

Recours pour excès de pouvoir
contre la délibération n°40 du 17 septembre 2019 approuvant le
plan local d'urbanisme d'Ecouen

Mémoire récapitulatif

*(pour Val d'Oise Environnement représentée par Monsieur Bernard Loup, Monsieur Benoît Huet,
Monsieur Romain Bouglouan, Monsieur Michel Lacour)*

Table des matières

I 1 ^{er} MOYEN : DEF AUT D'INFORMATION DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES FAUTE D'ÉLÉMENTS LÉGAUX SUBSTANTIELS DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	3
II 2 ^{ème} MOYEN : INSINCÉRITÉ DU RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	4
II.1 l'analyse des consommations des espaces naturels, agricoles ou forestiers est faussée.....	4
II.2 Inexactitude du rapport de présentation sur les secteurs du Rai et de l'Ecoparc des Noyers	8
III 3 ^{ème} MOYEN : ABSENCE DE JUSTIFICATION DES PROJETS MUNICIPAUX PAR LES DOCUMENTS DU PLU.....	12
III.1 en ce qui concerne l'OAP n°2, Ecoparc des Noyers.....	12
III.2 En ce qui concerne l'OAP n° 4 du Rai	15
III.3 En ce qui concerne le projet dit de « contournement routier »	15
IV 4 ^{ème} MOYEN : INCOHÉRENCE DES DOCUMENTS DU PLU CONCERNANT L'OAP N° 4 (SECTEUR DU RAI) et l'OAP n° 2 (SECTEUR ECOPARC DES NOYERS).....	18
IV-1 incohérence des documents du plu concernant l'OAP n° 4 (secteur du Rai).....	18
IV-2 incohérence entre l'OAP n° 2 (secteur Ecoparc des Noyers) et son règlement	20
V 5 ^{ème} MOYEN : INEXACTITUDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE CONCERNANT LA ZAE (secteur 1AUIA et UI) NE PERMETTANT PAS D'IDENTIFIER UN ESPACE VERT PROTEGE.....	22
VI 6 ^{ème} MOYEN : PARTIALITÉ MANIFESTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR DANS SON AVIS ET SES CONCLUSIONS (VICE DE PROCEDURE)	25
VII 7 ^{ème} MOYEN : MODIFICATION SUBSTANTIELLE DU ZONAGE ET DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PLU	26
VIII 8 ^{ème} MOYEN : NON-RESPECT DES PRESCRIPTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR CONDITIONNANT L'APPROBATION DU PLU	28
IX 9 ^{ème} MOYEN : NON PRISE EN COMPTE D'AVIS ET D'OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (VICE DE PROCEDURE).....	28
IX.1 Inexactitude du décompte des avis et observations reçus par le commissaire enquêteur.....	29
IX.2 Non prise en compte d'avis et d'observations écrites par le commissaire enquêteur.....	29
1) Non prise en compte des avis de Madame Marie-Marthe Jesslen et de l'association des Gauches Citoyennes	30

2) L'absence de prise en compte dans le rapport du commissaire enquêteur d'observations complémentaires adressées par courriels	30
3) Non prise en compte d'observations orales par le commissaire enquêteur	31
X 10 ^{ème} MOYEN : IRRÉGULARITÉS DANS LA PUBLICATION DES AVIS DU PUBLIC SUR LE SITE DE LA MAIRIE	32
XI 11 ^{ème} MOYEN : VIOLATION DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE LÉGISLATEUR EN MATIÈRE D'UTILISATION ÉCONOME DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.	32
XII 12 ^{ème} MOYEN : VIOLATION DES REGLES DU SDRIF EN CE QUI CONCERNE LA PROTECTION DES LISIÈRES DE FORÊT SUR 50 M POUR LES FORÊTS DE PLUS DE 100 HA.....	33
XIII 13 ^{ème} MOYEN : VIOLATION DES REGLES DU SDRIF CONCERNANT LES TERRES AGRICOLES.....	43
XIV 14 ^{ème} MOYEN : INCOMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ET LA CHARTE AGRICOLE.....	46
XV 15 ^{ème} MOYEN : INCOHÉRENCE AVEC LE PADD	50
XV.1 avec les objectifs de protection des lisières de forêt.....	50
XV.2 Avec les objectifs de valorisation écologique et paysagère du Nord d'Ecouen.....	53
XV.3 Concernant le traitement général réservé aux espaces verts, naturels, forestiers ou agricole de la commune.....	66
XVI 16 ^{ème} MOYEN : ERREUR MANIFESTE D'APPRÉCIATION CONCERNANT LE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE D'UNE GRANDE PARTIE DU PARC CHARLES DE GAULLE.....	66

Ce mémoire récapitulatif répond à une demande du tribunal administratif en date du 7 mai 2021.

ACTE OBJET DU RECOURS : Délibération n° 40 du 17 septembre 2019 approuvant le plan local d'urbanisme d'Ecouen transmise à Monsieur le Sous-préfet de Sarcelles (Val d'Oise) le 23 septembre 2019.

Les requérants demandent en seize moyens l'annulation de la délibération et du PLU qu'elle approuve avec effet immédiat, pour vice de procédure, violation de la loi et erreur manifeste d'appréciation.

Le lancement des travaux d'élaboration du PLU a fait l'objet d'une délibération du 23/09/2014

Le PADD a été présenté au conseil municipal pour débat le 23/06/2016

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du 11/12/2018.

L'ensemble des documents constituant le projet de PLU dont en particulier le PADD, le règlement et le plan de zonage a été soumis au conseil municipal le 17 septembre 2019.

L'enquête publique a eu lieu du 15 avril au 15 mai 2019 sous la responsabilité de Monsieur le commissaire-enquêteur Maurice Floquet qui a signé son rapport avec ses

conclusions motivées en date du 5 juin 2019 donnant un avis favorable pour le PLU d'Écouen sous une réserve.

Val d'Oise Environnement (VOE) et les habitants d'Écouen qui portent le recours considèrent que le PLU d'Écouen porte des atteintes graves à leur cadre de vie et à leur environnement. Plus particulièrement, il aggrave à son niveau l'artificialisation des sols, leur imperméabilisation, le réchauffement climatique et la situation de la biodiversité.

Les statuts de VOE (**PJ n° 2**) confèrent incontestablement à cette association l'intérêt à agir par le présent recours. L'article 3 de ses statuts dispose que VOE a « pour mission de défendre l'environnement et de concourir à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie dans le département du Val d'Oise. » VOE a été autorisé à former le recours par son conseil d'administration (**PJ n° 3**).

Les habitants d'Écouen du fait de leur attachement à leur cadre vie, ont incontestablement l'intérêt à agir par le présent recours.

I 1^{er} MOYEN : DEFAUT D'INFORMATION DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES FAUTE D'ÉLÉMENTS LÉGAUX SUBSTANTIELS DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Premièrement, dans sa version du 28 décembre 2016 applicable pour l'élaboration du PLU d'Écouen, l'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose au sujet du rapport de présentation :

« Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

L'analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan n'a pas été réalisée avant l'enquête publique et l'envoi pour avis aux personnes publiques associées. Il en est de même de la justification des « *objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de*

développement durables au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

En effet, ce n'est que sur préconisation du commissaire enquêteur, après enquête publique, que la mairie d'Ecouen a complété son rapport de présentation.

Le commissaire enquêteur écrit en effet dans son rapport que « *le rapport de présentation devra, d'une part, être complété par l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années, d'autre part, justifier les objectifs chiffrés de modération et de consommation des espaces bâtis ».*

Deuxièmement, l'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation « *établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Cet inventaire n'existe pas dans le rapport de présentation du PLU d'Ecouen, alors même que celui-ci prévoit un emplacement réservé pour un parking à la place d'un îlot de jardins (emplacement réservé G, page 23 du rapport de présentation).

C'est donc un rapport de présentation amputé d'éléments substantiels qui a été soumis au public et aux personnes publiques associées, lesquels n'ont pas pu se prononcer en toute connaissance de cause.

II 2^{ème} MOYEN : INSINCÉRITÉ DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

II.1 l'analyse des consommations des espaces naturels, agricoles ou forestiers est faussée.

Pour faire suite à la préconisation du commissaire enquêteur (Cf I premier moyen), la mairie a ajouté au rapport de présentation :

-une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période 2008-2017 au vu des données du mode d'occupation des sols (MOS)

-un objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune en conclut que le PLU vise à « *réduire de près de moitié la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la tendance passée* » (2008-2017). Cette analyse totalement biaisée permet de présenter la consommation de 6,2 ha de ces espaces comme une réduction de tendance, alors qu'il s'agit d'une reprise de l'étalement urbain.

Le rapport de présentation du PLU (**PJ n° 4**) précise en effet :

« 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 ».

Un tableau du MOS est censé appuyer la démonstration de la commune. **Or l'interprétation par la commune de ce tableau et en particulier des 9,14 ha consommés sur la période 2008-2017 est fallacieuse :**

En effet, la consommation des 9,14 ha dont le tableau fait état, s'explique pour 8,60 ha, par l'activité du centre d'enfouissement technique (CET) de Véolia à l'extrémité Est de la commune (zone Nt du document graphique, PJ n° 5).

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

Sur le secteur Nt, Véolia enfouit des déchets à partir desquels elle produit du biogaz dans le cadre d'une installation de stockage de déchets non dangereux. Cette zone est hors opérations d'aménagement et de programmation (OAP), éloignée de l'agglomération ecouennaise et destinée à réintégrer les espaces naturels agricoles ou forestiers après exploitation. Elle est d'ailleurs classée en zone N.

Il n'est donc pas sérieux d'assimiler ces enfouissements à des surfaces bâties et à de l'étalement urbain.

Par ailleurs, sur le secteur Nt, la commune autorise la poursuite des enfouissements pour la période du PLU.

Le document « règlement » (PJ n° 6) prévoit en effet pour le secteur Nt la **possibilité de réaliser des « carrières et décharges à condition que les remblais ne dépassent pas la cote 110 m NGF. »** (article N 1.2, page 67).

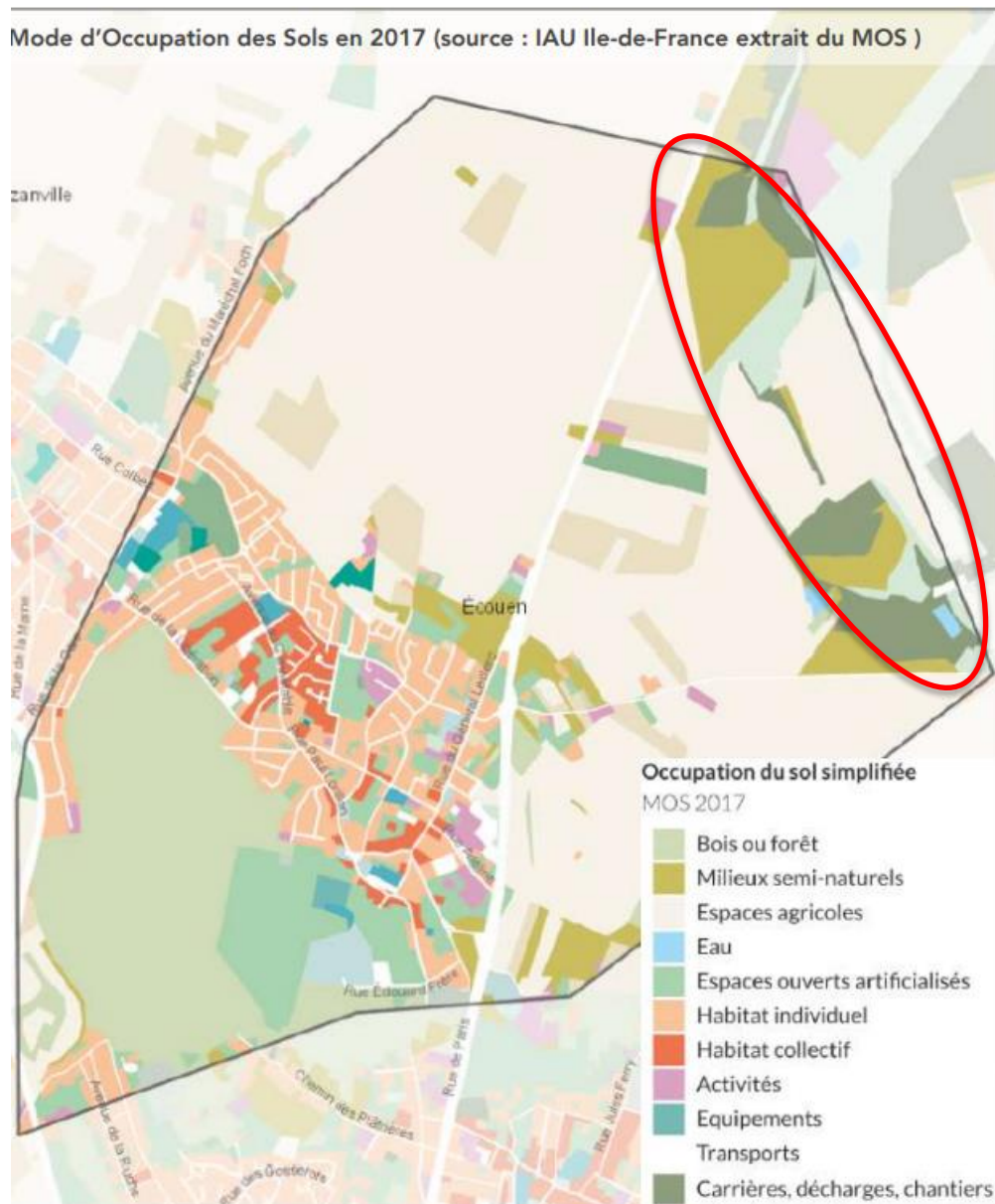
La surface de la zone Nt est évaluée à 66,8 ha par le tableau des équivalences entre surfaces du POS et du PLU.

Naturelle	193	26,8%	N Nf NI Nt	144,6 7,1 4,1 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%

22

La carte du MOS montre que plusieurs dizaines d'hectares du secteur Nt sont des milieux agricoles et semi-naturels, donc susceptibles de faire l'objet d'enfouissements.

Dans les années à venir le CET peut donc encore étendre sa zone d'enfouissement grâce à l'autorisation de principe du PLU.



En conclusion, pour être cohérent et sincère, il eût fallu que le rapport de présentation du PLU réalise :

-une analyse sur la période passée de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestier aux fins d'urbanisation ; c'est au regard de cette analyse que le rapport de présentation devait « justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

-une analyse des consommations de terres agricoles ou naturelles consommées par les enfouissements de la période 2008-2017 ; c'est au regard de cette analyse que le rapport de présentation devait justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace sur ce secteur, en prenant en compte les enfouissements à venir autorisés par le PLU.

Si on ne tient pas compte du secteur Nt, la consommation des espaces en question passe de 0,54 ha sur 2008-2017 à 6,2 ha sur le temps du PLU.

Par conséquent, contrairement à ce que cherche à faire croire la ville d'Ecouen, son PLU constitue bien un acte de reprise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'étalement urbain

Après un défaut majeur d'information du public, la commune a communiqué des éléments inexacts sur un point essentiel au conseil municipal en vue de l'approbation du PLU.

II.2 Inexactitude du rapport de présentation sur les secteurs du Rai et de l'Ecoparc des Noyers

Le rapport de présentation est faux concernant le diagnostic des terrains concernés par les OAP n° 2 et 4. On peut lire en page 39 du document « 1.1 justifications-approbations », que « 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 des Noyers sont aujourd'hui des espaces de délaissés ».

Les termes employés ici sont non seulement inexacts, mais en plus méprisants.

Le secteur des Noyers (OAP n° 2, zone 1AUI) à dominante bocagère comporte des jardins, un parc à chevaux, un espace de dépôt pour une entreprise d'entretien d'espaces verts et des chemins ruraux. En aucun cas, il ne s'agit d'espaces délaissés.

En ce qui concerne l'OAP n°2 Ecoparc des Noyers, on peut lire :

« 3,9 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. ».

Puisque cette zone n'est ni cultivée, ni en friche : elle n'est pas délaissée



Ci-dessus : Secteur des Noyers : OAP n°2

Le secteur du Rai (OAP n° 4, zone 1AUE) est une prairie abritant des chevaux de particuliers. Il s'agit en réalité d'une prairie permanente (existante depuis plus de cinq années), des puits à carbone et des réserves de biodiversité.



En vert, la prairie du Rai fait partie des rares prairies permanentes selon la SAFER (diagnostic, page 31). La zone blanche en dessous est l'esplanade du Mail ce qui permet d'identifier le site

Cette prairie permanente est indispensable au nourrissage des chouettes chevêches et des passereaux, dont l'inventaire fait défaut dans l'étude environnementale du PLU.

Plus particulièrement concernant l'OAP n°4 (le Rai), on peut lire en page 34 au paragraphe « 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. ».

Puisque cette zone n'est ni cultivée, ni en friche : elle n'est pas délaissée (d'après le Larousse, une friche est un terrain dépourvu de culture et abandonné).



Ci-dessus : Secteur du Rai : OAP n° 4

En réalité, ces secteurs font partie des riches terres agricoles de la Plaine de France. Ils étaient classés NC (zones à protéger en raison notamment de la valeur agricole

des terres ou des richesses du sol ou du sous-sol) par le POS, comme le mentionne la cartographie suivante :



Selon le diagnostic de la trame végétale de l'IAU IDF (diagnostic page 57), le secteur du Rai est un espace de prairie et celui de l'Ecoparc des Noyers comporte des prairies et espaces boisés.



