

Association des Amis de l'Orge, de son Patrimoine et de ses Lavoirs à Dourdan (AOPLD)
Association Beurepaire
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)

Monsieur Paolo de Carvalho,
Maire de Dourdan
Hôtel de ville
Esplanade Jean Moulin
91410 DOURDAN

Dourdan, le 18 août 2022

Objet : concertation – Modification du plan local d'urbanisme.

V/Réf. : votre courrier du 25 mai 2022

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions pour votre courrier d'invitation du 25 mai dernier. Vous trouverez ci-joint les remarques que nos associations formulent à ce stade sur la modification du PLU approuvé en mars 2014. Nous n'excluons pas d'apporter des compléments ultérieurement.

En plus de cette modification PLU, vous menez des études dans le cadre du programme « Petites villes de demain » qui devraient aboutir à une signature en novembre 2022. Ce programme, plus large que les seules préoccupations d'urbanisme, impactera fortement l'évolution de notre ville et la qualité de vie de ses habitants. Il aura sans doute aussi des implications sur le PLU. Nous demandons donc de nouveau à y être associés dans une collaboration constructive avant que les projets qui en seront issus ne soient finalisés.

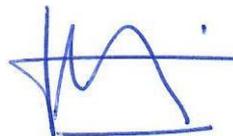
Comme nous l'avons déjà demandé et comme l'a recommandé le commissaire-enquêteur fin 2019, nous souhaitons la formalisation d'une structure de concertation pérenne avec nos associations sur l'évolution de notre ville.

En attendant de pouvoir collaborer plus activement à ces deux opérations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, 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 Beaurepaire)



Michel LACOUX (Graines de Colibri)



Marc KORENBZJER (Président FAVO)



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)

18 août 2022

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE EN MARS 2014

REMARQUES GENERALES

1. Nos associations ont une vision commune du développement de la ville.

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 dans les différents diagnostics des PLU.

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 en cohérence avec le développement des services et de l'activité économique.

Le slogan « Dourdan, entre nature et patrimoine » caractérise bien cette volonté.

Dans ce contexte, la mise en compatibilité du nouveau PLU avec le site patrimonial remarquable approuvé en février 2020 est d'une importance capitale.

2. Les grandes orientations du PLU de 2014 correspondent bien à la vision de nos associations.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2014 correspondent bien à la vision énoncée ci-dessus.

Ces grandes orientations sont en effet définies comme suit dans ce PADD :

« 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.

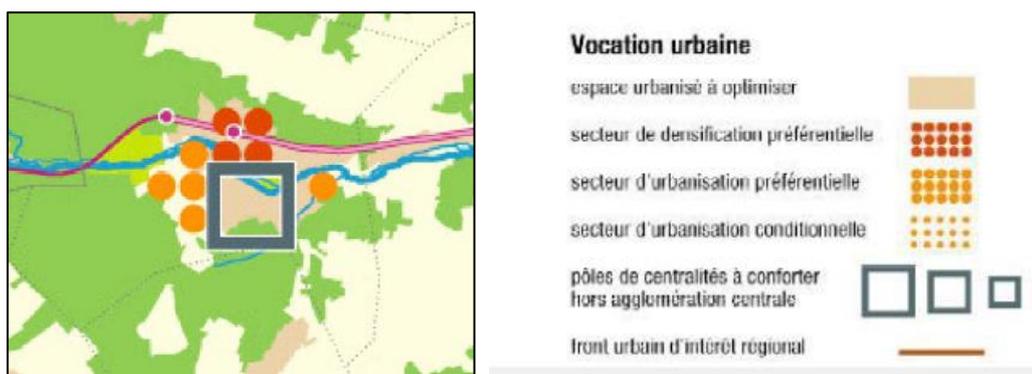
Un cadre et une qualité de vie préservés. »

Nos associations approuvent donc ces grandes orientations.

3. Il est important d'agir pour que la révision en cours du SDRIF respecte cette vision.

Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), adopté en 2013 et toujours en vigueur, s'oppose à cette vision car il classe la ville de Dourdan à la fois en « secteur de densification préférentielle » et en « secteur d'urbanisation préférentielle ».

