

Association des Amis de l'Orge, de son Patrimoine et de ses Lavoirs à Dourdan (AOPLD)
Association Beaurepaire
Association Dourdan Environnement
Association Dourdan Nord (ADN)
Association Dourdan en transition
Association Graines de colibri
Association Patrimoine et cadre de vie Dourdan (APAVIE)
Association du Puits des Champs
Fédération des associations de protection de l'environnement de la haute vallée de l'Orge (FAVO)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DOURDAN

Lettre ouverte aux élus du conseil municipal

Dourdan, le 31 mars 2021

Mesdames et Messieurs les élus du conseil municipal,

Lors de la séance du jeudi 8 avril du conseil municipal vous serez appelés à voter l'engagement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville (PLU). Nos associations demandent depuis longtemps une modification de l'actuel PLU pour des raisons de cohérence et de vices de procédure ; sans réaction des deux municipalités successives, les associations dont les statuts le permettaient¹ ont saisi le tribunal administratif de Versailles pour demander son annulation. Nous sommes en attente d'un jugement.

Nous souhaitons donc vivement que cette nouvelle procédure de modification permette une concertation constructive et aboutisse à un projet partagé par tous, évitant ainsi les erreurs antérieures et tout nouveau recours judiciaire qui, pour nos associations, ne serait qu'une solution de dernière extrémité. Les objectifs affichés par la nouvelle municipalité lors de sa campagne électorale font espérer un tel projet partagé.

Cette lettre ouverte a pour but de rappeler de manière synthétique les demandes de nos associations en espérant que les objectifs et les modalités de concertation qui seront fixés par la délibération que vous voterez jeudi en tiendront compte.

1. Nos associations ont une vision commune du développement de la ville ; celle-ci semble partagée par la municipalité d'après ses engagements de campagne.

Nombre de Dourdannais ont choisi de vivre dans notre ville pour son cadre de vie, par opposition à beaucoup de villes impersonnelles et bétonnées de banlieue. Par ailleurs Dourdan, ancienne ville royale, dispose d'atouts touristiques qui ont été soulignés par le diagnostic du PLU actuel parmi les axes de développement économique : « *un secteur touristique à fort potentiel*² » .

¹ Il s'agit de l'APAVIE, de Dourdan Environnement et de la FAVO.

² Plan Local d'Urbanisme de Dourdan, Diagnostic et Enjeux, Livret 3 : l'économie - Septembre 2020

Or ce sont les mêmes éléments qui concourent à l'agrément pour les habitants et à l'attrait touristique : la physionomie de la ville, son patrimoine bâti, son « écrin vert », l'Orge, la forêt domaniale. Pour nos associations, **il convient donc d'inscrire la sauvegarde et la mise en valeur de ces éléments comme une orientation stratégique majeure qui doit notamment s'appuyer sur le Site Patrimonial Remarquable (SPR).**

Ceci consiste notamment à mettre en valeur les espaces naturels, à protéger la ceinture boisée autour de la ville, à ne pas urbaniser le plateau Nord et à rechercher la qualité dans la densification des constructions.

Cette vision semble partagée par la nouvelle majorité municipale ainsi qu'elle l'a exprimé dans son dernier tract électoral : « *Notre ville est une pépite, nous devons la révéler et la faire briller. Dourdan, c'est : un patrimoine inégalé, un cadre de vie exceptionnel, un formidable potentiel humain et naturel rare en région parisienne.* ».

Nous avons bien noté ses divers engagements à ce sujet, et en particulier :

- Le maintien du caractère de « ville à la campagne » de Dourdan ;
- Son opposition à une construction massive de la ville ;
- Le gel et la reconsidération des projets du Puits des Champs et de Vaubesnard et la priorité donnée à la protection des vues et des paysages qui font partie intégrante de notre patrimoine urbain et naturel.

Nos associations ont donc toutes les raisons d'espérer un large consensus sur les modifications à apporter à l'actuel PLU.

2. Le PLU actuel manque de cohérence avec cette vision, avec les documents du site patrimonial remarquable, et avec d'autres réglementations.

Les éléments ci-dessous ont été détaillés dans les mémoires déposés auprès du tribunal administratif de Versailles par les trois associations requérantes⁴.

a. Le PADD de l'actuel PLU ne prend pas en compte l'objectif de protection et de mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Contrairement à celui adopté en 2013 qui lui faisait une large place, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) actuel ignore totalement l'objectif d'intérêt public de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Aucune de ses 5 orientations ni aucun de ses 20 objectifs n'évoque la sauvegarde ou la mise en valeur du site patrimonial remarquable de Dourdan à l'exception des espaces naturels et forestiers de la commune au titre de la protection de l'environnement. Il est d'ailleurs significatif qu'aucune des deux expressions « aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » ou « site patrimonial remarquable » n'y figure.

b. Le PADD n'intègre pas dans ses calculs l'extension de la constructibilité du centre-ville permise par le SPR ni le nouveau projet de construction à La Brousse.