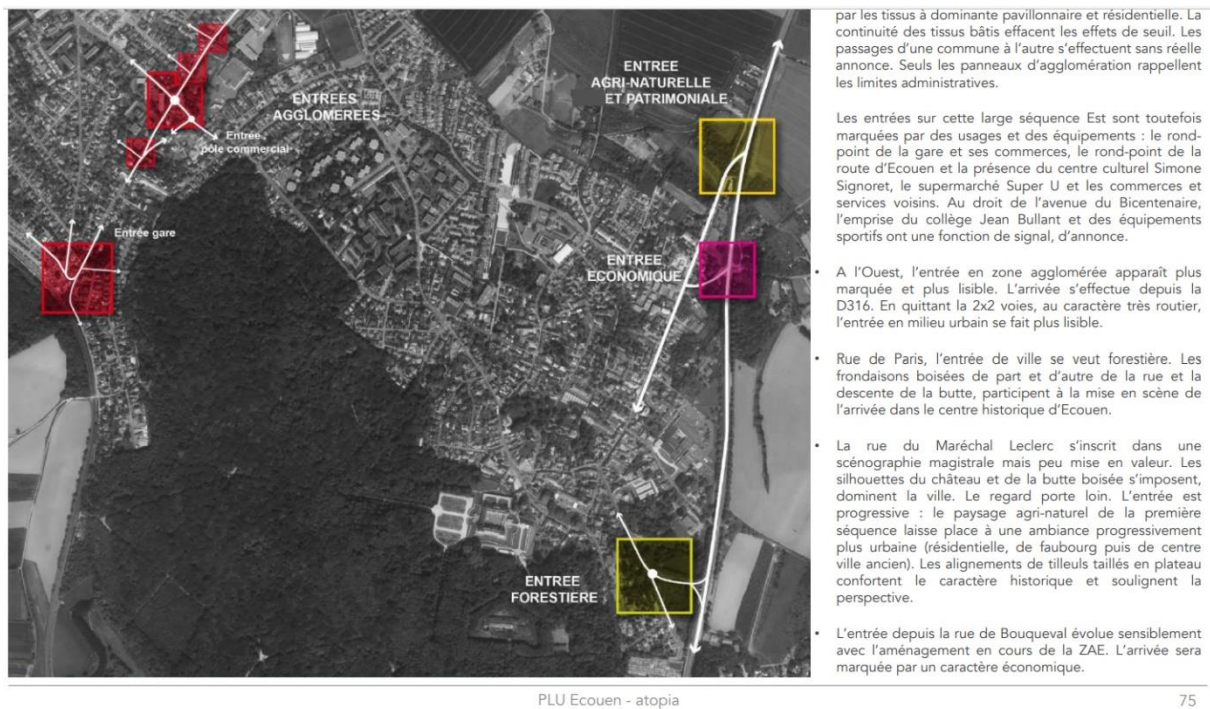
III 3^{ème} MOYEN : ABSENCE DE JUSTIFICATION DES PROJETS MUNICIPALUX PAR LES DOCUMENTS DU PLU

III.1 en ce qui concerne l'OAP n°2, Eco parc des Noyers

L'OAP n° 2 n'est pas sérieusement justifiée par le rapport de présentation.

-Sur le plan de son positionnement géographique

Le document « diagnostic » (PJ n° 7) identifie une entrée de ville agri-naturelle et patrimoniale au Nord et l'entrée économique à l'Est :



C'est pourtant à l'entrée de ville agri-naturelle et patrimoniale qu'est programmée cette OAP sans plus de raison de « structurer » cette entrée de ville : « *La zone 1AUI correspond à une zone à urbaniser à vocation mixte (économie et équipements) visant à structurer l'entrée de ville Nord d'Écouen.* » (Rapport de présentation page 36)

La ville estime donc que le secteur bocager décrit précédemment est destructurant et que le bitume et le béton sont structurants. Les auteurs du PLU osent même indiquer en sous-titre de la présentation des OAP qu'il s'agit d' « *une offre urbaine renouvelée qui accroît la qualité paysagère* » (page 33 du rapport de présentation). La ville d'Écouen attribue donc au bitume et au béton qui doivent occuper plus de 70 % de ce secteur, des vertus insoupçonnées.

Le diagnostic identifie les perspectives de développement économique à l'Est.

« Le développement économique de la commune est porté par de nouveaux projets notamment :

- l'aménagement route de Bouqueval – RD 316 d'un petit parc d'activité bénéficiant de l'effet vitrine de la route départementale (4 lots libres pour l'accueil d'activités, nouveau Centre Technique Municipal). La desserte du parc artisanal est assurée par un nouvel accès aménagé le long de la RD 316. Cette nouvelle voie dessert également l'entreprise Vygon. L'aménagement de cette zone d'activités économiques, et plus particulièrement la création de la voie d'accès à la zone, permettra de diminuer considérablement le trafic de poids lourds dans le centre-ville et va créer un effet vitrine, bénéfique à l'image de la commune.

- la libération prochaine des locaux du Centre Technique Municipal rue du Maréchal Leclerc constitue un potentiel d'accueil à moyen terme pour de nouvelles activités économiques » p 25

-un « futur bâtiment de production dont la construction est programmée dans le prolongement du bâtiment existant de la rue Adeline » (p 25 du diagnostic)

-Sur le plan du potentiel de développement économique au regard des capacités déjà existantes.

L'OAP affiche que « La vocation du secteur est à dominante d'activités, les programmes comprennent des activités tertiaires (bureaux, hôtellerie, restauration, formation, etc.), des services (commerces et services destinés aux entreprises et activités présentes dans l'ecoparc) et équipements. » sans plus de précisions

Le projet présenté est vague et ne repose sur aucune analyse sérieuse de son potentiel.

Les faits contredisent l'opportunité de cette OAP dans le temps du PLU

La zone UI comporte encore une surface importante à construire, comme le montre le document graphique.

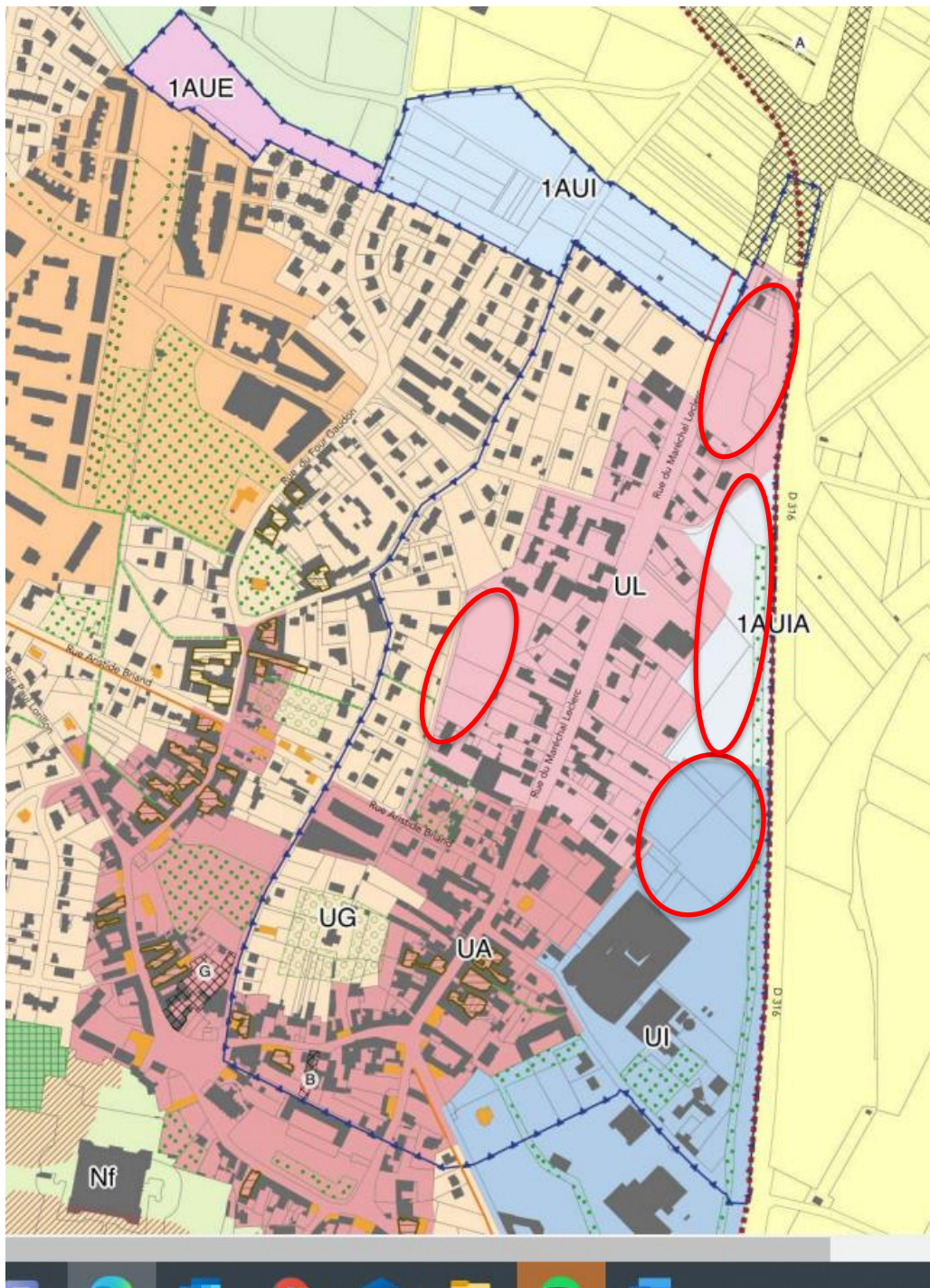
Le projet de ZAE de la RD 316 (zone AUIA) n'avance pas depuis son lancement en 2015. Elle constitue donc déjà des surfaces à urbaniser dans le temps du PLU (1,6 ha). Elle reste totalement inoccupée malgré sa viabilisation. Aucun projet ne s'est implanté sur les terrains dont était déjà propriétaire la communauté d'agglomération ou la commune

Le projet d'hôtel envisagé initialement sur cette zone a été abandonné. Il existe déjà deux hôtels à Ecoeu, un le long de la RD 316, l'autre en centre-ville, et ils ont des difficultés dans leur activité avant même la crise sanitaire. Le fait d'envisager des activités d'hôtellerie pour justifier l'OAP est irréaliste. Quant au projet de centre technique municipal sur la ZAE, il n'a pas avancé et reste à l'état de projet.

Les cellules artisanales mentionnées dans le diagnostic ne sont occupées qu'à 75 %.

Enfin le PADD identifie des possibilités d'accueil d'activités économique le long de l'axe de la rue du Maréchal Leclerc dans le cadre « d'opérations de reconversion urbaine »

Le foncier ouvert pour un accueil éventuel d'activités économiques est déjà important comme le montre l'extrait du document graphique :



L'objectif de consommation d'espace n'est donc pas justifié de manière suffisamment probante par les dynamiques économiques.

Comme pour pallier ce manque de justification pour cette OAP, la ville d'Ecouen précise dans la note de synthèse fournie au conseil municipal pour l'approbation du PLU que ce secteur permettra d'implanter des activités en lien avec l'agrandissement de l'aéroport de Roissy (**Cf PJ n° 8**). Or cet objectif, sensible au regard de la mobilisation des habitants contre les nuisances aériennes, n'a été mentionné dans aucun document du PLU.

Ce défaut de justification est à rapprocher de la suspicion de détournement de pouvoir qui entoure la programmation de cette OAP avec la présence dans son périmètre de début d'enquête publique de deux terrains de sociétés civiles immobilières de l'ancien maire démissionnaire de son mandat deux mois avant l'arrêt du PLU.

III.2 En ce qui concerne l'OAP n° 4 du Rai

L'objectif affiché par le PLU en page 33 du rapport de présentation est le suivant :

« 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. »

Le rapport de présentation fait croire qu'il s'agit d'une activité nouvelle alors qu'il s'agit de transférer un établissement existant déjà sur la commune au 18 rue de la République (<https://www.sanitaire-social.com/fiche/ime-daniel-seguret-placement-familial-specialise-ecouen-95440/95-25624>). L'existence de cet établissement n'est même pas mentionnée dans le rapport de présentation ni dans aucun autre document du PLU.

III.3 En ce qui concerne le projet dit de « contournement routier »

Le projet dit de « contournement routier » fait l'objet d'un emplacement réservé de 9,7 ha du territoire communal. Il comprend deux parties :

- Une au nord de la ville
- Une portion à l'Est au milieu des champs

L'emplacement réservé figure au PLU à la demande du conseil départemental, mais en fait, la commune appelle de ses vœux ce projet dans tous les documents du PLU. Or les justifications apportées par la ville d'Ecouen reposent une fois de plus sur des éléments matériellement inexacts ou incomplets.

Ainsi dans le diagnostic page 37, il est écrit : « *La D 370, dans sa traversée de l'agglomération d'Ecouen, assure un barreau de liaison entre les D301 et D316 ce qui permet d'éviter d'emprunter la francilienne plus au nord et de shunter les embouteillages de cet axe très fréquenté.* »

Les rédacteurs omettent de mentionner les travaux gigantesques réalisés récemment sur la francilienne au niveau de la croix verte pour fluidifier la circulation.

Ensuite le même document fait état du niveau de circulation important en centre-ville sur des routes inadaptées à accueillir ce trafic. Il est écrit dans le document que « *La commune connaît aux heures de pointe (en matinée et fin de journée) des périodes de congestion et d'embouteillage.* » Mais la commune oublie d'écrire qu'elle a aggravé cette situation en posant un sens unique rue Jean Bullant.

Il est aussi écrit que « *L'axe le plus fréquenté de la commune correspond à la partie sud de la D316 (après la rue de Paris) avec un trafic moyen journalier de 17 400 véhicules/jour en 2017 (dont 3% de poids lourds)* ». Or cet axe ne passe pas dans la ville mais au large de l'agglomération.

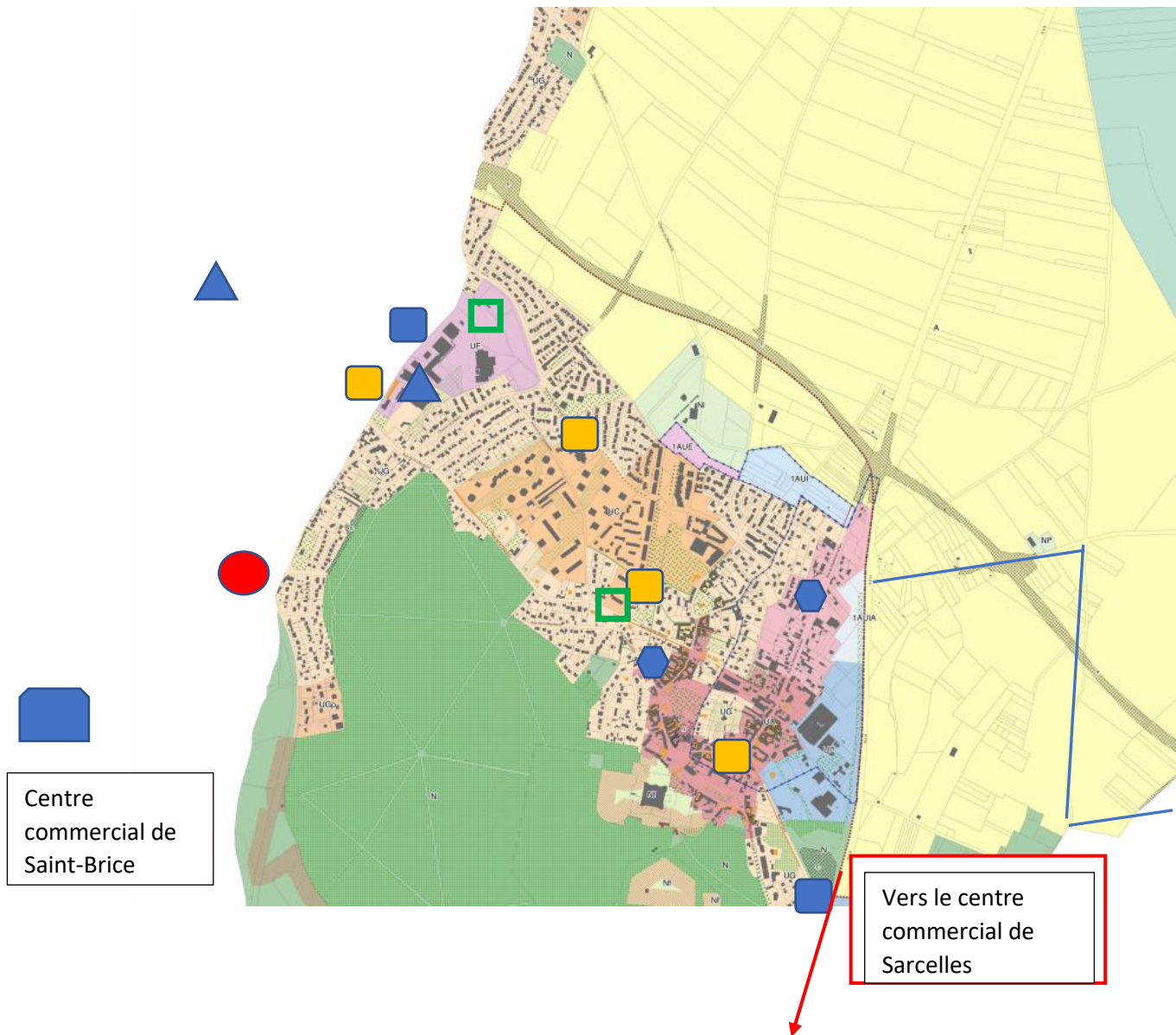
La commune en conclut :

« *A terme, le projet de « déviation de la RD 370 » entre les routes départementales 316 et 301 permettrait de contourner les espaces agglomérés des communes d'Ecouen et d'Ezanville.* » Cette affirmation péremptoire n'est absolument pas étayée.


Le document ne comporte aucun chiffre sur la réduction de circulation en ville induite par cette nouvelle route alors qu'un comptage simple à réaliser permettrait de chiffrer le trafic local et le trafic de transit. En effet, au sein d'Ecouen, le trafic de proximité est très important : liaisons gare/ différents quartier de la ville, liaisons vers le super-U, liaisons vers les écoles, liaisons vers les commerces d'Ezanville, liaisons vers les centres commerciaux de Saint-Brice et de Sarcelles...

La future route située au nord de l'agglomération sera inutile pour réaliser les très nombreux trajets quotidiens de proximité.


La carte ci-dessous fait état des différents pôles alimentant un trafic local important, qu'une route au nord de la ville ne permettra pas de desservir.




 commerces

 collèges (dont celui de Sainte Thérèse au sud de la ville qui draine des enfants de tout le secteur. En rentrant d'Ecouen au sud pour se rendre à l'établissement, on ne peut plus reprendre à ce niveau la RD 316 vers le nord. Il faut traverser la ville pour la reprendre au nord)

 activités de sport et loisirs

 écoles primaires

 services publics

 Gare d'Ecouen-Ezanville

 Routes existantes à l'Est de la ville

Quant à la partie Est de la route, elle n'est aucunement justifiée par les documents du PLU. Elle constituerait un gain de temps minime par rapport aux infrastructures existantes. Un aménagement des routes existantes permettrait d'améliorer la circulation.

