

*Représentant des signataires
du recours :*

Benoît Huet
27 rue du 30 août
95440 ECOUEN
06 50 74 92 00
benoit.huet4@wanadoo.fr

Ecouen, le 9 avril 2022

Objet : recours gracieux contre le permis de construire n° 95 205 21 00019

Pièces jointes : -recours gracieux
-permis de construire

Madame le Maire,

Nous vous adressons je vous adresse le présent recours gracieux.

Nous restons ouverts à toute discussion et solutions permettant de compenser les espaces de prairie détruits et de préserver les espaces naturels et agricoles du Nord d'Ecouen.

Nous vous prions de recevoir, Madame le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour Val d'Oise Environnement,
Bernard Loup,
19 allée du Lac
95330 Domont

Benoît Huet,
27 rue du 30 août,
95440 Ecouen

Michel Lacour,
9 allée Diane,
95440 Ecouen

Pierre Mansard,
Chemin du Maudoire,
95440 Ecouen

Recours gracieux contre le permis de construire n° 95 205 21 00019 délivré le 9 février 2022

Les témoignages font état d'un affichage sur le terrain le 24 février. Le dossier mentionne que le permis a été envoyé par la mairie le 12 février et qu'il a été reçu par le pétitionnaire le 15 février. La date d'affichage sur le terrain n'a donc pas pu intervenir avant le 16 février. L'affichage en mairie a été réalisé le 16 février.

Les auteurs du recours sont donc recevables en termes de délais.

Le recours est introduit par des morales ou physiques ayant réalisé un recours contre le PLU dont un des points de contestation était l'urbanisation de la prairie du Rai. La contestation de ce permis de construire s'inscrit dans la continuité du recours contre le PLU.

Parmi les signataires, figurent un voisin du bénéficiaire qui représente aussi les Ecuries du Maudoire, et Val d'Oise Environnement, association de protection de l'environnement très importante sur le département.

Les signataires ont donc qualité pour adresser ce recours

I Le Permis de construire est délivré sur la base d'un PLU illégal contre lequel un recours a été présenté au tribunal administratif

En effet, le permis de construire a été accordé alors que le tribunal administratif n'a pas encore tranché depuis deux ans et demi le recours introduit par des habitants et associations à l'encontre du PLU. Or parmi les points contestés par les requérants, il y a l'OAP du Rai.

Le fait que le tribunal n'ait pas encore jugé témoigne déjà du caractère sérieux des moyens soulevés par les requérants. Nous reprenons donc ici les moyens mettant en cause le permis contesté par exception d'illégalité.

1) le règlement du PLU ne permet pas d'accueillir d'équipement recevant du public

Le rapport de présentation du PLU annonce l'accueil d'un établissement pour personnes handicapées sur le secteur du Rai.

Cependant, le règlement du PLU qui prime sur le rapport de présentation, ne prévoit pas du tout la possibilité de construction d'un tel établissement.

Le règlement approuvé de l'OAP n°4 spécifie :

« La zone 1AUE correspond à la zone à urbaniser située secteur du Rai.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article 1AUE 1.1 - Sont interdits :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. ».

De fait, on comprend à la lecture de ce paragraphe 1 que toutes les constructions qui peuvent constituer à terme un secteur urbanisé sont interdites dans la zone du RAI.

Ce que rapporte les requérants avait été déjà signalé par la communauté d'agglomération dans son avis (chapitre 4, page 3) sur le PLU pendant l'enquête publique :

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

Une incohérence est constatée au niveau de l'OAP 1AUE qui prévoit un secteur à dominante d'équipements. Le règlement dans son article 1AUE 1.1 interdit les activités de service et surtout les équipements recevant du public ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. A la lecture des différentes interdictions et définitions (page 63), il semble que rien n'est autorisé dans cette zone.

L'article 1AUE 1.1 est également en contradiction avec les justifications de la zone (page 31 du rapport de présentation qui précise que sont autorisés dans ce secteur, « les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale ». Ces établissements sont susceptibles de recevoir du public ce qui est pourtant interdit par le règlement.

