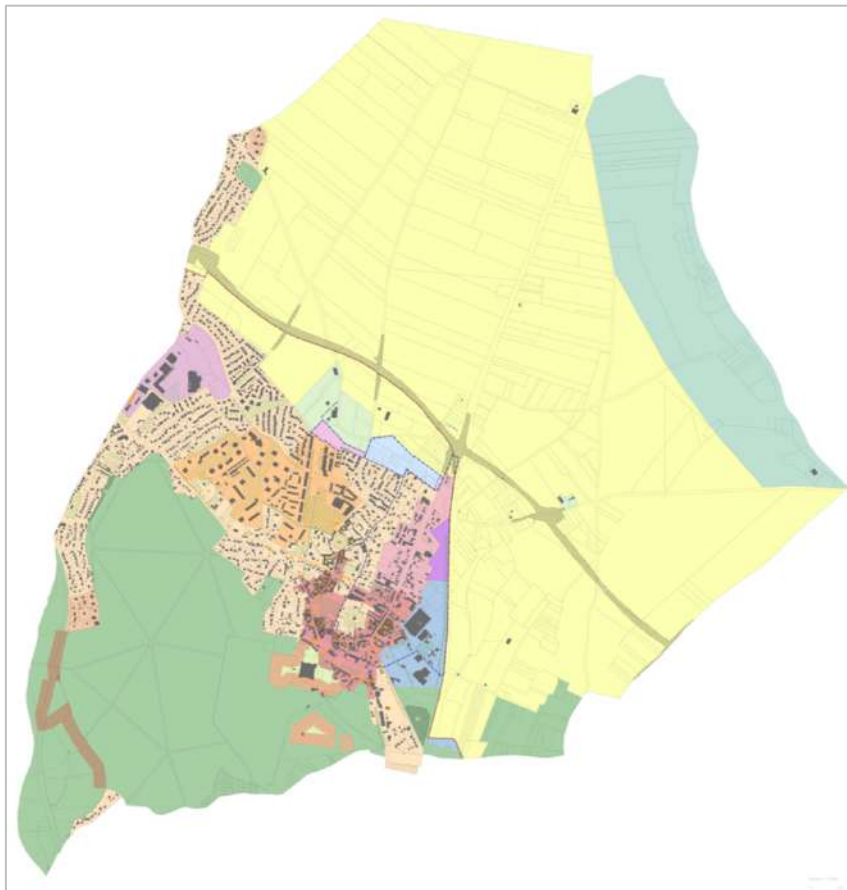
DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les différentes zones du PLU, présentation liminaire

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
<p>Zones urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ont été définies dans le PLU d'Ecouen des zones à vocation mixte et des zones à vocation spécifique. ▪ La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique d'Ecouen. ▪ La zone UC correspond aux secteurs de développement résidentiel dominé par un habitat collectif. ▪ La zone UF correspond aux grands équipements situés en limite Ouest de la commune regroupant le collège Jean Bullant, un centre de loisirs et des terrains de sport. ▪ La zone UG correspond aux secteurs de développement résidentiel dominé par un habitat individuel. Elle comprend un secteur, UGp, qui identifie des espaces à dominante pavillonnaire aux faibles densités situés en lisières urbaines, chemin du Luat et chemin du Maudaire. ▪ La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques de la commune. Elle comprend la zone d'activités Est, située le long de la RD316, et le secteur de la rue de la Croix Baillet (au Sud) qui comprend notamment un hôtel. ▪ La zone UL correspond aux tissus de faubourg dans le prolongement du centre historique, situés le long de la rue du Maréchal Leclerc.
<p>Zones à urbaniser</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones à urbaniser correspondent aux parties de la commune amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. Sur la commune, trois zones 1AU (le Rai, l'écoparc des Noyers, le développement de la zone d'activités à l'interface entre la rue du Maréchal Leclerc et la RD316) préfigurent la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation d'équipements et d'activités économiques, dans le prolongement des tissus urbanisés Nord et dans le cadre de l'affirmation d'une lisière requalifiée entre les espaces urbains et la Plaine de France. ▪ Aucune zone d'urbanisation dit bloquée (2AU) n'est définie au PLU.
<p>Zone agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises. ▪ Les espaces agricoles de la Plaine de France sont identifiés en zone A.
<p>Zones naturelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone N est une zone naturelle et forestière de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle couvre notamment la forêt d'Ecouen, ses abords Ouest et les boisements situés en limite Sud-Ouest de la commune ; l'ensemble de ces espaces sont inscrit dans le périmètre PRIF (périmètre d'intervention foncière) de la forêt d'Ecouen et de la vallée du petit Rosne. ▪ Le secteur Nf correspond aux abords du château et du Fort d'Ecouen. ▪ Le secteur NI correspond aux espaces pouvant accueillir des activités de loisirs en lien avec la valorisation des espaces naturels et agricoles de la commune. Il s'agit du centre équestre du chemin du Maudaire et des bâtiments situés chemin d'Ecouen à Bouqueval dont la vocation future est tournée vers du loisirs et de l'accueil de public en lien avec la valorisation des espaces agricoles et naturels. ▪ Le secteur Nt correspond aux espaces du centre de stockage de déchets situé au Plessis-Gassot et à Ecouen.

Zonage PLU révisé

Tableau des superficies de zones au PLU et comparaison POS – PLU



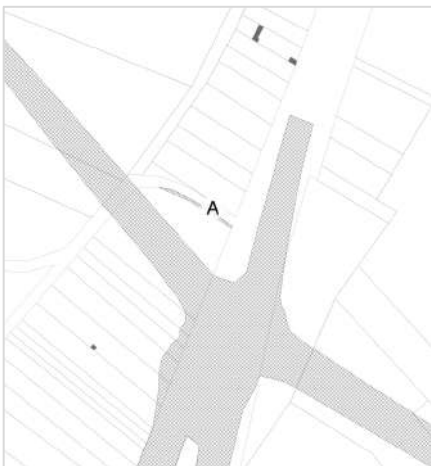
*nota : les surfaces des zones 1AU sont légèrement supérieures à celles affichées dans les éléments liés aux analyses de la consommation d’espaces dans la mesure où, sur le plan de zonage, les limites de zones incluent pour partie les routes.

POS (source rapport de présentation du POS)			PLU révisé (source données SIG)			
Zones	Superficie en hectare	Superficie %	Zones	Superficie en hectare	Superficie totale ha par zone	Superficie %
Zones urbaines	102,3	14,2%	UA UC UG UI UL UF	14,1 21,8 7,6 8,8 8,2 8,1	137	18,2%
Urbanisation future*	71	9,9%	1AUE 1AUI 1AUIA	1 3,1 1,6	5,7	0,8 %
Total urbain et urbanisation future	173,3	24,1%	Total urbain et urbanisation future	143	143	18,9%
Agricole	353	49%	A	386,6	386,6	51,3%
Naturelle	193	26,8%	N Nf NI Nt	144,6 7,1 6,4 66,8	224,8	29,8%
Total zone naturelle et agricole	546	75,8%	Total zone naturelle et agricole	611,5	611,5	81,1 %
TOTAL ZONES	720	100%	TOTAL	754	754	100%

JUSTIFICATIONS

Sept emplacements réservés sont définis au document graphique du PLU pour répondre aux besoins d'équipements publics ou de voirie. Six des emplacements réservés sont au bénéfice de la commune d'Ecouen. Un autre est au bénéfice du Conseil départemental.

Emplacement réservé A



Emplacement réservé B



Emplacement réservé C



Emplacement réservé D



Emplacement réservé E



Emplacement réservé F



Emplacement réservé G



Emplacements réservés			
	Destination	Bénéficiaire	Superficie
A	Élargissement d'une voie	Commune	100 m ²
B	Venelle de liaison rue Georges Joyeux	Commune	385 m ²
C	Création d'un espace public	Commune	9 050 m ²
D	Aménagement du carrefour avenue du Bicentenaire / rue Vincent Van Gogh	Commune	60 m ²
E	Acquisition d'un cheminement piétonnier	Commune	2 800 m ²
F	Création d'une voie nouvelle de contournement	Conseil départemental du Val d'Oise	97 000 m ²
G	Création d'un espace de stationnement	Commune	1 961 m ²

Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD : 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

- Les tissus bâtis anciens constitutifs de l'identité d'Ecouen font l'objet d'un zonage spécifique : UA.
- Le règlement prévoit la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique : implantation à l'alignement et sur au moins une limite séparative latérale dans une bande de 20 mètres comptés depuis l'alignement, toitures terrasses interdites sauf pour les extensions de moins de 6 mètres et les annexes, volets roulants interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et les cours.

Zone urbaine : UA



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD : 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

- Les éléments constitutifs de la trame bâtie et végétal patrimoniale d'Ecouen sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Sont protégés dans le centre historique et au-delà :
 - Des éléments de patrimoine bâti → démolition interdite sauf pour des raisons de sécurité ou de salubrité, respect des caractéristiques des bâtis en cas d'intervention (orientation, volumétrie d'ensemble, composition des façades, éléments de modénature).
 - Des murs → maintien en l'état, limitation des percements.
 - Des cours → pas de réduction d'emprise.
 - Des sentes → pas de réduction d'emprise, maintien de la végétation, pas d'utilisation pour une desserte principale des terrains.
 - Des alignements d'arbres → préserver l'effet de perspective.