IV 4^{ème} MOYEN : INCOHÉRENCE DES DOCUMENTS DU PLU CONCERNANT L'OAP N° 4 (SECTEUR DU RAI) et l'OAP n° 2 (SECTEUR ECOPARC DES NOYERS)

IV-1 incohérence des documents du plu concernant l'OAP n° 4 (secteur du Rai)

En premier lieu, le règlement est en contradiction avec la description de l'OAP n° 4 (secteur du Rai)

Le document OAP (PJ n° 9) page 13 dispose que :

« Les limites Nord et Ouest du site présenteront une bande végétalisée dont la composition s'organise en présentant des strates arborées, arbustives et herbacées et des essences locales. L'objectif est de constituer un espace « tampon » paysager entre les futures constructions et les espaces du centre équestre et de prairies. »

Or le règlement qui le document déterminant est bien différent. On peut lire page 47 :

*« Article 1AUE 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives
• Non réglementé »*

Dans le règlement (PJ n° 6), il n'est donc plus question de bande végétalisée, puisque la construction peut s'implanter jusqu'en limite de parcelle

Or le règlement prévaut comme l'a jugé le Conseil d'Etat dans un cas similaire (CE, 26/05/2010, Commune de Saint-Avé):

« Considérant que la délimitation, dans les documents graphiques d'un plan local d'urbanisme, au titre des orientations d'aménagement, d'une zone verte au sein d'une zone à urbaniser, qui ne peut être assimilée ni à la définition, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, d'une zone naturelle à protéger, ni à la fixation d'un emplacement réservé aux espaces verts en application du 8° du même article de ce code, ni au classement en espace boisé, au sens de l'article L. 130-1 précité du même code, ne suffit pas, par elle-même, à conférer à cette zone un caractère inconstructible ; »

« (...) que la zone verte n'a fait l'objet ni de la fixation d'un emplacement réservé aux espaces verts en application des dispositions précitées du 8° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, ni d'un classement en espace boisé au sens de l'article L. 130-1 précité du même code ; que, par suite, en jugeant que les articles précités du règlement de la zone 1 AU du plan local d'urbanisme, complétant l'orientation d'aménagement situant la parcelle BH 218 en zone dite verte, affectée à la réalisation d'espaces verts, ne permettaient pas la construction de maisons d'habitation dans

cette dernière zone, la cour administrative d'appel de Nantes a commis une erreur de droit ; »

L'arrêt CE 18 novembre 2017 M et Mme Saucié n° 402511 B.doc va dans le même sens :

« Considérant, en l'espèce, que pour juger irrecevables les conclusions de M. et Mme B...tendant à l'annulation de l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur " rue de Concrez / rue de Rigauderie " en ce qu'elle prévoit une liaison empiétant sur leur propriété, la cour administrative d'appel a retenu que la délimitation de cette liaison ne pouvait être assimilée à la création d'un emplacement réservé, relevé qu'elle n'était pas reportée sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme et estimé qu'elle était insusceptible de créer par elle-même des obligations pour les propriétaires des parcelles concernées, pour en déduire que cette orientation ne constituait qu'une prévision ne faisant pas grief aux requérants ; »

En second lieu, le règlement est contradiction avec le rapport de présentation :

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

En page 15, on peut lire :

« 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. »

En page 33, on peut lire :

« 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. »

Or, 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. On se demande donc pourquoi les auteurs du PLU l'ont ouverte à l'urbanisation.

On ne voit donc pas en quoi le rapport de présentation peut affirmer : « *Au PLU à approuver, la vocation du site du Rai, dédié à l'accueil d'un équipement pour personnes handicapées, est réaffirmé.* » alors que le règlement dispose que : « *Les autres équipements recevant du public* » sont interdits.

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

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 01 00

La défense tentera de démontrer comme elle l'a déjà fait dans ses mémoires précédents, que le règlement de l'OAP n° 4 permet implicitement 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 annoncé dans le rapport de présentation.**

Les documents du PLU sont donc entâchés d'un vice grave qui interroge sur ce qui sera réellement réalisé par cette OAP n°4. **Ce vice est d'autant plus grave que la ville d'Ecouen a ignoré la remarque de sa communauté d'agglomération, préférant laisser subsister l'incohérence.**

IV-2 incohérence entre l'OAP n° 2 (secteur Ecoparc des Noyers) et son règlement

Le document OAP (pages 50 à 54) prévoit :

- Le maintien d'un niveau élevé d'espaces végétalisés et arborés
- La création de bandes arborés mixtes assurant l'insertion paysagères et urbaines
- Des continuités écologiques à maintenir
- Des perspectives vers le château à maintenir

Plus particulièrement il prévoit :

Pour la « qualité paysagère et environnementale »

« • Les limites Nord et Sud du site présenteront une bande arborée dont la composition s'organise en présentant des strates arborées, arbustives et herbacées et des essences locales. Pour la limite Nord l'objectif est de constituer un espace « tampon » paysager entre les constructions et les espaces agricoles et naturels de la Plaine de France. Pour la limite Sud, l'objectif est d'assurer une transition paysagère avec les constructions résidentielles existantes.

- *L'ensemble des constructions prennent place dans un environnement où le végétal s'exprime à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique, des toitures et façades végétalisées,...*

- *L'ambiance et la couverture arborée du site doit être maintenue ou recrée dans l'aménagement du site. Les espaces libres doivent être largement arborés.*

- *L'évolution du secteur identifié doit s'inscrire en faveur du renforcement de la perméabilité écologique des tissus urbains et, notamment, de la restauration de continuités orientées Nord/Sud assurant les échanges d'espèces entre la forêt et les espaces agricoles. L'OAP identifie une continuité d'espaces arborés et de jardins qui participent activement à ce rôle de continuité écologique. Hormis les espaces identifiés graphiquement par le règlement, l'OAP ne vise pas à figer le caractère naturel de ces espaces. Cependant, cet axe identifie des espaces pour lesquels il est attendu une forte présence du végétal, suffisamment dense et continue afin de jouer un rôle significatif de contributeur à la circulation des espèces. »*

Pour la « qualité urbaine et architecturale »

« • Afin d'accompagner le caractère urbain de l'axe majeur (rue du Maréchal Leclerc) du site, les constructions s'implantent de façon à constituer un front bâti qui structure et organise l'espace et le paysage urbain perçu depuis la rue du Maréchal Leclerc.

- *La composition architecturale contribue à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée d'agglomération et à l'insertion paysagère.*

- *L'OAP affirme la nécessité d'assurer la qualité des perspectives vers le château depuis la Plaine de France. Les nouvelles constructions devront préserver la percée vers le château et être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties adaptées. Une attention particulière devra être portée aux pans et matériaux de toits »*

Or le règlement est totalement indigent sur les modalités de respect de ces orientations. Il ne fait que reproduire les dispositions règlementaires des autres zones urbanisées qui ne permettent pas de concrétiser les ambitions affichées dans l'OAP. En dehors d'un filet de hauteur à 9 m pour certaines parcelles, les dispositions du règlement compromettent toute intégration paysagère et toute place significative pour la végétalisation :

Les espaces de pleine terre doivent constituer 30% de l'emprise foncière ce qui signifie que 70 % des surfaces peuvent être artificialisées. Cette part minimaliste est similaire aux autres secteurs urbanisés de la commune. De plus, cette part s'applique aux futurs propriétaires pétitionnaires de documents d'urbanismes. Elle ne prend pas en compte les nombreuses voies de dessertes à créer. Le taux d'artificialisation du secteur sera donc supérieur à 70 %. Cette disposition du règlement ne permet donc pas de maintenir un niveau élevé d'espaces végétalisés et arborés.

De même, les règles de retrait sont similaires à celles des zones urbanisées. On ne voit donc pas comment elles laisseraient place au végétal et aux « *espaces tampons paysagers présentant des strates arborées, arbustives et herbacées* ». Comme pour l'OAP du Rai, le règlement ne permet pas de traduire concrètement l'OAP n° 2.

Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est précisé « *qu'elles sont autorisées à condition et qu'elles fassent l'objet d'un traitement et d'une intégration paysagère soignés.* » A contrario, il n'est donc pas demandé dans le règlement un traitement et une intégration paysagère soignés pour les autres constructions.

De plus, cette mention est d'un flou artistique qui, à part laisser place à l'arbitraire, ne permet aucune mise en œuvre sérieuse.

V 5^{ème} MOYEN : INEXACTITUDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE CONCERNANT LA ZAE (secteur 1AU1A et UI) NE PERMETTANT PAS D'IDENTIFIER UN ESPACE VERT PROTEGE

Le document est biaisé concernant les zones 1AU1A et UI.

Les inexactitudes sont de deux types sur ce secteur :

-l'absence de tracé sur les documents du PLU de la route traversant le secteur du nord au sud parallèlement à la RD 316 en direction de l'entreprise Vygon.

-la représentation le long de la RD 316 d'un espace vert protégé au titre de l'article L15-23 du code de l'urbanisme qui n'existe plus, puisque remplacé par la route citée précédemment.

D'ailleurs dans ses conclusions motivées suite à son rapport d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'enquête publique d'une zone d'activité

économique à Ecouen et à la cessibilité des terrains nécessaire en date du 8 janvier 2016 (PJ n° 10), le commissaire enquêteur atteste à plusieurs reprises de la disparition de cette rangée d'arbres :

-en page 7 : « (...) réalisation depuis cette route (de Bouqueval) d'une voirie de desserte en contre-allée de la RD316 sur environ 250 mètres » d'où la disparition de la ligne de peupliers soixanténaires visibles sur la photo.

-en page 25 : « Je suis cependant d'accord avec les gens qui regrettent la disparition du rideau d'arbres en bordure de la RD316 qui offrait un plus esthétique sur le plan paysager. »

-en page 34 : « Les points négatifs du projet sont :

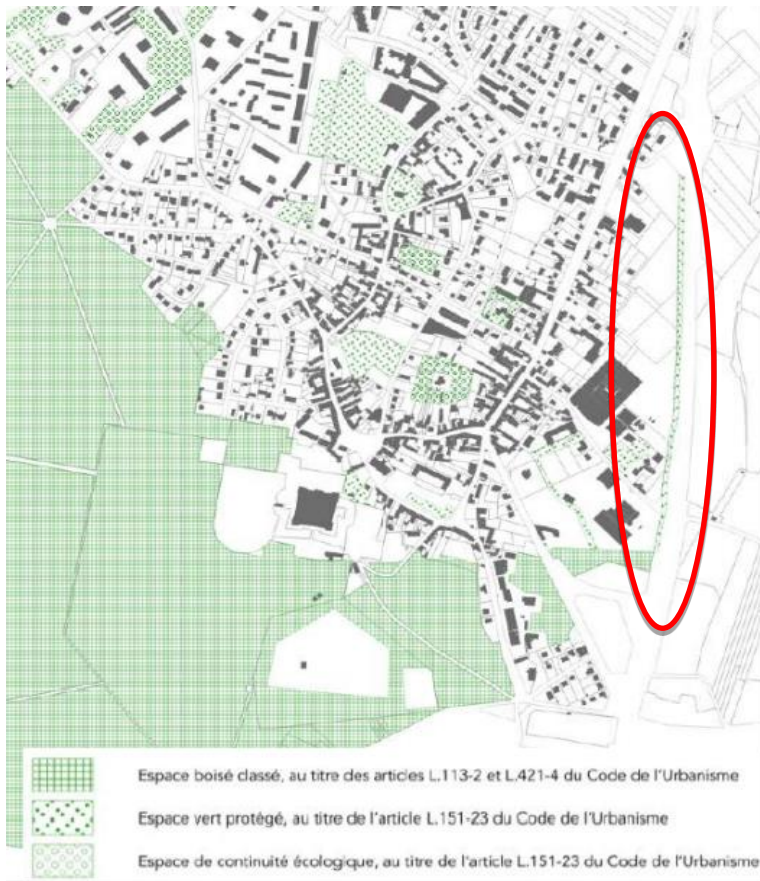
- L'artificialisation des sols sur environ 1,5 hectare ;
- La modification du paysage et la perte du caractère rural du secteur, la disparition de la rangée d'arbres le long de la RD316. »

-en page 36 : « Recommandation : Etudier la possibilité de recréer le long de la voie de desserte le rideau d'arbres qui longeait la RD316, en le décalant vers l'Ouest du côté des futurs lots. »

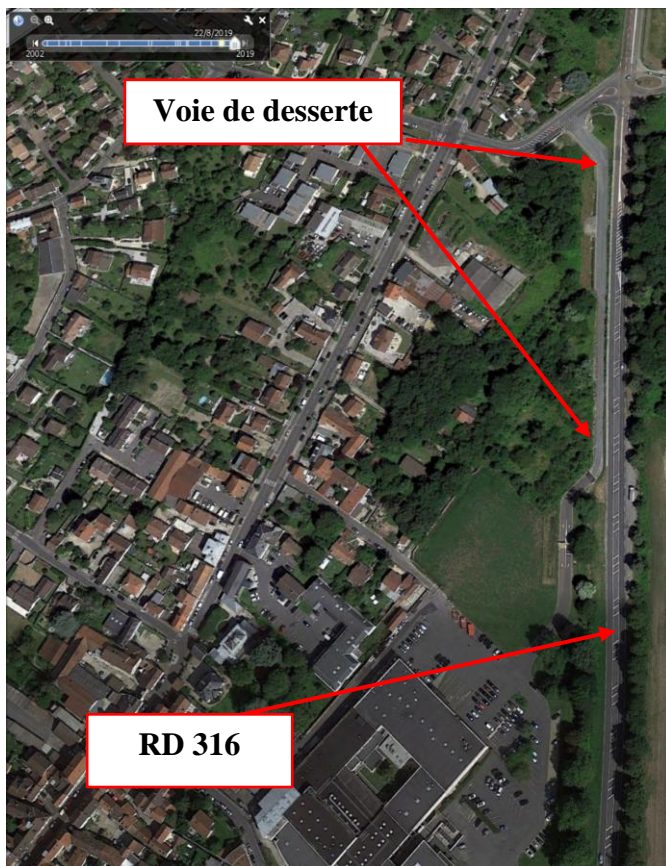
L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme dispose que : " *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.* »

Les auteurs du PLU avaient donc l'obligation de représenter précisément l'espace vert protégé et la route pour que les tiers aient une connaissance exacte des dispositions qui leur sont opposables.

De plus, ces inexactitudes ne permettent pas d'apprécier la réalité des continuités écologiques et des éléments de trame verte dans ce secteur.



28





VI 6^{ème} MOYEN : PARTIALITÉ MANIFESTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR DANS SON AVIS ET SES CONCLUSIONS (VICE DE PROCEDURE)

Les requérants font part au tribunal d'une contradiction et d'une erreur qui faussent le sens de l'avis du commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur dans ses conclusions (**PJ n° 11**) établit d'une part que la « compatibilité du projet avec les documents supra-communaux (...) reste toutefois à démontrer » et d'autre part que « le projet de PLU arrêté par la municipalité d'Ecouen apparaît globalement adapté aux spécificités de la commune ». **Comment le PLU peut-il être globalement adapté s'il n'est pas certain qu'il satisfasse aux prescriptions de documents de niveau supérieur ?** Les requérants contestent donc l'assertion du commissaire-enquêteur.

Ensuite, le commissaire-enquêteur écrit :

« les contestations dont il fait l'objet tiennent, en grande partie aux suspicions concernant l'objectivité du découpage de la zone de l'OAP n°2 (...) ».

Il écrit également que ce projet fait, par ailleurs, « *l'objet de contestations, plus ou moins fortes, de la part de plusieurs administrés qui (...), surtout, mettent en cause l'objectivité du découpage de la zone de l'OAP n°2 Ecoparc des Noyers* ». **Pourtant la lecture des observations des habitants et associations permet immédiatement de voir que le découpage au profit de l'ancien maire n'est pas au cœur de la contestation du PLU.**

Sur les 37 observations du public, seules 5 observations concernent plus ou moins directement les terrains de l'ancien maire :

-la n°1,

-la n°2

-les n° 6 et n° 22 qui sont les mêmes,

-n°8, qui ne fait que prendre acte des révélations des observations n° 6 et 22 pour établir des contrepropositions

-n°9

Par ailleurs, les contributions n° 1, 2, 6/22 et n°9 sont du même auteur. Ce dernier ne s'appuie pas uniquement sur la tentative de détournement de pouvoir pour contester le PLU mais étaye son analyse sur bien d'autres points.

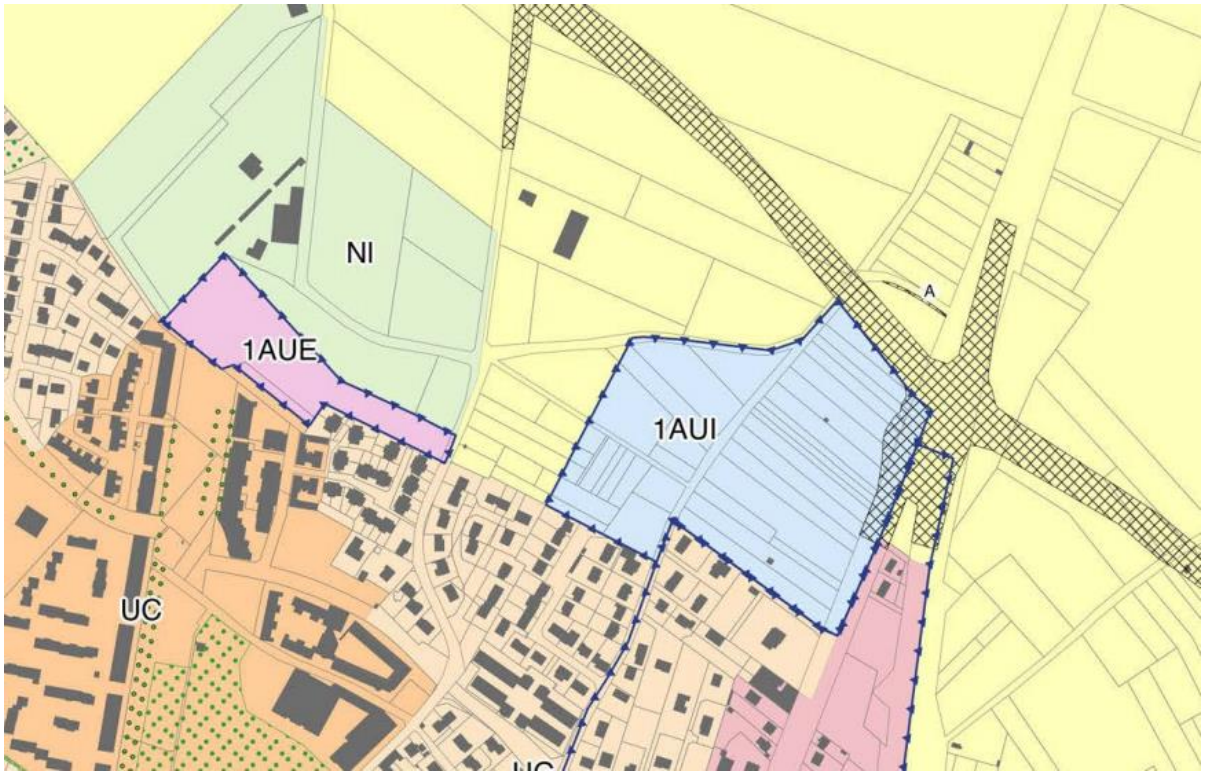
Un seul habitant a donc traité véritablement des terrains de l'ancien maire. Toutes les autres observations défavorables au PLU se fondent sur d'autres critères.