L'absence d'indication sur les plans, des noms des rues, est constatée.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROISSY PAYS DE FRANCE
 SIÈGE : 6 BIS, AVENUE CHARLES DE GAULLE - 95700 ROISSY-EN-FRANCE - TÉL : 01 34 29 03 06 - FAX : 01 34 29 45 82
 ADMINISTRATION - FINANCES : 1, BOULEVARD CARNOT - 95400 VILLIERS-LE-BEL - TÉL : 01 34 04 17 70 - FAX : 01 34 10 04 00

Dans ses mémoires en défense, le conseil de la mairie n'a pu que démontrer que le règlement de l'OAP n° 4 permet la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Or **ce type de locaux n'a rien à voir avec l'établissement destiné à recevoir des personnes handicapées.**

2) Le PLU contrevient au SDRIF concernant les secteurs du Rai et des Noyers

Premièrement, les orientations réglementaires du SDRIF posent une règle générale de protection des terres agricoles violée par le PLU :

« dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. » (page 38 des orientations réglementaires du SDRIF)

Or le secteur de l'OAP n° 4 (Le Rai) comme celui de l'OAP n° 2 (Les Noyers) sont clairement identifiées par le SDRIF comme des terres agricoles.

Même une lecture différente de la carte du SDRIF n'écarterait pas cette protection, puisque « *les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole* ». Ce qui ici est le cas puisque L'OAP n° 4 du Rai, en réduisant considérablement l'unité des prairies du Nord du Mail, compromet le développement et le maintien, le développement et l'attractivité d'une activité agricole équine

Deuxièmement, les règles concernant le traitement des fronts urbains d'intérêt régional ne sont pas respectées

« les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Il appartient toutefois aux collectivités territoriales d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme. Les limites de l'urbanisation existante, lignes de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels, doivent être, le cas échéant, adaptées afin de constituer un front cohérent et maîtrisées et traitées afin d'atteindre les objectifs qui sont assignés aux fronts urbains » (p 37).

Les secteurs du Rai et de l'Ecoparc des Noyers sont situés dans les redents du front urbain d'intérêt régional, mais cela ne signifie pas une possibilité d'urbaniser. Au vu des orientations réglementaires du SDRIF, les auteurs de document d'urbanisme ont un devoir d'adapter les limites de l'urbanisation existante pour atteindre les objectifs du SDRIF.

Or parmi ces objectifs cités en page 37, on trouve :

*« préserver les unités agricoles, boisées et naturelles;
garantir les continuités et liaisons entre ces unités;
offrir à la ville vue et accès sur l'espace ouvert; »*

Les OAP n°4 du Rai et n° 2 des Noyers contreviennent à ces objectifs :

- en portant atteinte gravement à deux unités agricoles, boisées et naturelles ; le secteur des prairies du Nord du Mail et celui du bocage du secteur des Noyers qui contribuent à diversifier le paysage de grandes cultures de la plaine de France

- en supprimant ainsi des continuités et liaisons entre le bocage, les prairies et les secteurs urbanisés

- en supprimant pour la ville des vues et accès sur l'espace ouvert, et ce, de façon particulièrement flagrante puisque la perspective sur la Plaine de France depuis les immeubles et l'esplanade du Mail sera coupée.

La DDT dans son avis du 09/04/2019 a rappelé que les règles du SDRIF concernant le traitement des fronts urbains n'ont pas été respectées :

« Leur traitement doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces. »(...) « Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. **Il appartient toutefois aux collectivités territoriales d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme.** Les limites de l'urbanisation existante, lignes de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels, doivent être le cas échéant, adaptées afin de constituer un front cohérent et maîtrisées et traitées afin d'atteindre les objectifs qui sont assignés au front urbain. »

Il convient de respecter les dispositions du SDRIF dont l'objectif est de préserver les unités agricoles, naturelles et boisées en matérialisant sur le plan de zonage une limite du front urbain compatible avec l'objectif recherché.

En fin de document, la DDT émet un avis favorable sous réserve que la commune prenne en compte ses observations, ce qui n'a pas été fait dans le PLU.

Que ce soit sur la protection des terres agricoles ou sur le traitement des fronts urbains, le PLU est incompatible avec le SDRIF.

3) Le PLU dont l'OAP n°4, est incompatible avec le SCoT et la Charte agricole

Le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération (SCoT) de Roissy Pays de France a été approuvé par le conseil communautaire du 19/12/2019. Le plan local d'urbanisme adopté par la commune est incompatible avec plusieurs orientations prescriptives du SCoT :

L'orientation prescriptive numéro 6 dispose que :

« Identifier, préserver et valoriser les espaces herbacés, notamment aux abords des infrastructures de transports et dans les grands parcs urbains ».

