

EXTRAITS D'UN DES MEMOIRES EN DATE DU 19 OCTOBRE 2020
DEMANDANT AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES D'ANNULER
LES DELIBERATIONS DE JANVIER ET SEPTEMBRE 2020
MODIFIANT LE PLU DE DOURDAN

La rédaction de certains titres, très juridique, a été modifiée pour être directement compréhensible

LES FAITS

Le 13 juin 2014, par délibération n° DEL2014075, le conseil municipal de Dourdan a lancé une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville qui avait été approuvé le 22 novembre 2013 par la précédente municipalité.

Le 21 novembre 2014, par délibération n° DEL2014126bis, le conseil municipal de Dourdan a engagé une procédure de révision de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville qui avait été approuvée le 7 février 2014 par la précédente municipalité.

Le 7 juillet 2016 la loi n° 2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a créé les sites patrimoniaux remarquables (SPR). Disposant déjà d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, Dourdan est devenue de plein droit un site patrimonial remarquable en application de l'article 112 de cette loi.

Le contenu de cette loi est repris aux articles L631-1 à L631-5 du code du patrimoine pour ce qui concerne les sites patrimoniaux remarquables et complété par les articles R631-1 à D633-1 du code. Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Du 9 octobre au 9 novembre 2019 s'est déroulée une enquête publique conjointe sur les projets de Site Patrimonial Remarquable (SPR) et de Plan Local d'urbanisme (PLU) de Dourdan.

Le 31 janvier 2020, par délibération n° DEL2020001, le conseil municipal de Dourdan a approuvé un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville.

Le 26 février 2020, par délibération n° DEL2020012), le conseil municipal de Dourdan a approuvé une nouvelle Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le 5 mars 2020, par arrêté n° ARR2020071, la maire de Dourdan a mis à jour le plan local d'urbanisme (PLU) pour intégration du site patrimonial remarquable révisé.

Le 20 mai 2020, dans le cadre du contrôle de la légalité, la sous-préfète d'Etampes a adressé à la maire de Dourdan un recours gracieux à l'encontre du nouveau plan local d'urbanisme en demandant de procéder à des adaptations dans un délai de deux mois.

Le 17 septembre 2020, par délibération n° DEL2020097, le conseil municipal de Dourdan a approuvé un plan local d'urbanisme modifié.

LES IRREGULARITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le rapport de présentation du PLU présenté à l'enquête publique n'était pas conforme

Le rapport de présentation du PLU présenté à l'enquête publique, qui se compose de 6 livrets sous-titrés « *Diagnostic et Enjeux* », ne respecte pas le contenu exigé par l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

En effet, le début de cet article L151-4 du code est rédigé comme suit dans sa rédaction applicable à la révision du PLU de Dourdan¹ :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

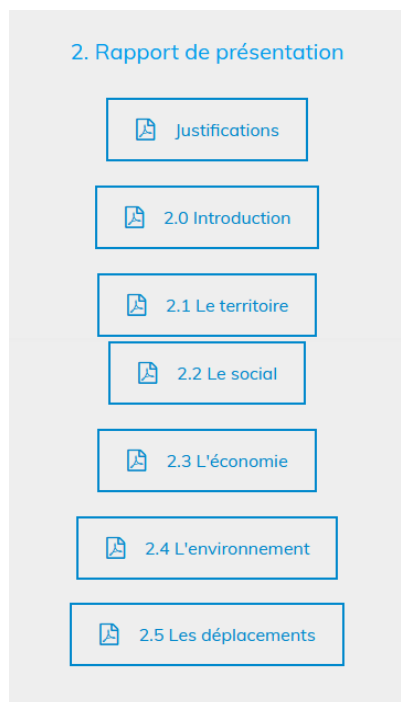
... »

Les six livrets du rapport de présentation sont purement descriptifs ; ils présentent, comme l'indiquent leurs sous-titres, un diagnostic et des enjeux mais ils n'expliquent en aucune manière les choix retenus comme exigé par le code de l'urbanisme. C'est la raison pour laquelle, pour l'approbation du PLU le 31 janvier 2020, la municipalité a ajouté un septième livret, composé de 118 pages et intitulé « Justifications », qui apporte un certain nombre des explications nécessaires. Ce nouveau livret, ajouté postérieurement à l'enquête publique, approuvé début 2020 et ajusté plus tard pour la délibération du 17 septembre 2020 du conseil municipal, fait donc maintenant partie du rapport de présentation du PLU en vigueur.

Contenu du rapport de présentation soumis à l'enquête publique



Contenu du rapport de présentation approuvé le 31 janvier 2020



Extraits des copies d'écran du site internet de la mairie

¹ Conformément à l'article 37 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, la version actuelle de cet article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 24 novembre 2018.

Les avis des personnes publiques ont été communiqués tardivement

L'article R153-8 du code de l'urbanisme indique :

« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »

Les avis des personnes publiques associées recueillis dans le cadre de la procédure n'ont pas été disponibles pendant la première partie de l'enquête ; ils n'ont donc pas été portés à la connaissance des habitants venus consulter durant cette période, ce qui rend l'enquête irrégulière.