L'objectif du PADD de construire 1 000 nouveaux logements à l'échéance de 2030 a conduit en 2019 à calculer un projet de 450 logements dans le secteur du Puits des Champs à une époque où celui de La Brousse n'existait pas. Celui-ci, évalué à 225 logements, ajouté à l'augmentation de 20 à 25 mètres de la bande de constructibilité depuis l'emprise publique adoptée par le SPR fin février 2020 pour un tiers du centre ancien de la ville, devrait logiquement conduire à une réduction du besoin de constructions au Puits des Champs, ce qui n'est pas le cas.

Cette incohérence a des conséquences importantes puisqu'elle conduit à augmenter le besoin de consommation d'espaces naturels ou agricoles en contradiction avec l'objectif de gestion économe de l'espace dans un souci de ville résiliente et donc durable.

⁴ Des explications plus détaillées sur ce qui suit sont disponibles sur <http://apaviedourdan.free.fr/textes/mem.pdf>

c. L'OAP du secteur Camping prévoit la destruction d'une zone boisée de centre-ville pour y implanter un groupe scolaire.

Ce projet d'implantation d'un groupe scolaire sur une zone boisée de centre-ville proche de l'Orge est contradictoire avec les objectifs affichés, et également avec la circulaire NOR : LOGL1918090J « Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace ». Nous demandons donc la réintégration de cet espace en zone N. Ce petit massif boisé de centre-ville, vestige des forêts galeries caractéristiques de la région, est situé en continuité du parc voisin et mérite un traitement spécifique.

d. L'OAP du secteur Puits des Champs ne respecte pas le règlement du SPR.

Le règlement du SPR, qui constitue une servitude d'utilité publique, impose de conserver une large vue sur le centre ancien depuis la rocade par-dessus les constructions qui seraient édifiées au Puits des Champs, en profitant de la déclivité du terrain vers le centre historique. Or l'actuel PLU prévoit de construire une couronne de logements collectifs ou intermédiaires longeant la rocade et masquant la vue sur le centre ancien à l'exception d'un mince pinceau.

Ceci a été dénoncé par l'architecte des Bâtiments de France dans son avis rendu lors de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur quant à lui a émis un doute dans son rapport en proposant que la compatibilité entre l'OAP du secteur Puits des Champs et le SPR soit vérifiée dès à présent.

e. L'OAP du secteur Hôpital ne respecte pas lui non plus le règlement du SPR.

L'OAP du secteur Hôpital prévoit de développer la zone par deux équipements pour environ 2500 m² et quatre bâtiments tertiaires pour environ 5000 m². Afin d'écouler l'importante circulation routière ainsi générée qui s'ajoutera à l'existante, un bouclage de la circulation est prévu en utilisant des chemins de promenade protégés au titre du site patrimonial remarquable.

Outre cette violation de la servitude d'utilité publique que constitue le SPR, on comprend mal la volonté d'allonger d'environ 1 km les trajets quasi-quotidiens d'un grand nombre de personnes à une époque où l'on cherche à réduire les émissions de CO₂ et à dissuader d'utiliser la voiture. De plus, fluidifier le trafic automobile devant l'entrée des groupes scolaires poserait de très sérieux problèmes de sécurité.

f. La définition adoptée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics n'est conforme ni à la réglementation ni aux tableaux figurant dans les chapitres du règlement.

L'article R151-28 du code de l'urbanisme définit le contenu des « équipements d'intérêt collectif et services publics » à utiliser dans les PLU. Les neuf tableaux des chapitres du règlement du PLU reprennent strictement la nomenclature du code. En revanche son chapitre « Lexique » présente une définition différente qui intègre en particulier des habitations et qui, au-delà de son aspect non réglementaire, permet d'interpréter le règlement à sa guise.

g. Les plans de zonage du PLU indiquent comme constructibles des parcelles inconstructibles en application du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

Sur les plans de zonage du PLU en fond de vallée de l'Orge, il convient de transformer en zones naturelles donc non constructibles (Ni) les zones UFBi, UR2i et UR1i rendues constructibles à tort et qui sont inconstructibles en application du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi). Ceci permettrait de respecter à la fois les obligations du PPRi, les recommandations du commissaire enquêteur, et les préconisations de protection de fond de vallée de l'Orge des documents du SPR tout en évitant que les futurs habitants sur ces parcelles ne soient confrontés aux inondations de leurs logements.

h. Les plans de zonage du PLU ne font pas apparaître la bande de servitude de part et d'autre de l'axe de la déviation nord telle que définie par le code de l'urbanisme.