Éléments de la trame patrimoniale bâti et végétale



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD : Révéler l'urbanité d'une ville historique pour un développement qualitatif et diversifié



Conforter un patrimoine architectural exceptionnel comme levier d'attractivité pour la Ville

- Les abords du château et du Fort d'Écouen non couverts par une protection « espaces boisés classés » font partis du secteur Nf.
- Les possibilités de construire y sont limitées. Le règlement prévoit la possibilité de réaliser des constructions en lien avec l'activités du Musée de la Renaissance et du Fort d'Écouen ainsi que des constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière sous conditions.
- Les droits à construire dans le secteur Nf sont restreints, assurant la préservation d'intérêt patrimonial que sont le château et le Fort d'Écouen. La hauteur est limitée à 5 mètres pour les nouvelles constructions (hors extensions) et, comme dans l'ensemble de la zone N, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum.

Secteur naturel lié au château et au fort : Nf



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD : Révéler l'urbanité d'une ville historique pour un développement qualitatif et diversifié



Inviter la nature en ville pour un urbanisme renouvelé

- Élément majeur de la trame verte communale, la forêt d'Ecouen est classée en zone naturelle.
- Sont également identifiés en zone naturelle les espaces boisés en frange Sud de la commune, dans la continuité des boisements de Villiers-le-Bel et les espaces boisés en entrée de ville Est, le long de la rue de Paris, dans un objectif de qualification de l'entrée de ville. Ces secteurs ont été intégrés au PRIF de la forêt d'Ecouen et de la vallée du petit Rosne.
- Un secteur particulier, Nf, a été défini pour le château et le Fort d'Ecouen.
- Un secteur spécifique, Nt, est prévu pour le centre de stockage de déchets situé au Plessis-Gassot et à Ecouen.
- Deux secteurs NI, à vocation de loisirs, sont identifiés sur le territoire communal : l'un concerne le centre équestre en limite avec la Plaine de France, l'autre les bâtiments situés route de Bouqueval.

Zone naturelle



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD : Révéler l'urbanité d'une ville historique pour un développement qualitatif et diversifié



Inviter la nature en ville pour un urbanisme renouvelé

- Les éléments de la trame verte d'Ecouen sont protégés à plusieurs titres :
 - La forêt d'Ecouen est protégée au titre des espaces boisés classés, protection la plus stricte en milieu urbain.
 - Des espaces verts protégés sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : ils correspondent à des espaces verts aux enjeux patrimoniaux et écologiques : parcs de grandes demeures et cœurs d'îlots notamment. Seuls les annexes et les aménagements légers sont autorisés dans les espaces verts protégés
 - Des espaces de continuité écologique sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : ils permettent de préserver des trames vertes entre la Plaine de France et la forêt. Ces espaces regroupent essentiellement des fonds de parcelle et des secteurs végétalisés des ensembles d'habitat collectif. Les constructions sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la fonctionnalité des continuités écologiques dans les espaces de continuité écologique.

Eléments de la trame verte



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

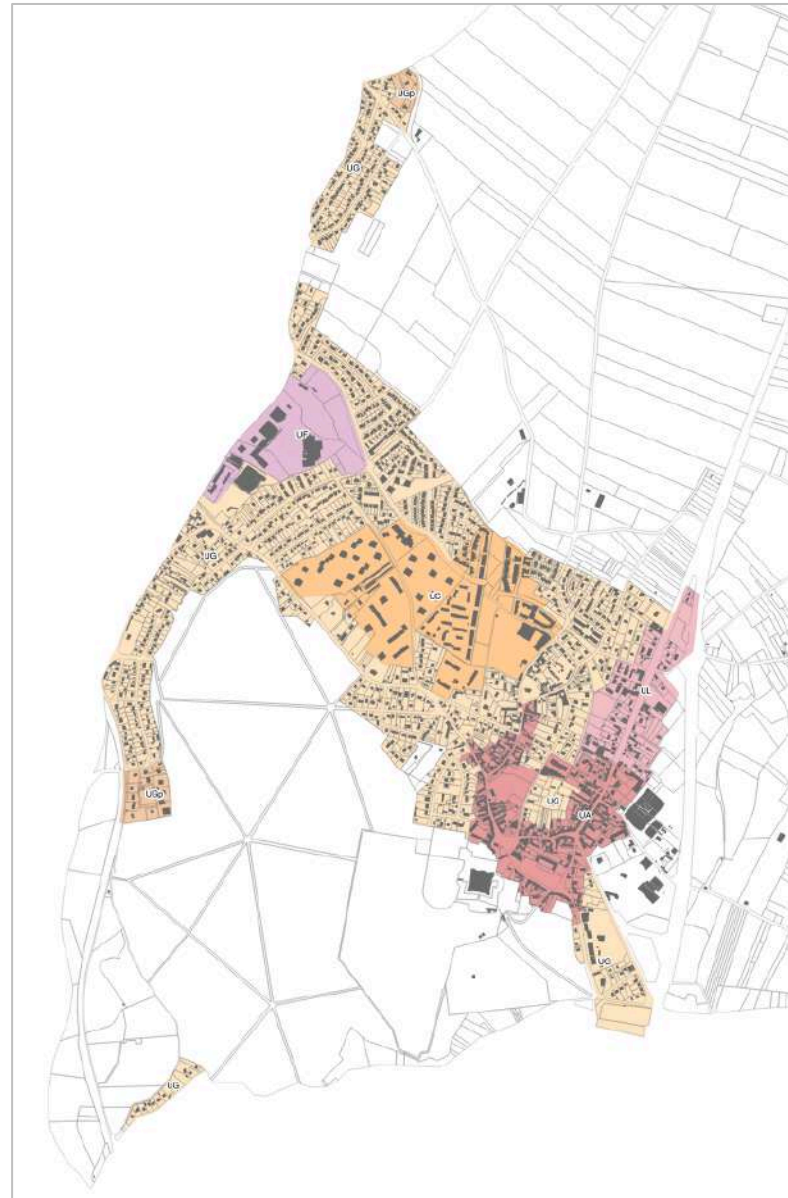
**Axe 2 du PADD :
Façonner une
unité urbaine
vectrice de
cohésion**



*Des quartiers vivant
pour des lieux de
vie de proximité*

- Pour autoriser un développement résidentiel, dans le respect du PEB, en tenant compte des caractéristiques urbaines des différents quartiers de la ville, plusieurs zones urbaines à vocation mixte sont définies.
- La zone UA correspond au centre historique d'Ecouen.
- La zone UC correspond aux tissus d'habitat à majorité collectif.
- La zone UG correspond aux espaces à dominante d'habitat individuel.
- La zone UL correspond au tissu de faubourg à proximité du centre historique. Elle vise à accueillir des logements mais également des activités économiques, des équipements...
- Ces enveloppes bâties existantes sont les secteurs du développement résidentiel de la commune. Le potentiel demeure néanmoins limité au regard des contraintes du PEB.
- Le pôle d'équipements existants en limite Ouest de la commune est préservé par un zonage spécifique : UF, affirmant la vocation du secteur.

Zones urbaines : UA, UC, UG, UL et UF



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 2 du PADD :
Façonner une
unité urbaine
vectrice de
cohésion**

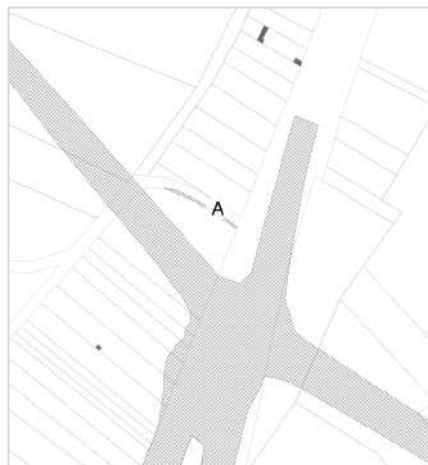


Des mobilités qui accompagnent l'harmonie et la cohésion urbaine

- Plusieurs emplacements réservés sont prévues pour faciliter les liaisons entre les quartiers et la circulation au sein de la commune.
- L'ER A prévoit l'élargissement de la partie Nord du chemin de la voie profonde, dans le cadre de l'aménagement de l'écoparc des noyers.
- L'ER B vise à permettre la réalisation d'une venelle entre la rue Georges Joyeux et le groupe scolaire Raoul Riet.
- L'ER D correspond à l'aménagement du carrefour avenue du Bicentenaire / rue Vincent Van Gogh.
- L'ER E vise l'acquisition d'un chemin en lisière Ouest de la forêt d'Ecouen.
- Enfin, l'ER F prévoit la réalisation de la voie de contournement de la RD370, au profit du Conseil départemental.