Ainsi, en déformant de façon outrancière le sens des avis du public, le commissaire-enquêteur a pu transformer l'orientation logique de son avis et a fait preuve de partialité.

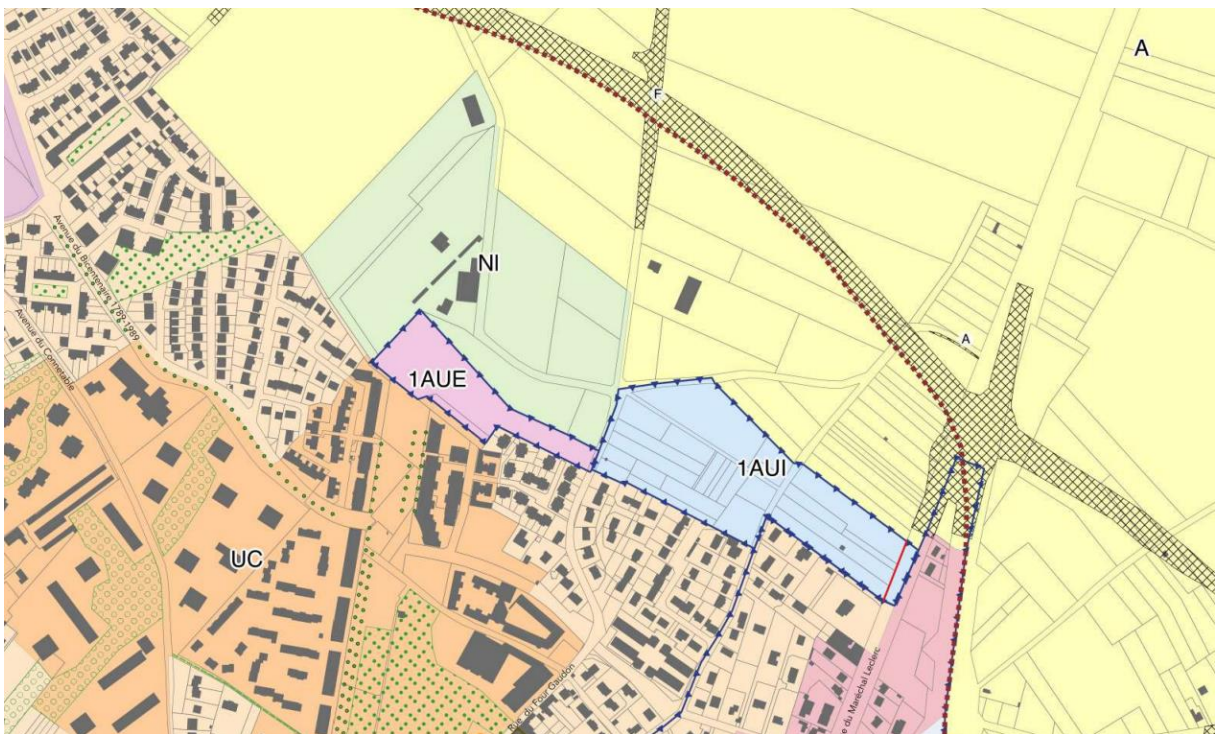
Or selon la jurisprudence, : « (...) *il appartient au commissaire-enquêteur, qui est tenu à une obligation d'impartialité, de recueillir et d'examiner toutes les observations qui ont été formulées (...)* (CAA Lyon, 27 avril 2004, COMMUNE DES VANS n° 03LY01009).

VII 7^{ème} MOYEN : MODIFICATION SUBSTANTIELLE DU ZONAGE ET DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PLU

La zone de l'Ecoparc des Noyers (OAP n° 2) a été redécoupée à l'issue de l'enquête publique. Le zonage initial comportait deux terrains de sociétés civiles immobilières de l'ancien maire démissionnaire en octobre 2018 juste avant l'arrêt du PLU et sous l'égide duquel le PLU a été préparé. Sur la base d'avis d'habitants, le commissaire enquêteur a émis une réserve en demandant que le périmètre de cette OAP soit redessiné afin « d'en exclure les parcelles litigieuses ».



Ci-dessus : OAP numéro 2 avant l'enquête publique



Ci-dessus : OAP numéro 2 après l'enquête publique

La zone a été nettement réduite au nord pour être étendue vers l'est.

16 parcelles dont les deux de l'ancien maire sont sorties du zonage, 5 parcelles incluses pour une faible surface dans le zonage initial sont complètement intégrées au zonage de l'OAP, 1 parcelle hors zonage initial y est totalement intégrée.

Le PLU voté prévoit une OAP redécoupée bien au-delà du retrait des deux terrains de l'ancien maire. Ces terrains étant contigus, le redécoupage aurait pu facilement être limité. **Ces évolutions vont bien au-delà des réserves du commissaire-enquêteur sans aucune justification de la ville.** Elles étendent la zone de l'Ecoparc des Noyers vers l'Ouest, loin de l'entrée de ville et des abords de la rue du Maréchal Leclerc que l'OAP est censée valoriser. **Elles créent ainsi un arc urbanisé ininterrompu au nord de la ville.**

Compte tenu de ces éléments, il y a eu un redécoupage substantiel du secteur considéré qui aurait dû faire l'objet d'une enquête publique.

VIII 8^{ème} MOYEN : NON-RESPECT DES PRESCRIPTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR CONDITIONNANT L'APPROBATION DU PLU

Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur demande que « (...) *le rapport de présentation devra d'une part être complété par l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années, d'autre part justifier les objectifs chiffrés de modération et de consommations des espaces bâtis* ».

Observons déjà au préalable que **la rédaction de cette demande lui confère un caractère impératif et l'assimile à une réserve. À plusieurs reprises, le juge administratif a requalifié ce type de demande en réserve** (Conseil d'État, 22 février 1989, Association pour la réalisation de la coulée verte, CAA Marseille, 24 novembre 2008, M. Bernard X).

Pour les raisons exposées au paragraphe II.1, à savoir que l'analyse est fautive, biaisée et ne porte pas sur les espaces bâtis, **cette obligation n'est pas respectée.**

IX 9^{ème} MOYEN : NON PRISE EN COMPTE D'AVIS ET D'OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (VICE DE PROCEDURE)

IX.1 Inexactitude du décompte des avis et observations reçus par le commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur n'a pas analysé ni synthétisé 21 observations du public.

Le commissaire enquêteur déclare avoir reçu la « *visite de 44 personnes (en comptabilisant les visites du site internet dédié)* » (p 40 du rapport, partie conclusions motivées)

Le commissaire enquêteur arrive à un total de 72 observations. Or il en a répertorié dans son rapport 51 (37 observations reçues du public et 14 avis des personnes publiques associées).

Cela signifie qu'il n'a pas répertorié, ni résumé, ni analysé, ni synthétisé 21 (72-51) observations du public qui lui ont été faites oralement au cours de ses permanences.

Le chiffre de 72 observations ne relève pas d'une erreur de frappe de la part du commissaire-enquêteur puisqu'on le retrouve deux fois dans le rapport à 38 pages d'écart et dans des contextes différents.

En effet, on trouve ce chiffre en page 12 du rapport : « *Les contributions recueillies se chiffrent à 37, dont 13 formulées par courrier électronique et représentent au total 72 observations.* ».

On retrouve aussi ce chiffre dans les conclusions motivées en page 40 : « *Au cours de la période d'enquête, soit du 15/04/2019 au 15/05/2019 inclus, j'ai tenu 4 permanences en Mairie, enregistré la visite de 44 personnes (en comptabilisant les visites du site Internet dédié), recueilli et analysé 37 contributions dont 13 adressées par courriel et annexées au registre d'enquête, représentant un total de 72 observations, et pris connaissance des avis des 14 personnes publiques associées ayant réagi, dans les délais de l'article R 153-4 du Code de l'urbanisme, à la communication du projet.* ».

IX.2 Non prise en compte d'avis et d'observations écrites par le commissaire enquêteur

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

Les requérants démontrent que c'est à tort que le commissaire enquêteur n'a pas retenu ces contributions.

1) Non prise en compte des avis de Madame Marie-Marthe Jesslen et de l'association des Gauches Citoyennes

La fin de l'enquête publique était fixée au 15 mai 2019 minuit. Par témoignage (PJ n° 12), Madame Marie-Marthe Jesslen, avocate, atteste avoir adressé par courriel du 15 mai 2019 à 20H13 :

-L'avis de l'association des Gauches Citoyennes, en tant que présidente de cette association

-son avis personnel de présidente d'association et d'habitante.

Madame Marie-Marthe Jesslen atteste aussi avoir fait déposer l'avis de l'association **en mairie dans la journée du 15 mai 2019** par un membre de l'association

Madame Marie-Marthe Jesslen joint à son témoignage la copie du courriel dont elle fait état.

Le commissaire enquêteur a donc considéré à tort comme hors délai l'envoi par courriel pourtant daté d'avant le 15 mai 2019 minuit. De plus, il n'a pas pris en compte le dépôt en mairie de l'avis par un membre averti de l'association.

Ces avis étaient majeurs car ils émanaient d'une association qui comptait trois élus dans le conseil municipal. La liste émanant de cette association a recueilli 21,07 % des voix aux élections municipales de 2014 constituant pendant la plus grande partie de la mandature le seul groupe d'opposition au sein du conseil municipal.

2) L'absence de prise en compte dans le rapport du commissaire enquêteur d'observations complémentaire adressées par courriels

Par courriel du 10 mai 2019 à 18H21 (**PJ n°13**), Monsieur Benoît HUET signale que son avis n° 2 transmis le 09/05 à 10H10 n'est pas mis en ligne

Par courriel de du 12 mai 2019 (**PJ n° 14**) Benoît HUET signale une erreur classification d'un avis de Monsieur Jean-Claude MARCUS.

Le commissaire enquêteur a comptabilisé les mails qui lui étaient envoyés par les habitants comme des « visites ». Par conséquent, il aurait dû mentionner dans son rapport ces deux courriels et les incidents qu'ils décrivent concernant les défauts de publication des avis et observations des habitants.

De plus, Benoît HUET a adressé au commissaire enquêteur un courriel daté du 15 mai à 20H43 (**PJ n° 15**). Avec celui de Madame Jesslen, cet envoi fait partie de ceux considérés par le commissaire enquêteur comme parvenus hors délai, ce qui n'est

absolument pas le cas. Par son témoignage (**PJ n° 16**), Benoît HUET affirme avoir envoyé ce courriel avant la clôture de l'enquête publique.

Or ce courriel de Benoît HUET ne se limitait pas au renvoi de son troisième avis. Il faisait aussi état de :

- la non-publication de son avis envoyé le 13 mai à 14h04 (ce qui a motivé son renvoi)
- la dépublication de son avis n°2

Le commissaire enquêteur, en ayant considéré à tort ce courriel comme hors délai, n'a pas fait état de ces observations importantes sur les manquements à l'obligation de publication sur le site internet dédié à l'enquête publique.

L'article L123-1 du Code de l'environnement dispose que :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. ».

L'article L123-5 du code de l'environnement dispose que :

« (...) Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. (...) »

Selon la jurisprudence : *« (...) il appartient au commissaire-enquêteur, qui est tenu à une obligation d'impartialité, de recueillir et d'examiner toutes les observations qui ont été formulées (...) »* (CAA Lyon, 27 avril 2004, COMMUNE DES VANS n° 03LY01009).

Par conséquent la violation du code de l'environnement est manifeste. La non prise en compte de ces avis justifie à elle seule l'annulation du PLU.

3) Non prise en compte d'observations orales par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences et dit avoir *« enregistré la visite de 44 personnes (en comptabilisant les visites du site internet dédié) »*.

Le commissaire enquêteur a réellement reçu des visiteurs au cours de ses permanences, et nulle part dans son rapport il ne mentionne n'avoir reçu d'observation orale. D'après le commissaire enquêteur, aucune des personnes qui se sont déplacées ne lui ont fait des observations orales, ce qui n'est pas vraisemblable.

Les requérants démontrent que le rapport du commissaire enquêteur sur ce point est inexact en produisant le témoignage de Monsieur Jean-Claude Marcus (**PJ n° 17**) qui s'est rendu aux quatre permanences du CE. En plus de lui remettre en main propre ses observations écrites, il a fait plusieurs observations orales au CE qui n'en a tenu aucun compte puisque le rapport les ignore.

X 10^{ème} MOYEN : IRRÉGULARITÉS DANS LA PUBLICATION DES AVIS DU PUBLIC SUR LE SITE DE LA MAIRIE

Les deux courriels de Benoît HUET cités au paragraphe précédent, font état de retards de publication, de non publications d'observations, d'erreurs de classement.

Le courriel de Monsieur Jean-Claude MARCUS du 16 mai 2019 (**PJ n°18**) à Madame le Maire d'Ecouen dresse un état, au lendemain de l'enquête publique, des avis non publiés : « *Val d'Oise Environnement, les Gauches Citoyennes, France Insoumise, Indivision Pettré, Benoît HUET (au moins deux)* »

Les requérants ont remarqué et signalé en cours d'enquête publique la mise en ligne tardive de plusieurs observations et la dépublication de l'avis n° 2 de Benoît HUET déjà tardivement et donc brièvement mis en ligne.

L'article R123-13 du Code de l'environnement dispose que « *Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais* ».

L'exigence de publication « dans les meilleurs délais » n'a donc pas été respectée surtout dans les derniers jours de l'enquête publique où les délais de publication doivent être plus brefs pour permettre à la population de consulter les observations déposées et encourager sa participation.

XI 11^{ème} MOYEN : VIOLATION DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE LÉGISLATEUR EN MATIÈRE D'UTILISATION ÉCONOME DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

Comme l'ont démontré les requérants dans leurs moyens n° 1 et 2, l'analyse par la ville de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est biaisée, les OAP n° 2 et 4, ne sont pas justifiées ou reposent sur des motifs inexacts.

Par conséquent, les auteurs du PLU ont surestimé très significativement la consommation d'espace aux fins d'urbanisation passée, ignoré des surfaces à consommer pour leurs projets, ont surévalué les besoins fonciers résultant des

prévisions démographiques et économiques. L'objectif fixé pour la consommation future aux fins d'urbanisation a été présenté à tort comme traduisant une réduction du rythme de la consommation d'espace

L'objectif chiffré retenu au sein du PADD tel que décliné par le PLU, et surtout insuffisamment justifié, n'apparaît pas de nature à induire une modération effective de la consommation d'espace, puisqu'il représente, à l'inverse, sans justification probante, une augmentation du rythme de prélèvement par rapport à la moyenne réellement observée la période antérieure.

L'illégalité qui frappe le PLU d'Ecouen est similaire à celle constatée par le tribunal administratif de Toulouse (TA Toulouse, 30/03/2021) :

« Il résulte de tout ce qui vient d'être développé que le rapport de présentation du PLUH de Toulouse Métropole présente plusieurs insuffisances significatives s'agissant tant de l'analyse de la consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers que de la présentation et de la justification de l'objectif chiffré retenu pour la période à venir. L'absence de prise en compte des données disponibles les plus récentes a conduit les auteurs du document à surestimer de manière non négligeable la consommation d'espace passée, mais aussi à surévaluer les besoins fonciers résultant des prévisions démographiques et économiques. L'objectif fixé pour la consommation future a été présenté à tort comme traduisant une réduction du rythme de la consommation d'espace et un accroissement de l'effort demandé par le SCOT. Enfin, les projections de consommation potentielle n'ont pas été calculées d'une manière permettant de s'assurer de leur cohérence avec l'objectif défini. Le rapport de présentation ne satisfait donc pas, sur ces différents points, aux exigences de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme. 21. Eu égard à ces mêmes considérations, l'objectif chiffré retenu au sein du PADD n'apparaît pas de nature à induire une « modération » effective de la consommation d'espace, puisqu'il représente, à l'inverse, sans justification probante, une augmentation du rythme de prélèvement par rapport à la moyenne réellement observée par Toulouse Métropole pendant la période antérieure. Il s'ensuit que les requérants sont également fondés à soutenir que le PADD méconnaît à cet égard, sur le terrain de la légalité interne, les dispositions précitées de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. »

Par conséquent le PLU d'Ecouen contrevient à l'objectif de consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers tel qu'il résulte des articles L151-4 et L151-5 du code de l'urbanisme.

XII 12^{ème} MOYEN : VIOLATION DES REGLES DU SDRIF EN CE QUI CONCERNE LA PROTECTION DES LISIÈRES DE FORÊT SUR 50 M POUR LES FORÊTS DE PLUS DE 100 HA

« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle

*urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué » (orientations réglementaires du SDRIF, p 41, **PJ n° 19**).*

Le PLU d'Ecouen a intégré cette protection en la faisant figurer sur le document graphique (**PJ n° 5**) uniquement pour les lisières ouest de la forêt donnant sur un espace classé N en dehors de toute possibilité d'urbanisation. En ce secteur protégé par ailleurs, cette protection n'a pas de réelle portée. En revanche, **la ville d'Ecouen écarte d'emblée toute application de cette règle sur les autres lisières qu'elle a classées en zones UG (à dominante d'habitat individuel). Or la lisière de la forêt est continue, par conséquent la protection doit s'y appliquer sur tous les espaces en lisières non construits.**

Les différents documents du PLU ni n'identifient, ni ne mentionnent les sites urbains constitués (SUC) ou la protection du SDRIF. Le règlement de la zone UG qui s'étend aux lisières de forêt ne prévoit aucune disposition particulière pour les lisières.

Or si des SUC peuvent exister sur la commune, leur existence et leurs limites « *sont appréciés au cas par cas en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes* » (document question/réponse du SDRIF, p 12 et 13, **PJ n°20**).

En cas de présence de SUC dans les 50 m de la lisière de forêt, la protection s'applique sur les espaces non urbanisés. Le document questions/réponses du SDRIF (page 8) pose comme objectif primordial la protection des lisières en milieu urbain :

Les espaces boisés

En outre, ces entités naturelles sur des espaces importants jouent un rôle irremplaçable dans la purification de l'air pollué et l'amélioration du cadre de vie des habitants de la Région. Leur défrichement provoque en matière d'environnement une dégradation irréversible du milieu naturel.