L'enquête s'est officiellement déroulée du 9 octobre au 9 novembre 2019. Les avis de personnes publiques suivantes ont été mis à la disposition du public comme suit :

1. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dont l'**avis défavorable** n'a pas été mis à disposition du public avant le 30 octobre 2019, le cachet de la mairie faisant foi.
2. L'association requérante (APAVIE) dont l'**avis défavorable** n'a pas été mis à disposition du public avant le 24 octobre 2019, le cachet de la mairie faisant foi.
3. Le conseil départemental dont l'avis, qui comporte **6 pages de remarques** et sur lequel manque le cachet de réception la mairie, n'a pas pu être mis à la disposition du public avant sa date de signature le 17 octobre 2019.
4. La Chambre d'agriculture de la région Île de France dont l'**avis défavorable** n'a pas été mis à disposition du public avant le 17 octobre 2019, le cachet de la mairie faisant foi.
5. L'architecte des Bâtiments de France dont l'avis du 11 octobre 2019 sur le PLU, **demandant de nombreuses modifications**, n'a pas été mis à disposition du public avant le 15 octobre 2019, le cachet de la mairie faisant foi.
6. Le Syndicat de l'Orge dont l'avis sur le PLU n'a pas été mis à disposition du public avant le 15 octobre 2019, le cachet de la mairie faisant foi. Ces retards résultent de la saisine tardive de ces organismes par la mairie de Dourdan. Ainsi la lettre sollicitant l'avis de l'association requérante, datée du 4 juillet 2019, a été expédiée le 22 juillet 2019 et reçue le lendemain 23 juillet 2019 comme l'attestent le cachet et l'accusé de réception de la poste.

Il résulte de ce qui précède que l'ensemble des avis n'a été disponible pour le public que pendant le dernier tiers de la période d'enquête publique.

Les avis tardifs, majoritairement défavorables ou critiques, auraient pu attirer l'attention du public sur les lacunes du plan local d'urbanisme soumis à leur avis. Ces avis manquants étaient d'autant plus importants qu'ils concernaient notamment le patrimoine architectural, urbain et paysager, ainsi que la prise en compte de l'environnement (espaces agricoles, forêt, rivière). Ces éléments, majeurs pour l'établissement d'un PLU, sont caractéristiques de la ville et les Dourdannais y sont très attachés comme le montrent les nombreuses observations figurant sur le registre de l'enquête.

L'ensemble du dossier d'enquête n'a pas été mis en ligne

L'article L153-19 du code de l'urbanisme indique que l'enquête publique doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le chapitre III du code de l'environnement indique dans son article L123-12 :

« Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public. »

Or, comme l'indique l'arrêté municipal organisant l'enquête publique ainsi que la copie d'écran du site de la mairie lors de l'enquête sur le PLU, seuls les contenus du plan local d'urbanisme et du site patrimonial remarquable proposés étaient disponibles sur internet, à l'exclusion en particulier des avis des personnes publiques associées. Le dossier complet de l'enquête, incluant notamment ces avis et les pièces administratives, n'était disponible qu'en mairie en un unique exemplaire papier.

En page 7 de son rapport le commissaire enquêteur indique : *« Le public a également pu prendre connaissance du dossier sur le site internet de la commune rubrique habitat et urbanisme. »*. Cette affirmation est erronée pour ce qui concerne le dossier de l'enquête.

De ce fait, l'association requérante, comme d'autres, a été réduite à prendre des photographies des pages des avis qu'elle souhaitait étudier plus à loisir. Cette absence du dossier d'enquête en ligne a été d'autant plus préjudiciable que sa consultation sur papier en mairie était parfois très inconfortable, aucun local ne lui étant dédié ni aucune exposition n'ayant été organisée.

Il est même arrivé que cette consultation doive se faire sur le comptoir du hall d'accueil de la mairie qui sert aussi de salle d'attente pour les démarches administratives.



**Consultation du dossier
d'enquête sur le comptoir
d'accueil de la mairie
le 19 octobre 2019**

En plus de l'indisponibilité de nombreux avis lors de la première période de l'enquête, question soulevée précédemment, il est donc patent que l'article L123-12 du code de l'environnement n'a pas été respecté et que les conditions d'une bonne consultation des documents d'enquête par le public ont été défectueuses.

Le plan local d'urbanisme a été modifié irrégulièrement après l'enquête

Le document « Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) du PLU approuvé par le conseil municipal le 31 janvier 2020 comporte deux pages de plans, les pages 9 et 10, qui ne figuraient pas dans les pièces soumises à l'enquête publique et leur ajout ne résulte pas de l'enquête.

Or le Conseil d'Etat a confirmé² qu'un *plan d'occupation des sols soumis à enquête publique ne peut être modifié qu'à la condition, d'une part, que cette modification procède de l'enquête et, d'autre part, que ne soit pas remise en cause l'économie générale du projet.*

Les deux pages abusivement ajoutées ont des conséquences importantes car, pour une future zone d'urbanisation de 9,5 hectares, elles présentent un programme détaillé complet et précis qui fige les types de bâtiments à construire, leurs emplacements géographiques et la répartition des logements par catégories. Ainsi elles indiquent que les logements sociaux, au nombre de 105, seront répartis pour 32% en collectif, 39% en intermédiaire et 29% en individuel avec une majorité de T3 et T4 ; et que les 245 logements privés seront répartis en 45% de collectif, 20% d'intermédiaire et 35% d'individuel, 80% de cet individuel étant vendu en lots à construire.

Cet ajout, précisant à la fois les types de logements et leur localisation géographique, ne résulte pas de l'enquête, aucune observation ne l'ayant sollicité. Tout au contraire, cet ajout est en totale opposition avec la demande de l'architecte des bâtiments de France qui a expressément demandé, dans son avis officiel très argumenté du 11 octobre 2019, que le plan d'aménagement graphique déjà existant soit retiré de l'OAP car trop figé : « *Il apparaît donc nécessaire de retirer de l'OAP le plan de masse et de conserver uniquement les schémas de principes d'aménagement, au sein desquels devrait être revu le dessin de la trame viaire qui n'est pas satisfaisant.* ». L'ajout de ces deux plans va totalement à l'inverse de cette préconisation.