Emplacements réservés - mobilité

Emplacement réservé A



Emplacement réservé B



Emplacement réservé D



Emplacement réservé E



Emplacement réservé F



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

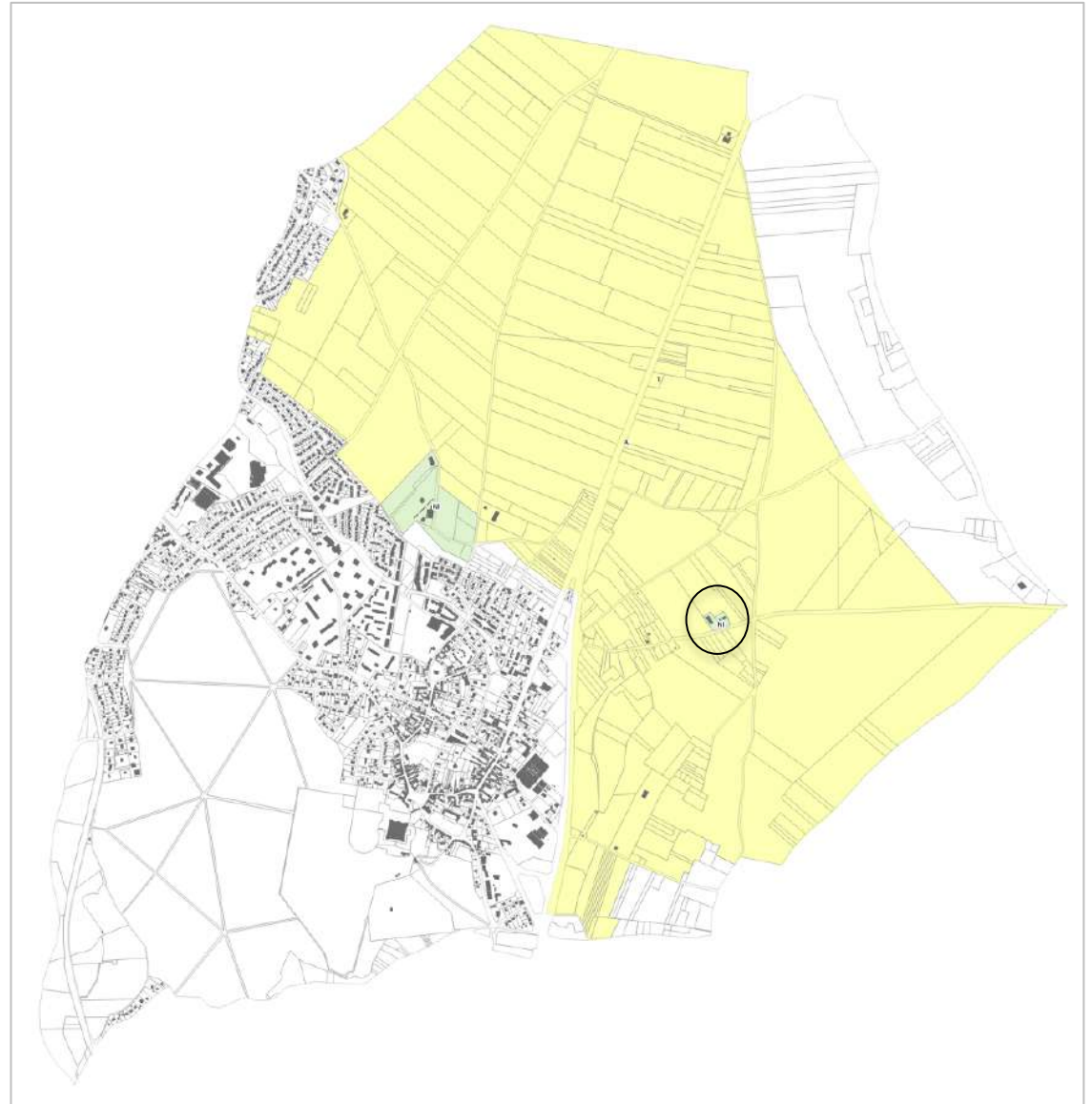
**Axe 2 du PADD :
Façonner une unité
urbaine vectrice de
cohésion**



Des activités agricoles qui s'inscrivent en complémentarité avec l'évolution de la ville.

- La zone A protège les espaces agricoles qui appartiennent à l'ensemble stratégique des espaces cultivés de la Plaine de France.
- Le classement en zone A assure le maintien de la fonction du seuil paysager agricole et plus largement du paysage d'inscription de la commune d'Ecouen.
- Le classement en zone A assure une activité économique agricole dynamique et autorise le développement de nouvelles activités agricoles.
- Les nouvelles constructions d'habitation sont strictement encadrées : elles doivent être nécessaires aux activités agricoles, ne peuvent être supérieures à 150m² de surface de plancher et doivent respecter les prescriptions du PEB.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés uniquement s'ils correspondent à des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.
- La zone A ne comprenant pas d'habitations aujourd'hui, aucune disposition n'est prévue pour l'évolution des habitations existantes.
- L'emprise au sol et la hauteur des constructions agricoles ne sont pas réglementées. En revanche, compte tenu de la qualité paysagère de la Plaine de France, des dispositions concernant l'intégration des bâtiments agricoles sont prévues dans le règlement.
- Afin d'intégrer les activités agricoles à la vie locale, un secteur NI est prévu pour le développement d'activités de loisirs et d'accueil en lien avec les espaces agricoles et naturels, route de Bouqueval.

Zone agricole et secteur naturel NI route de Bouqueval



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 3 du PADD :
Impulser une dynamique génératrice d'un renouvellement de l'image et de la vie urbaine**

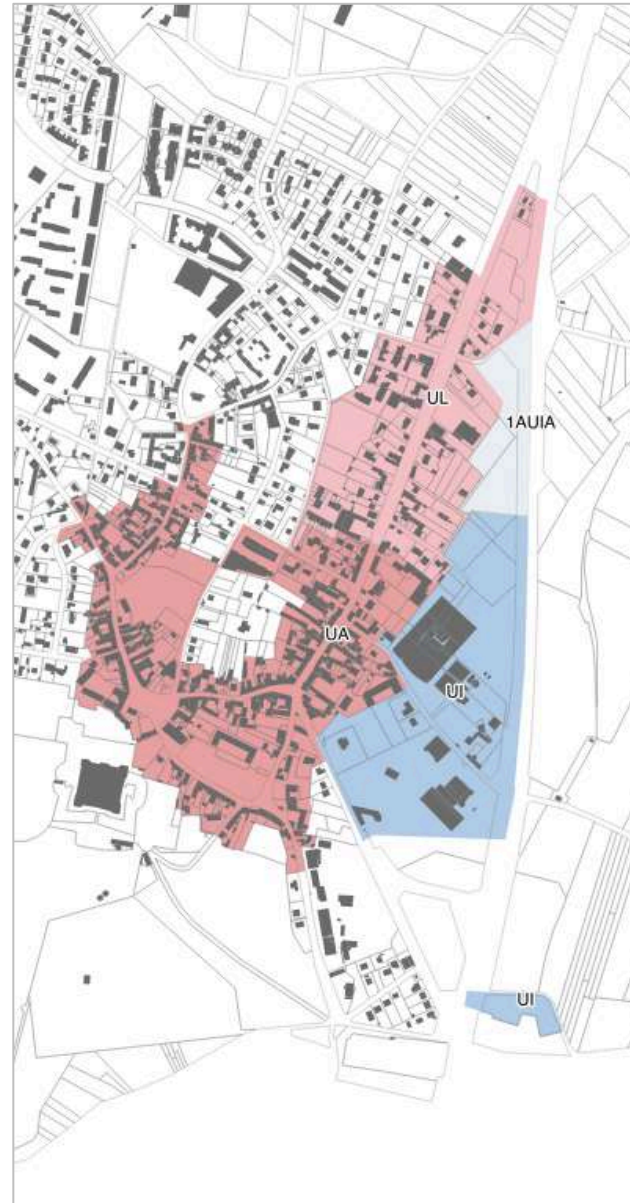


Redéployer des capacités en centre-ville comme moteurs de développement urbain

Une offre structurante qui inscrit le déploiement de la ville dans son environnement territorial

- La requalification et le redéploiement du centre-ville (pour un centre-ville élargi) se traduit par la délimitation de la zone UL, correspondant aux faubourgs du centre historique.
- A vocation mixte, de nouvelles constructions résidentielles mais aussi économiques peuvent être développées, en cohérence avec le PEB.
- Une attention particulière à la production d'un nouveau paysage urbain est inscrite dans le règlement : marquage de l'alignement, implantation sur au moins une limite séparative latérale dans une bande de 20 mètres depuis l'alignement, pourcentage d'espaces verts à respecter (30% minimum)...
- La zone d'activités économiques le long de la RD316 fait l'objet d'un zonage spécifique : UI et 1AUIA (pour sa partie non entièrement viabilisée), permettant d'affirmer sa vocation.
- Les nouvelles habitations y sont strictement encadrées.
- Les constructions implantées en limite de zone doivent respecter un retrait plus important que dans le cœur de la zone, afin d'assurer une bonne intégration des activités dans le tissu d'Ecouen.
- L'offre commerciale du centre-ville est affirmée par la possibilité réglementaire d'atteindre 100% d'emprise au sol pour le locaux commerciaux en rez-de-chaussée dans les zones UA et UL.