La carte des destinations générales l'illustre notamment par 5 pastilles orange, chaque pastille indiquant une extension de l'urbanisation de l'ordre de 25 hectares avec une densité moyenne au moins égale à 35 logements par hectare. L'objectif du SDRIF est donc de permettre un accroissement de population, hors densification des espaces déjà urbanisés, d'environ 125 hectares, soit près de 4 400 logements, ce qui conduirait à un quasi-doublement de la population et à la suppression d'une grande partie des espaces agricoles et naturels environnants.



Les deux seuls sites d'extension réalistes à l'intérieur de la rocade sont en effet le secteur de la Minière (16,8 ha) et le secteur du Puits des Champs (10,8ha).

Le SDRIF a été mis en révision en novembre 2021, l'objectif d'approbation étant 2024. Il est important que la commune, les associations et les habitants agissent aux niveaux de concertation et de décision appropriés pour que le nouveau schéma directeur ne s'oppose pas à la mise en œuvre des orientations ci-dessus.

4. Les projets issus de « Petites villes de demain » devront aussi respecter cette vision.

Les projets issus du programme « Petites villes de demain » pourront nécessiter des ajustements du PLU.

En particulier, la commune de Dourdan a prévu dans ce cadre de signer une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) en application de l'article L303-2 du code de la construction et de l'habitation par laquelle elle s'engagera à ajuster ses documents d'urbanisme pour assurer la compatibilité du PLU. Nos associations demandent que les engagements pris dans le cadre de l'ORT n'entraînent pas de modifications du PLU contraires à la vision et aux objectifs exposés dans la présente note.

De même elles souhaitent que les nouveaux acteurs qui pourraient intervenir dans ce cadre engagent une concertation avec nos associations.

5. Il est important de ne pas construire en dehors de la rocade actuelle et de son potentiel prolongement.

Conserver « une ville à taille humaine, ... au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité » implique de ne pas construire en dehors de la rocade actuelle et de son prolongement potentiel par le contournement nord. Cet objectif a été constamment partagé par les municipalités successives et les associations. Il est de plus maintenant cohérent avec celui de « Zéro artificialisation nette » poursuivi notamment pour la révision du SDRIF.

Le PADD de 2014 a dessiné avec raison une limite géographique de l'urbanisation de la ville. Le projet de la future gendarmerie doit être considéré comme une exception.



Extrait du PADD du PLU 2014

En contrepartie nos associations ne s'opposent pas à une densification raisonnée des espaces déjà urbanisés, comme elles l'ont montré à l'occasion du projet immobilier de l'impasse des Moines, ce qui est par ailleurs conforme aux orientations gouvernementales.

Le potentiel contournement nord devrait a minima faire l'objet d'une actualisation des données chiffrées de circulation.

6. Il est important de mieux protéger les paysages et en particulier les lisières boisées. Une OAP thématique spécifique serait appropriée.

Le périmètre du site patrimonial remarquable protège les entrées de ville mais se limite aux accès routiers. Il n'inclut :

- ni les lisières boisées de la ville, en particulier celle bordant le plateau de Liphard ;
- ni les lisières éloignées telles que celles de Semont ou Rouillon. La construction récente à Semont d'un manège qui défigure le paysage du plateau en est l'illustration.
- ni les vues sur « l'écrin vert » depuis la ville auxquelles nombre d'habitants sont attachés.

On peut par ailleurs constater que des haies élevées et continues, généralement formées de conifères plantés en bordure de route, peuvent masquer des perspectives lointaines caractéristiques du paysage.



**Haie de conifères masquant un paysage caractéristique
(Dourdan, route de Sainte-Mesme)**

Il serait irréaliste de chercher à étendre le périmètre du SPR à un aussi grand territoire, ce d'autant qu'une révision de ce dispositif n'est pas à l'ordre du jour.

