

Tribunal administratif de Versailles

Requête introductive d'Instance

CONTEXTE :

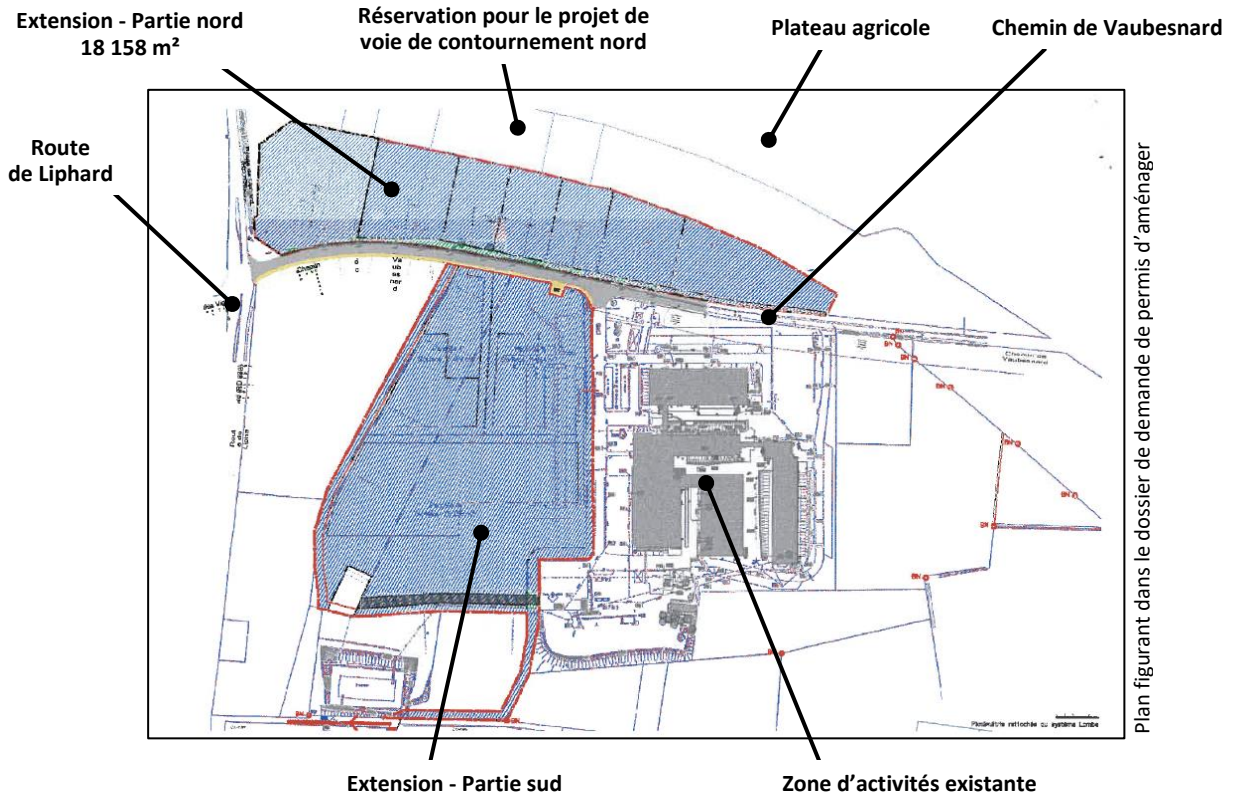
La ville de Dourdan dispose en son entrée nord d'une zone d'activité dite de Vaubesnard partiellement cachée par une lisière forestière et longée au nord par le chemin du même nom, ce chemin la séparant d'un vaste plateau agricole.

Un projet de contournement routier de Dourdan par le nord a été initié en 2003 par le conseil général de l'Essonne. Le projet devait permettre de réduire le trafic de transit à l'intérieur de l'agglomération. En 2008, la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH) a identifié l'opportunité d'étendre et de redynamiser la zone d'activité de Vaubesnard du fait qu'elle se trouve située à proximité immédiate du contournement projeté. Ce projet de voie de contournement constituait en effet une opportunité d'attractivité et de desserte efficace pour le site.