Zones urbaines : UA, UL et UI et zone à urbaniser : 1AUIA



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 3 du PADD : Impulser une dynamique génératrice d'un renouvellement de l'image et de la vie urbaine



Une offre urbaine renouvelée qui
accroît la qualité paysagère

- Le secteur du centre équestre, l'écoparc des noyers et le site du Rai, dédié à un projet d'équipement contribuent à développer les fonctions de la lisière urbaine Nord de la commune.
- Le secteur du centre équestre chemin du Maudaire a vocation à être pérennisé, dans un objectif de renforcement des activités de loisirs en frange de la Plaine de France. Le règlement encadre strictement les constructions qui peuvent être réalisées dans le secteur. L'emprise au sol des futures constructions est limitée à 20% maximum et la hauteur à 9 mètres. Des conditions d'implantation des constructions sont également fixées (par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives).
- Le site de l'écoparc du noyer correspond à la zone à urbaniser 1AUI. A vocation d'activités économiques et d'équipements, son aménagement vise la requalification de l'entrée de ville Nord d'Ecouen. Une attention particulière est prévue à l'intégration paysagère et environnementale des constructions avec l'introduction d'un pourcentage minimum d'espaces verts fixé à 30% et avec la définition d'un filet de hauteur spécifique le long de la rue du Maréchal Leclerc. La hauteur des futures constructions y est minorée de 3 mètres par rapport au reste de la zone 1AUI, afin d'assurer une bonne intégration urbaine en entrée de ville et la pérennité des vues vers le château. La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Le secteur du Rai dédié à l'accueil d'un équipement correspond à la zone 1AUE. Seuls les équipements de la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » sont autorisés, en lien avec la volonté de la Ville d'accueillir un équipement à destination des personnes handicapées. La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Zones à urbaniser et secteur naturel : 1AUE, 1AUI et NI et filet de hauteur





JUSTIFICATIONS

COMPATIBILITÉ DU PLU AUX TITRES DES ARTICLES L131-4 ET L131-5 DU CODE DE L'URBANISME

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Disposition prévue par le SDRIF

Secteurs de développement à proximité des gares

Ecouen appartient aux communes de l'agglomération centrale (414 communes) et les espaces urbanisés du territoire communal font partie des « secteurs de développement à proximité des gares ». A ce titre, à horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.



Capacité d'extension au SDRIF (+5% maximum)

- Espaces urbanisés au sens strict en 2012 (source : référentiel territorial de l'IAU IDF) = 143,30 hectares
- 5% = 7,2 hectares d'extension autorisés par le SDRIF



Capacité d'extension au SDRIF (+5% maximum)

- Le PLU intègre et prévoit une extension des espaces urbanisés au sens strict en 2012 de 6,2 ha.
 - 2,9 ha pour le site de l'écoparc (zone 1AUI (hors voirie existante).
 - 0,9 ha pour la zone 1AUE à vocation d'équipement (hors voirie existante).
 - 2,4 ha pour le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques de la RD316.
- Le PLU est compatible avec le SDRIF.

Surfaces consommées dans le temps du PLU, à horizon 2025

Une partie de cette surface sera déjà consommée entre l'approbation du SDRIF (2013) et l'approbation du PLU, des travaux de viabilisation de la zone étant en cours.



POLARISER ET ÉQUILIBRER

- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Espace urbanisé à optimiser
- Secteur de développement à proximité des gares

RELIER ET STRUCTURER

- Réseau routier principal

PRÉSERVER ET VALORISER

- Espace agricole
- Espaces boisés et naturels
- Espaces verts et espaces de loisirs
- Liaison verte, continuité écologique
- Front urbain d'intérêt régional

Enveloppe urbaine du PLU à terme et modes d'occupation des sols (IAU IDF – 2012)

Occupation du sol détaillée

- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Grandes cultures
- Autres cultures
- Eau
- Espaces verts urbains
- Espaces ouverts à vocation de sport
- Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
- Cimetières
- Autres espaces ouverts
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Habitat autre
- Activités économiques et industrielles
- Entrepôts logistiques
- Commerces
- Bureaux
- Sport (construit)
- Equipements d'enseignement
- Equipements de santé
- Equipements culturels, touristiques et de loisirs
- Autres équipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers



Surfaces consommées dans le temps du PLU, à horizon 2025

0,9 ha : La zone 1AUE correspond à une zone à urbaniser à vocation d'équipements. La Ville souhaite y favoriser l'installation d'un équipement destiné aux personnes handicapées.

Le site est identifié comme espace agricole au MOS. Il s'agit dans les faits plutôt d'espaces de prairie. Selon le registre parcelle graphique (RGP) de 2016, la zone 1AUE n'est ni cultivée ni en friche.

La zone s'inscrit dans le prolongement du mail et des opérations résidentielles contemporaines qui le bordent.

2,9 ha : La zone 1AUI correspond à une zone à urbaniser à vocation mixte (économie et équipements) visant à structurer l'entrée de ville Nord d'Ecouen.

Selon le MOS, le site comprend des milieux semi-naturels, des parcelles agricoles et des espaces verts urbains. Dans les faits, il se compose d'espaces boisés (arbres et bosquets) et de prairies. Selon le registre parcelle graphique (RGP) de 2016, la zone 1AUI n'est ni cultivée ni en friche.

La zone s'inscrit dans le prolongement du tissu à dominante résidentiel existant. L'espace comprend quelques bâtis et un réseau de chemins existe. Sur le plan paysager, le secteur est peu qualitatif.

Surface partiellement consommée entre l'approbation du SDRIF (2013) et l'approbation du PLU et dans le temps du PLU, à horizon 2025

2,4 ha : La commune d'Ecouen porte un projet d'aménagement et de développement de la zone d'activité le long de la RD316, qui accueille aujourd'hui l'entreprise Vygon. Le périmètre de développement des activités économiques est couvert par un zonage mixte UI / 1AUI au PLU, afin de tenir compte des travaux de viabilisation et / ou de construction réalisés ou achevés à l'approbation du PLU. Au total, une consommation d'espaces agricoles, de milieux semi-naturels et d'espaces ouverts artificialisés (source : MOS IAU) de 2,4 hectares est prévue, dont environ la moitié d'ici l'approbation du PLU.

Le développement de la ZAE s'inscrit dans le prolongement de l'entreprise Vygon entre la RD 316 et la rue du Maréchal Leclerc

Disposition prévue par le SDRIF		Compatibilité du PLU avec le SDRIF	
<p>Une élévation de la densité humaine et espaces urbanisés à optimiser</p>	<p>A l'échelle de la commune le SDRIF fixe une augmentation minimale de la densité humaine. Ecoeuen est une commune qui comprend un quartier gare à densifier.</p> <p>L'élévation de la densité humaine attendue par le SDRIF est de 15%. Cette orientation doit toutefois être analysée au regard des restrictions de constructibilité liées aux nuisances sonores aériennes.</p>	<p>Élévation de la densité humaine (+15% à horizon 2030)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En 2013, densité humaine = 61,70 (source : www.refter.iau-idf.fr) ▪ Objectif SDRIF à 2030 = $61,70 \times 15\% = 70,95$ (densité humaine attendue à 2030) ▪ Au PLU, à horizon 2025, la densité humaine : <ul style="list-style-type: none"> = +/- 7 365 habitants → + 110 habitants par rapport à 2012 (avec l'hypothèse d'environ 40 nouveaux logements construits) et +/- 1 806 emplois (+250 emplois par rapport à 2012 dans la zone de l'écoparc et la zone d'activités le long de la RD316 pour l'essentiel et dans la zone du projet d'équipement du Rai) = $9\,171 \text{ sur } 148,3 \text{ ha}$ ($143,3 \text{ ha} + 5 \text{ ha}^*$ de nouveaux espaces urbanisés) = 61,8 ▪ Compte tenu des fortes restrictions liées au PEB, une augmentation de la densité humaine selon un objectif de 15% n'est pas réalisable à Ecoeuen. Le Porter à Connaissance de l'Etat souligne bien que l'orientation d'augmentation de la densité humaine du SDRIF « doit toutefois être analysée au regard des restrictions de constructibilité liées aux nuisances sonores. » A horizon 2025, la commune d'Ecoeuen maintient cependant sa densité humaine à son niveau de 2012. <p><small>* Nouveaux espaces urbanisés au sens SDRIF</small></p>	
<p>Une densification des espaces urbanisés</p>	<p>A l'échelle de la commune le SDRIF fixe une augmentation minimale de la densité moyenne des espaces d'habitat. Ecoeuen est une commune qui comprend un quartier gare à densifier.</p> <p>L'élévation de la densité humaine attendue par le SDRIF est de 15%. Cette orientation doit toutefois être analysée au regard des restrictions de constructibilité liées aux nuisances sonores aériennes.</p>	<p>Densification des espaces urbanisés (+15% de logements à 2030)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Densité des espaces d'habitat en 2012 : <ul style="list-style-type: none"> = parc total de logements / superficie des espaces d'habitat = $2\,913 \text{ logements} / 109,2 \text{ ha} = 26,7 \text{ logt/ha}$ (source : www.refter.iau-idf.fr) ▪ Densité des espaces d'habitat à horizon 2025 : <ul style="list-style-type: none"> = $2\,953 \text{ projetés pour } 2025$ ($* 2\,953 = 2\,913 + 40$) sur 109,2 ha = 27 logt / ha ▪ Densification des espaces urbanisés <ul style="list-style-type: none"> > attendue au SDRIF : $30,7$ ($26,7 \text{ logt/ha} \times 15\%$) > au PLU : 27 logt / ha ▪ Compte tenu des fortes restrictions liées au PEB, une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat selon un objectif de 15% n'est pas réalisable à Ecoeuen. Le Porter à Connaissance de l'Etat souligne bien que l'orientation d'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat du SDRIF « doit toutefois être analysée au regard des restrictions de constructibilité liées aux nuisances sonores. » A horizon 2025, la commune d'Ecoeuen augmente cependant sa densité humaine par rapport à son niveau de 2012. 	