En revanche une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique insérée dans le nouveau PLU et consacrée à la protection des paysages en dehors du périmètre du SPR constituerait un outil approprié comme le prévoit l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, ... »*

Cette OAP thématique

- énoncerait clairement les objectifs de sauvegarde et de mise en valeur des paysages ;
- désignerait les paysages concernés soit par leurs caractéristiques soit en les localisant ;
- établirait des préconisations en s'inspirant pour certaines de celles figurant déjà dans le règlement du site patrimonial remarquable.

Elle devrait en particulier préciser, dans un ensemble cohérent, les modalités d'intégration paysagère de nouvelles installations (la Minière, nouvelle Gendarmerie, La Belette, ...) et du potentiel contournement nord.

Elle pourrait notamment préciser les modalités de préservation des espaces naturels et de reboisement de tous les espaces situés au nord du chemin de Vaubesnard comme le spécifie le SPR et en application de la proposition du 1^{er} juin 2006 du Conseil départemental de l'Essonne.

Elle pourrait également préciser les modalités de protection du paysage des Prés de l'Etang incluant l'Orge au niveau des lavoirs.

L'opposabilité aux tiers des OAP reposant sur une relation de simple compatibilité et non de stricte conformité, il conviendra ensuite de traduire certaines préconisations dans le règlement.

7. Le potentiel de randonnées autour de Dourdan est insuffisamment mis en valeur. Il pourrait lui aussi donner lieu à une OAP thématique spécifique ou à une action conduite en parallèle.

Les espaces naturels autour de Dourdan, notamment les forêts, sont particulièrement adaptés aux randonnées pédestres et de nombreux connaisseurs les utilisent à cette fin. Cependant aucune action de développement n'est menée ; les repérages sont peu développés ; il n'existe pas à notre connaissance de carte de synthèse ; le nouveau circuit pédestre annoncé en 2018 a été abandonné ; la sente de Plaisance au Rond est régulièrement bouchée par des cultures de maïs ; aucun passage piétonnier ne permet de traverser la rocade pour suivre le GR111 ...

Une OAP spécifique permettrait de développer ce potentiel en repérant les lieux d'intérêt, les mettant en valeur, formalisant des circuits, créant des supports d'information, et assurant des liens avec les infrastructures existantes (aires de stationnement, maison forestière, ..). Les paysages repérés dans l'OAP « Paysages » (cf. §6) seront naturellement à prendre en compte. Cette OAP pourrait être en lien avec les éventuels projets de préservation du patrimoine dans le secteur Gare.

Nos associations ont néanmoins conscience que le lien avec l'urbanisme peut s'avérer insuffisant pour justifier une telle inscription au sein du PLU. Dans un tel cas elles demandent qu'une telle action soit formalisée en parallèle du PLU.

8. Il est important de faire entrer Dourdan dans le PNR et dans d'autres réseaux.

Dourdan a actuellement le statut de « ville-porte » du parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse. Une convention signée en juin 2012 permet « d'institutionnaliser les échanges entre les deux structures dans les domaines où elles trouveront des avantages. ». Il semble que cette convention soit peu active.

Des études sont menées au niveau régional pour décider ou non d'inclure Dourdan à part entière dans le PNR. Il n'y aurait que des avantages pour Dourdan à en être ; la ville bénéficierait ainsi de la dynamique, des services et des réseaux touristiques du PNR. Elle pourrait en particulier faire appel aux architectes-conseils du PNR.

La ville adhère depuis peu à l'association « Sites & Cités remarquables de France » qui est le réseau national des Villes et Pays d'Art et d'Histoire et des Sites Patrimoniaux Remarquables.

Elle aurait tout intérêt à adhérer aussi au label « Villes et Pays d'Art et d'Histoire » décerné par le ministre de la culture. Ce label, conseillé par l'architecte des Bâtiments de France, qualifie des territoires qui, conscients des enjeux que représente l'appropriation de leur architecture et de leur patrimoine par les habitants, s'engagent dans une démarche active de connaissance, de conservation, de médiation et de soutien à la qualité architecturale et du cadre de vie.