Une concession d'aménagement a alors été conclue entre la CCDH et la société anonyme d'économie mixte Essonne Aménagement pour mener à bien cet objectif en cohérence avec l'emplacement réservé pour la future voie de contournement. La concession d'aménagement a été transférée en 2017 à la SPL des Territoires de l'Essonne qui assure désormais la maîtrise d'ouvrage des travaux, équipements, études concourant à cette opération qui a pris le nom de « Ecoparc Dourdan Nord ». Les actionnaires de la SPL sont le département de l'Essonne, le Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, la communauté de communes du Val-d'Essonne et celle du Dourdannais en Hurepoix.

Fin 2015, le projet de voie de contournement Nord de Dourdan a été retiré de la programmation du Département. Pour autant la CCDH a maintenu son projet d'Ecoparc en prévoyant deux permis d'aménager, l'un portant sur la partie située au sud du chemin de Vaubesnard, l'autre portant sur les terres agricoles situées au nord de ce chemin.

C'est l'aménagement de cette partie nord qui est contesté.



Situation actuelle



Photo : règlement du site patrimonial remarquable (SPR)

Lisière forestière actuelle vue depuis le nord, route de Liphard

FAITS :

- Le 27 juin 2019 la SPL a déposé deux demandes de permis d'aménager pour les parties situées respectivement au sud (PA 91200 19 10003) et au nord (PA 91200 19 10004) du chemin de Vaubesnard. Ces deux demandes ont été complétées le 8 août 2019.
- Du 4 novembre au 4 décembre 2019 s'est tenue une enquête publique sur le projet d'Ecoparc¹, comportant notamment une étude d'impact. A l'issue le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable.
- Le 18 décembre 2019 le conseil municipal de Dourdan a émis un avis défavorable à l'extension de l'Ecoparc pour la partie située au nord du chemin de Vaubesnard.
- Le 5 mars 2020, par arrêtés municipaux, la maire de Dourdan
 - o a accepté le permis d'aménager PA 91200 19 10003 concernant la partie sud.
 - o a refusé le permis d'aménager PA 91200 19 10004 concernant la partie nord.
- Le 26 mars 2021 la SPL a déposé une nouvelle demande de permis d'aménager pour la partie nord. Cette demande a été enregistrée sous le numéro PA 91200 21 10002 ; elle a été complétée le 21 mai 2021.
- Le 19 août 2021, par arrêté municipal, le maire de Dourdan a accordé le permis d'aménager PA 91200 21 10002, permettant ainsi l'extension de l'Ecoparc au nord du chemin de Vaubesnard.

C'est ce permis d'aménager du 19 août 2021 dont la requérante demande l'annulation.

DISCUSSION

Le retrait du projet de voie de contournement nord fait perdre au projet d'Ecoparc sa cohérence économique et sa bonne insertion territoriale. Le dossier d'enquête publique n'a présenté ni étude de marché et de justification économique, ni analyse du risque commercial, ni étude d'impact de la circulation nouvelle en ville.

La question a d'ailleurs été posée par la Mission régionale d'autorité environnementale lors de l'enquête publique et la seule réponse « économique » apportée par le promoteur a été qu'il s'agissait d'un souhait de la Communauté de communes Dourdannais en Hurepoix (CCDH). Ceci est l'aveu de l'absence de toute étude de marché et de risque sérieuse.

La question se pose donc de la viabilité économique de cet Ecoparc et de l'utilité de sa création, en particulier pour son extension au nord du chemin de Vaubesnard. En effet, contrairement à la partie située au sud, cette extension au nord du chemin

- s'effectuera intégralement sur des terres agricoles qui seront ainsi condamnées ;
- se positionnera en avancée de la lisière forestière qui masque aujourd'hui partiellement les constructions situées au sud du chemin de Vaubesnard et préserve ainsi l'entrée de ville ;
- dégradera les 3 itinéraires de randonnée pédestre officiellement répertoriés sur le chemin de Vaubesnard et situés entre la lisière forestière et les espaces agricoles.