Les espaces herbacés du Rai mais aussi ceux des Noyers sont donc concernés et protégés.

Le secteur des Noyers est d'ailleurs cartographié comme tels par le SCoT dans la trame verte et bleue :



Plusieurs autres orientations prescriptives permettent de constater l'incompatibilité des OAP du Rai et des Noyers :

-Orientation prescriptive n°14 : *Préserver les espaces agricoles représentés sur la carte «Protection des espaces agricoles» et leur fonctionnalité.*

En cela le SCoT ne fait que reprendre la Charte agricole de la communauté d'agglomération dans sa version antérieure au PLU, mais aussi dans sa version postérieure que vous avez signée. Les terrains agricoles concernés figurent bien sur la carte des terres agricoles protégées par la CARPF (charte agricole), bien que situés dans les redents du front urbain d'intérêt régional.

-Orientation prescriptive n°16 : *Les documents d'urbanisme locaux précisent les limites des fronts urbains d'intérêt régional représentés sur la carte « Protection des espaces agricoles » (cf. légende « Contenir l'urbanisation (front urbain d'intérêt régional) », ces derniers étant intangibles. Aucune urbanisation nouvelle ne peut être réalisée au-delà de la ligne continue des fronts urbains ainsi représentés. Seul l'intérieur des redents peut l'être. La réalité du terrain permet d'ajuster le positionnement des fronts urbains dans les documents d'urbanisme locaux, en tenant compte de la présence des infrastructures de transports et de la limite des espaces agricoles protégés.*

La dernière phrase de cette orientation prescriptive rappelle que le front urbain doit être adapté lorsqu'il chevauche des terres agricoles protégées. C'est le cas en l'espèce, par conséquent **le PLU d'Écouen n'est pas conforme au SCoT en incluant les secteurs du Rai et des Noyers en zone à urbaniser.**

Le SCoT explicite les orientations du SDRIF en les déclinant au niveau du territoire de l'agglomération. Ainsi, il permet de confirmer les illégalités du PLU au regard du SDRIF.

La communauté d'agglomération, par son avis du 27/03/2019 a confirmé que ces terres étaient protégées par la charte agricole depuis 2016 :

L'OAP d'une surface 4,1 hectares comporte pour partie le foncier agricole (2,1 hectares) à préserver dans la Charte agricole et pour partie les jardins familiaux en friche.

Pour être compatible avec le FUJR, la partie de l'OAP située au nord de celui-ci devrait conserver sa vocation agricole. Pour la partie située au sud du FUJR, l'urbanisation serait à étudier en concertation avec la profession agricole.

La carte de l'OAP prévoit une « continuité bâtie » en alignement de la RD 316 au sud-est de la zone avec le maintien d'espaces végétalisés à l'ouest. Cette continuité bâtie semble toutefois sous-estimée en termes d'emprise au regard de la programmation évoquée par l'OAP qui cite de nombreuses activités économiques prévues sur l'éco-parc (bureaux, hôtellerie-restauration, formation, commerces, services et équipements).

- Concernant la zone 1AUE et l'OAP afférente « RAI » :

Cette zone d'environ 1,6 hectares figure dans le foncier agricole à pérenniser à 30 ans de la Charte Agricole (pâturage pour les chevaux du centre équestre) dont la commune est signataire. En remplacement des pâturages, l'OAP prévoit la réalisation d'un ou plusieurs équipements dont la nature et l'échéance ne sont pas précisés mais ceci serait en contradiction avec les objectifs de la Charte. Etant précisé qu'elle n'est pas un document opposable aux tiers.

La charte agricole n'est certes pas opposable aux tiers mais elle est pleinement cohérente avec le SDRIF et le SCoT qui eux le sont. SDRIF, SCoT et charte agricole sont liés et confirment l'illégalité du PLU d'Ecouen concernant les OAP n° 2 et 4.

4) Les documents règlementaires du PLU sont incohérents avec le PADD

- Concernant la valorisation paysagère et écologique du Nord d'Ecouen

-l'axe 3 du PADD « *impulser une dynamique génératrice d'un renouvellement de l'image et de la vie urbaine. Ainsi page 18, on peut lire dans le paragraphe « une reconquête des franges urbaines qui accompagne le renouvellement urbain » :*

« Les paysages des franges Nord d'Ecouen, au contact des espaces agricoles de la Plaine de France, sont préservés, leur qualité paysagère et écologique est renforcée, améliorée. »

- La valorisation de la lisière agri-naturelle participe à une amélioration de la perception de l'entrée de ville Nord. Elle contribue à la valorisation de la scénographie naturelle de la butte boisée, du château d'Ecouen, de la ville.

