

**PATRIMOINE ET  
CADRE DE VIE  
DOURDAN  
(APAVIE)**

Madame Maryvonne BOQUET  
Maire de Dourdan  
Hôtel de Ville, Esplanade Jean Moulin  
91410 DOURDAN

**Lettre recommandée avec A.R.**

Réf. : APAVIE/202004

Dourdan, le 27 mars 2020

**Objet : Recours gracieux à l'encontre du plan d'occupation des sols (PLU) approuvé le 31 janvier 2020 et rendu exécutoire le 5 février 2020**

Madame la Maire,

Le conseil municipal a approuvé un nouveau plan local d'urbanisme pour la ville par la délibération n° DEL2020001 du 31 janvier dernier ci-jointe que vous avez rendue exécutoire le 5 février 2020. Nous vous demandons de bien vouloir reconsidérer cette décision pour les raisons suivantes :

**1. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Puits-des-Champs » contrevient au règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Dourdan**

La configuration physique de l'aménagement de ce secteur, telle qu'elle est illustrée par les plans figurant dans le PLU, se caractérise 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. Cette configuration est contraire au règlement de l'AVAP de 2014, en vigueur lors de l'approbation du nouveau PLU, qui spécifie en particulier : « *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.* »

Remarques complémentaires :

- L'AVAP demande de conserver une large vue sur le centre ancien comme illustré par la photographie présentée et par la règle d'épannelage destinée à le voir par-dessus les bâtiments. L'épannelage du PLU est inversé par rapport à cette règle et les schémas ne montrent qu'un étroit pinceau de vue sans garantir qu'il ne soit pas lui-même obstrué par des constructions.
- 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.* ». L'architecte des bâtiments de France a demandé en conséquence de ne pas présenter de plan de masse dans le PLU, ce qui n'est pas respecté.
- Les règles de l'AVAP sont restées inchangées dans le nouveau site patrimonial remarquable approuvé en février 2020.
- Le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que la compatibilité du projet d'aménagement avec le SPR pourrait être vérifiée dès à présent. C'est ce que les associations participantes sollicitent depuis la première réunion de la commission locale du site patrimonial remarquable.

## **2. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Hôpital » contrevient au règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Dourdan**

L'OAP prévoit de prolonger à terme le Chemin du Champs de Course pour le relier au Chemin du Mesnil et ainsi assurer un bouclage de la circulation du secteur qui sera par ailleurs développé par deux équipements pour environ 2500 m<sup>2</sup> et quatre bâtiments tertiaires pour environ 5000 m<sup>2</sup>.

Cette circulation nouvelle et importante chemin du Mesnil est incompatible avec le règlement de l'AVAP qui spécifie pour cette voie : « *Promenade de l'Orge à conforter* »

Remarques complémentaires :

- Le nouveau site patrimonial remarquable (SPR) approuvé en février 2020 maintient la spécification « *Promenade de l'Orge à conforter* » pour ce chemin de promenade.
- On n'imagine pas la réalisation du contournement, telle que prévue par le PLU, en « *matériaux naturels et restant perméables (terre compactée, grave, sable stabilisé, pavé ou dalles de pierre à joint filtrant, etc...)* », compte tenu de la circulation du secteur. Ceci est une incohérence.
- La mairie justifie ce bouclage par la nécessité de fluidifier la circulation pour garantir l'accès des secours. Cet impératif de sécurité peut être aisément satisfait, et à moindre coût, par l'aménagement d'accès directs aux infrastructures pour les pompiers et les autres services de sécurité depuis le chemin du Mesnil.
- A l'heure où priorité est donnée à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et où la mairie veut donner l'exemple, on comprend mal la volonté d'allonger d'environ 1 km les trajets quasi-quotidiens d'un grand nombre de véhicules.