¹ L'ensemble des documents de l'enquête publique est disponible au lien <https://enquetepublique-pref91.fr/ecoparcdourdan/dossiers/>

Pour ces raisons, le conseil municipal de Dourdan, le commissaire enquêteur et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ont tous émis un avis défavorable à cette extension au nord du chemin de Vaubesnard.

Pour les mêmes raisons, ainsi qu'il sera démontré ci-après, le projet enfreint plusieurs réglementations.

C'est donc très anormalement que le maire de Dourdan a délivré le permis d'aménager querellé.

SUR LA LEGALITE EXTERNE

Le 18 décembre 2019 le conseil municipal de Dourdan a émis un avis défavorable à l'extension de l'Ecoparc Dourdan nord, pour la partie située au nord du chemin de Vaubesnard.

Les motivations du conseil municipal, telles que figurant dans la délibération, étaient notamment les suivantes :

- « *l'étude d'impact manque de justification sur le volet du développement économique* »
- « *l'ensemble des pièces proposées ne justifie pas l'absolue nécessité d'aménager des terres aujourd'hui agricoles* »
- « *l'offre de transport est faible pour desservir la zone d'activité* »
- « *la préservation de l'entrée de ville est une préoccupation des Dourdannais et du Site Patrimonial Remarquable* » ; « *la protection paysagère de 5 mètres en bordure du projet NORD pourrait être réétudiée, et élargie en tenant compte des recommandations du règlement du SPR* »
- « *il serait utile d'étudier de construire sur cette la partie Est, sans construire sur les délaissés² en proposant d'autres secteurs de compensation sur le périmètre, ou en dehors du périmètre* »

C'est donc très logiquement que, le 5 mars 2020, le maire de Dourdan a refusé la demande de permis PA 91200 19 10004 qui avait été déposée en juin 2019 pour l'aménagement de la partie située au nord du chemin de Vaubesnard.

Le 19 août 2021, une deuxième demande ayant été déposée quelques mois auparavant, le nouveau maire de Dourdan a pris l'initiative de délivrer un permis d'aménager PA 91200 21 10002 pour la partie située au nord du chemin de Vaubesnard sans en référer préalablement au conseil municipal et en totale opposition avec l'avis précédemment émis par celui-ci. Ce nouveau permis laisse de plus inchangés les éléments cités ci-dessus ayant motivé l'avis défavorable du conseil municipal.

Aux termes de l'article L. 2122-21 du code général des collectivités territoriales, « *le maire est chargé, d'une manière générale, d'exécuter les décisions du conseil municipal* ». En prenant un acte contraire à la délibération du conseil municipal le maire de Dourdan a commis un excès de pouvoir.

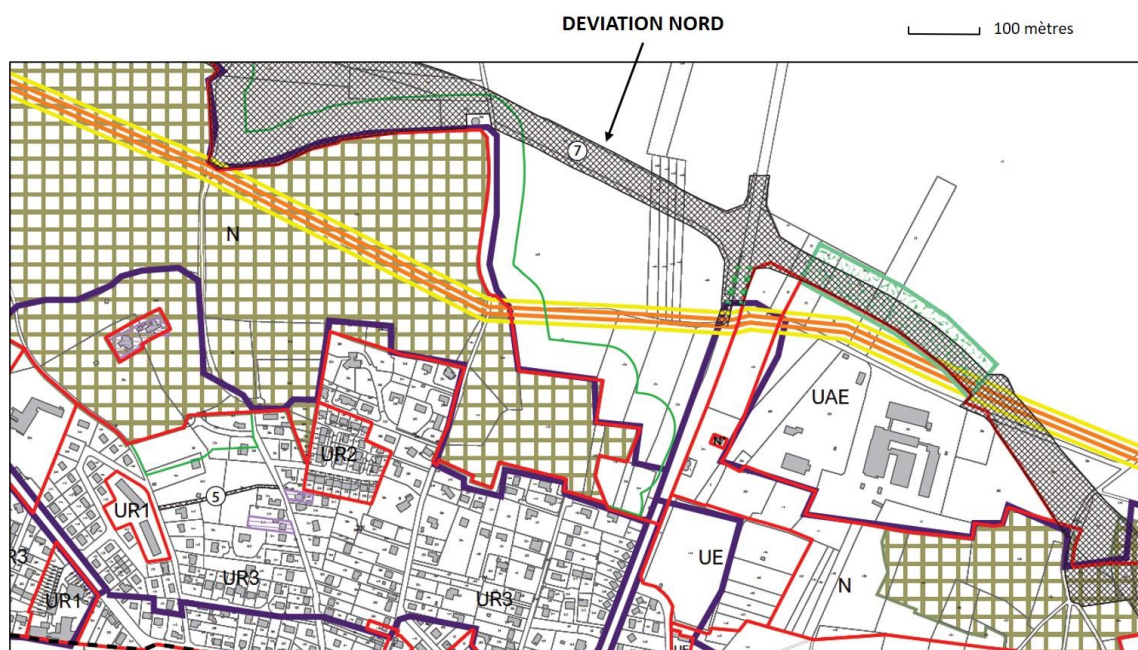
Pour cette raison l'arrêté municipal du 19 août 2021 devra être annulé.