- La zone de contact entre la frange bâtie et la lisière agricole est support de qualité écologique. La lisière est écologiquement intensive afin d'assurer une «re-captation» de la biodiversité en frange des espaces agricoles et des espaces urbains.

- La valorisation de lisière communale répond à une volonté d'intégrer sur le plan paysager la partie Nord du Mail à la Plaine de France en faisant de ce lieu un espace convivial ».

Le diagnostic identifie d'ailleurs les secteurs du Rai et des Noyers par les éléments majeurs du patrimoine végétal urbain :

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET CONSTRUCTION DU PADD

- Une ville empreinte d'une identité patrimoniale

Des patrimoine 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-Acceul 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

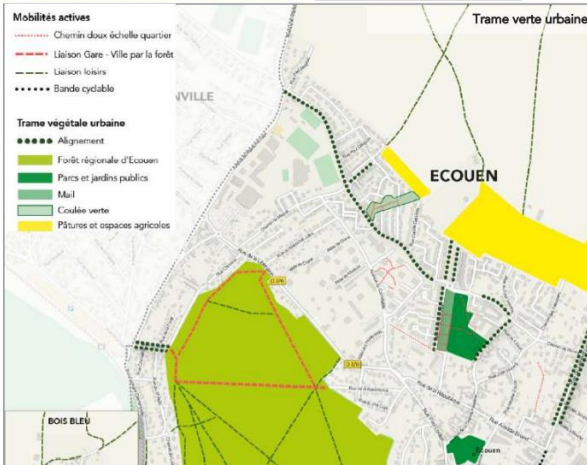
Plaine de France



Château d'Ecouen



Centre historique



➤ **Concernant les activités existantes à maintenir et à développer au Nord d'Ecouen**

« Les sièges d'exploitation présents sur la commune bénéficient de capacités de développement suffisantes dans une logique de minimisation des conflits d'usage avec les riverains, de sécurisation et d'amélioration des circulations agricoles. » (p 17 du PADD)

« Des fonctions qualitatives s'invitent en lisière d'Ecouen : maraîchage et culture de proximité, activités de loisirs et récréatives liés aux activités équestres et de randonnées, offre touristique et hôtelière, offre de formation et de sensibilisation... L'ambition répond à une amélioration du cadre de vie des habitants, mais aussi à un renforcement de l'offre récréative et touristique dans une logique de développement et de promotion touristique autour de l'axe Château – Plaine de France. » (p 21 du PADD).

Au lieu de cela, l'OAP n°4 constitue à un obstacle majeur à la continuation et au développement des activités équestres que ce soit celles du centre équestre ou celles des autres propriétaires de chevaux.

Concernant le centre équestre, il y aura plusieurs incompatibilités

- trop grande proximité des constructions prévues eu égard au calme et à l'espace nécessaires aux chevaux mais aussi eu égard au cadre recherché par les propriétaires.

-les spectacles équestres car leurs répétitions, leurs sonorisations et projecteurs occasionneront des nuisances pour les futurs occupants comme le prouve la photo ci-dessous.



II Le permis de construire ne permet pas d'identifier l'assiette foncière du projet.

Le terrain d'assiette du projet change de périmètre au gré des différents plans du dossier :

-Le plan de situation et le plan PC02C, définit le terrain d'assiette du projet entre le chemin du Four Gaudon et la « réserve foncière »

-Les plans PC 02B, plans de masse 3/3 (plan de masse 1/2), PC 02A3, PC 02D (emprise au sol) limitent le terrain projet bien plus à l'ouest au pied du futur bâtiment.

Les limites de propriété à l'est ne sont pas clairement mentionnées dans le dossier.

Les plans PC 02B, PC 02A, PC 02B situent cette limite au chemin du Four Gaudon

Le plan PC 05 A situe la limite de propriété à environ 12 m à l'est du bâti soit bien avant le chemin du Four Gaudon.

Pour Val d'Oise Environnement,
Bernard Loup,
19 allée du Lac
95330 Domont

Benoît Huet,
27 rue du 30 août,
95440 Ecoeu

Pierre Mansard,
Chemin du Maudoire,
95440 Ecoeu

Michel Lacour,
9 allée Diane,
95440 Ecoeu