Cette ambition de mise en valeur de la ville pourra nécessiter le renforcement des ressources humaines à l'instar de ce qui a été fait dans des domaines moins stratégiques pour le développement de notre ville.

9. Dans tous les cas, il est important de repenser la circulation en ville et le stationnement des véhicules et de développer les circulations douces.

Des études sont en cours sur ces sujets dans le cadre du projet « Petites villes de demain ». Il est important que nos associations soient consultées et que les projets qui en découleront fassent l'objet des réservations nécessaires dans le futur PLU.

Ce sujet est abordé plus bas.

REMARQUES PAR SECTEUR

10. Le choix des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le PLU de 2014 distingue six orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Le cœur de ville
- Le secteur Orge urbaine
- Les sites mutables aux abords de la voie ferrée
- Avenue de Paris : permettre la réalisation d'une petite opération de logements tout en préservant le site
- Le Parc Lavoisier
- La zone d'activités Vaubesnard – Ecoparc Dourdan Nord

Celui de 2020 en distinguait cinq :

- Le secteur Puits-des-champs
- Le secteur hôpital
- Le secteur gare
- Le secteur camping
- Le plan de circulations douces

Le PADD approuvé en 2014, qui ne devrait pas changer lors de la modification, ne cite pas les OAP ce qui laisse toute liberté pour leur choix tout en gardant naturellement une cohérence avec le contenu du PADD.

Plusieurs opérations ayant été réalisées et certaines OAP de 2014 portant plus sur le réaménagement structurel d'un secteur, le choix des nouvelles OAP pour la modification en cours du PLU pourrait être le suivant :

- Le cœur de ville
- Le secteur Orge urbaine
- Les sites mutables aux abords de la voie ferrée et le secteur de l'hôpital
- L'OAP thématique « Paysages » (voir §6)
- L'OAP thématique « Randonnées » (voir §7)
- Le plan de circulations douces

Les remarques ci-après sont classées en premier lieu selon les OAP existantes.

11. Le cœur de ville (OAP du PLU 2014).

Les orientations de l'OAP de 2014 paraissent appropriées. Elles devraient être complétées par celles définies pour le programme « Petites villes de demain », notamment concernant la création de lieux de rencontre, la circulation et le stationnement et la piétonisation partielle du centre historique :

« C 1 - Refonte modalités de stationnement en hyper-centre

C 2 - Création d'un parking en infrastructure

C 3 - Autorisant les aménagements du centre-ville et le développement d'une réelle zone de vie sur un espace public partagé »

La création d'un parking en infrastructure d'une capacité suffisante est indispensable à l'atteinte de ces objectifs. Le choix de l'emplacement résultera d'études techniques mais pour nos associations il est important que l'emplacement retenu ne fasse pas entrer dans le cœur de ville la circulation automobile desservie par ce parking. En revanche il devrait permettre un accès direct des piétons au cœur de ville.

Les nuisances générées par les travaux devraient être prises en compte.

La création de ce parking en infrastructure ne doit pas faire oublier le potentiel qu'offrent les petites poches de stationnement telles que celles repérées dans le PLU sous forme d'emplacements réservés (Ex. boulevard des Alliés). Tout ce qui peut favoriser ces petites poches complémentaires vient au bénéfice de la piétonisation du centre-ville et du développement des circulations douces.

Nos associations attachent également une importance particulière à la création d'îlots de fraîcheur qui, par des équipements appropriés (arbres, bancs, ...), constitueraient aussi des points de convivialité.

Les emplacements réservés éventuellement nécessaires devraient être portés sur le nouveau PLU et celles devenues caduques supprimées.

12. Le secteur Orge urbaine (OAP du PLU 2014).

La rédaction de l'OAP du PLU de 2014 satisfait nos associations. Il conviendra de la compléter par les éléments issus du site patrimonial remarquable (SPR) dans le cadre de la mise en compatibilité.