L'article L111-6 du code de l'urbanisme spécifie qu'en dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Bien que le projet de déviation nord soit situé en dehors de la zone urbanisée, les plans de zonage du PLU ne font pas apparaître cette bande de servitude ce qui rend à tort constructibles certains espaces. Sa prise en compte permettrait, de plus, de tenir compte de l'avis de la « Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers » (CDPENAF) et assurerait ainsi la préservation du corridor écologique et la compensation des pertes de terres agricoles.

Nous rappelons que nos associations sont opposées à toute construction au nord du chemin de Vaubesnard tant que la déviation nord n'aura pas été construite.

3. Il est donc important que ces différentes corrections fassent partie des objectifs inscrits dans la délibération engageant la procédure de modification.

La délibération d'engagement de la modification du PLU que vous voterez devrait inclure les objectifs suivants :

- Affirmer, parmi les objectifs du PADD, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de Dourdan ;
- Passer en revue les projets et les réviser lorsque possible dans le but de limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols ;
- Vérifier et ajuster les définitions du PLU au regard de la réglementation ;
- Mettre à jour la répartition géographique des logements à construire en tenant compte du projet à La Brousse et des possibilités nouvelles en cœur de ville ouvertes par le SPR ;
- Vérifier et assurer la compatibilité du PLU avec le SPR, en particulier pour les OAP des secteurs Puits des Champs et Hôpital ;
- Vérifier et ajuster lorsque nécessaire le contenu des plans de zonage en cohérence avec le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) et avec les bandes de servitudes autour des axes de circulation routière.

4. Il est également important qu'une structure de concertation soit formalisée avec les associations. La commission locale du SPR pourrait servir d'exemple.

Nos associations travaillent depuis longtemps dans l'esprit rappelé précédemment et sont prêtes à contribuer à l'élaboration des modifications du PLU. Il conviendrait de mettre en place à cet effet une structure de concertation dans l'esprit de la recommandation faite par le commissaire-enquêteur fin 2019 et conformément à l'engagement de campagne de la majorité municipale : « *Nous pensons donc mettre en place des comités au sens large pour cela (comité des sages, des jeunes, de suivi ...) permettant à la société civile, aux associations d'avoir du poids dans la gestion de la commune.*⁵ ».

La commission locale du SPR, regroupant des élus, des associations et des experts, est un exemple d'une telle structure ; elle a travaillé à l'élaboration du règlement du SPR et a permis son approbation à l'unanimité de ses membres malgré leurs différences de sensibilité et certains désaccords.

La mise en place d'un processus formalisé de concertation avec les associations devrait figurer dans la délibération que vous voterez jeudi.

⁵ Extrait de la réponse de la liste Nouvelle Ere au questionnaire adressé lors du deuxième tour des élections municipales par sept associations dourdanaises aujourd'hui membres du GAD – Juin 2020.

5. L'enquête publique, acte officiel majeur de consultation, devrait être organisée avec soin et sans précipitation, à l'inverse de ce qui s'est passé en 2019.

L'enquête publique menée fin 2019 a fait l'objet de nombreuses irrégularités qui sont actuellement soumises à l'appréciation du tribunal administratif : rapport incomplet, absence partielle de documents obligatoires, mise en ligne incomplète du dossier de consultation, non-prise en compte des observations de l'Architecte des Bâtiments de France, non-examen d'observations d'associations et du public, modification illégale du PLU après l'enquête⁶. Ces irrégularités ont aussi, à notre sens, significativement perturbé la consultation publique.

Nous souhaitons donc que la nouvelle enquête publique soit organisée et conduite de manière à ne pas porter préjudice à la validité du PLU. Elle devrait aussi être mise à profit, par une animation et une communication appropriées, pour sensibiliser la population à la mise en valeur de la ville et de son environnement. Cet objectif de sensibilisation devrait figurer dans la délibération que vous voterez.

En attendant de pouvoir participer avec grand intérêt aux modifications de l'actuel PLU, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs les élus, l'expression de nos salutations respectueuses.

Antoine COQUAND (Association du Puits des Champs)

Jean-Yves VALIN (Président APAVIE)

Jean HALLARD (Président AOPLD)

Jean-Pierre LEMERCIER (Président Dourdan Environnement)

Pierre-Yves ROUGEAUX (Président ADN)

Jocelyne RELATIVO (Dourdan en transition)

Daniel LABARRE (Président association Beurepaire)

Michel LACOUX (Graines de Colibri)

Marc KORENBZJER (Président FAVO)



⁶ Des explications plus détaillées sont disponibles au lien <http://apaviedourdan.free.fr/textes/mem.pdf>