Compatibilité avec le SDRIF

<p>Une préservation des espaces agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaces agricoles : les espaces agricoles de la Plaine de France sont préservés et protégés au PLU par un zonage adapté qui reconnaît la valeur agro-économique des sols et la fonctionnalité agricole des sièges d'exploitation. Le classement en zone A préserve les terres exploitées et s'inscrit dans le maintien et l'accompagnement fonctionnel de l'activité agricole sur la commune. La stratégie de développement définit au PLU limite la consommation d'espaces agricoles et les zones à urbaniser s'inscrivent dans la continuité immédiate des tissus urbanisés. ▪ Les espaces agricoles identifiés au SDRIF en frange Ouest de la forêt d'Ecouen sont repérés dans le plan de zonage du PLU comme appartenant à la zone N, dédiée aux espaces naturels et boisés, en cohérence avec les limites du PRIF de la forêt d'Ecouen et de la vallée du petit Rosne.
<p>Une préservation des espaces boisés et naturels</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaces boisés et espaces naturels : les espaces boisés et naturels identifiés sur la carte de destination générale du SDRIF correspondent à la forêt d'Ecouen. Son caractère et sa qualité d'espace naturel sont préservés par un classement en zone naturelle et par les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme qui définit le statut des espaces boisés classés (EBC). En outre, les lisières de la forêt d'Ecouen (considérée comme un massif boisé de plus de 100 ha) sont protégées. En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation ne peut-être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres. Cette lisière protégée de 50 mètres est matérialisée sur le plan de zonage.
<p>Une préservation des espaces verts et des espaces de loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaces verts et espaces de loisirs : le SDRIF identifie le parc du château d'Ecouen comme espace vert ou espace de loisirs à pérenniser et à valoriser. Le PLU l'identifie en secteur Nf permettant les constructions et les aménagements nécessaires à sa mise en valeur. En outre, le parc n'est pas compris dans la protection « espaces boisés classés » qui recouvrent la forêt, permettant ainsi son aménagement
<p>Une pérennisation de la continuité « espace de liaison agricole et forestière »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Continuités : Ecouen est concernée par la protection et la remise en état de deux continuités. L'une, concernant la forêt, est une continuité ayant de multiples fonctions : espace de respiration, liaison agricole et forestière et liaison verte. Elle relie la forêt d'Ecouen au bois de Blémur à Piscop. L'autre continuité impacte les espaces naturels en limite Sud de la commune. Elle est identifiée comme une continuité verte. ▪ Les deux continuités écologiques identifiées au SDRIF sont pérennisées au PLU par le classement de la forêt, de ses abords Ouest et des espaces boisés au Sud-Est de la commune en N. De plus, les espaces boisés de la forêt d'Ecouen sont protégés au titre des espaces boisés classés.

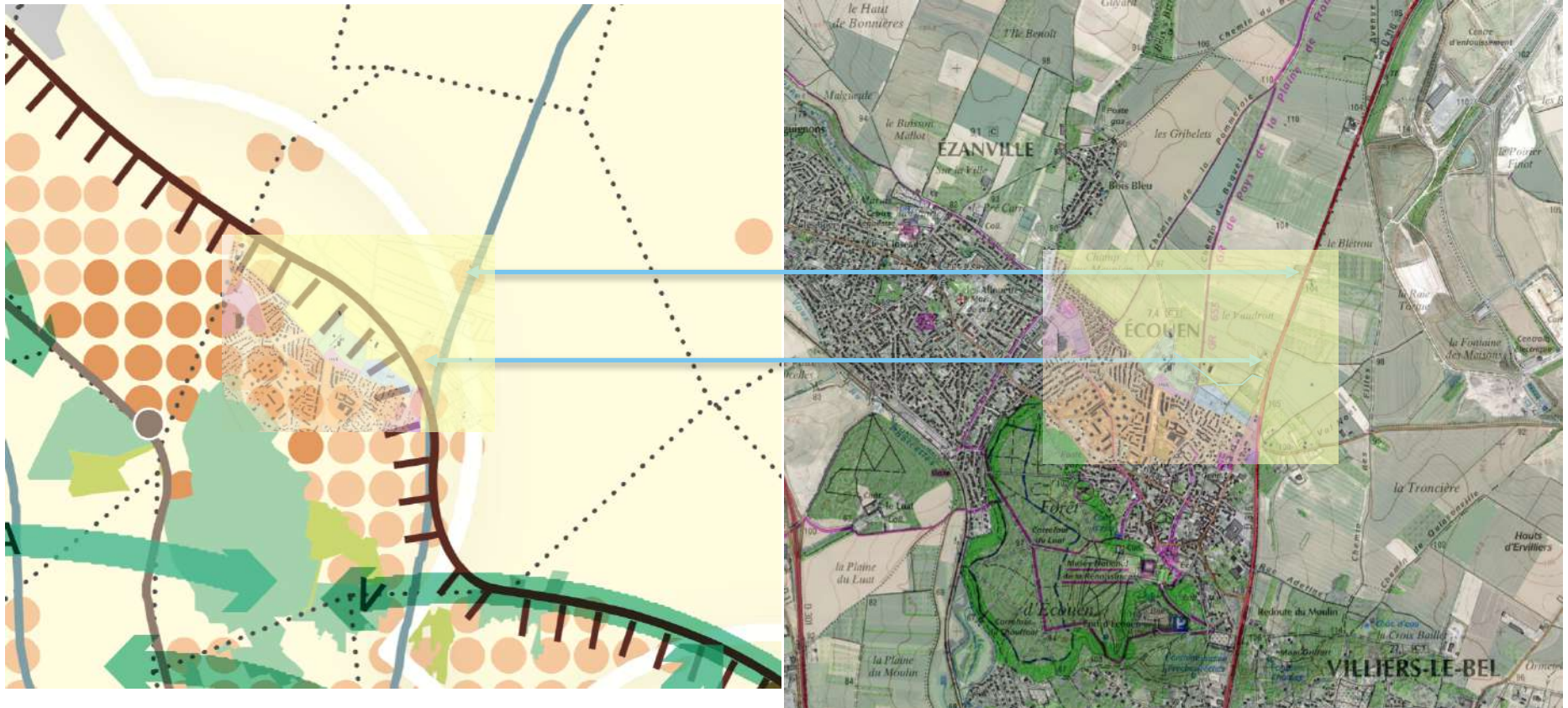
Déclinaison de la carte de destination générale du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (Extrait de la carte Préserver et valoriser)



Compatibilité avec le SDRIF

Une affirmation du front urbain d'intérêt régional

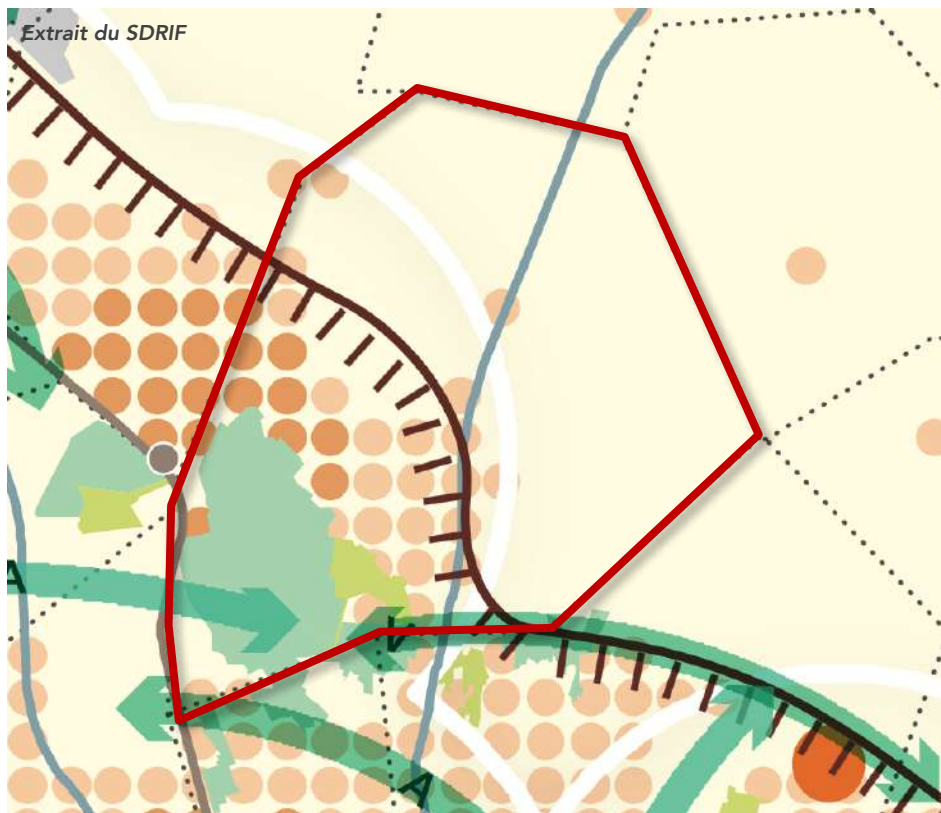
- **Front urbain d'intérêt régional** : conformément au SDRIF, les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés. En revanche, aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir.
- Le PLU prévoit de nouvelles constructions dans les redents du SDRIF : développement du centre équestre (secteur NI), réalisation d'un équipement à destination des personnes handicapées (zone 1AUE) et aménagement de l'écoparc des noyers (zone 1AUI). La limite d'urbanisation fixée au SDRIF n'est pas franchie. Les espaces agricoles au-delà de la lisière agri-urbaine sont classés en zone agricole.
- Le développement de l'urbanisation dans les redents du FUIR concerne des espaces aux fonctions aujourd'hui peu qualitatives. Le secteur du centre équestre et les zones 1AUE et 1AUI apparaissent comme non cultivés (ni en friches) selon le RGP 2016. Le site du Rai et du futur écoparc sont aujourd'hui des espaces de délaissés. Le PLU prévoit leur qualification, leur lien avec le tissu urbain existant et le renforcement de leurs fonctionnalités écologiques.