En particulier la promotion des énergies renouvelables et de l'architecture bioclimatique doit s'harmoniser avec les éléments du patrimoine bâti à l'intérieur du périmètre du SPR.

Les bords de l'Orge constituent un potentiel pour les déplacements piétonniers et cyclistes et participent à la richesse patrimoniale de la ville. Ainsi le règlement du SPR préconise l'aménagement d'un cheminement continu le long de l'Orge et repère des sections à aménager ou à créer.

Mais la continuité du cheminement peut être interrompue par certaines zones privées actuellement inaccessibles. A cet égard le règlement du SPR a édicté la règle suivante : *« Tout projet dont l'assiette foncière s'étend jusqu'à la berge doit intégrer la création d'un cheminement ouvert au public le long de la rivière. »*

Ce dispositif pourrait être complété par l'inscription au PLU d'emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme afin d'assurer à terme une continuité totale. Cet article du code débute ainsi :

« Le règlement [du PLU] peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

... »

13. Les sites mutables aux abords de la voie ferrée (OAP du PLU 2014)

La rédaction de l'OAP du PLU de 2014 reste très générale.

Pour la phrase « La zone derrière l'avenue de Paris connaîtra une densité équivalente à ce qui existe déjà en front de rue. » voir le § 14 ci-après

14. Avenue de Paris : permettre la réalisation d'une petite opération de logements tout en préservant le site (OAP du PLU 2014)

Cette opération isolée ne mérite dans doute pas une OAP.

Elle est illustrée comme suit dans le PLU de 2014 :



Attention : certains riverains se sont opposés à un tel projet en 1991, ont déposé un recours à l'encontre du Plan d'Occupation des Sols (POS) de l'époque, et ont obtenu l'annulation partielle du POS (Tribunal administratif de Versailles, dossier n° 911457, jugement du 23 novembre 1993). Les oppositions peuvent ne pas être aujourd'hui les mêmes ; mais si la municipalité souhaite renouveler un tel projet, il conviendra d'apporter un soin particulier à la concertation locale.

Il est à noter que le PLU de 2020 avait retenu un zonage UR3 dans ce secteur alors que le PLU de 2014 le classe en UR4. Seule l'une ou l'autre de ces options convient à nos associations.

15. Le Parc Lavoisier (OAP du PLU 2014) et la friche de La Belette.

Le parc Lavoisier occupe un espace très important sur le domaine de la commune à l'intérieur de la rocade ; il fait l'objet d'une OAP du PLU 2014.

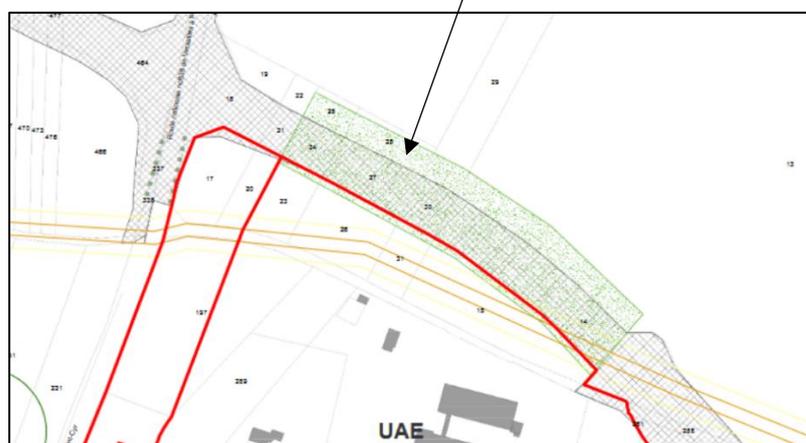
D'une manière générale il serait utile de connaître les taux d'occupation des différentes zones d'activités de la commune bien que ce soit de la compétence de la CDDH. On peut en effet s'interroger sur l'occupation du parc Lavoisier et sur les friches industrielles qui pourraient être réhabilitées comme c'est le cas de la zone de la Belette qui, bien que n'étant pas située à l'intérieur de la rocade, a été développée il y a de nombreuses années et se trouve maintenant pratiquement à l'abandon.