L'ajout de ces deux pages entache donc d'illégalité la délibération du 31 janvier 2020. Le document OAP modifié approuvé par la délibération du 19 septembre 2020 ne corrige pas cette irrégularité malgré la demande de l'association requérante exprimée dans son recours gracieux du 27 mars 2020.

Plusieurs observations portées dans le registre de l'enquête n'ont pas été examinées

Les observations exprimées par les Dourdannais lors de l'enquête ont été consignées dans un registre. Le commissaire enquêteur en a ensuite reporté ces observations dans un document spécifique en interrogeant la municipalité et en consignant sa propre analyse au regard de chacune d'elles.

Il apparaît à la comparaison de ces deux documents que plusieurs observations du registre ne figurent pas dans la liste d'analyse du commissaire enquêteur. C'est en particulier le cas de

- la non-conformité réglementaire de la définition des « équipements d'intérêt collectif et services publics » figurant dans le règlement (pages 87, 88 et 95 à 112 du registre) ;
- l'absence de prise en compte des objectifs de l'Aire de mise en Valeur du patrimoine Architectural, urbain et Paysager (AVAP) dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (page 126 du registre) ;
- l'insuffisance du rapport de présentation du plan local d'urbanisme (page 134 du registre) ;
- l'absence de prise en compte, dans la répartition géographique des logements à construire, du nouveau projet d'environ 225 logements à l'étude à l'est de la ville (page 136 du registre)

Ce dernier sujet n'est pas l'un des moindres : l'objectif du PADD de construire 1 000 nouveaux logements à l'échéance de 2030 a conduit à définir un projet de 450 logements dans le secteur du Puits-des-Champs à une époque où celui à l'est de la ville n'existait pas. La logique voudrait que si l'on construit 225 nouveaux logements non initialement prévus autour du parc de La Brousse le besoin au Puits-des-Champs soit réduit d'autant, limitant ainsi l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles.

Il s'agit-là d'une incohérence du PLU.

² CE. 12 mars 2010, Lille Métropole Communauté Urbaine, req. n°312.108

LES INCOHERENCES CONCERNANT LE CONTENU

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) ignore le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

- 1. Le PADD du nouveau PLU n'est cohérent ni avec l'AVAP de 2014 ni avec le SPR de 2020 car il ne prend pas en compte l'objectif de protection et de mise en valeur du site patrimonial remarquable.**

L'article L631-1 du code du patrimoine est quant à lui ainsi rédigé :

« Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne. »

La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager du site de Dourdan sont donc des objectifs forts qui découlent de la loi.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit, selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, les orientations générales et les objectifs d'urbanisme et d'aménagement retenus pour la commune. Il importe donc qu'il prenne en compte l'objectif de préservation et la mise en valeur du patrimoine

Le PADD de 2013 l'avait bien pris en compte en définissant comme suit ses grandes orientations :

« La vision proposée par le projet pour définir l'avenir de Dourdan à l'horizon 2023 se décline en deux grandes orientations :

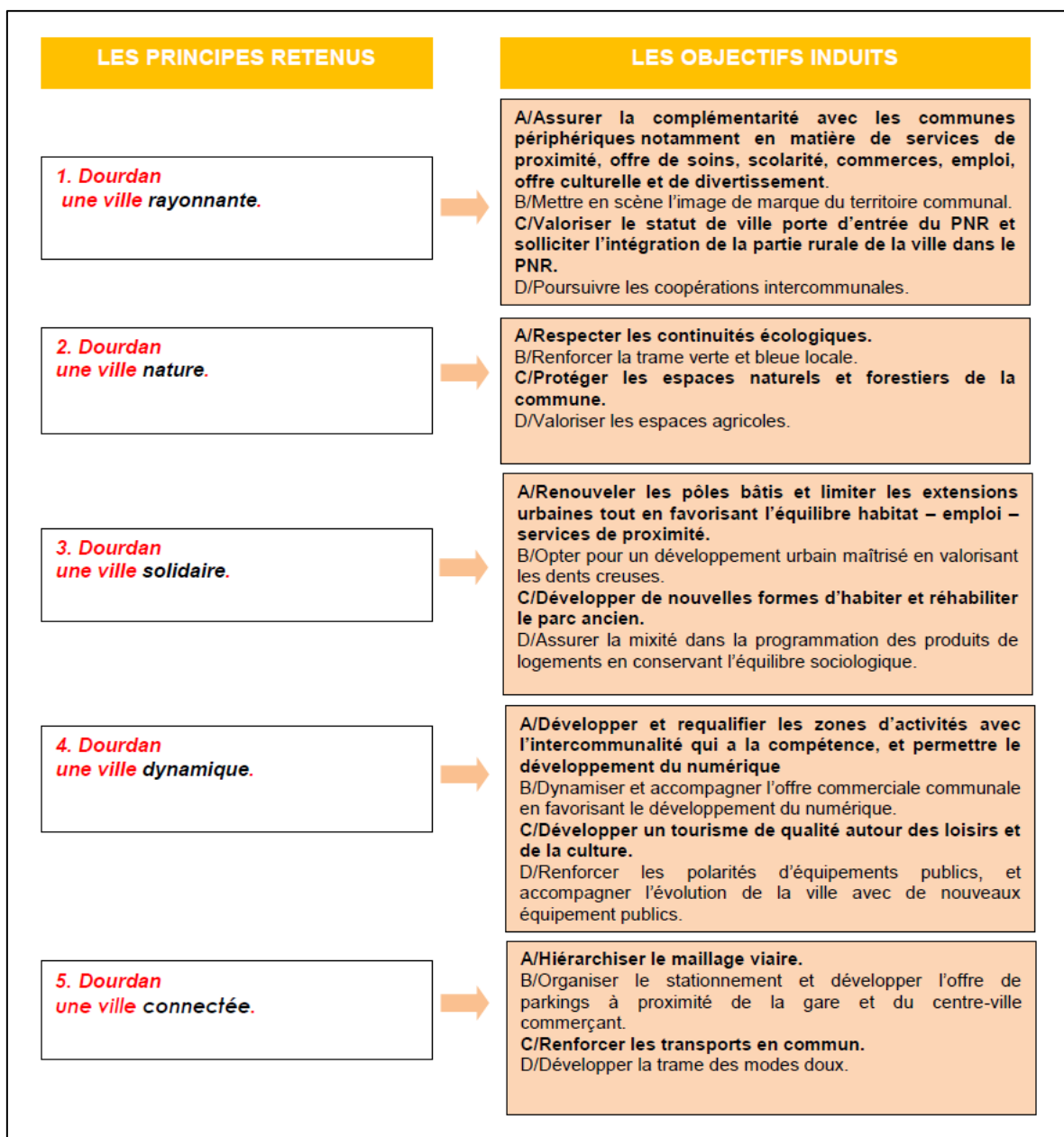
1- Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants.