Les bois et les forêts sont fragilisés et se dégradent progressivement par les développements insidieux générés par les activités humaines, tels que constructions, revêtements des sols, urbanisation anarchique, infrastructures de transport.

C'est pourquoi, il est aujourd'hui indispensable surtout en milieu urbain, où les espaces naturels sont rares, fragiles et très convoités, d'en assurer, l'intégrité, en interdisant toute urbanisation. La protection des lisières est un facteur très important pour atteindre cet objectif.

Ce même document, p 13, précise que « *Le site urbain constitué, dont l'urbanisation existante est à une distance de moins de 50 m de la lisière d'un bois ou d'une forêt, a donc la possibilité de se restructurer dans ses limites, et de connaître une certaine densification, voire s'étendre ailleurs que vers le bois ou la forêt. »*

Deux préfectures dont les territoires comportent des massifs forestiers emblématiques ont expliqué en détail ce qu'il est possible de construire lorsqu'un SUC est compris dans les 50 m.

La préfecture des Yvelines a émis deux documents :

-note d'application de la règle d'inconstructibilité des 50 m du 18/01/2012 transmise par courrier signé par le secrétaire général de la préfecture (PJ n° 21),
Ce document s'apparente à une circulaire avec toute la portée juridique que cela implique. Il a déjà été joint par les requérants à leur requête introductive d'instance.

Le document est on ne peut plus clair, et les requérants invitent le tribunal à en faire une lecture exhaustive.

En page 4 du document, on peut lire que : « *Aussi afin de définir la limite du SUC, notamment à l'occasion de l'élaboration d'un PLU, la méthode consiste à relier, notamment dans la bande des 50 m, les angles extérieurs des constructions autorisées des zones déjà urbanisées.* »

-fiche forêt de la DDT des Yvelines de juin 2015 (PJ n° 22)

Le document explique de façon claire et synthétique ce qui est autorisé et interdit lorsqu'un SUC est situé dans la bande des 50 m de la forêt. Il en ressort précisément que **la limite d'urbanisation passe par les angles des bâtis existants et que toute nouvelle urbanisation au-delà de cette limite est illégale.**

LA PROTECTION DES MASSIFS DE PLUS DE 100 HA DU SDRIF

- **Au moment de l'élaboration des documents d'urbanisme :**

Dans un souci de lisibilité et pour une meilleure information des administrés, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité soit **représentée sur les documents graphiques des PLU/POS**. Cette disposition du SDRIF constitue une règle d'urbanisme.

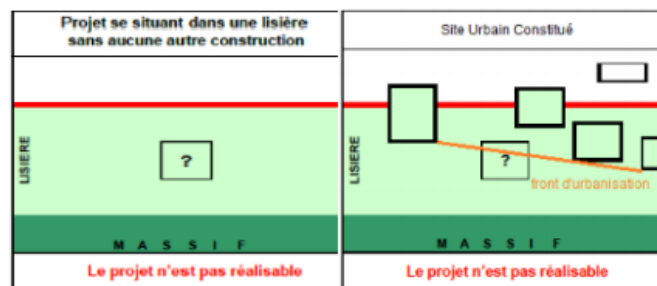
- **Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme :**

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des limites des bois de plus de 100 ha est interdite.

Le principe de base à retenir pour un projet de construction est qu'aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le

Exemples de situations entraînant un refus du permis de construire

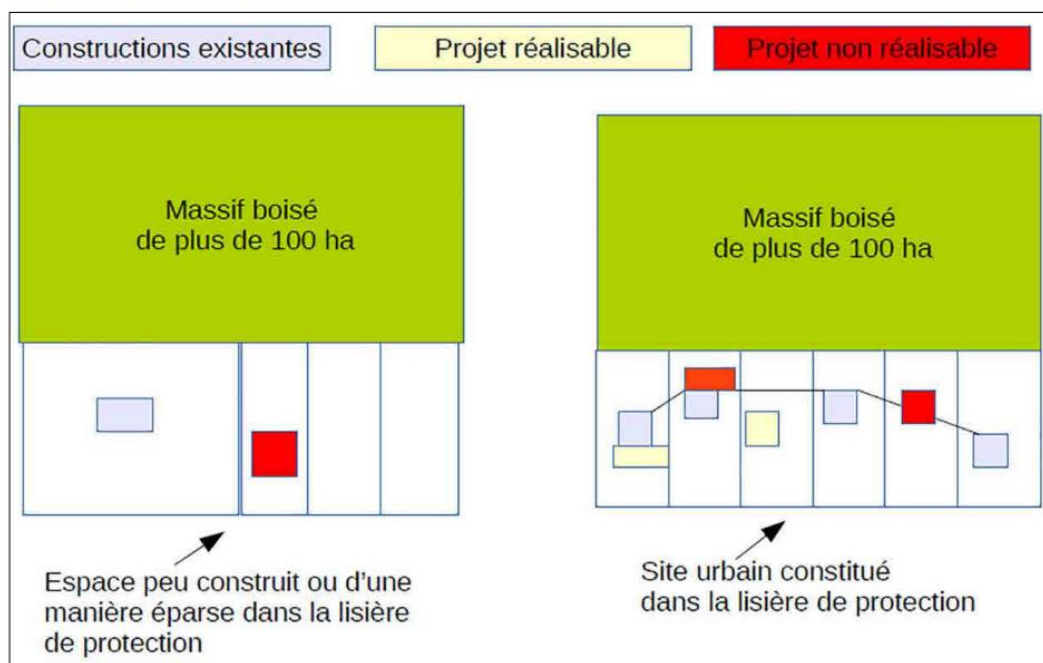
massif n'est possible. Néanmoins, dans le cas d'un **site urbain constitué (SUC)**, l'hypothèse d'une urbanisation est envisageable. Un SUC est « un espace bâti », doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes. Il revient à la commune d'en définir le détail lors de l'élaboration de son PLU dans le respect de la définition ci-avant.



La préfecture de la Seine-et-Marne a publié via son service des affaires juridiques un document dénommé C'Juris77 (PJ n°23) dont l'extrait est très clair :

Ne peuvent être considérés comme des SUC⁽²⁾ des espaces peu construits ou/et de manière anarchique (habitat diffus) constituant un début de mitage de la lisière où la protection de la forêt est encore possible.
Les bâtiments isolés ne constituent pas un site urbain constitué, et doivent garder leur caractère isolé (ferme isolée, maison de gardien, moulin...).

L'existence d'un site urbain constitué et ses limites sont appréciées **au cas par cas**, en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.



**Un SUC a la possibilité de se restructurer dans ses limites et de connaître une certaine densification.
Toute urbanisation en direction du massif est en revanche proscrite**

Ce document ajoute : *“Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France”* article L 123-3 du code de l'urbanisme.

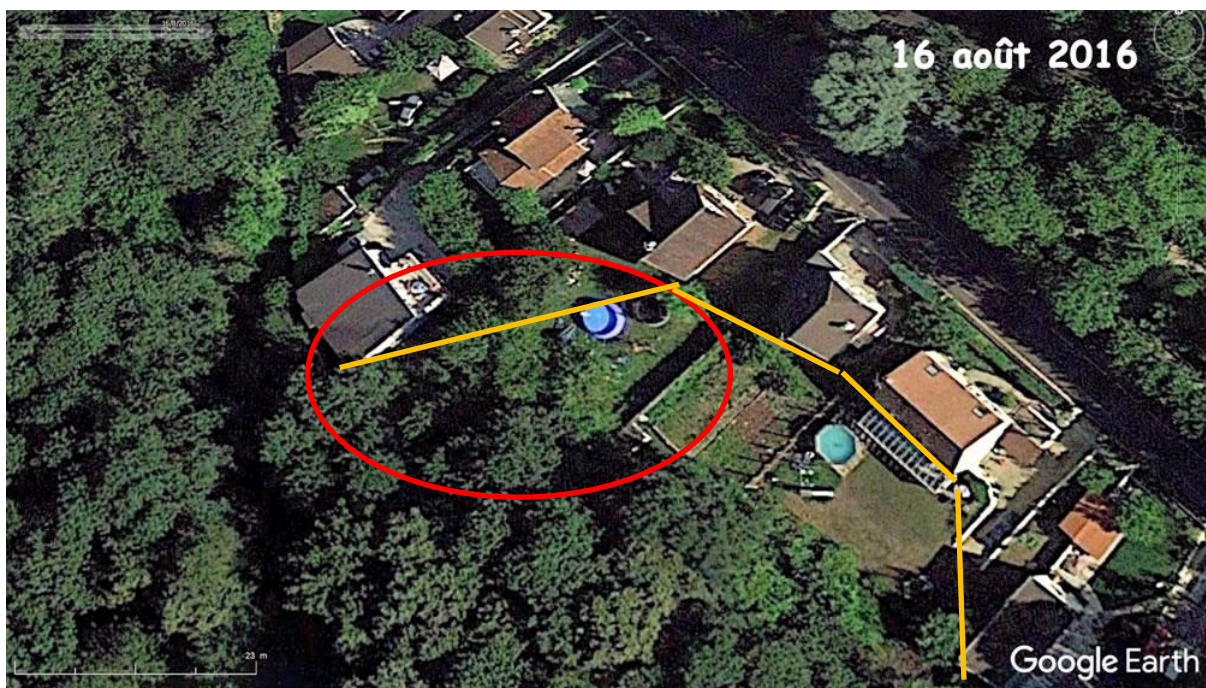
Les dispositions et les choix de zonage d'un PLU doivent permettre de mettre en œuvre les orientations et objectifs du SDRIF :

Les espaces situés en lisière de forêt ne doivent pas être classés en zone “urbaine” ou “à urbaniser” ;

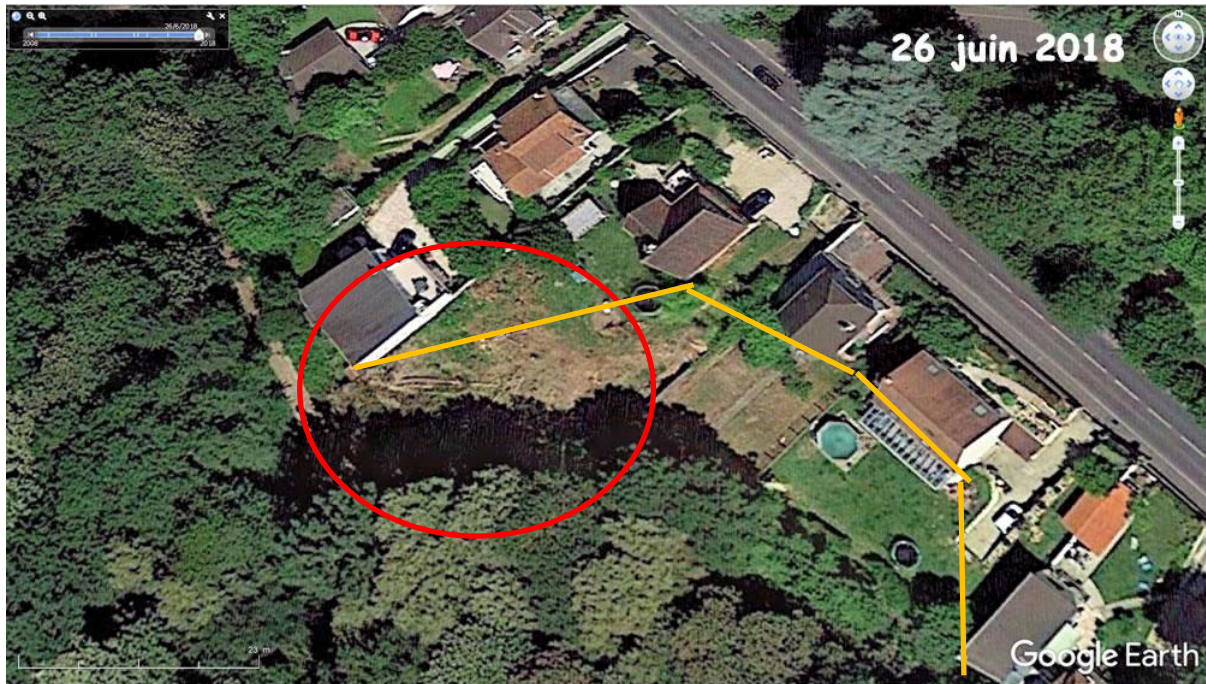
Pour les espaces situés dans le périmètre d'un SUC, une règle contraignante doit être proposée.

Les lisières de forêt comprises entre les SUC et la forêt sont donc bien protégées contrairement à ce qu'a affirmé la défense dans ses mémoires précédents.

Or à Ecoen, la pratique municipale contrevient à cette règle en témoignent les photographies suivantes auxquels nous ajoutons les limites d'urbanisation qui au lieu d'être respectées au vu des documents précédents, ont été violées.



Ci-dessus : Photo du secteur avant le début des travaux : le terrain est un fond de parcelle situé le long d'une route forestière interdite à la circulation. Il est boisé d'arbres d'essence forestière (chênes, châtaigniers...) et constitue un prolongement de la forêt.



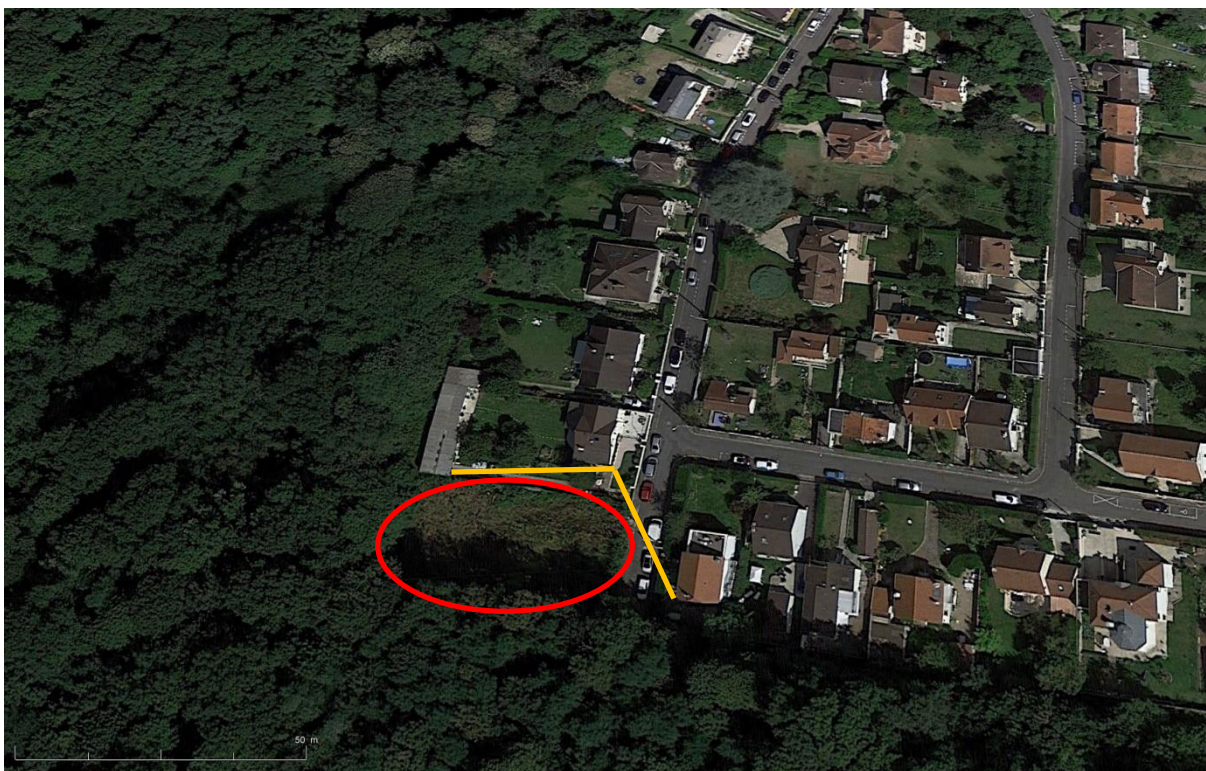
Ci-dessus : Photo après le début des travaux : les travaux sont lancés en pleine lisière de forêt, le long d'une route forestière. Les arbres d'essence forestière situés sur le terrain privé sont abattus.



Ci-dessus : A la place du front boisé et de la lisière, une maison aux dimensions imposantes.



Ci-dessus : 80 % du terrain non construit est transformé en parking bitumé sans réaction de la mairie : « l'intégration paysagère et urbaine » vue par la commune d'Ecouen



Ci-dessus, parcelles en lisières de forêt AH 283 et 283 pour une superficie de 848 m² en cours de vente par la mairie aux fins de construction. L'avis de mise en vente est consultable sur le site de la mairie : <https://www.ecouen.fr/article/mise-en-vente-parcelle-allee-des-princes>

Les requérants fournissent en **PJ n° 24** à titre d'illustration un document descriptif par photographies des lisières de la forêt d'Ecouen menacées par l'urbanisation en vertu du PLU

Cette pratique d'Ecouen est à comparer avec celles de communes qui respectent les dispositions du SDRIF. A cet effet sont joints à ce mémoire :

- un extrait du document graphique du PLU de Versailles (**PJ n° 25**)
- le document « justifications » du PLU de Viroflay (**PJ n° 26**)

L'égalité devant la loi vaut pourtant pour les communes comme pour les citoyens.

Sur ce point, le PLU est donc bien incompatible avec le SDRIF et leurs auteurs ont commis une violation de la Loi ou une erreur manifeste d'appréciation.

XIII 13^{ème} MOYEN : VIOLATION DES REGLES DU SDRIF CONCERNANT LES TERRES AGRICOLES

Premièrement, les orientations réglementaires du SDRIF (PJ n° 19) 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 règlementaires du SDRIF)

Or les secteurs des OAP n° 2 et 4 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 »*.

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.

L'avis émis par le service des architectes des bâtiments de France (**PJ n° 27**) pendant l'enquête publique et les photographies des lieux en attestent :

Orientations d'aménagements et de programmation

OAP Rue du Maréchal Leclerc – Entrée de ville Nord

Sur cet axe historique majeur de la ville, menant de la Plaine de France vers le centre ancien, l'urbanisme et le tissu urbain qui le borde est très différent entre sa partie nord, côté plaine, au tissu bâti relativement lâche et discontinu où les constructions sont accompagnées d'éléments paysagés qui dirigent les points de vues vers le haut de la ville, et à l'inverse vers sa partie sud, formée d'un front bâti plus dense au tissu resserré constitué d'immeubles anciens.