² « Les délaissés » désigne les terres sur lesquelles doit s'implanter l'extension de l'Ecoparc au nord du chemin de Vaubesnard.

SUR LA LEGALITE INTERNE

Violation du code de l'urbanisme.

Le projet de voie de contournement de la ville par le nord a été approuvé définitivement le 1er juin 2006 par le Conseil Général du département de l'Essonne et n'a jamais été annulé bien qu'actuellement retiré de la programmation du département. Il a fait l'objet de l'arrêté d'utilité publique du 7 décembre 2006 et d'un arrêté de prorogation de validité du 8 décembre 2011 pour permettre l'acquisition des terrains nécessaires. Il figure au cadastre et sur les plans de zonage du PLU.



Extrait du plan de zonage du PLU de Dourdan

L'article L111-6 du code de l'urbanisme impose une zone non constructible de part et d'autre d'une telle déviation. Il est en effet 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. »

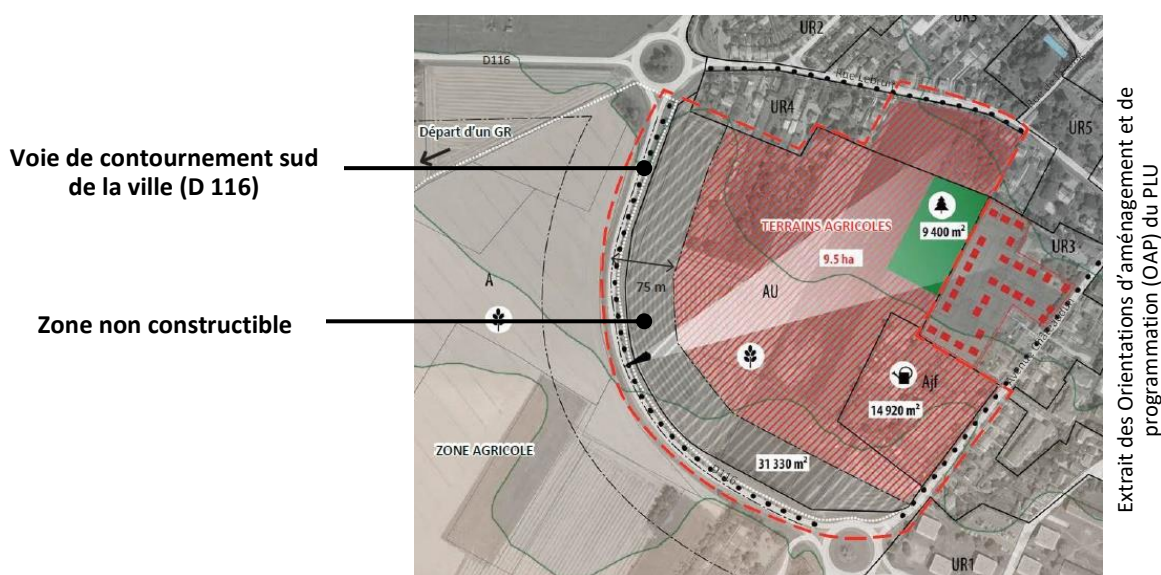
Les plans d'aménagement de l'extension au nord du chemin de Vaubesnard ne respectent pas cette zone non constructible.