Un pôle dynamique rayonnant sur un large territoire.

2- Une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité.

Un cadre et une qualité de vie préservés. »

Le nouveau PADD approuvé le 31 janvier 2020 et resté inchangé dans ses orientations le 17 septembre 2020 ignore totalement l'objectif d'intérêt public de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Aucune de ses 5 orientations et aucun de ses 20 objectifs n'évoque la sauvegarde et la mise en valeur du site patrimonial remarquable à l'exception des espaces naturels et forestiers de la commune au titre de la protection de l'environnement, comme l'indique l'extrait suivant :



Orientations et objectifs des PADD de 2020

Il est d'ailleurs significatif qu'aucune des deux expressions « aire de mise valeur de l'architecture et du patrimoine » ou « site patrimonial remarquable » ne figure dans aucun des deux PADD approuvés, ce qui prouve que ces documents ignorent les objectifs de ces dispositifs d'intérêt public.

Il n'y a donc pas de cohérence entre le PADD et le SPR.

2. Le PADD du nouveau PLU ne prend pas en compte un élément essentiel de la réglementation du SPR approuvée le 26 février 2020

Le premier des objectifs de la révision de l'AVAP, tel que cité dans la délibération du 26 février 2020 approuvant la réglementation du nouveau site patrimonial remarquable est : « *Etendre la constructibilité des cœurs d'îlots notamment boulevard des Alliés et rue Jubé de la Pérelle* ».

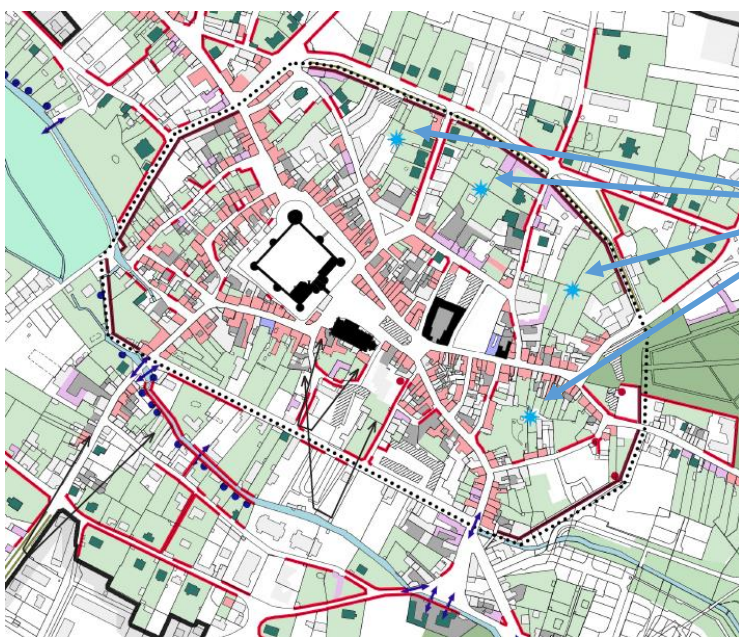
En conséquence, dans cette révision, la profondeur de la bande de constructibilité depuis l'emprise publique a été augmentée de 20 à 25 mètres dans un tiers du centre ancien de la ville. Le texte du règlement du SPR est maintenant ainsi libellé en page 24 :

Sur les emprises des parcelles situées dans le centre ancien, l'implantation des constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont réalisées dans une bande de 20 m de profondeur à partir de l'emprise publique.

Dans les îlots repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur – Secteurs urbanisés, l'implantation des constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont réalisées dans une bande de 25 m de profondeur à partir de l'emprise publique.

Extrait du règlement du SPR approuvé le 26 février 2020

Les îlots concernés par cette extension de constructibilité sont repérés comme suit sur le plan de protection et de mise en valeur du règlement :



Ilots bénéficiant d'une bande de constructibilité étendue à 25 mètres de profondeur depuis l'emprise publique pour permettre des constructions nouvelles et des extensions.

Ces îlots sont repérés par une étoile bleue sur le plan.

Extrait du règlement du SPR approuvé le 26 février 2020

Pour chacun de ces îlots, les possibilités de constructions de logements supplémentaires ainsi permises ont été illustrées par les responsables de la municipalité sous la forme de maisons jaunes sur des schémas-types d'implantation comme ci-après :



Illustration par la municipalité du potentiel de constructions nouvelles (en jaune) permis par l'augmentation de 20 à 25 mètres de la profondeur de la bande de constructibilité. (Ici l'îlot le plus au nord)

Il est donc surprenant de constater que cette nouvelle densification du centre ancien, résolument voulue et organisée par le règlement du SPR approuvé le 26 février 2020, n'est pas prise en compte par le PADD modifié approuvé en septembre 2020. Ainsi ce dernier PADD continue à évaluer en page 28 à 852 logements la densification d'ici 2030 de la tache urbaine existante, exactement le même chiffre que le PADD de janvier 2020 en sa propre page 28.