L'OAP prévoit de « renforcer et de restaurer les continuités d'espaces arborés et de jardins afin de faciliter la circulation des espèces ». Le document graphique semble donner des informations contraires, en densifiant l'urbanisation entre la rue du Maréchal Leclerc et la D316, ne permettant pas, ainsi, d'assurer le maintien de cette continuité écologique, et par ailleurs amenuise les perspectives paysagères vers le centre ancien de la ville, depuis la plaine de France.

OAP Ecoparc des Noyers

Situé à l'entrée nord de la commune, entre la D316 et le chemin du Buquet, au premier plan des perspectives paysagères vers le château d'Ecouen, sur un espace très dégagé et actuellement non construit. L'artificialisation et la densification de cet espace par l'urbanisation et la construction d'activités tertiaires, de services et d'équipements, en site naturel actuellement préservé, au premier plan des points de vues du pied de la butte vers le château, n'est pas de nature à permettre le maintien des qualités paysagères actuelles de cette entrée de ville. Sa constructibilité est à resserrer le long de la rue du Maréchal Leclerc.

OAP Liens forêt-ville-Plaine de France

Cette OAP, qui vise « à affirmer la qualité des perspectives vers le château depuis la Plaine de France », est en totale contradiction avec l'OAP Ecoparc des Noyers, quant à sa finalité. En effet, « les constructions doivent préserver la percée visuelle vers le château », ce qui n'est pas possible compte-tenu de la position de la zone.

OAP Le RAI

Cette nouvelle zone venant 'mordre' sur les espaces naturels de la Plaine de France, au premier plan des perspectives paysagères vers le château d'Ecouen, par l'allée historique

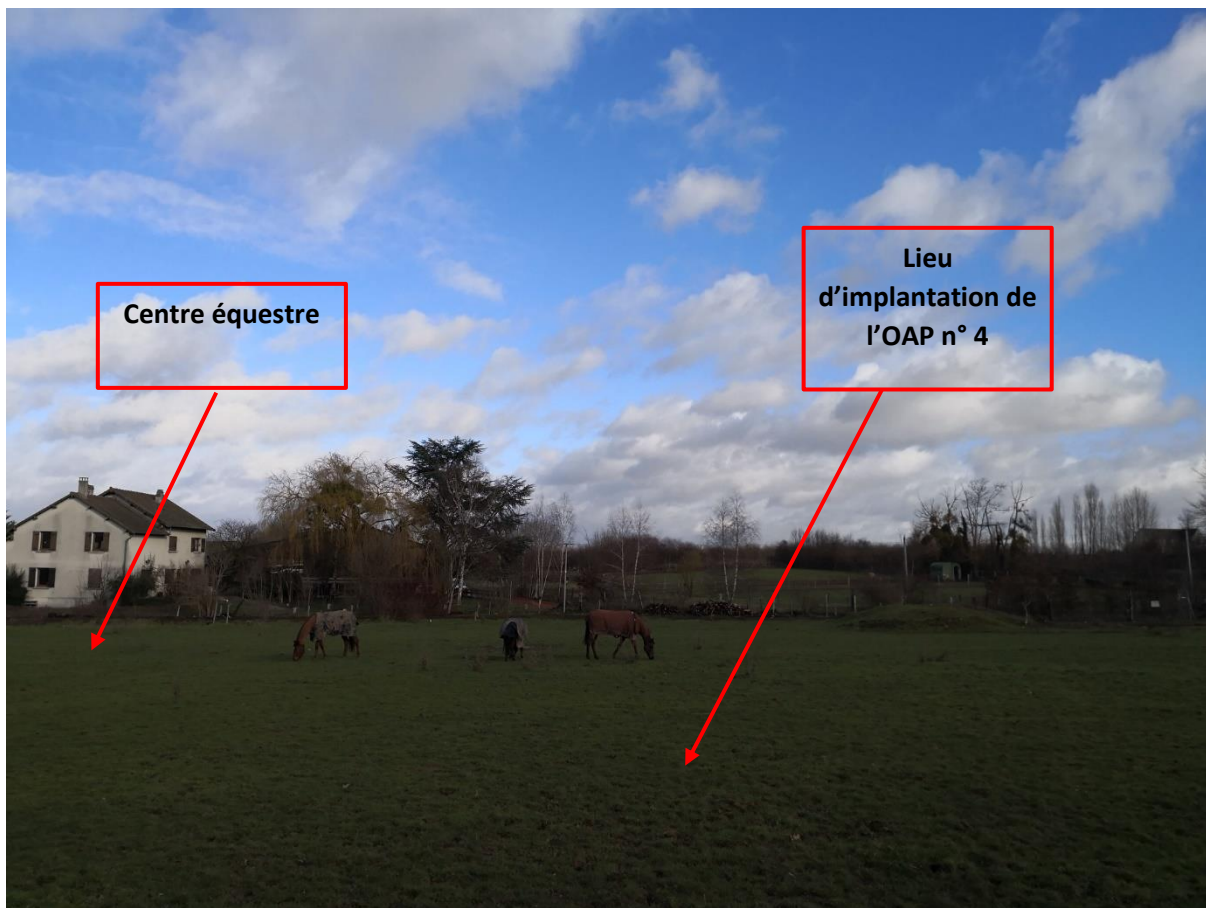
Cette nouvelle 'barre' visuelle, devant constituer un « espace tampon paysagé » entre le centre équestre et les futures constructions de la zone, renforce la densification urbaine du pied de la butte d'Ecouen, en continuité de l'OAP Ecoparc des Noyers.

Il apparaît que les valeurs urbaines, patrimoniales et paysagères ne sont pas prises en compte dans l'élaboration de ces OAP.

37, rue de la Coutellerie 95300 Pontoise
tél: 01 30 32 08 44 - télécopie 01 30 73 93 75

Site : www.sdadp.fr - Service des Architectes des Bâtiments de France - e-mail : sdap-val-deoise@culture.gouv.fr

La photographie des lieux illustre la qualité paysagère qui va disparaître pour les habitants du quartier du Mail :



Ci-dessus : photo du secteur du Rai (OAP n° 4) prise depuis l'esplanade du Mail au pied des résidences : un cadre de vie privilégié promis à la destruction.

La DDT dans son avis du 09/04/2019 (PJ n° 28) 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.

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 FUIR, la partie de l'OAP située au nord de celui-ci devrait conserver sa vocation agricole. Pour la partie située au sud du FUIR, 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.

Troisièmement, les deux OAP contreviennent à des règles particulières de protection des terres agricoles du SDRIF

« *Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.* » (page 38 du document d'orientations réglementaires) :

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.

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

XIV 14^{ème} MOYEN : INCOMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ET LA CHARTE AGRICOLE

Le document d'orientation et d'objectifs (**PJ n° 29**) 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.*

Or 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. Ils figurent d'ailleurs de nouveau dans la version 2019 de la charte agricole. Laisser la possibilité à la commune d'Écouen d'empiéter sur 4 ha de terres agricoles protégées, c'est bien entendu permettre aux autres communes de la communauté d'agglomération d'urbaniser des terres agricoles et ainsi de compromettre à l'échelle de celle-ci les orientations de SCoT.

-Orientation prescriptive n°15 : *Eviter la fragmentation des espaces agricoles par les nouveaux projets, dont ceux d'infrastructures.*

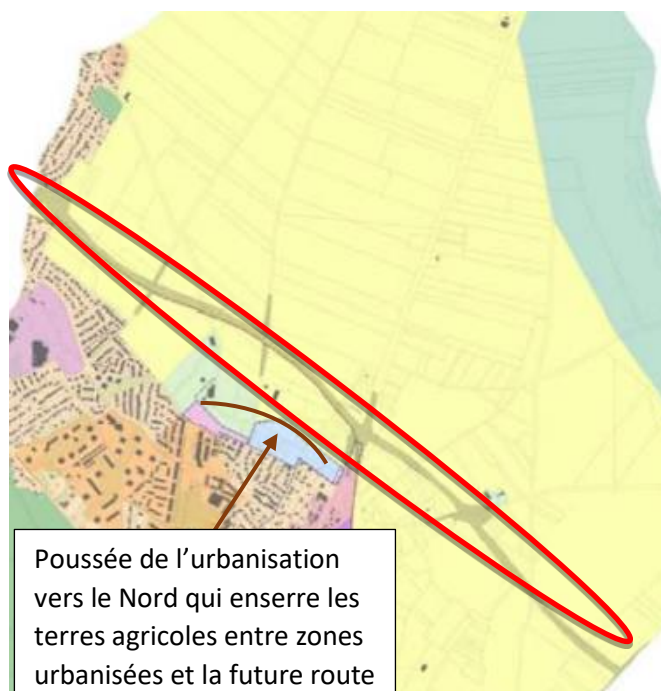
Le projet routier au Nord et à l'Est d'Ecouen inscrit au PLU (emplacement réservé F) constitue à lui seul un facteur de fragmentation :

- Fragmentation des terres à l'Est de la commune déjà parcourues par plusieurs routes
- Fragmentation des terres au Nord de la commune sous le double effet d'une poussée vers le nord de l'urbanisation du fait des OAP 2 et 4 et de l'emplacement réservé pour la nouvelle route.

Loin d'éviter cette fragmentation, la poussée vers le nord de l'urbanisation prévue par le PLU en direction de la future route ne fait que l'aggraver en réduisant la surface de terres agricoles disponibles entre le front urbain et la future route.

De plus, par le plus grand des hasards, l'emplacement réservé pour la route sur le secteur Nord suit précisément la ligne du FUIR constituant ainsi un levier d'urbanisation des terres au sud de cette ligne.

L'inscription d'un emplacement réservé de 9,7 ha correspondant contrevient au SCoT car il **fragmente l'espace agricole de la Plaine de France. Toute urbanisation au nord d'Ecouen entre le front urbain actuel et la future route aggrave cette fragmentation.**



-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'Ecouen 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.

Le SCoT identifie les terres agricoles protégées depuis 2016 par la charte agricole de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France (PJ n° 30) dont les secteurs du Rai et des Noyers. Ces terres pérennisées pour 30 ans figurent dans la nouvelle version de la charte signée en décembre 2019, Madame Delprat Maire d'Ecouen.

La communauté d'agglomération, par son avis (PJ n° 31) du 27/03/2019 a confirmé que ces terres étaient protégées par la charte agricole depuis 2016.

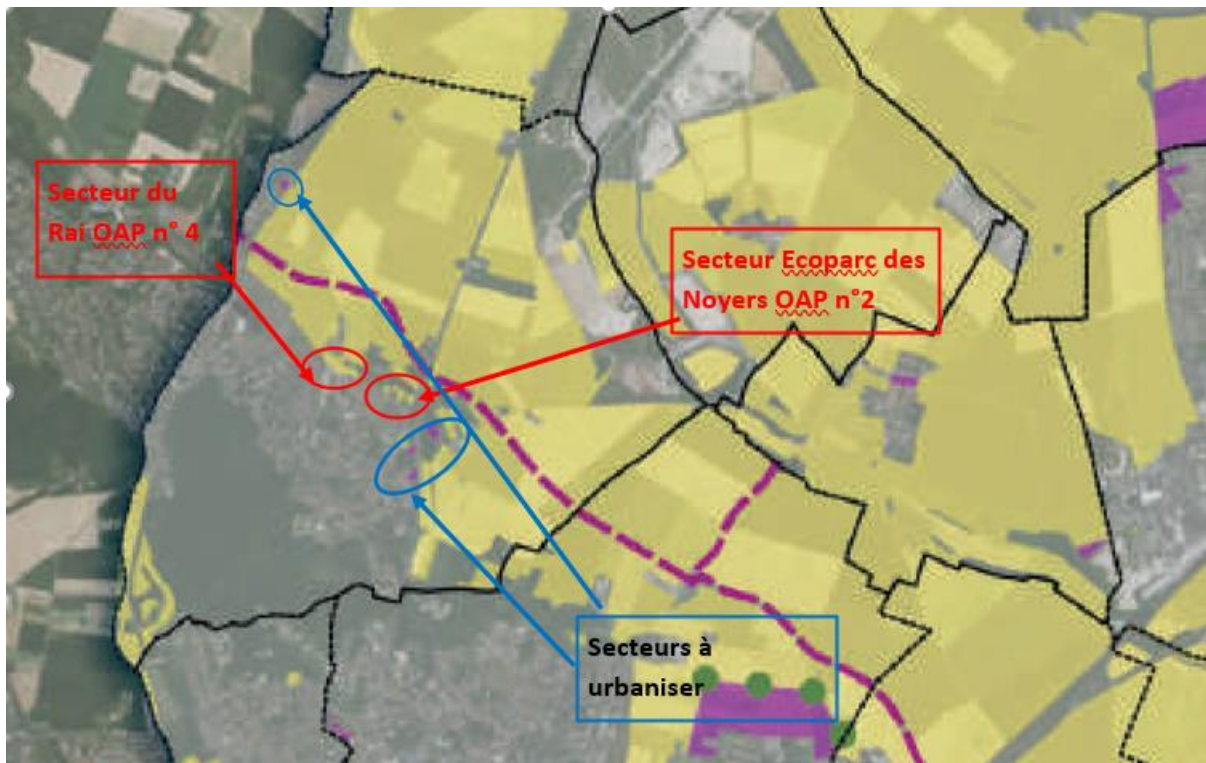
L'OAP d'une surface 4,1 hectares comporte pour partie le foncier agricole (2,1 hectares) à préserver dans la Charte agricole et pour partie les jardins familiaux en friche.

Pour être compatible avec le FUIR, la partie de l'OAP située au nord de celui-ci devrait conserver sa vocation agricole. Pour la partie située au sud du FUIR, 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 (pâture pour les chevaux du centre équestre) dont la commune est signataire. En remplacement des pâtures, 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.



Ci-dessus : carte de la charte agricole identifiant les terres agricoles pérennisées à 30 ans et les secteurs à urbaniser

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.

XV 15^{ème} MOYEN : INCOHÉRENCE AVEC LE PADD

XV.1 avec les objectifs de protection des lisières de forêt

A deux reprises le PADD (PJ n° 32) affirme un objectif de protection des lisières de forêt au sein de son axe 1 « *relever l'urbanité d'une ville historique pour un développement qualitatif et diversifié* »,

En page 11, on peut lire :

« Pour conforter la place de la forêt dans le fonctionnement territorial de la commune, le projet prévoit l'accompagnement de la valorisation des espaces boisés et forestiers en s'engageant en faveur :

(...)- d'une gestion adaptée et différenciée des bandes urbaines de contact avec la forêt afin de la préserver des pressions urbaines. »

En page 12, il est écrit :

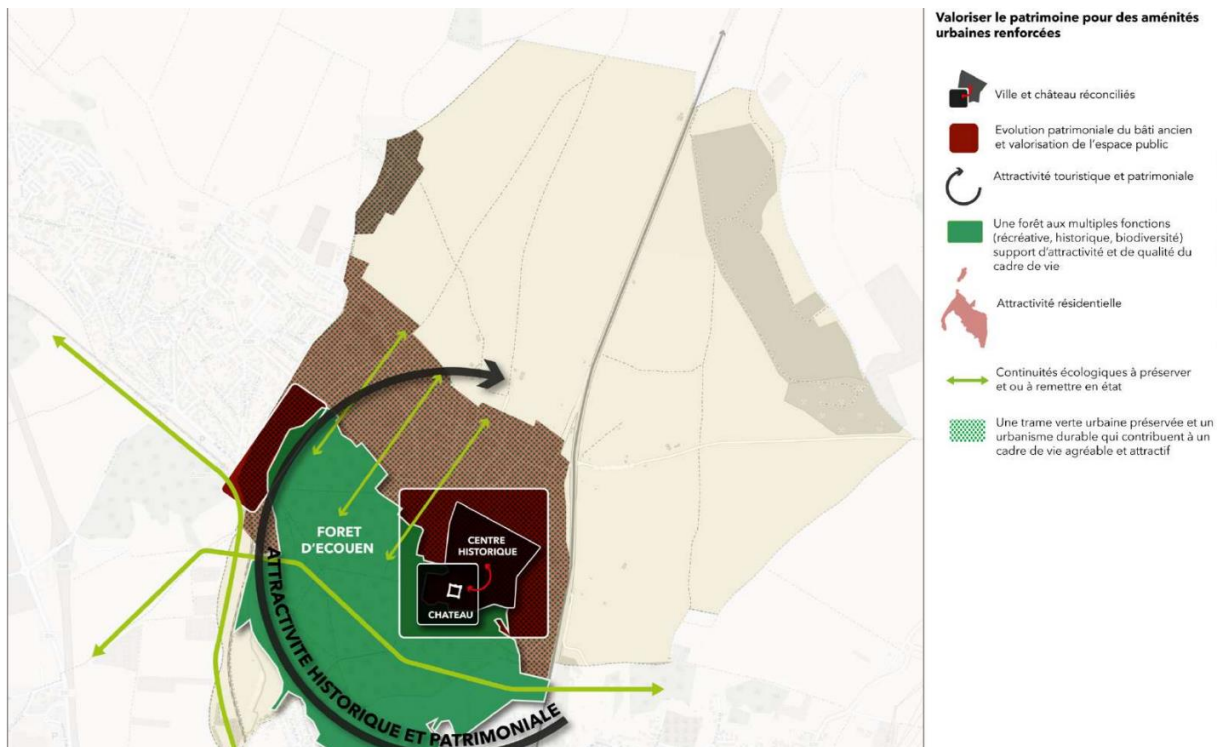
« Le fonctionnement biologique « Forêt – Ville – Plaine de France » renforcé Écouen entend valoriser sa position au sein du fonctionnement écologique et contribuer à l'amélioration des écosystèmes et de la biodiversité locale et régionale. En poursuivant cet objectif, le projet vise à renforcer l'intégration de la nature au sein des espaces urbanisés en y facilitant l'accès et la proximité pour les habitants (à travers la végétalisation des espaces publics, le renforcement d'une trame de cheminements doux,). La protection et la valorisation de la biodiversité en milieu urbain constituent, par ailleurs, une réponse aux attentes d'un environnement quotidien de qualité et sain.

L'atteinte d'un urbanisme ambitieux et exemplaire sur le plan environnemental repose sur :

- Une protection et un renforcement du rôle de la forêt d'Écouen dans le fonctionnement de la Trame Verte régionale et transrégionale. La forêt est un maillon de connexion écologique entre les boisements du Nord du Val d'Oise (Montmorency, Piscop), la Plaine de France et les massifs forestiers de l'Oise.