Le commissaire enquêteur, en page 127 de son rapport d'enquête publique concernant la demande d'aménagement constate : « La concrétisation du projet de création d'une voie de contournement nord de la commune n'étant pas envisageable à court terme, le parti pris de l'aménageur est de considérer qu'elle est inexistante.... ; se poserait, à terme, en cas de réalisation, le problème des nuisances générées par une voie à fort trafic, ce qui n'a pas été envisagé dans l'étude d'impact. La

compatibilité de la création du « secteur nord » avec la réalisation future de la déviation est mise en doute par l'article L111-6 du code de l'urbanisme prohibant les constructions et installations dans une bande d'au moins 75 mètres autour des routes à grande circulation. »

Il conclut à l'appui de son avis défavorable à la page 129 du même rapport : « *Le périmètre du projet est délimité vis-à-vis des terres agricoles par une voie de contournement nord de la commune dont la perspective de réalisation est très incertaine et qui pourrait mettre en cause la protection des occupants de la ZAE vis-à-vis des nuisances du trafic. »*

On peut de plus constater qu'en pages 4 et 5 de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) le Plan Local d'Urbanisme de la commune impose une telle zone non constructible depuis l'axe de la voie de contournement sud de la ville qui existe déjà : « *Également, en bordure de la D116, une zone qui s'étend sur 75 mètres à partir de l'axe de la route, est non constructible* ».



Le permis d'aménager querellé autorise donc en bordure du contournement nord un aménagement en infraction avec l'article L111-6 du code de l'urbanisme alors que le respect de cet article est imposé aux aménagements en bordure du contournement sud.

Cette incohérence confirme l'irrégularité du permis délivré.

Violation du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 pose le principe d'une gestion économe des espaces. Ceci est notamment précisé comme suit en pages 24 et 26 de son document « Orientations réglementaires » :

« La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés ».

« Les nouvelles zones d'activités doivent minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager. »

La justification de la consommation d'espaces agricoles pour l'extension au nord du chemin de Vaubesnard a donc été examinée lors de l'enquête publique, d'autant que le projet de voie de contournement qui a initié la volonté de développer la zone d'activité a été suspendu. En particulier, après avoir noté que les bâtiments de la zone d'activités de Vaubesnard existante sont présentés « *en majorité sous occupés* » en page 142 de l'étude d'impact³, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), en pages 17 et 18 de son avis exprimé dans le cadre de l'enquête publique, a posé la question sous deux formes :

- « *La MRAe note toutefois que l'extension de la zone d'activités au nord du chemin de Vaubesnard, qui semblait cohérente dans le contexte du projet de contournement routier, devrait être davantage justifiée à la suite de l'abandon du projet routier.* »
- « *L'étude d'impact n'apporte pas d'éléments de justification quant à la création de surfaces dédiées aux activités économiques, au regard notamment du taux de remplissage et de la densification des autres zones d'activités sur le territoire communal ou intercommunal.* »

Le commissaire enquêteur est particulièrement sévère en notant en page 35 de son rapport que la réponse de l'aménageur à ces deux interrogations de la MRAe est « *inexploitable et insuffisante* » pour le première et inexistante pour la deuxième.