Ce sujet est d'importance : le PADD fixe un objectif de 13 000 habitants en 2030 conduisant au besoin de réaliser environ 1 000 logements supplémentaires. Ce déficit dans le décompte des possibilités de densification de la ville a des conséquences importantes puisqu'elle conduit le PADD à augmenter d'autant le besoin de consommation d'espaces naturels ou agricoles pour construire les logements manquants et ceci en contradiction avec l'objectif de gestion économe de l'espace fixé par le gouvernement dans un souci de développement durable.

Il s'agit donc ici d'une incohérence lourde de conséquences entre le nouveau PLU et le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

L'OAP du secteur « Puits-des-Champs » ne respecte pas le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Le PADD prévoit d'urbaniser le secteur du Puits-des-Champs qui est un espace agricole situé à l'intérieur de la rocade de la ville.



Secteur du Puits-des-Champs

Le règlement de l'AVAP de 2014, en vigueur lors de l'approbation du PLU le 31 janvier 2020, et celui du SPR de 2020, en vigueur lors de l'approbation du PLU le 17 septembre 2020 ; spécifient tous deux la règle suivante pour l'urbanisation du secteur du Puits-des-Champs (respectivement pages 76 et 116) :

« Dans l'hypothèse d'une urbanisation future de ce secteur on veillera à préserver les vues sur le centre ancien tant par la composition d'ensemble que par l'épannelage des futures constructions tout en prenant en considération les éléments caractéristiques de la topographie du site. »

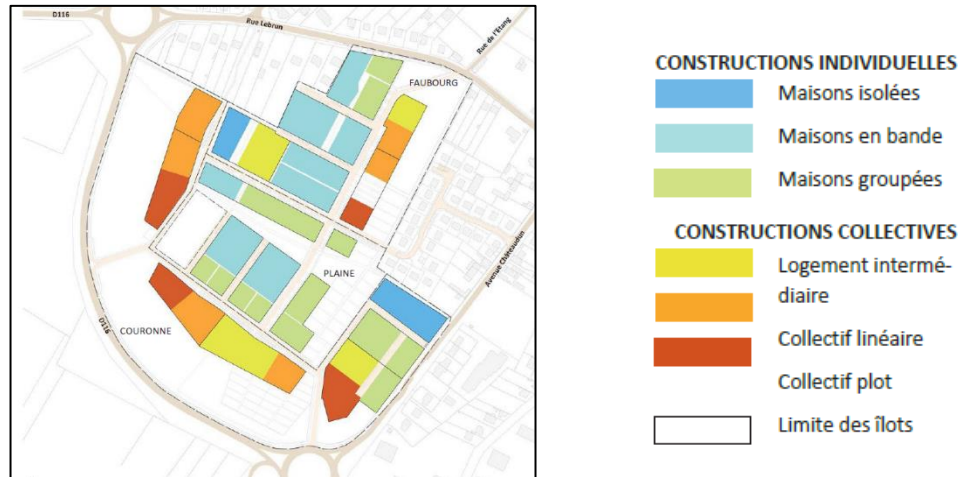
Les deux documents illustrent par la photo ci-contre cette règle d'épannelage destinée à conserver une large vue sur le centre ancien par-dessus les futures constructions en profitant du fait que le terrain descend d'une quinzaine de mètres depuis la rocade vers le centre historique.



Vues à maintenir sur le centre ancien et l'église Saint-Germain dans le cadre de l'urbanisation future du secteur du Puits des Champs.

**Extrait des règlements de l'AVAP de 2014
et du SPR de 2020**

La configuration physique de l'aménagement de ce secteur, telle qu'elle est illustrée par les plans figurant dans le nouveau PLU, se caractérisent par 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, comme ceci est montré en page 10 de l'OAP du secteur du Puits-des-Champs approuvée le 31 janvier 2020 et restée inchangée sur ce point le 17 septembre 2020 :



Il ne fait donc pas de doute que l'aménagement présenté par l'OAP, de par sa couronne d'immeubles longeant la rocade, viole le règlement de l'AVAP de 2014 et du SPR de 2020.

Ceci est confirmé par l'avis de l'architecte des bâtiments de France exprimé le 11 octobre 2019 dans le cadre de l'enquête publique : « *la préservation des vues lointaines vers le patrimoine historique de Dourdan doit être pensée grâce à une logique d'implantation et de hauteur des bâtiments. Le plan masse définit actuellement une densité mais ne permet pas d'en vérifier en coupe la pertinence. Il apparaît donc nécessaire de retirer de l'OAP le plan de masse et de conserver uniquement les schémas de principes d'aménagement ...* »

Le commissaire enquêteur à quant à lui émis un doute en page 29 son rapport en proposant que la compatibilité entre l'OAP du secteur Puits-des-Champs et le SPR soit vérifiée dès à présent.