- **Une perméabilité et une fonctionnalité écologiques renforcées des lisières forestières du massif d'Écouen. Zone de contact avec l'enveloppe bâtie de la ville, les lisières sont valorisées pour une meilleure perméabilité avec le boisement et faciliter le déplacement des espèces faunistiques (microfaune, avifaune, entomofaune).**

- Une meilleure insertion des connexions écologiques au sein de la matrice urbaine par l'aménagement et la gestion durables des espaces verts, **la valorisation des espaces en creux et libres de construction**, le recours à des solutions de végétalisation... Il s'agit d'assurer une meilleure perméabilité écologique entre le massif d'Écouen et les espaces bâtis, d'assurer une plus grande présence de la biodiversité en ville. »



Une carte du PADD identifie les continuités écologiques à préserver ou à remettre en état entre la forêt, les secteurs urbains et les espaces agricoles de Nord de la commune.

Cette disposition du PADD est lettres mortes en l'absence de telles règles particulières sur les lisières de la forêt. Avec le PLU approuvé, on peut artificialiser 70 % des surfaces des terrains en zone UG, construire en lisières sans recul particulier, des maisons, des dépendances, des piscines, des murs...

Les interactions négatives entre urbanisation et forêt sont pourtant bien connues :

- Destruction des espaces de transition pour la biodiversité
- Dégradation des racines
- Imperméabilisation des sols, compromettant la résistance des arbres aux maladies
- Problèmes de coexistence entre arbres et bâtis : humidité sur les toits, bouchage des gouttières, chutes d'arbres et de branches sur le bâti, qui oblige l'AEV à couper les arbres en lisières de forêt quand l'urbanisation est proche.

Remarquons que parmi dispositions du PADD pour valoriser la forêt seule la « **gestion adaptée et différenciée des bandes urbaines de contact avec la forêt afin de la préserver des pressions urbaines.** » relève de la commune. Les autres objectifs ;

« **-d'une meilleure gestion environnementale et paysagère des points d'accès à la forêt,**

- d'une gestion écologique et paysagère du Petit Rosne (parcours de promenade, aire de pause, découverte et sensibilisation à la nature,...) et d'une valorisation des liens avec la forêt » ;

relèvent de la région gestionnaire propriétaire et gestionnaire de la forêt. Autrement dit la seule disposition du PADD dont la mise en œuvre relève de la commune ne trouve aucune traduction opérationnelle dans le PLU, bien au contraire.

Enfin, un régime de protection des lisières de forêt n'entamerait pas substantiellement les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis comme le montre la carte de ces espaces en page 12 du document « justifications/rapport de présentation ». La protection des lisières ne remettrait en cause aucun autre objectif du PADD à l'échelle communale.

Par conséquent, indépendamment des prescriptions du SDRIF, la mise en cohérence du règlement du PLU avec le PADD nécessitait des règles d'urbanisme différenciées sur les parcelles en lisières de forêt. La densification des espaces en lisières autorisée par le PLU selon les mêmes modalités que n'importe quel secteur urbain méconnaît les objectifs du PADD.

XV.2 Avec les objectifs de valorisation écologique et paysagère du Nord d'Ecouen

Le PLU prévoit l'avancée de l'urbanisation au nord d'Ecouen.

Ainsi concernant l'OAP Ecoparc des Noyer (OAP n°2), la commune affiche une artificialisation de 2,9 ha. Il s'agit essentiellement de jardins dont certains servent de parcs à chevaux, le tout bordé par des haies bocagères et comptant plusieurs sentiers.

La zone du Rai (OAP n°4) est apparue soudainement lors de l'arrêt du PLU. D'une surface de 0,9 ha, **la zone du Rai est composée d'une des toutes dernières prairies d'Ecouen servant de pâtures pour chevaux.**

La contradiction est manifeste entre les OAP et le PADD

- concernant la protection des chemins agricoles

-l'axe 2 du PADD « façonner une unité urbaine vectrice de cohésion » (p 17 du PADD, « des activités agricoles qui s'inscrivent en complémentarité avec l'évolution de la ville »). On peut y lire que « Les chemins agricoles sont aussi des supports de découverte et de loisirs de proximité. Ils constituent un réseau de découverte touristique qui relie sites et paysages emblématiques de la Plaine de France et des territoires voisins. Ils forment une maille de liaisons douces d'échelle communale en articulation avec les réseaux doux intercommunaux, du Val d'Oise ».

Or l'écoparc des Noyers condamne une partie de ce réseau de chemins qui a la particularité et l'intérêt :

-d'être en secteur bocager alors que les autres chemins agricoles desservent des secteurs de grande culture.

-de constituer des itinéraires d'Est-Ouest, qui contrastent avec la plupart des autres chemins orientés Nord-Sud.



La présentation des OAP et le règlement du PLU ne prévoient aucunement le maintien des chemins ruraux de ce secteur. Ils prévoient en revanche la création d'une nouvelle voie de circulation et l'artificialisation du chemin des Pâtisseries et de celui de la voie Profonde.

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

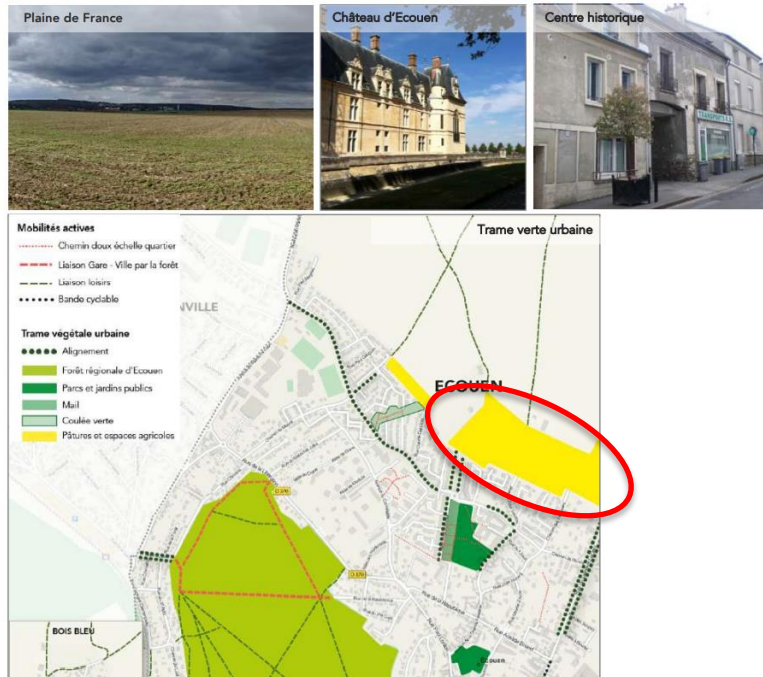
Les valeurs patrimoniales et architecturales des patrimoines bâtis d'Écouen sont également reconnues. La ville abrite deux monuments historiques classés : l'église Saint-Acceul et le château d'Écouen.

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. Écouen 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.

Élément majeur de la trame verte urbaine : la forêt régionale d'Écouen. Perchée sur sa butte témoin, adossée au château et en position de balcon sur la Plaine de France, la forêt d'Écouen est un monument



Or les projets de la ville pour ces secteurs n'ont rien à voir avec les objectifs du PADD pour l'entrée Nord d'Écouen

Sur l'Ecoparc des Noyers (OAP n°2), il s'agirait d'implanter des activités en lien avec l'agrandissement de l'aéroport de Roissy (Cf note de synthèse en **PJ n° 8** adressée aux conseillers municipaux en vue de l'adoption de la délibération attaquée).

Le règlement prévoit pour le secteur des Noyers que les espaces pleine terre sont d'au moins 30 %, ce qui veut dire que 70 % des terres peuvent être artificialisés. **Ce chiffre vaut pour les lots privés. Les nombreuses voies de desserte communales du site à créer réduiront davantage la part d'espaces pleine terre sur le secteur.** L'espace pleine terre restant n'en sera pas moins artificialisé et dégradé par mutation de jardins agricoles et de bocages en espaces verts de type urbains. De plus, le règlement n'impose aucune toiture végétale contrairement à ce que peut laisser croire la description de l'OAP.

Sur le secteur du Rai (OAP n°4), on ne sait pas trop ce qui est prévu compte tenu des contradictions entre documents du PLU. Cependant le règlement prévoit bien la bétonisation de tout ce secteur (Cf document règlement approbation, page 47) :

- « Article 1AUE 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques
- Non réglementé

Article 1AUE 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé

Article 1AUE 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- **L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.**

Article 1AUE 2.4 - Hauteurs des constructions

- La **hauteur totale des constructions**, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder **12 mètres.** »

Article 1AUE 2.8 - Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 30% de l'emprise foncière

La description de l'OAP est également édifiante :

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Un accès au site est prévu depuis la rue Jean-Baptiste Lully, dans le prolongement de la voie nouvelle récemment créée par la Ville. Un autre accès (non représenté) pourrait être envisagé par la rue du Four Gaudon. • Ce(s) point(s) de raccordement devra(ont) être aménagé(s) afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

- *La desserte interne du site se fera par une ou plusieurs voies (non cartographiées) qui devront être proportionnées et dimensionnées en fonction des besoins de l'opération. La ou Les voies de desserte interne irriguent le site. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement. L'espace public doit être traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et en prenant en compte aussi la question du stationnement des visiteurs. Le réseau de desserte locale comprend également des cheminements dédiés aux modes actifs. »*

La description de l'OAP et le règlement sont clairs même si dans une volonté de sauver les apparences, la terminologie employée teinte les projets d'un vernis écologique : **un bloc de béton occupant 50 % du terrain va barrer la perspective sur la plaine de France depuis le Mail, dégrader considérablement le visuel des habitants, et le site sera quadrillé de cheminements imperméables. Le site pourra être bétonné et bitumé à 70 %. De plus comme signalé précédemment, l'absence de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives contredit le soi-disant projet d'espace tampon arboré au nord et à l'ouest. C'est un site majeur du patrimoine végétal de la ville (prairie permanente) qui sera détruit comme en témoigne les nombreuses photos du Rai dans le document « diagnostic » (Cf pages 71 et 74)**

Concernant ces OAP, les requérants rejoignent totalement les deux avis précités de la DDT et des architectes de bâtiments et invitent le tribunal à s'y référer.

- *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 de l'activité du centre équestre.

L'exploitant du centre équestre, très sollicité par ses activités professionnelles et à l'écart de la ville n'a pas eu connaissance du déroulement de l'enquête publique. Il a transmis néanmoins un avis à l'occasion de ce recours (**PJ n° 33 et 34**). Si le commissaire-enquêteur s'était rendu sur place et avait rencontré l'exploitant, il aurait pu constater que cette OAP compromet l'existence même des Ecuries du Maudoire.

L'exploitation comprend une pension de 20 chevaux hébergés et l'organisation de spectacles équestres créés par le cascadeur voltigeur de renom Cédric Mansard. Elle impacte :

-le maintien de son centre équestre en raison de la 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.

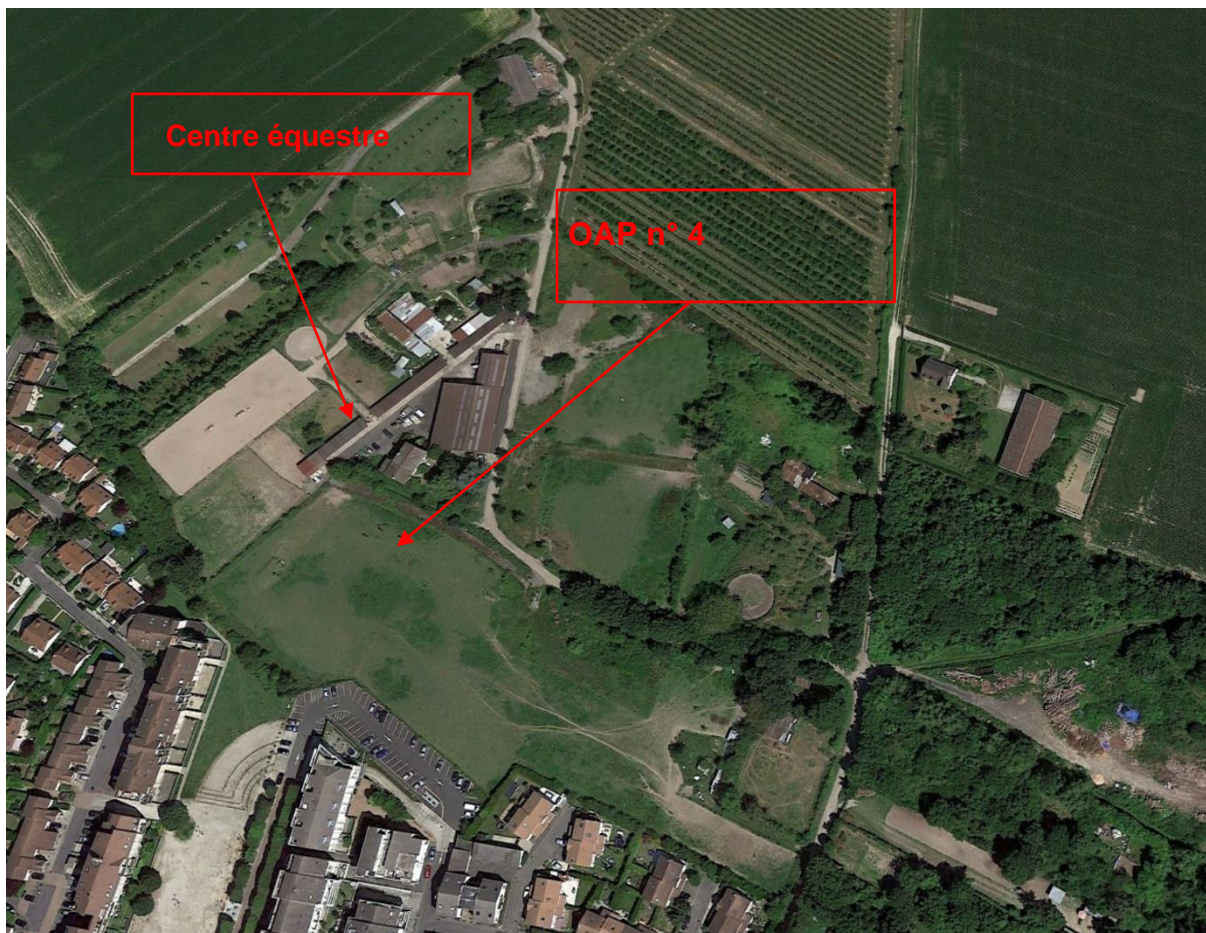
- le développement à terme de cette activité professionnelle indispensable pour dépasser sa taille critique, condition de sa pérennisation ; un cheval a besoin de manger de l'herbe pendant 15 heures, en parcourant 15 kilomètres. Il faut grosso modo un hectare de pré par cheval et il en faut deux pour provisionner du foin pour l'hiver.

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



Ci-dessus : Ce spectacle équestre se déroulera bientôt au pied d'un bâtiment si l'OAP n°4 est mise en oeuvre

Au lieu de restreindre encore l'espace dévolu aux chevaux, il faut le conserver pour maintenir l'accueil actuel de chevaux de particuliers, consolider à terme l'activité professionnelle existante par le développant l'élevage de chevaux, l'organisation des spectacles équestres ainsi que la création de la ferme pédagogique en cohérence avec les orientations du PADD.

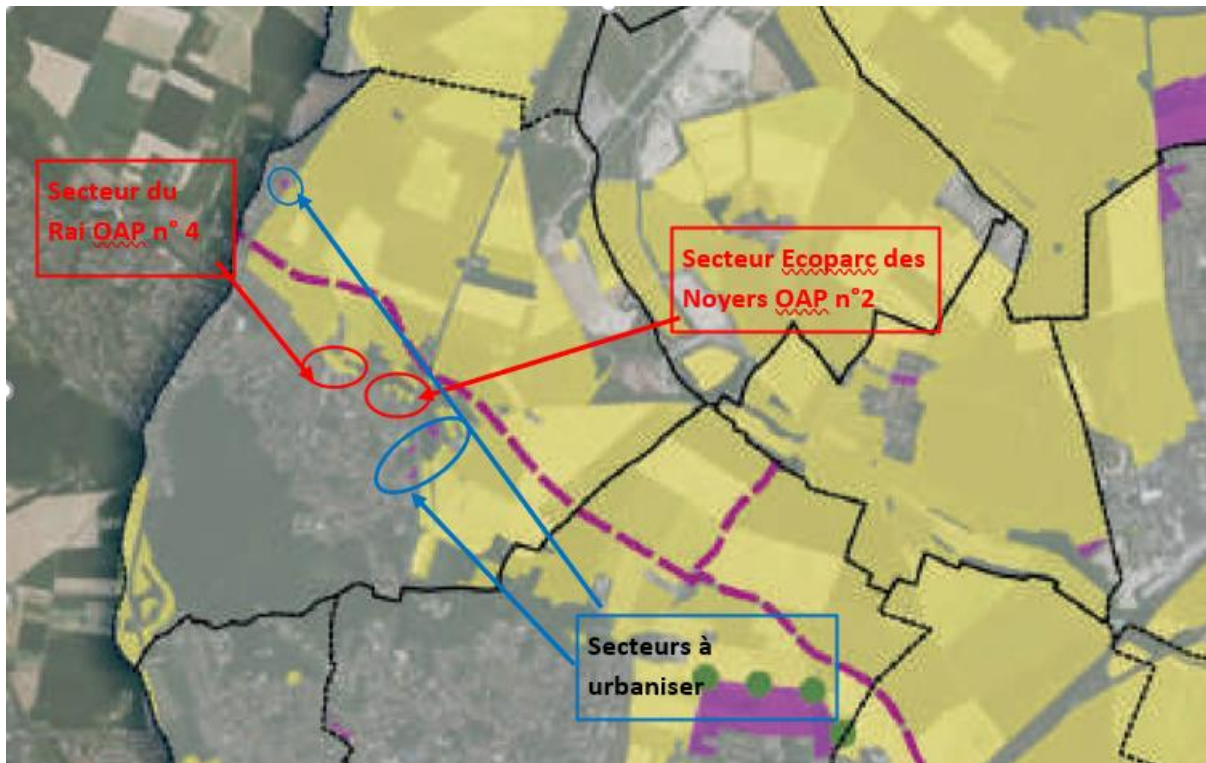


En mettant un coup d'arrêt au développement et à la permanence des activités équestres, le PLU contredit manifestement le PADD. En cas de mise en œuvre du PLU, ces activités disparaîtront alors qu'Écouen est située sur la route de Chantilly, que le cheval fait partie de l'histoire de la ville et que sa représentation est omniprésente au Musée National de la Renaissance.