## **3. Plus généralement, le PADD n'est cohérent ni avec l'AVAP ni avec le SPR car il ne prend pas en compte la protection et la mise en valeur du site.**

Le PADD ne cite ni l'AVAP ni le SPR. Aucune des 5 orientations et aucun des 20 objectifs n'évoque la sauvegarde et la mise en valeur du site patrimonial remarquable, sauf pour les espaces naturels et forestiers de la commune. Le patrimoine bâti cité se réduit au site de la Gendarmerie, à l'ancienne caserne des pompiers et à l'ancienne DTT.

## **4. La définition des « équipements d'intérêt collectif et services publics » figurant dans le PLU n'est pas conforme à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées 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 les équipements d'intérêt collectif et services publics :

*« La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4<sup>o</sup> 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. »*

La nouvelle définition introduite dans le PLU élargit le champ imposé par la réglementation puisqu'elle lui ajoute des *habitations* au sens de l'arrêté ainsi que « *l'ensemble des équipements publics ou privés qui permettent de répondre aux besoins de la population.* ». Un juge pourrait même considérer qu'un centre commercial dans un quartier isolé répondrait à cette définition.

Remarques complémentaires :

- Cette absence de conformité a été signalée en plusieurs pages 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.
- Le 7 février 2020 notre association a signalé cette absence de conformité à M. le Préfet par un courrier recommandé resté à ce jour sans réponse.
- Au-delà de l'aspect réglementaire, cet élargissement pose un problème de fond car cette catégorie d'équipements bénéficie de dérogations 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 notre ville se heurtent 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.

## **5. Deux pages du PLU n'ont pas été soumises à l'enquête publique et ne résultaient pas de l'enquête, ce qui entache celle-ci d'illégalité.**

Le document « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU comporte deux pages supplémentaires 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 confirmé<sup>1</sup> 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.*

Remarque complémentaire :

- L'architecte des bâtiments de France a expressément demandé, dans son avis officiel très argumenté du 11 octobre 2019, que le plan d'aménagement graphique déjà existant à l'époque 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.

## **6. De nombreux avis de personnes publiques associées 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 trop tôt, ce qui rend l'enquête irrégulière.**

L'enquête s'est officiellement déroulée du 9 octobre au 9 novembre 2019. De nombreux avis de personnes publiques sont arrivés en mairie en deuxième partie du mois d'octobre (Département, ABF, Syndicat de l'Orge, Chambre d'agriculture ...) alors que l'article L123-10 du code de l'urbanisme demande que le dossier soumis à l'enquête comporte ces avis.

Remarques complémentaires :

- 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 car seuls figuraient sur le site internet les documents arrêtés le 28 juin 2019 par le conseil municipal.
- Dans un courrier adressé le 10 mars 2020 à trois associations dont la nôtre vous indiquez au sujet d'ajouts effectués après l'enquête publique et non soumis à cette enquête : « *Ces ajouts ont été réalisés à la demande de madame l'Architecte des Bâtiments de France et de la Direction Départementale des Territoires, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées. Trois réunions, en présence de ces instances, ont permis en concertation, de compléter l'OAP, comme le souhaitait l'Architecte des Bâtiments de France, et non comme vous l'avancez « totalement à l'inverse de cette préoccupation »* ». Sauf erreur d'interprétation, cette phrase indique que des avis différents de ceux mis à la disposition du public ont été émis par des personnes publiques associées, apparemment postérieurement à la clôture de l'enquête publique, ce qui fausse totalement celle-ci sur un sujet d'une importance majeure pour l'avenir de la commune.

---

<sup>1</sup> CE. 12 mars 2010, Lille Métropole Communauté Urbaine, req. n°312.108

**7. Plusieurs avis enregistrés dans le registre n'ont pas été relevés par le commissaire-enquêteur ni a fortiori analysés par la mairie.**

C'est en particulier le cas de l'absence de conformité citée au point 4 ci-dessus, du manque d'un rapport de présentation explicatif, de l'incohérence entre l'AVAP/SPR et le PADD, de l'absence de justification pour les modifications dans le secteur de la Brousse.