Cette absence de justification a conduit le commissaire enquêteur à émettre un avis défavorable justifié en ces termes en pages 129 et 130 de son rapport :

« L'implantation des constructions au nord du chemin de Vaubesnard consommera des terres cultivées et le dossier d'étude d'impact ne présente pas de scénario d'évitement de cette consommation, alors qu'ont été identifiées des parcelles constructibles dans une zone d'activité plus ancienne (d'une surface a peu près équivalente à celle projetée pour les lots 1 à 6) »

« Il n'a pas été démontré que le potentiel constructible disponible sur le territoire ne permettrait pas le développement de l'activité économique, conduisant ce faisant à n'envisager que l'extension de la ZA Vaubesnard pour répondre aux besoins d'amélioration de l'offre en surfaces dédiées à l'activité. »

De manière similaire la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis défavorable au plan local d'urbanisme de la ville en recommandant que le secteur de Vaubesnard « *soit retiré à l'urbanisation pour compenser les pertes importantes de surfaces agricoles* ».

Et ainsi qu'indiqué précédemment, le conseil municipal de Dourdan a jugé en décembre 2019 : « *l'ensemble des pièces proposées ne justifie pas l'absolue nécessité d'aménager des terres aujourd'hui agricoles* »

Il a donc été démontré lors de l'enquête publique et reconnu par d'autres instances publiques que, faute de pouvoir apporter les justifications nécessaires, le projet d'aménagement au nord du chemin de Vaubesnard ne respectait pas les orientations réglementaires du SDRIF relatives à la gestion économe des espaces

Le permis d'aménager sera donc aussi annulé de ce fait.

³ L'étude d'impact (327 Mo) est disponible au lien <https://enquetepublique-pref91.fr/ecoparcdourdan/dossiers/>

Violation du Site Patrimonial Remarquable de Dourdan sur le paysage.

Dourdan dispose d'entrées de ville préservées, particulièrement au niveau de la zone d'activités de Vaubesnard ; à cet endroit, au-delà du plateau agricole et de la lisière forestière qui masque partiellement la zone, on ne découvre la ville qu'après avoir franchi l'intersection avec le chemin de Vaubesnard.

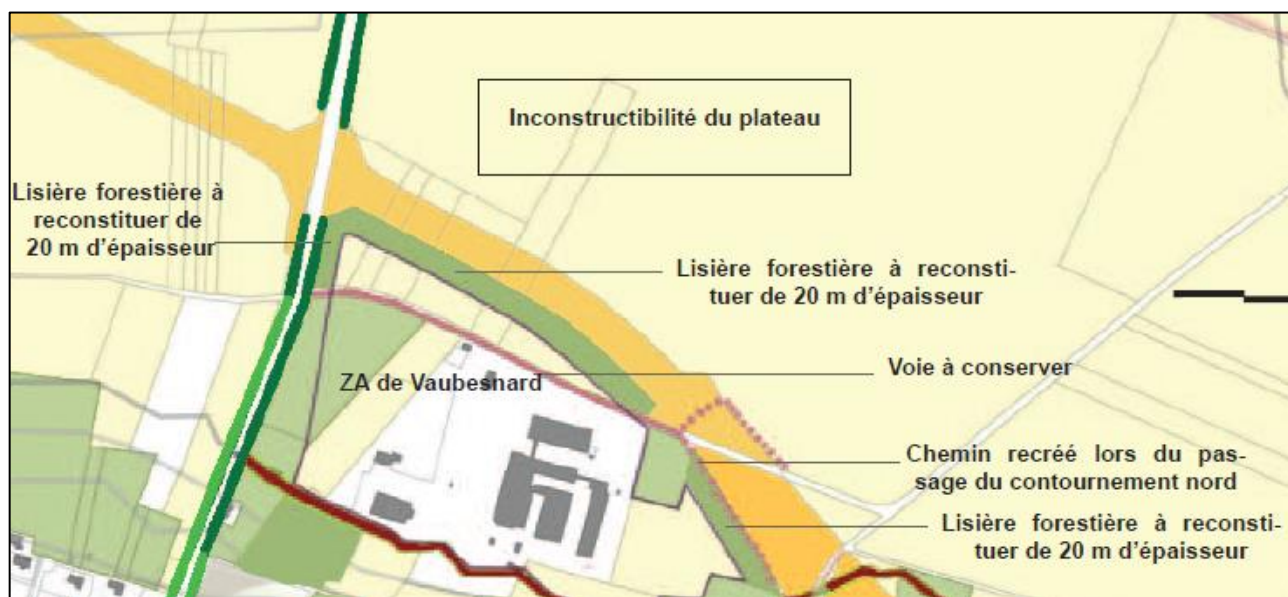
De belles villes sont trop souvent abîmées par leurs entrées défigurées et marquées par un chaos qui s'oppose aux efforts réalisés dans les centres-villes. Les franges urbaines s'étendent et entrent en concurrence avec les cœurs de ville, d'une part, et consomment des terres agricoles et des espaces naturels, d'autre part. Il faut absolument éviter une telle situation à Dourdan.