➤ Concernant les perspectives de développement pour la ville

Il pourrait être objecté que le PADD « prévoit la mobilisation d'une enveloppe foncière maximale de +/-5ha » (PADD, page 17). Pour comprendre cette disposition, il faut savoir que cette consommation d'espace était prévue lors de l'élaboration du PADD, pour partie à l'est de la RD 316 au niveau de la ZAE en projet et un peu à l'extrémité nord-ouest dans le quartier du Bois Bleu. Cette évolution a été expliquée lors du conseil municipal du 11/12/2018.

Ce n'est pas un hasard si la charte agricole de la communauté d'agglomération identifie les espaces à urbaniser dans des secteurs bien différents de ceux du PLU :



Ce qui signifie qu’au moment de son élaboration, **le PADD ne prévoyait pas l’urbanisation des secteurs des Noyers et du Rai, en cohérence avec les objectifs rappelés précédemment.**

L’analyse des requérants est corroborée par :

- ✓ la page 20 du PADD qui fait état pour les activités économiques d’un développement sur :

-le parc économique intercommunal (ZAE)

-l’entreprise Vygon

-l’hôtel d’entreprise ; il s’agit des cellules artisanales dont le taux de remplissage est de 75 % et qui tend encore plus à diminuer

-l’affirmation d’une fonction économique forte sur cet axe (celui de la rue du Maréchal Leclerc), « est relayée progressivement par de nouvelles activités accueillies **grâce à la réalisation d’opérations de reconversion urbaine** pouvant ponctuellement comprendre une programmation mixte ». **Il s’agit ici de reconversion, et non d’extension urbaine pour accueillir des activités économiques** comme le prévoit le PLU.

- ✓ La page 58 du document « diagnostic » sur lequel s'appuie le PADD et qui identifie les secteurs du Rai et des Noyers dans le 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

Afin de permettre au tribunal de mieux visualiser ces secteurs, les requérants illustrent leur requête par quelques photos des espaces constituant la zone du Rai et celle de l'Ecoparc des Noyers.



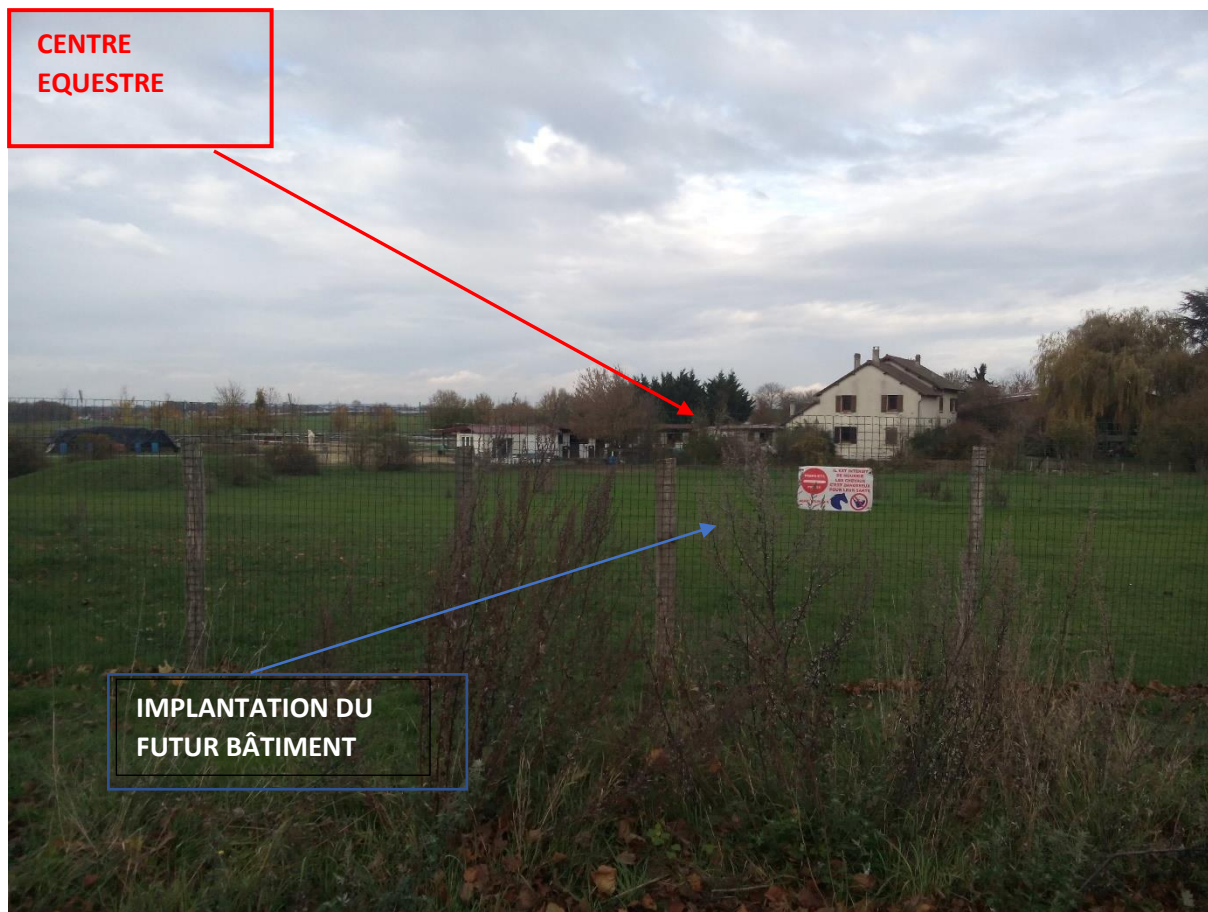
Ci-dessus et ci-contre, réseau de chemins, jardins et haies dans la zone du futur Ecoparc des Noyers



Ci-contre, parc à chevaux situé dans la future zone d'activité de l'Ecoparc des Noyers. La destruction des secteurs des Noyers et du Rai nuisent clairement aux « activités de loisirs et récréatives liés aux activités équestres et de randonnées » (p21 du PADD. Les mentions dans les documents du PLU faisant état d'un développement du centre équestre sont de pures contrevérités.



Ci-contre et ci-dessous, prairie à chevaux de la zone du Rai, en bout d'esplanade du Mail et de ses habitations dont la construction sont programmées. Le rapport de présentation p 39 ose affirmer que « le site du Rai et du futur écoparc sont aujourd'hui des espaces de délaissés. » En quoi les constructions futures obéissent 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 » (p 21 du PADD) ? Que nous promet-on de plus convivial qu'une prairie avec des chevaux ?



La rédaction du PADD ne laisse donc aucune place à ces deux OAP.

- Concernant le projet routier au Nord et à l'Est de la ville

Le PADD prévoit que « Le projet de contournement est à conduire dans une logique de faible fragmentation éco-paysagère » (page 16).

Pour les raisons exposées au III.3, l'inscription le positionnement de l'emplacement réservé pour cette route est incohérent avec cet objectif.

XV.3 Concernant le traitement général réservé aux espaces verts, naturels, forestiers ou agricole de la commune

Le PADD en page 4, affiche ses ambitions pour 2025 : « la valorisation du capital patrimonial s'associe à une élévation globale de la qualité urbaine mais également paysagère sur l'ensemble du territoire communal. »

Les OAP 2 et 4 vont à l'encontre de cette volonté. Il en va de même de ;

-l'OAP n° 1 rue du Maréchal Leclerc – entrée de ville nord, ouvrant à l'urbanisation des espaces ouverts artificialisés, correspondant à des jardins ou terres agricoles propices à la qualité de vie et à l'accueil de la biodiversité, classés en zone UL (emprise au sol des constructions autorisée à 60 %).

-l'absence de protection des lisières de forêt

-le classement en constructible d'une grande partie du Parc Charles de Gaulle

-l'inscription d'un emplacement réservé pour un parking en centre-ville à la place d'un îlot de jardins

-l'inscription d'un emplacement réservé de 9,7 ha pour un projet routier au nord de la ville

-l'aménagement de la ZAE qui n'offre pas de garantie sur le maintien d'espaces verts et dont un espace vert protégé au vu du document graphique n'existe plus dans la réalité.

XVI 16^{ème} MOYEN : ERREUR MANIFESTE D'APPRÉCIATION CONCERNANT LE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE D'UNE GRANDE PARTIE DU PARC CHARLES DE GAULLE

Un classement en espace vert protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme est prévu pour une partie du parc Charles de Gaulle.

Les parties nord-est et Ouest (secteur de l'entrée principale du parc et des abords de la villa Lorillon) du parc sont exclues de ce classement. Elles sont classées en zone UG constructibles. La menace sur le parc est bien réelle puisqu'il a fait l'objet d'un projet de parking en 2018.

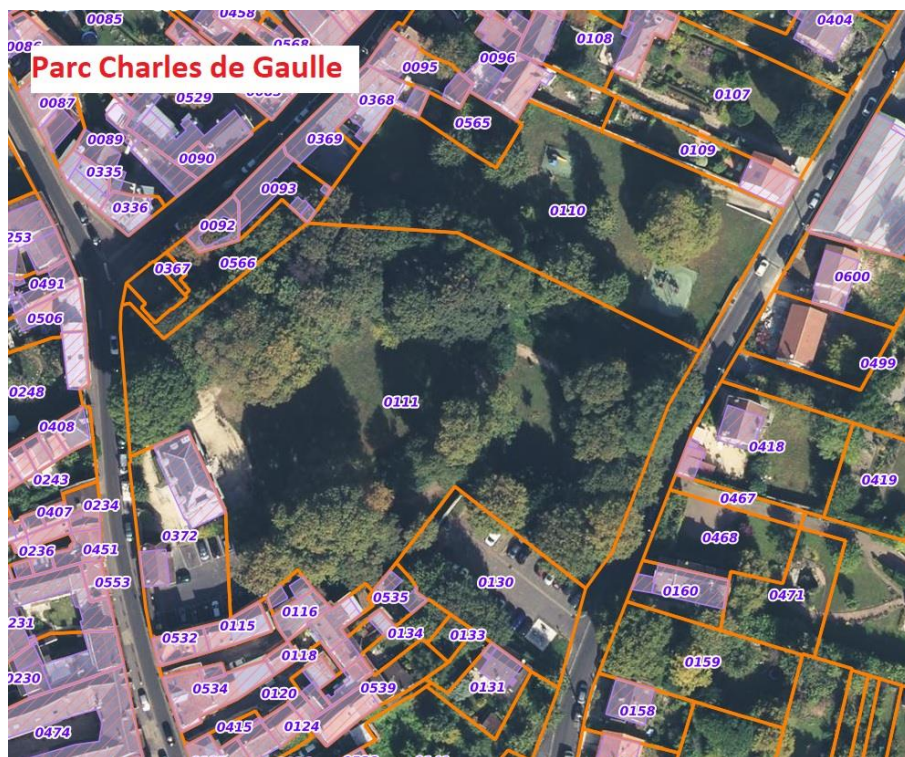
La carte et la photo ci-dessous répertorient les secteurs constructibles :



Sur le plan cadastral le parc Charles de Gaulle est principalement constitué de deux parcelles AH 110 et AH 111 complétées de plusieurs autres petites parcelles.

Le PLU classe en zone constructible :

- la parcelle AH 110
- une partie de la parcelle AH 111,
- la parcelle AH 565
- une partie de la parcelle AH 566
- la parcelle AH367



Les parcelles non protégées font pourtant partie intégrante du parc :

-Par leur localisation, elles sont comprises dans la même enceinte, clôturée du même mur que le reste du parc du côté de la rue Colette Rousset, sans aucune séparation physique qui permette de la considérer différemment.

-Par leur affectation aux promeneurs comme le reste du parc ; La parcelle AH 110 a la particularité de comporter des aires de jeu d'enfant, ce qui en fait un élément majeur du parc. En partie basse et plane, et comportant des pelouses, elle est appropriée à recevoir ces installations. Les parcelles AH 367 et 566 constituent l'entrée principale du parc avec sa grille remarquable, mais cela n'empêche pas les auteurs du PLU de

les classer constructibles (la seconde entrée est un portillon sur le parking de la rue Colette Rousset sans équivalent à l'entrée principale)

-Par leur configuration, constituée d'arbres et de pelouses comme le reste du parc à préserver,

L'ensemble des parcelles constitue un parc de haute qualité, doté d'un relief permettant d'avoir une vue remarquable sur l'ensemble du parc depuis le sommet de celui-ci, lui-même couronné par un bâtiment communal remarquable. La parcelle AH 110 est une partie basse et plane du parc est

Aucune mention dans le PLU ou suite à l'enquête publique n'explique cette différence de traitement entre les deux secteurs du parc.

Le parc dans sa totalité constitue donc :

- ✓ une unité fonctionnellement indissociable, critère retenu par le tribunal administratif de Toulouse :

« Eu égard à ce qui vient d'être dit, il apparaît pourtant que les cinq parcelles de M. et Mme Xax constituent une unité fonctionnellement indissociable, laquelle est d'ailleurs clôturée sur son pourtour et n'a pas vocation à être utilisée, même en partie, comme un espace de « transition » avec l'opération projetée sur le secteur limitrophe. Dans ces conditions, les quatre parcelles litigieuses doivent être regardées comme appartenant au même compartiment urbain que le terrain AL 191, l'ensemble étant au demeurant raccordé à la voirie et aux réseaux. En scindant la propriété des requérants pour rattacher ces parcelles à la zone AUF, la métropole a donc commis une erreur manifeste d'appréciation. » (tribunal administratif de Toulouse, 30 mars 2021)

La situation générée est aussi inappropriée que le classement en zone naturelle d'un terrain enclavé dans une zone urbanisée (CAA Lyon, 06/01/2015, commune de Monnetay-sur-Allier).

- ✓ un îlot foncier au sens de la législation sur les autorisations d'urbanisme :

Dans un arrêt de principe, rendu en matière de préemption, le Conseil d'État a défini l'îlot foncier comme « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

Par ailleurs cette différence de traitement entre secteurs du parc est contradictoire avec le document 3 du PLU, orientations d'aménagement et de programmation. En effet dans le descriptif de l'OAP n°3 PAYSAGE –LIENS FORET-VILLE-PLAINE DE France (p10), il est écrit :

« l'OAP prévoit de renforcer le lien forêt – ville – Plaine de France par :

• La préservation et la mise en valeur d'un

réseau d'espaces verts et de continuités vertes au cœur du tissu urbain existant : **parc Charles de Gaulle**, cœurs d'îlots constitués de jardins privés, »

Parce que le Parc Charles de Gaulle se trouve inséré dans une zone urbaine, il est essentiel de le protéger dans son intégrité.

Par conséquent en n'adoptant pas le classement « espace vert protégé » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour l'ensemble du parc, la commune a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Cette différenciation est illégale et l'ensemble du Parc Charles de Gaulle doit être classé en espace vert protégé.

PAR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE

- d'**ANNULER** la délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2019 approuvant le projet de PLU de la ville d'ÉCOUEN, avec les conséquences de droit ;

- d'**ANNULER** le PLU qu'elle a eu pour objet d'approuver.

- d'**ENJOINDRE** la commune d'ÉCOUEN de mettre un terme à toutes les opérations foncières destinées à mettre en œuvre les dispositions du PLU contestées, notamment la vente des parcelles AH 283 et 283

Bernard LOUP,

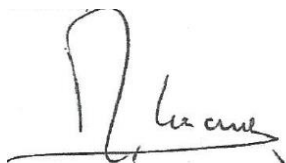
Président de Val d'Oise Environnement



Romain BOUGLOUAN,

Michel LACOUR,

Benoît HUET,



ANNEXE : Pièces jointes au dossier

- PJ n° 1 : Délibération n° 40 du 17 septembre 2019 approuvant le plan local d'urbanisme d'Ecouen
- PJ n° 2 : Statuts de Val d'Oise Environnement
- PJ n° 3 : Conseil d'administration du 28/09/1999 de Val d'Oise Environnement
- PJ n° 4 : Justification (rapport de présentation) du PLU d'Ecouen
- PJ n° 5 : document graphique du PLU d'Ecouen
- PJ n° 6 : document « Règlement » du PLU d'Ecouen
- PJ n° 7 : Diagnostic et état initial de l'environnement
- PJ n° 8 : Note de synthèse pour le conseil municipal du 17/09/2019
- PJ n° 9 : document OAP du PLU
- PJ n° 10 : Rapport d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'enquête publique d'une zone d'activité économique à Ecouen et à la cessibilité des terrains nécessaire en date du 8 janvier 2016
- PJ n° 11 : Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur
- PJ n° 12 : Témoignage de Madame Marie-Marthe Jesslen, présidente l'association des Gauches Citoyennes

- PJ n° 13 : courriel du 10 mai 18H21 de Monsieur Benoît HUET signalant que son avis n° 2 transmis le 09/05 à 10H10 n'est pas mis en ligne
- PJ n° 14 : courriel de Benoît HUET du 12 mai 2019 signalant une erreur classification d'un avis de Monsieur Jean-Claude MARCUS.
- PJ n° 15 : courriel de Benoît HUET du 15 mai à 20H43 au commissaire enquêteur considéré à tort comme parvenu hors délai, renvoyant son troisième avis, faisant état de la non-publication de son avis envoyé le 13 mai à 14h04 et de la dépublication de son avis n°2
- PJ n° 16 : Témoignage de Benoît HUET affirmant avoir envoyé son courriel du 15/05/2019 avant la clôture de l'enquête publique.
- PJ n° 17 : Témoignage de Monsieur Jean-Claude Marcus
- PJ n°18 : courriel de Monsieur Jean-Claude MARCUS du 16 mai 2019 à Madame le Maire d'Ecouen dressant l'état au lendemain de l'enquête publique des avis non publiés sur le site de l'enquête publique
- PJ n° 19 : orientations réglementaires du SDRIF
- PJ n° 20 : document questions/réponses du SDRIF
- PJ n° 21 Note de la préfecture des Yvelines du 18/01/2012 sur les règles d'inconstructibilité en lisière de forêt de plus de 100 ha.
- PJ n° 22 : fiche forêt de la DDT des Yvelines de juin 2015

- PJ n° 23 : document C'Juris77 du service des affaires juridiques de la préfecture de la Seine-et-Marne
- PJ n° 24 : Photographies des lisières promises à l'urbanisation par le PLU
- PJ n° 25 : extrait du document graphique du PLU de Versailles
- PJ n° 26 : document « justifications » du PLU de Viroflay
- PJ n° 27 : Avis des architectes des bâtiments de France
- PJ n° 28 : Avis de la direction départementale des territoires
- PJ n° 29 : document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération (SCoT) de Roissy Pays de France approuvé par le conseil communautaire du 19/12/2019
- PJ n° 30 : Charte agricole de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France
- PJ n° 31 : Avis de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France
- PJ n° 32 : PADD du PLU d'Ecouen
- PJ n° 33 : avis du centre équestre
- PJ n° 34 : avis du centre équestre (suite)