Compatibilité avec le SDRIF

Une affirmation du front urbain d'intérêt régional

- Les limites précises du front urbain d'intérêt régional ont été définies sur le plan de zonage, conformément aux dispositions du SDRIF qui prévoient que les collectivités territoriales fixes les limites du FUIR dans leurs documents d'urbanisme.
- Le PLU d'Ecouen respecte le front urbain d'intérêt régional identifié par le SDRIF. Il affirme l'importance de préserver les espaces agricoles de la Plaine de France et ne pas développer l'urbanisation au-delà du FUIR. Ces espaces sont inscrits en zone agricole (zone A), garantissant leur préservation.



Front urbain d'intérêt régional au titre du SDRIF – extrait du plan de zonage



Prise en compte du SRCE		SDAGE SEINE-NORMANDIE 2016-2021
<p>Remise en état et maintien des continuités écologiques</p>	<p>La carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue identifie le corridor de la sous-trame arborée Ecouen-forêt de Montmorency comme à restaurer. Le Petit Rosne à Ecouen est considéré comme à restaurer et à préserver, notamment par une amélioration de la qualité physique de ses berges mais aussi par la remise à ciel ouvert d'une partie de son tracé urbain. A l'est et à l'ouest d'Ecouen, deux connexions multi-trames sont identifiées entre des milieux agricoles, des formations herbacées et des boisements.</p> <p>Le règlement du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ définit par un zonage A et N adapté aux objectifs de préservation des continuités écologiques sur la commune : protection des espaces agricoles de la Plaine de France, préservation de la forêt d'Ecouen et des espaces naturels et boisés du PRIF de la forêt d'Ecouen et de la vallée du petit Rosne situés en frange Ouest et Sud-Est de la commune. ▪ préserve le cours d'eau le petit Rosne par un zonage N. ▪ protège la forêt d'Ecouen par un classement au titre des Espaces Boisés Classés. 	<p>SDAGE SEINE-NORMANDIE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le PLU s'inscrit dans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE Seine – Normandie. ▪ Le projet de commune : <ul style="list-style-type: none"> - protège les milieux aquatiques humides : le PLU participe aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux du petit Rosne par un zonage adapté (classement en zone naturelle du cours et des berges, des boisements et de la végétation ripisylve). - gère la rareté de la ressource en eau à travers une économie des ressources en autorisant les toitures végétalisées ou en retenant les eaux pluviales. - réduit et diminue les pollutions par l'obligation de branchement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction, la gestion des eaux pluviales à la parcelle. En zone agricole et naturelle, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement la mise en œuvre de dispositif de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur est obligatoire, un raccordement ultérieur au réseau public doit être prévu.
<p>Renforcement et maintien de la biodiversité dans le village</p>	<p>En zone urbaine et en zone d'urbanisation future, le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ définit des coefficients d'espaces verts spécifiques qui participent à la perméabilité écologique du tissu urbanisé (15% en UA, 20% en UC, 30% en UG, 15% en UF, 20% en UI, 30% en UL, 30% en 1AUE, 30% en 1AUI et 20% en 1AUIA). Cette règle vise à maintenir des surfaces non imperméabilisées dans l'enveloppe urbaine constituée d'Ecouen, à maintenir des espaces végétalisés supports de biodiversité, à développer-maintenir une trame écologique urbaine. ▪ Les OAP sectorielles définissent des orientations paysagères favorables à la biodiversité et à la consolidation d'une trame végétale (espèces végétales en port libre, couvre sol fonctionnel sur le plan biologique, haies champêtres, composition multi strates, essences locales adaptées au climat et sol, accompagnement végétale des voies par une organisation végétale en strates). ▪ Une OAP spécifique, thématique, est réalisée concernant les liens entre la Plaine de France, la ville et la forêt. ▪ Un réseau d'espaces constitutifs de la trame verte urbaine est identifié au zonage et protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (espaces verts protégés et espaces de continuités écologiques). 	
<p>Outils complémentaires déployés dans la stratégie de renforcement et le maintien de la biodiversité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le règlement en zone agricole vise à développer le caractère naturel des aménagements extérieurs pour favoriser la biodiversité (végétation, réserve incendie de type mare). De plus, les espaces libres après implantation des constructions autorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols. L'association d'essences est conseillée. ▪ En zone naturelle, le règlement prévoit que les clôtures soient composées de haies vives d'essences locales. 	

SRCAE – PLH – PDUIF

Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)

- Maintien et développement du réseau de cheminements piétonniers et des liaisons douces dans le cadre des orientations d’aménagement et de programmation des zones d’urbanisation future (1AU) et dans le tissu classé U.
- Préservation et renforcement de la présence du végétal en milieu urbain par l’identification d’éléments écologiques au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme. Mise en place de pourcentages minimums d’espaces verts à respecter dans toutes les zones urbaines et d’urbanisation future.
- Dispositions règlementaires spécifiques favorables à l’installation de systèmes de production d’énergie d’origine solaire et des énergies renouvelables dans les zones urbaines et les zones d’urbanisation future.

Plan de Gestion des Risques d’Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie

- Classement du petit Rosne en zone naturelle.
- Prise en compte du risque d’inondation (présence d’axe de ruissellement) dans l’OAP écoparc des Noyers.
- Protection des zones humides : les milieux de classe 2 se trouvent en dehors des espaces actuellement urbanisés de la commune. Ils ne représentent donc pas d’incidences directes sur les espaces situés au sein de l’enveloppe urbaine existante. Ils sont identifiés au PLU en zone naturelle. Les zones de classe 3 se situent partiellement dans des espaces actuellement urbanisés. Les secteurs hors espaces urbanisés sont identifiés en zones naturelle ou agricole au PLU. Dans les tissus bâtis (UC, UG et UF), des dispositions sont prévues pour favoriser la perméabilité des sols.
- Inscription dans le règlement de prescriptions associées aux axes de ruissellement.
- Réglementation des articles concernant l’eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales.
- Préservation et renforcement de la présence du végétal en milieu urbain par l’identification d’éléments écologiques au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme. Mise en place de pourcentages minimums d’espaces verts à respecter dans toutes les zones urbaines et d’urbanisation future.
- Limitation de la consommation d’espaces agricoles, forestiers et naturels.

SRCAE – PLH – PDUIF

Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France - 2015-2020

- Possibilités offertes dans le règlement de réaliser de nouveaux logements dans les zones urbaines mixtes (UA, UC, UG et UL), mais fortes contraintes issues du PEB.
- Possibilité d'améliorer et d'étendre les logements existants via des dérogations, dans le règlement, pour les constructions existantes ne respectant pas le PLU.

Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France (PDUIF)

- Maintien et développement de la maille des liaisons douces locales dans les OAP et au document graphique du règlement.
- Recherche d'un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des incitations à l'usage de la voiture par un stationnement qui serait trop présent dans la conception de nouvelles constructions.
- Imposition de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.
- Définition de normes de stationnement en fonction de la destination des constructions, pour une meilleure adaptation aux usages.
- Définition de normes de stationnement pour les cycles non motorisés.

**PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN
VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES DE LA
MISE EN ŒUVRE DU PLU**

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Milieux naturels et biodiversité
Zone Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> Amélioration du fonctionnement biologique de la forêt d'Ecouen et de la continuité écologique arborée entre la forêt d'Ecouen et celle de Montmorency. 	<ul style="list-style-type: none"> La commune d'Ecouen n'est pas concernée directement par une zone Natura 2000. Les zones Natura 2000 les plus proches se situent dans un rayon de 7 à 11 kilomètres au Sud et au Nord de la commune. Il s'agit des sites NATURA 2000 de Seine-Saint-Denis (Zone de Protection Spéciale – Directive Oiseaux) et plus particulièrement des Parcs de la Courneuve, de l'Île Saint-Denis et du Sausset et du site NATURA 2000 du Bois du Roi (Zone de Protection Spéciale) qui se développe pour partie dans le Val d'Oise et dans l'Oise. L'éloignement important des sites NATURA 2000 par rapport à la commune d'Ecouen permet de conclure à l'absence d'incidences du projet de PLU sur ces sites. Le projet communal vise à conforter la trame naturelle présente sur le territoire communal en appui du réseau des espaces agricoles, du petit Rosne et des ses espaces humides connexes et de la forêt d'Ecouen ainsi que des parcs boisés de grandes propriétés. La mise en œuvre du projet contribue à l'amélioration des capacités de déplacement des espèces.
Parc naturel régional	<ul style="list-style-type: none"> Amélioration du bon état écologique et maintien de la continuité aquatique du petit Rosne. Protection des continuités multi-trames à l'Est et à l'Ouest d'Ecouen. 	<ul style="list-style-type: none"> La commune d'Ecouen n'est pas inscrite dans le périmètre d'un Parc naturel régional francilien. Cependant, la commune entend, à travers son PLU, valoriser ses qualités paysagères et patrimoniales afin d'affirmer la lisibilité d'un territoire à l'interface entre marches de l'agglomération parisienne et espaces agricoles de la Plaine de France. La commune d'Ecouen n'est pas concernée directement par une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique). Un important réseau de ZNIEFF de type 1 et de type 2 se développe sur un large quadrant à l'Ouest d'Ecouen (à Piscop Domont, Bouffemont...). L'éloignement important des sites ZNIEFF par rapport à la commune d'Ecouen permet de conclure à l'absence d'incidences du projet de PLU sur ces sites. Le projet communal vise cependant à conforter la trame naturelle présente sur le territoire communal en appui du réseau des espaces agricoles, du petit Rosne et des ses espaces humides connexes et de la forêt d'Ecouen ainsi que des parcs boisés des grandes propriétés. La mise en œuvre du projet contribue à l'amélioration des capacités de déplacement des espèces. Le SRCE n'identifie pas de réservoirs de biodiversité d'intérêt régional à Ecouen. Cependant, la forêt d'Ecouen s'inscrit dans une continuité écologique entre le réservoir de biodiversité de la forêt de Montmorency et le Sud de Sarcelles. Le SRCE identifie le corridor de la sous-trame arborée Ecouen-forêt de Montmorency comme à restaurer. Par ailleurs, le petit Rosne est considéré comme à restaurer et à préserver. Enfin, à l'Est et à l'Ouest d'Ecouen, deux connexions multi-trames sont identifiées entre des milieux agricoles, des formations herbacées et des boisements. Conscients des enjeux de la biodiversité, Ecouen exprime, à travers le projet communal, une volonté de protéger à la mesure de leur fonction, ces continuités écologiques favorables aux déplacements de la faune et de la flore, à la reproduction des espèces, à la diversité génétique et à la continuité écologique entre les réservoirs de biodiversité.
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF)		
Réservoirs et continuités écologiques		
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> Amélioration du fonctionnement des zones humides en lien avec le territoire communal et du petit Rosne et de ses milieux humides connexes. 	<ul style="list-style-type: none"> Il s'avère que certaines parties de la commune d'Ecouen (vallée du petit Rosne, talweg en limite communale avec Ezanville, ceinture de la butte, secteur du centre d'enfouissement au Nord) ont été identifiées comme appartenant à une enveloppe d'alerte zone humide de classe 3 par la DRIEE. Un secteur plus restreint, dans la vallée du petit Rosne est classé en 2. La carte présentant ce classement se trouve dans l'état initial de l'environnement. Les secteurs de classe 2 sont des zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté tandis que celles de classe 3 sont des zones pour lesquelles les informations laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. Les milieux de classe 2 se trouvent en dehors des espaces actuellement urbanisés de la commune. Ils ne représentent donc pas d'incidences directes sur les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ils sont identifiés au PLU en zone naturelle. Les zones de classe 3 se situent partiellement dans des espaces actuellement urbanisés. Les secteurs hors espaces urbanisés sont identifiés en zones naturelle ou agricole au PLU. Dans les tissus bâtis (UC, UG et UF), des dispositions sont prévues pour favoriser la perméabilité des sols.

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Paysage, patrimoine naturel et bâti
Site inscrit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation et valorisation des motifs paysagers caractéristiques de la commune: espaces agricoles de la Plaine de France, forêt et butte d'Ecouen. ▪ Valorisation des tissus anciens à valeur patrimoniale et architecturale. ▪ Amélioration de la qualité des paysages perçus et du paysage d'inscription de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La quasi-totalité de la commune d'Ecouen est couverte par le site inscrit de la Plaine de France. Seules les séquences comprises de part et d'autre de la rue de la Gare et en rive du petit Rosne en sont exclues. ▪ Dans le cadre de son projet communal, Ecouen entend protéger les espaces forestiers et agricoles en tant qu'élément structurant des paysages communaux et participant à la qualité des sites naturels. En outre, une attention particulière a été portée dans le PLU à l'insertion paysagère des projets et extensions urbaines et au respect des formes traditionnelles de l'architecture : délimitation d'une zone spécifique pour le centre historique (UA), inscription dans les OAP de principes de qualité paysagère à respecter, notamment dans les zones à urbaniser, élaboration d'un cahier de recommandations architecturales, permettant aux pétitionnaires de disposer d'un guide en cas de projets...
Site classé		<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune d'Ecouen n'est pas concernée par un site classé.
Plan de Paysage		<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune d'Ecouen n'est pas concernée par un plan de paysage.
SPR et PSMV		<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune d'Ecouen n'est pas concernée par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou par Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le SDRIF identifie un espace de respiration paysagère entre la forêt d'Ecouen et le bois de Blémur à Piscop. ▪ Le PLU préserve la forêt d'Ecouen et ses abords Ouest par un classement en zone naturelle et une identification de la forêt au titre des espaces boisés classés.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Sols, sous-sols et déchets
Sites et sols pollués	<ul style="list-style-type: none"> Maîtrise de l'exposition des populations aux risques et aux nuisances industriels et anthropiques. 	<ul style="list-style-type: none"> Aucun site ou sol pollué n'est référencé par la base de données BASOL.
Anciens sites industriels et activités de services		<ul style="list-style-type: none"> Le BRGM a mis en place une base de données des anciens sites industriels et susceptibles d'être à l'origine d'une pollution (site BASIAS). 17 sites BASIAS sont répertoriés à Ecoeu. Il s'agit principalement de stations-services et garages. Le PLU n'expose pas et ne renforce pas l'exposition aux sites et sols pollués des biens et des personnes.
Carrières		<ul style="list-style-type: none"> La commune d'Ecoeu est exposée au risque de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières souterraines. Un périmètre de risques concerne deux micro-secteurs situés en limite Sud de la commune (secteur du cimetière et du fort d'Ecoeu, périmètre R.111-3 du Code de l'urbanisme). De plus, un périmètre de carrières souterraines abandonnées est recensé au Nord du chemin du Fou. Ces secteurs de risques ne sont pas des secteurs de développement urbain au projet de PLU. Par ailleurs, le périmètre de risques liés aux anciennes carrières – R.111-3 du Code de l'urbanisme est reporté au plan de zonage et le règlement rappelle les précautions à prendre par les constructeurs dans les autres secteurs. Le PLU n'expose pas et ne renforce pas l'exposition des biens et des personnes au risque liées aux anciennes carrières.
Déchets		<ul style="list-style-type: none"> Aucun projet d'établissement de traitement des déchets (ménagers, dangereux, spécifiques) n'est identifié sur le territoire ou porté par la commune.