L'OAP du secteur « Hôpital » ne respecte pas lui non plus le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

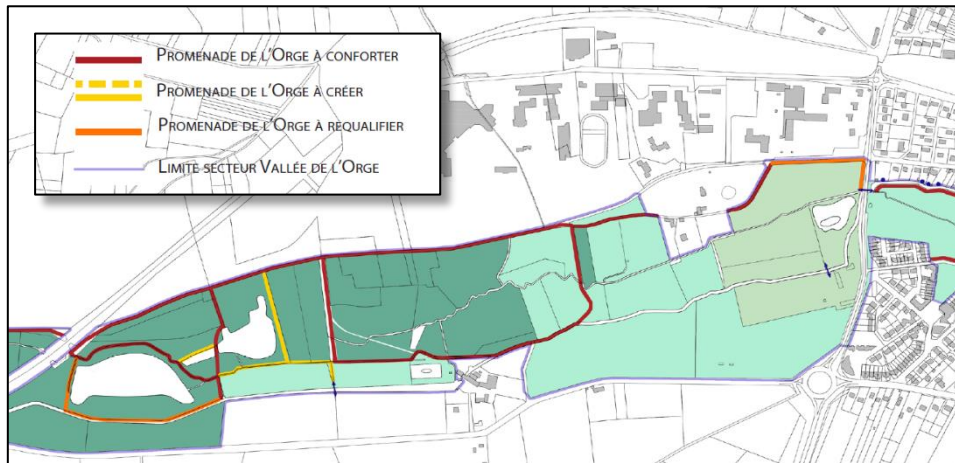
De manière constante, l'AVAP de 2014 puis le SPR de 2020 s'attachent à mettre en valeur la vallée de l'Orge et les cheminements le long de la rivière. A cet effet, ils ont édicté des règles similaires respectivement en leurs pages 96 et 132 :

« Afin de maintenir la continuité de la promenade de l'Orge, plusieurs sections repérées sur le Plan de protection et de mise en valeur de la Vallée de l'Orge de la promenade sont à aménager et certaines à créer.

Les cheminements existants repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur de la Vallée de l'Orge sont confortés et leur entretien assuré afin de garantir la permanence de leur accessibilité et la sécurité des usagers. ...

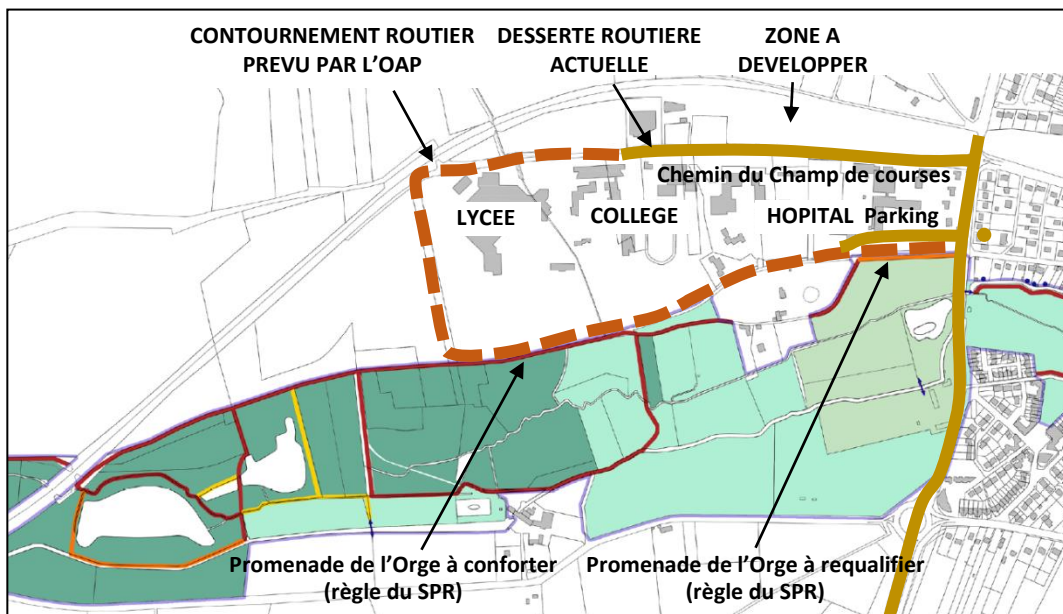
Les chemins sont réalisés en matériaux naturels et restent perméables (terre compactée, grave, sable stabilisé, pavé ou dalles de pierre à joints filtrants, etc. »

C'est ainsi que dans le secteur « Hôpital » certaines promenades doivent être confortées, créées ou requalifiées selon le plan de protection et de mise en valeur (PPMV) ci-dessous.



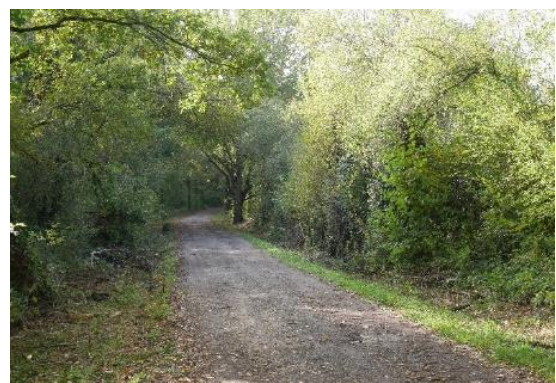
Extraits du PPMV du site patrimonial remarquable (SPR)

Dans chacun des deux PLU de janvier et septembre 2020, l'OAP du secteur prévoit en leurs pages 14 et 15 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 comme indiqué ci-dessous.



Ce contournement routier détruira donc ces chemins de promenade. De plus, compte tenu de la circulation du secteur, on n'imagine pas la réalisation de la voie, telle que prévue par l'OAP, en « matériaux naturels et restant perméables (terre compactée, grave, sable stabilisé, pavé ou dalles de pierre à joint filtrant, etc...) ».

Ce contournement ne respecte donc pas les règles du site patrimonial remarquable qui, rappelons-le, constitue une servitude d'utilité publique.



Etat actuel du chemin de promenade à conforter

Outre cette violation de la réglementation, 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.

Ce contournement est en tout cas contradictoire avec la rédaction de la page 110 du document « Justifications » qui indique pour l'OAP Hôpital, ce qui entache de PLU d'incohérence :

OAP Hôpital

Impact positif

De manière générale, le projet a un impact positif sur l'environnement dans la mesure où il permet du renouvellement urbain, notamment à proximité de la gare, limitant ainsi la consommation de terres agricoles ou naturelles.