Il serait opportun, avant de vouloir à tout prix urbaniser des parcelles agricoles, d'encourager l'installation d'entreprises dans ces locaux inoccupés, si possible en utilisant les éventuelles possibilités de modulations fiscales.

16. La zone d'activités Vaubesnard (OAP du PLU 2014)

- a. Le PLU de 2014 (comme d'ailleurs celui annulé de 2020) fait figurer un « Espace paysager remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme »¹ de 25 mètres de profondeur sur le tracé de la déviation et longeant au nord sur une centaine de mètres la réservation du projet de contournement de la ville. Or cet espace paysager remarquable n'existe pas, il s'agit donc d'une erreur qu'il convient de corriger comme le préconise le SPR en veillant à préserver et reconstituer le corridor écologique et la lisière boisée sur la zone non aedificandi au sud de la déviation potentielle. Si l'intention est de réserver cet espace pour une future lisière boisée, il devait être représenté en tant qu' « Emplacement réservé ».

« Espace paysager remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme »



¹ L'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme créé par la loi du 12 juillet 2010 indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut : ... 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

- b. Certaines de nos associations ont déposé des recours concernant notamment la reconstitution de la lisière boisée à cet endroit et les servitudes liées au contournement nord. Le tribunal administratif de Versailles a fixé la fin de l'instruction au 30 juin 2022. Une fois toutes les procédures judiciaires closes, il conviendra de reporter en tant que de besoin les décisions des tribunaux dans le nouveau PLU et, en tout état de cause, d'y faire figurer graphiquement l'emprise boisée de 20 m minimum de large destinée à préserver le paysage et à reconstituer la lisière boisée vue depuis la route de Liphard.
- c. Nous rappelons que nos associations sont opposées à toute construction au nord du chemin de Vaubesnard tant que le contournement nord n'aura pas été construit et demandent le boisement des délaissés au sud de l'emprise de cette potentielle déviation.

17. Le secteur du Puits des champs (OAP du PLU 2020).

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 le PLU de 2020, aujourd'hui annulé, prévoyait 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.

Ce projet n'a donc plus lieu d'être cité dans le nouveau PLU en d'autres termes que ceux figurant en page 16 du PADD de 2014 :

« De même, un site d'extension de l'urbanisation de 7 hectares, réservé pour le long terme qui existait déjà dans le PLU actuel (Puits des Champs) pourra accueillir si nécessaire, un futur projet d'urbanisation à condition que les prescriptions et préconisations de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur le secteur en terme de paysage et de protection des cônes de vue vers le centre-ville de Dourdan soient prises en compte. »

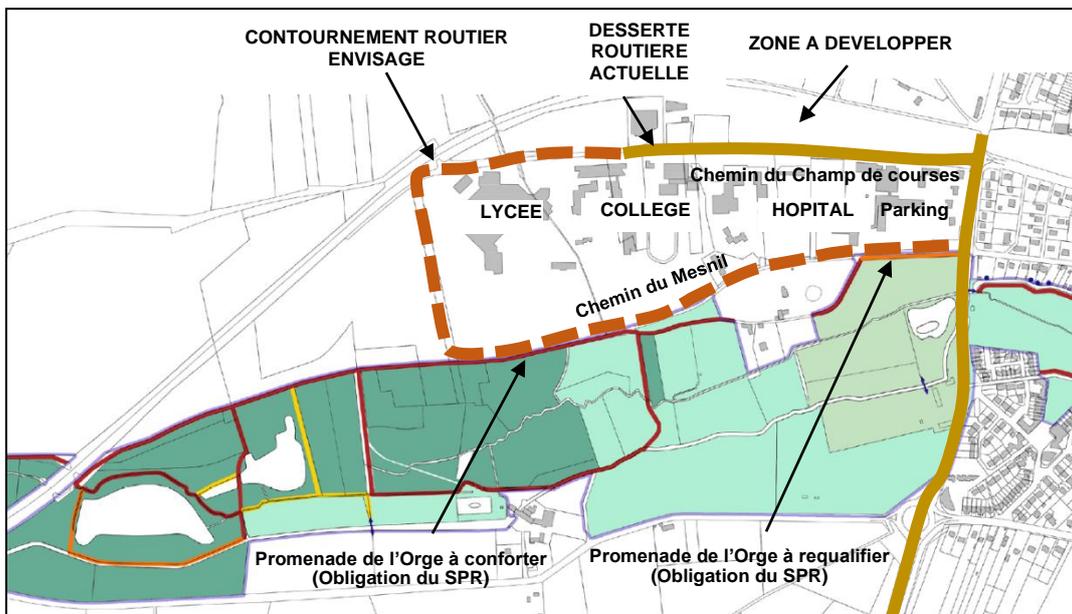
Aucune OAP ne se justifie aujourd'hui sur ce projet.