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Ressources en eau
Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine	<ul style="list-style-type: none"> Amélioration des capacités d'absorption des eaux de ruissellement par les sols. Maîtrise des rejets dans le milieu récepteur tant en quantité qu'en qualité. Meilleure disponibilité de la ressource en eau. 	<ul style="list-style-type: none"> La commune n'est pas concernée directement par des périmètres de protection de captage d'eau destinée à l'alimentation humaine.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques		<ul style="list-style-type: none"> Le projet de commune participe aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux du petit Rosne par un zonage adapté (classement en zone naturelle du petit Rosne), par l'obligation de branchement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction et par la gestion des eaux pluviales à la parcelle. En zone agricole et naturelle en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement la mise en œuvre de dispositif de traitement non collectif conforme aux prescriptions en vigueur est obligatoire.
Captage prioritaire grenelle		<ul style="list-style-type: none"> La commune n'est pas concernée par un captage prioritaire grenelle.
Zone de répartition des eaux (ZRE)		<ul style="list-style-type: none"> La commune n'est pas concernée par une zone de répartition des eaux.
Assainissement et capacité d'assainissement		<ul style="list-style-type: none"> L'assainissement de la commune est assuré par la station d'épuration de Bonneuil-en-France. Le système d'assainissement a été jugé conforme au titre de la directive des Eaux Résiduaires Urbaines. La capacité de traitement est de 300 000 équivalents habitants avec une capacité nominale de 55 500m³/jour.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU	Risques et nuisances
<p>Risques et aléas naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> Maîtrise de l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux risques et nuisances naturels. 	<ul style="list-style-type: none"> <p>Risques liés aux mouvements de terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune d'Ecouen est exposée au risque de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières souterraines. Un périmètre de risques concerne deux micro-secteurs situés en limite Sud de la commune (secteur du cimetière et du fort d'Ecouen, périmètre R.111-3 du Code de l'urbanisme). De plus, un périmètre de carrières souterraines abandonnées est recensé au Nord du chemin du Fou et des risques de mouvements de terrain liés à la sécheresse – réhydratation des argiles existent. Un risque de niveau fort se développe sur le pourtour de la butte-témoin. Ces secteurs de risques ne sont pas des secteurs de développement urbain au projet de PLU. Par ailleurs, le périmètre de risques liés aux anciennes carrières – R.111-3 du Code de l'urbanisme est reporté au plan de zonage et le règlement rappelle les précautions à prendre par les constructeurs. <p>Risques liés aux inondations et coulées de boue</p> <ul style="list-style-type: none"> Contraintes géographiques et de sites aidant (butte-témoin, revers de la Plaine de France, vallée du petit Rosne), plusieurs axes de ruissellement temporaires lors de périodes d'orage et de fortes pluies sont identifiés. De nombreux épisodes d'inondations et de coulées de boues ont touchés la commune. Les développements urbains projetés et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles limités sont une réponse pour ne pas augmenter les risques d'inondations et de coulées de boue. Le classement du petit Rosne et de ses abords en zone naturelle limite l'exposition des biens et des personnes aux risques inondations et l'accentuation de l'artificialisation des sols. En outre, la préservation des espaces agricoles de la Plaine de France, la protection des boisements de la forêt, l'identification d'éléments de la trame verte communale au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que l'introduction d'un coefficient d'espaces verts minimum à respecter dans toutes les zones urbaines et à urbaniser visent à limiter l'imperméabilisation des surfaces. Enfin, le règlement prévoit des dispositions permettant la préservation des axes de ruissellement identifiés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol annexée au PLU. <p>Risque sismique</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune est inscrite en zone de sismicité très faible (1 sur 5). Elle présente une faible exposition des personnes au risque sismique. Le projet de commune n'expose pas et ne renforce pas l'exposition aux risques et nuisances les biens et les personnes. <p>Cavités souterraines</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune d'Ecouen est exposée au risque de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières souterraines. Un périmètre de risques concerne deux micro-secteurs situés en limite Sud de la commune (secteur du cimetière et du fort d'Ecouen, périmètre R.111-3 du Code de l'urbanisme). De plus, un périmètre de carrières souterraines abandonnées est recensé au Nord du chemin du Fou. Ces secteurs de risques ne sont pas des secteurs de développement urbain au projet de PLU. Par ailleurs, le périmètre de risques liés aux anciennes carrières – R.111-3 du Code de l'urbanisme est reporté au plan de zonage et le règlement rappelle les précautions à prendre par les constructeurs dans les autres secteurs. <p>Risques liés à la présence de digues et de barrages</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune n'est pas répertoriée pour des risques liés à la présence de digues et de barrages sur son territoire.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU	Risques et nuisances
<p>Plan de Prévention des Risques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune est concernée par un arrêté préfectoral du 8 avril 1987, pris en application de l'article R.111-3 du Code de l'urbanisme, qui a délimité deux périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Ces périmètres valent plan de prévention des risques naturels au titre de l'article L.162-6 du Code de l'urbanisme. ▪ Ces secteurs de risques ne sont pas des secteurs de développement urbain au projet de PLU. Par ailleurs, le périmètre de risques liés aux anciennes carrières – R.111-3 du Code de l'urbanisme est reporté au plan de zonage et le règlement rappelle les précautions à prendre par les constructeurs.
<p>Nuisances connues (lumineuses, sonores, vibratoires...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune n'est pas concernée par des nuisances lumineuses et vibratoires.
<p>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune d'Ecouen est soumise aux nuisances sonores liées à la traversée de la voie ferrée et des RD 316, 370 et 44^{E2}. ▪ Le règlement rappelle que des dispositions d'isolation acoustique doivent être mises en œuvre dans le cadre d'habitations réalisées dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD316. En outre, la zone à urbaniser 1AUI située en entrée de ville, à proximité de la RD316 et la zone 1AUIA à l'Est de cette même RD ne visent pas l'accueil d'habitations mais d'activités économiques et d'équipements. Enfin, dans les OAP « rue du Maréchal Leclerc » et « écoparc des Noyers », le principe d'isolation acoustique des futurs bâtiments concernés par les secteurs affectés au bruit est rappelé. ▪ Un Plan de Prévention du Bruit de l'Environnement a été approuvé par la Préfecture du Val d'Oise le 21 décembre 2018.

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Air, Energie, Climat
<p>Enjeux spécifiques relevés au SRCAE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Participation à l'amélioration de la qualité de l'air ▪ Renforcement de l'échelle de proximité et du piéton. ▪ Amélioration de la performance énergétique des constructions existantes et futures. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ecoeu figure au Schéma régional éolien (annexe du SRCAE) dans une zone défavorable à l'éolien. Le projet de commune fait cependant l'objet d'une incitation et d'une mise en œuvre de pratiques vertueuses : <ul style="list-style-type: none"> - en favorisant le maintien du caractère compact et ramassé des urbanisations qui assure le maintien de l'échelle du piéton, des mobilités douces et de la proximité. - en autorisant l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous conditions qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux. - en autorisant la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales afin de permettent de limiter ou d'éviter les émissions de gaz à effet de serre et qui vise à une économie des ressources sous conditions qu'elles ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux. 	
<p>Plan Climat-Air Energie Territorial (PCAET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique des ENR</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune n'est pas engagée et/ou concernée par une démarche Air, Energie, Climat. 	
<p>Projet éolien ou de parc photovoltaïque</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etant un territoire à fortes contraintes pour l'implantation d'un projet éolien ou photovoltaïque (forêt, site classé, PEB) , la commune d'Ecoeu n'est pas concernée par des projets de grand éolien et / ou de parc photovoltaïque. 	

Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain
Objectifs de maîtrise de la consommation d'espace		<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune s'inscrit dans les objectifs de développement fixés par le SDRIF. Les objectifs de développement résidentiel et économique sont contenus au sein de l'enveloppe urbaine existante et dans deux secteurs à urbaniser à la faible valeur agricole et environnementale. ▪ Le renforcement et la diversification de l'offre résidentielle sont envisagés par la mobilisation de gisements fonciers en renforcement (cœur d'îlot, espaces libres), dans le respect des contraintes du PEB.
Optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain constitué	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation des espaces agricoles, naturels et boisés, de la trame verte urbaine de la commune. ▪ Maintien de la fonctionnalité environnementale du territoire communal ▪ Conservation et recherche du caractère contenu et aggloméré de l'enveloppe bâtie existante de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cadre du projet de commune, les potentialités d'optimisation foncière sont basées sur la mobilisation des gisements fonciers dans l'enveloppe bâtie constituée d'Ecouen. Ce potentiel est cependant limité du fait de l'application du PEB sur le territoire.
Ouverture à l'urbanisation		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones d'urbanisation futures ne présentent aucun impact significatif sur leur environnement : <ul style="list-style-type: none"> - Elles ne sont pas reconnues au regard de leur qualité biologique spécifique. - Elles bénéficient d'une insertion éco paysagère assurée dans le cadre de l'OAP ou d'autres outils réglementaires. - Elles ne sont pas concernées par des risques particuliers et ne sont pas en mesure d'accroître les phénomènes à l'origine de risques potentiels sur la commune. - Elles ne sont pas déclarées au registre parcellaire agricole de 2016.



INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

- En application de l'article L152-27 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats au regard des objectifs visés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.
- Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous sont proposés en s'appuyant sur les objectifs visés par l'article L101-2.
- L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser le PLU.

Objectif	Indicateur
Equilibre démographique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de nouveaux logements créés au sein de la ville
Equilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilisation foncière des secteurs de développement urbain identifiés par le PLU ▪ Evolution des disponibilités foncières résiduelles existantes au sein de l'enveloppe urbaine
Equilibre entre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evolution de l'enveloppe bâtie
Equilibre entre la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du centre historique ▪ Nombre de constructions réhabilitées dans le centre historique
Equilibre entre les besoins en matière de mobilité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de places de stationnement réalisées et réalisation des aménagements de pacification et de sécurisation de l'espace public
La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de commune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Évolution paysagère des secteurs d'entrée de commune
La diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'emplois sur la commune ▪ Evolution du nombre d'emplois et d'entreprises ▪ Secteur desservi par le haut débit ▪ Nombre de logements locatifs

Objectif	Indicateur
La sécurité et la salubrité publique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'accidents recensés sur les routes communales ▪ Nombre de constructions réalisées ou exposées aux nuisances sonores
La préservation des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'habitations dans les zones à risques ▪ Suivi des arrêtés de catastrophes naturelles
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Surface d'espaces naturels protégés ▪ Surface imperméabilisée par projet / surface totale du projet ▪ Surface des pâtures ▪ Linéaire d'alignement d'arbres
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques subventionnés par l'ADEME