La création, de bureaux et d'entreprises à proximité de la gare va permettre de manière indirecte de limiter l'utilisation de la voiture, ce qui aura un impact positif sur la qualité de l'air.

Le développement de liaisons douces et la volonté de renforcer l'intermodalité à la gare va permettre de limiter l'utilisation de la voiture, diminuant ainsi les émissions ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

Remarque

La maire de Dourdan a justifié ce bouclage routier par la nécessité d'améliorer la sécurité du plateau scolaire et les évacuations éventuelles des 2000 lycéens en cas de danger. Mais durant la campagne électorale des élections municipales de juin 2020, en sa qualité de candidate, elle a abandonné ce projet en écrivant :

« La fusion des listes Ensemble Dourdan Avance et Dourdan, la liste citoyenne au second de tour de l'élection municipale de 2020 a permis d'apporter des précisions supplémentaires sur ce sujet. Ainsi, secteur hôpital, la circulation à travers la zone boisée doit être strictement réservée aux secours. Sa construction doit préserver un maximum les espaces naturels, et utiliser des matériaux naturels (grave naturelle). Requalification du chemin du champ de course pour un meilleur accès aux collège et lycée. »

Malgré l'abandon de ce projet annoncé après coup par son initiatrice, ce bouclage routier par les chemins de promenade protégés de la vallée de l'Orge est toujours inscrit dans le plan local d'urbanisme approuvé le 17 septembre 2020.

Le règlement du PLU ne respecte pas l'article R151-28 du code de l'urbanisme ni son arrêté d'application

L'article R151-28 du code de l'urbanisme définit les destinations et sous-destinations des constructions. Son application est précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Cet arrêté définit comme suit la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

« La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. »

1. Concernant le règlement du PLU approuvé le 31 janvier 2020

La définition des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » figurant dans le règlement du PLU approuvé le 31 janvier 2020 n'est pas conforme à cet arrêté du 10 novembre 2016. En effet elle est rédigée comme suit en page 13 :

« Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il s'agit de l'ensemble des équipements publics ou privés qui permettent de répondre aux besoins de la population. On peut y trouver notamment les bâtiments à usage collectif (scolaire, sportifs, culturels, administratifs), les résidences services, les foyers étudiants, personnes âgées, hébergement de personnes handicapées et foyers jeunes travailleurs, établissement de santé ainsi que des postes et installations techniques liés aux réseaux hydrauliques électrique, ferre ou gaz. Les antennes relais de téléphonie mobile ne sont pas incluses dans cette catégorie. »

Cette définition du PLU élargit considérablement le champ imposé par la réglementation puisque « *l'ensemble des équipements publics ou privés qui permettent de répondre aux besoins de la population.* » pourrait à l'extrême inclure la construction d'un centre commercial dans un quartier isolé. De plus elle inclut « *les résidence service, les foyers étudiants, personnes âgées, hébergement de personnes handicapées et foyers jeunes travailleurs* » que l'arrêté du 10 novembre 2016 classe dans une autre destination, la destination « Habitation ».

Il est donc manifeste que le règlement du PLU adopté le 31 janvier 2020 ne respecte pas l'article R151-28 du code de l'urbanisme ni son arrêté d'application.

Remarques complémentaires :

- Cette absence de conformité a été signalée en 20 pages (pages 87, 88 et 95 à 112) dans le registre de l'enquête publique mais, étonnamment, elle n'a pas été relevée ni a fortiori analysée par le commissaire enquêteur et encore moins suivie d'effet par la mairie.
- L'association requérante a signalé cette absence de conformité à M. le Préfet par un courrier recommandé du 7 février 2020 resté à ce jour sans réponse.
- Dans son recours gracieux en date du 20 mai 2020 la sous-préfète d'Etampes relève d'autres absences de conformité à l'article R151-28 du code en écrivant notamment : « *Des améliorations ont été apportées au PLU approuvé, mais la dénomination de certaines destinations des constructions n'est toujours pas conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme applicables à la date d'engagement de la révision générale (exemple p.126 et p.118 : « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »). Une mise en concordance reste attendue.* »

Au-delà de l'aspect réglementaire, cet élargissement pose un problème de fond car les règlements du PLU approuvés en 2020 accordent des dérogations à cette catégorie d'équipements, notamment pour leur recul par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives et pour le nombre des places de stationnement à prévoir pour les nouvelles constructions. Or la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine de la ville se heurtent à Dourdan au resserrement des vues sur le centre ancien depuis les espaces publics et au manque de places de stationnement ; ainsi les automobiles engorgent le centre-ville et entravent la mise en valeur de ses monuments historiques et le bon fonctionnement de ses commerces de centre-ville.

2. Concernant le règlement du PLU modifié approuvé le 17 septembre 2020

La sous-préfète d'Etampes ayant signalé la non-conformité avec les prescriptions du code de l'urbanisme, le règlement du PLU adopté le 17 septembre 2020 a notamment apporté deux types de modifications comme expliqué ci-dessous.

a. La définition des « équipements d'intérêt collectif et services publics » a été raccourcie.