**Nous vous demandons de bien vouloir considérer la présente comme valant recours gracieux à l'encontre de la délibération n°DEL2020001 du 31 janvier 2020 du conseil municipal approuvant un nouveau plan local d'urbanisme de la ville et de la décision du 5 février 2020 de la rendre exécutoire.**

Nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos salutations respectueuses.

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical and curved strokes, enclosed within a faint rectangular border.

Jean-Yves VALIN  
Président

P.J. : délibération N° DEL2020001 du 31 janvier 2020

Département de l'ESSONNE

**République Française**

Arrondissement d'ETAMPES

**Extrait du registre des DELIBERATIONS**

Commune de DOURDAN

**du Conseil Municipal du 31 janvier 2020**

Nomenclature N° : 2

Conseillers en exercice : 33

N°DEL2020001

Présents : 30

Votants : 26

**Objet : Approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme**

Le 31 janvier 2020 à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de DOURDAN, légalement convoqué par Madame la Maire le 24 janvier 2020, s'est réuni sous la Présidence de Maryvonne BOQUET, au Centre Culturel de Dourdan.

**PRESENTS** : Maryvonne BOQUET, Olivier BOUTON, Catherine AUBERT, Gérard DIAZ, Sylvine HENDELUS, Séverine HULBACH, Thomas KIEFFER, Tarik EL GACHBOUR, Pierre DUCOLONER, Annie SARRAN, Farid GHENAM, Didier LECRENAIS, Claudine KIEFFER, Luc TURNER, Béatrice CROS, Nessa DAVRAIN, Désigane FLORE, Aude BOQUET, Elsa CAUDY, Nicolas LECOT, Thérèse GILBERT, Christophe JEDRECY, Brigitte ZINS, Jean-Jacques DULONG, Romain VITEAU, Christophe NICOLAU, Marie-Ange ROUSSEL, Eric RINEAU, Alessandro BERTONE, Marc MACAN, Conseillers Municipaux.

**ABSENTE EXCUSEE** : Fabienne LAPINA a donné pouvoir à Marc MACAN, conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ABSENTES** : Christelle BARTHELEMY, Nadia LE BOURNOT,

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Thérèse GILBERT

Le conseil municipal entend l'exposé du rapporteur, Olivier BOUTON.

Par délibération n° DEL2014075 du conseil municipal du 13 juin 2014, la commune de Dourdan a engagé une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les objectifs poursuivis pour cette révision étaient de :

- Permettre la réalisation d'équipements structurants tels qu'un groupe scolaire, maison de santé, maison des associations, espace jeunesse, crèche collective, médiathèque-pôle culturel afin d'asseoir le rôle de ville centre de Dourdan,
- Développer le commerce local de proximité, créer de nouvelles zones d'activités pour créer de l'emploi et développer les zones d'activités existantes,
- Faciliter et promouvoir la réhabilitation de logements anciens,
- Développer le secteur Gare de Dourdan,
- Développer l'offre de logement social sur la commune tant en location qu'en accession sociale,
- Accentuer la réalisation de logements afin de maintenir une offre d'habitat diversifiée et de qualité notamment en permettant la réalisation d'une opération d'ensemble sur le secteur du Puits des Champs, en adéquation avec la qualité paysagère du site,
- Modifier le zonage du champ de foire et du secteur du moulin Grillon,
- Renforcer le traitement qualitatif des entrées de ville, en cohérence avec les objectifs d'attractivité de notre commune,
- Renforcer la protection d'espaces verts, boisés ou paysagers, notamment en zone urbaine du territoire, où la protection d'arbres remarquables est à envisager,
- Développer les liaisons douces sur le territoire communal,
- Poursuivre une dynamique de développement durable, conformément aux lois Grenelle 1 et 2,
- Développer et maintenir une agriculture de proximité,
- Envisager une procédure de modification de l'AVAP afin de rendre compatible les objectifs de l'AVAP avec les nouveaux objectifs du PLU,
- Développer le stationnement de proximité en centre-ville.