18. Le secteur de l'hôpital (OAP du PLU 2020).

Le projet de pôle éco-touristique et de loisirs en plein air du secteur Moulin Grillon – Fontaines Bouillantes, prévu par le PADD de 2014, n'est plus d'actualité.

En revanche il paraît nécessaire de mettre en valeur le réseau de liaisons douces existant dans ce secteur et de rendre plus attractif l'investissement effectué dans le passé aux Fontaines Bouillantes. Voir en particulier le §7 de la présente note.

L'OAP de 2020 du secteur Hôpital prévoyait de développer la zone en bordure sud de la voie ferrée 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'ajouterait à l'existante, un bouclage de la circulation de l'ensemble du secteur a été imaginé en utilisant des chemins de promenade protégés par le règlement du site patrimonial remarquable.



Outre la destruction sur 600 mètres, en violation de la servitude d'utilité publique que constitue le SPR, de ce chemin forestier de promenade très prisé par les familles dourdannaises et les randonneurs, on comprend mal la volonté d'allonger d'environ 1 km les trajets souvent multi-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 nouveaux problèmes de sécurité.

En revanche ce contournement par le chemin du Mesnil pourrait constituer une circulation douce permettant l'accès en vélos au groupe scolaire en dehors de la circulation automobile. On pourrait d'ailleurs utilement ouvrir des accès à l'arrière des installations depuis cette voie pour éviter aux enseignants et scolaires à pied ou à vélo de devoir faire le « grand tour ».

De même, dans le cas d'une catastrophe exceptionnelle empêchant l'évacuation de la circulation et des installations par le chemin du Champ de course, ce contournement empierré pourrait constituer une voie de sauvetage ouverte à l'initiative des services de secours.

19. Le secteur de la gare (OAP du PLU 2020).

La gare est un point central d'interconnexion et peut permettre le développement de services spécifiques en lien avec les projets de développement touristiques et économiques. Point de départs et d'arrivées quotidiens de nombreux actifs dourdannais et de randonneurs, il doit rester un poumon vert reflétant d'identité et la qualité de vie de notre ville. Il convient donc de préserver le secteur Gare d'une surdensification (telle qu'à Brétigny ou Arpajon) et valoriser au mieux cette richesse collective.

Nos associations estiment nécessaire de préserver et mettre en valeur les constructions remarquables existantes, notamment le bâtiment caractéristique de l'architecture ferroviaire ancienne.

En cas de vente des terrains de la SNCF, ou de projets non ferroviaires conduits par elle, il conviendra donc de veiller au zonage de ce secteur compte tenu des enjeux et des contraintes de ce quartier.

20. Le secteur du camping (OAP du PLU 2020).

L'OAP secteur Camping du PLU de 2020 prévoyait 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 : LOG1918090J « Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace ». Il est donc nécessaire de maintenir en zone N ce petit massif boisé de centre-ville, vestige des forêts galeries caractéristiques de la région et situé en continuité du parc voisin.

Nos associations demandent donc que cette OAP du PLU de 2020 ne soit pas reprise dans la modification du PLU de 2014.