Elle se lit désormais :

« Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il s'agit de l'ensemble des équipements publics ou privés qui permettent de répondre aux besoins de la population. On peut y trouver notamment les bâtiments à usage collectif (scolaire, sportifs, culturels, administratifs), , personnes âgées, hébergement de personnes handicapées et foyers jeunes travailleurs, établissement de santé ainsi que des postes et installations techniques liées aux réseaux hydrauliques électrique, ferre ou gaz. Les antennes relais de téléphonie mobile ne sont pas incluses dans cette catégorie. »

Elle a donc supprimé de son énumération les résidences services et foyers étudiants, mais elle maintient les résidences pour personnes âgées, hébergements pour personnes handicapées et les foyers étudiants qui relèvent de la catégorie « habitation », sous-catégorie « hébergement ». Cette catégorie « habitation » est en effet définie comme suit par l'article 2 de l'arrêté :

« La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. »

La définition du PLU approuvé le 17 septembre 2020 n'est donc toujours pas conforme au code de l'urbanisme.

b. Neuf tableaux ont été ajoutés

Suivant en cela une suggestion de la sous-préfète d'Etampes, le règlement du PLU a ajouté pour chaque zone un tableau indiquant les destinations prévues à l'article R151-27 du code accompagné pour chacune d'elles de la mention « autorisé », « interdit » ou « autorisé sous conditions ».

	Interdit	Autorisé
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
exploitation forestière		
Habitation		
logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
restauration		
Commerce de gros		
Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
cinema		
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacle		
Equipement sportif		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
industrie		
entrepôt		
bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

En se présentant comme ci-dessus, ces neuf tableaux reprennent strictement la nomenclature des destinations et sous-destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

En revanche le chapitre « Lexique » du règlement figurant en pages 13 et suivantes ne fournit la définition que d'une seule des cinq destinations recensées, celle des équipements d'intérêt collectif et services publics, qui, comme on l'a vu précédemment, est erronée et recouvre pour partie la catégorie « Habitation » du tableau.

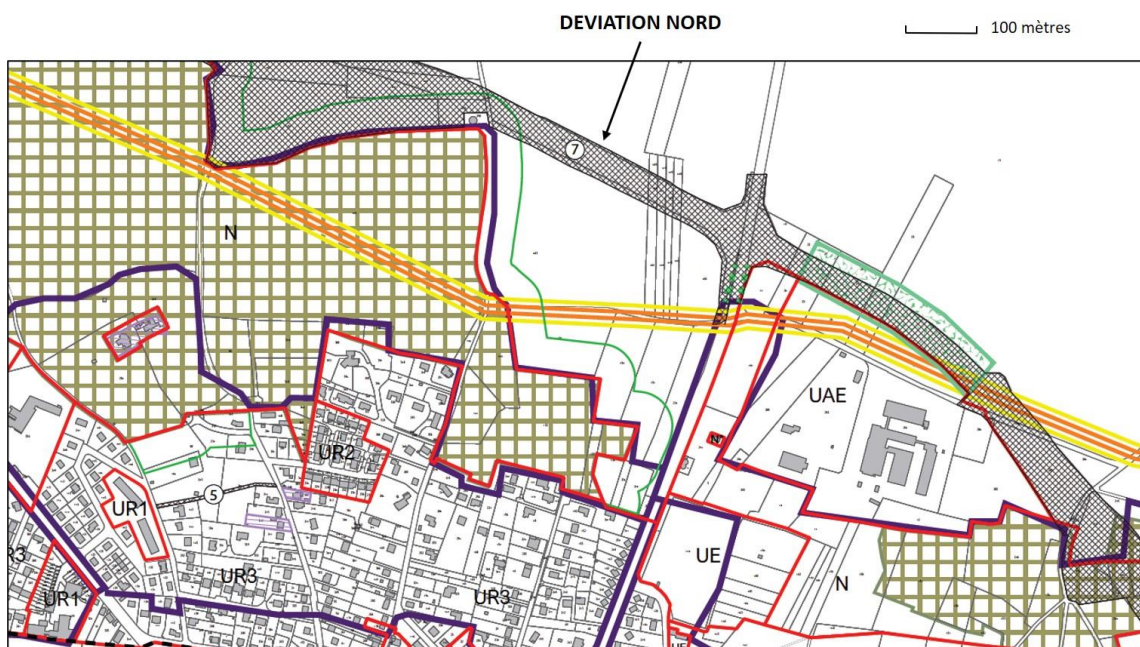
Le règlement du PLU approuvé le 17 septembre 2020 ajoute donc à la violation de l'article R151-28 du code de l'urbanisme une incohérence entre ses différentes pages, génératrice de confusion dans son application.

Le PLU ne fait pas figurer de bande de servitude autour du projet de déviation nord

Dourdan, pôle commercial et historique très actif, est située au point de convergence des nombreuses routes départementales drainant le sud-ouest du département et sur la liaison Arpajon – vallée de l'Orge – autoroute A10. Le pôle de Dourdan étant lui-même générateur de flux de circulation, le centre-ville se trouve particulièrement encombré aux heures de pointe.

C'est pourquoi le conseil général a initialisé en 2006 un projet de déviation de la ville par le nord reliant plusieurs routes départementales et permettant ainsi de réduire le transit dans l'agglomération, de faciliter l'accès à l'autoroute A10 et d'améliorer les accès aux secteurs économiques.

Ce projet de déviation a fait l'objet de l'arrêté d'utilité publique n° 2006.PREF-DRCL/0716 du 7 décembre 2006 et d'un arrêté de prorogation de validité du 8 décembre 2011. Le plan local d'urbanisme de la ville a été mis en compatibilité, le tracé de cette déviation ayant été reporté sur ses plans de zonage.



Extrait du plan de zonage du PLU de Dourdan

Pendant les plans de zonage du PLU ne respectent pas l'article L111-6 du code de l'urbanisme

En effet, cet article L111-6 du code de l'urbanisme est rédigé comme suit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, 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.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Bien que le projet de déviation soit situé en dehors de la zone urbanisée, les plans de zonage du PLU ne font pas apparaître la bande de servitudes de 100 mètres de part et d'autre de l'axe telle que définie par le code, comme on peut le constater sur l'extrait de la page précédente.

De ce fait certains espaces sont qualifiés à tort de constructibles.