La commune a réalisé une large concertation par :

- ✓ Trois réunions publiques : une réunion publique à chaque phase de la révision du PLU,
- ✓ Une concertation spécifique sur le Puits des champs comprenant : une balade de quartier, 3 ateliers participatifs, des réunions publiques et des réunions avec les associations de défense de quartier et de l'environnement,
- ✓ Trois réunions avec les associations de défense de quartier et de l'environnement : une réunion publique à chaque phase de la révision du PLU,
- ✓ Des balades de quartiers au sein de chaque quartier.

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du conseil municipal du 28 juin 2019.

Par délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2019, le Plan Local d'Urbanisme a été arrêté et une enquête publique a eu lieu du 9 octobre au 9 novembre 2020.

A la suite de l'enquête publique, Monsieur le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable au PLU arrêté et mis en enquête publique. Le rapport final du commissaire enquêteur a été transmis à la commune le 30 décembre 2019.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal d'effectuer des modifications au projet arrêté et mis en enquête publique.

Ces évolutions, toutes liées aux observations formulées soit par les personnes publiques associées, soit dans le cadre de l'enquête publique, ne modifient pas l'équilibre général du projet.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 101-2, L 103-2 à L 103-6, L 153-31, à L 153-35 et R 153-3 à 7, L 151-8 à 42 et R 151-12 à 13,

**Vu** le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par décret le 27 décembre 2013,

**Vu** le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France approuvé par le Conseil Régional d'Ile de France le 19 juin 2014,

**Vu** le Plan de Prévention des risques d'inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille approuvé par arrêté inter-préfectoral du 16 juin 2017.

**Vu** l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), valant Site Patrimonial Remarquable en date du 7 février 2014 mis en révision générale par délibération n° DEL2014126 du 21 novembre 2014,

**Vu** la délibération n° DEL2014075 du conseil municipal du 13 juin 2014, portant sur le lancement de la procédure de révision générale du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

**Vu** le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'est tenu le 23 juin 2016,

**Vu** le porter à connaissance de l'Etat du 28 août 2015,

**Vu** le projet de Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** le bilan de la concertation,

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2019 portant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** les conclusions du rapport final du commissaire enquêteur,

**Vu** les avis des Personnes publiques Associées,

**Vu** la note jointe sur les modifications apportées au projet de PLU,

**Vu** l'avis de la commission « Urbanisme-Travaux et développement durable » du 20 janvier 2020,

**Considérant** l'avis favorable formulé par le commissaire enquêteur,

**Considérant** les remarques et observations des Personnes Publiques Associées,

**Considérant** qu'il convient que le conseil municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme,

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à la majorité par**

- **21 voix POUR** : Maryvonne BOQUET, Olivier BOUTON, Catherine AUBERT, Gérard DIAZ, Sylvine HENDELUS, Séverine HULBACH, Thomas KIEFFER, Tarik EL GACHBOUR, Annie SARRAN, Farid GHENAM, Didier LECRENAIS, Claudine KIEFFER, Luc TURNER, Béatrice CROS, Nessa DAVRAIN, Désigane FLORE, Aude BOQUET, Elsa CAUDY, Nicolas LECOT, Thérèse GILBERT, Christophe JEDRECY,
- **5 voix CONTRE** : Pierre DUCOLONER, Jean-Jacques DULONG, Romain VITEAU, Marc MACAN + le pouvoir de Fabienne LAPINA,
- **5 Abstentions** : Brigitte ZINS, Marie-Ange ROUSSEL, Eric RINEAU, Christophe NICOLAU, Alessandro BERTONE,

- **d'approuver** le Plan Local d'Urbanisme ;
- **de dire** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département ;
- **de dire** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine, ainsi qu'en Préfecture, conformément aux articles R 153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

Acte rendu exécutoire :

- Publié le **5 FEV. 2020**
- Transmis au représentant de l'Etat



Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour Extrait Conforme

La Maire

Maryvonne BOQUET