21. Le plan de circulations douces.

Cette OAP devrait présenter le résultat des études de « Petites villes de demain » au regard de ses objectifs de circulations douces qui ont été définis comme suit et que nos associations approuvent :

« A 1 - Développer les circulations cyclables

1/ Boucler périphérique vélo et développer les itinéraires cyclables afin de relier les équipements structurants communaux

2/ Initier déploiement vélo électrique

3/ Soutenir acquisition équipements liés à acquisition vélo électrique

4/ Créer solutions de stationnement de vélo électrique

A 2 - Développer les circulations piétonnes : Reprendre berges et circulation en bordure de trame bleue »

Il est important que ces circulations douces soient physiquement sécurisées et ne se contentent pas de marques de peintures sur les voies de circulation automobile.

22. Les zones inondables.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRi) a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2017-DDT-SE-436 du 16/06/2017. Il est donc postérieur au PLU de 2014 dont la modification nécessite une mise en compatibilité.

Cette modification ne peut se satisfaire du simple report des zones classées inondables figurant dans le PLU de 2020, supposé compatible avec le PPRi. En effet les plans de zonage du PLU de 2020 indiquent comme constructibles des parcelles inconstructibles en application du PPRi , ce qu'a relevé le tribunal administratif de Versailles le 6 décembre 2021 dans son jugement annulant le PLU de 2020.

La mise en compatibilité permettrait de respecter à la fois les obligations du PPRi, les recommandations du commissaire enquêteur de l'enquête publique de 2019, et les préconisations de protection de fond de vallée de l'Orge des documents du SPR tout en évitant que les futurs habitants de ces parcelles ne soient confrontés aux inondations de leurs logements.

23. Le pourtour de la rocade.

Il est important que les commerces de centre-ville ne soient pas concurrencés par l'implantation de centres commerciaux sur le pourtour de la ville. Nos associations approuvent ce principe qui a été appliqué par les municipalités récentes.

En application de ce principe, le PLU de 2020 a classé le secteur de la Belette en zone UAE, zone « destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère artisanal ou industriel ou des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements ». Nos associations approuvent ce classement.

En revanche le PLU de 2014 avait classé la zone de la Belette en secteur UAE* défini comme suit par son règlement : « Un secteur UAE* est dédié aux activités commerciales rue Raymond Laubier et dans la zone d'activités de La Belette. ». Il est donc important que la modification en cours du PLU de 2014 reprenne le classement du PLU de 2020.

24. Les hameaux de Rouillon et de Semont.

Tout comme le centre-ville, les hameaux de la commune ainsi que les fermes isolées sont protégés par le SPR et seules les parcelles déjà urbanisées sont constructibles. Toutes les parcelles alentour sont soit agricoles (A) soit naturelles (N). Clairement, le PLU ne prévoit pas d'urbanisation supplémentaire de ces hameaux et nos associations appuient cette orientation.

De plus, la vallée du Rouillon et la vallée de la Rémarde, sites inscrits, sont protégées au titre de la loi du 2 mai 1930 des sites inscrits et sites classés par le décret du ministère de l'urbanisme et du logement du 13 août 1981.

Cet environnement agricole et naturel est à préserver.

25. L'enquête publique, acte officiel majeur de consultation, devrait être organisée avec soin et mise à profit pour sensibiliser la population à la mise en valeur de la ville et de son environnement.

L'enquête publique menée fin 2019 a fait l'objet de nombreuses irrégularités que le tribunal administratif a relevées : 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'enquête². 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.

² Des explications plus détaillées sont disponibles au lien <http://apaviedourdan.free.fr/textes/mem.pdf>

26. 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 aux réflexions sur « Petites villes de demain » et aux modifications à apporter au PLU de 2014. Il conviendrait de mettre en place à cet effet une structure de concertation pérenne 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.*³ ».

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.

³ Extrait de la réponse de la liste Nouvelle Ere au questionnaire adressé lors du deuxième tour des élections municipales par sept associations dourdannaises aujourd'hui membres du GAD – Juin 2020.