C'est pour cela que la page 10 de l'annexe du rapport de présentation du SPR, qui fixe les objectifs du SPR et est restée inchangée depuis l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) adoptée en 2014, et que les pages 124 et 125 du règlement du SPR, servitude d'utilité publique approuvée le 26 février 2020, indiquent précisément pour le plateau agricole et la lisière forestière de Vaubesnard :

« Le paysage du Hurepoix dans sa partie sud située au nord de Dourdan est caractérisé par ses vallées urbanisées et ses plateaux contenant des espaces agricoles morcelés par des boisements. Il est donc important de préserver cette vocation agricole du plateau, espaces de respiration et de transition entre les vallées boisées et urbanisées.

L'organisation du paysage du plateau est donc à maintenir. Le paysage de ce plateau est constitué de vastes étendues agricoles ponctuées des boisements des talwegs perpendiculaires au ruisseau du Rouillon. Les limites de ce plateau sont constituées des lisières boisées qui referment les horizons au sud du plateau. »

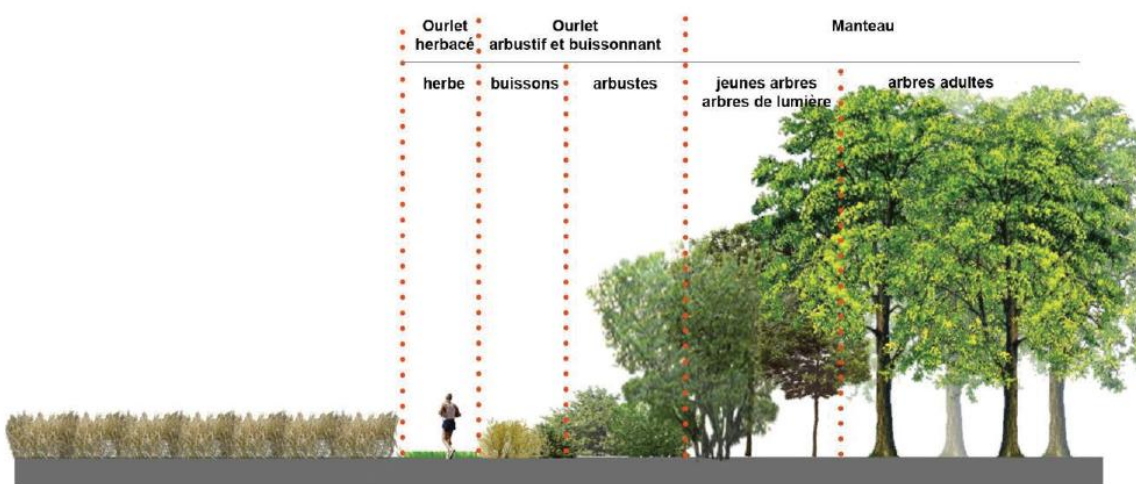
Ces mêmes documents préconisent la reconstitution d'une lisière forestière de 20 mètres d'épaisseur structurée en trois strates et située en limite de l'extension nord de la zone d'activités. Ils fournissent les illustrations suivantes :



Extrait de l'annexe du rapport de présentation du site patrimonial remarquable (SPR)

Illustration

La lisière forestière vue depuis la route de Liphard



Il est préconisé lorsque la lisière boisée doit être restaurée la création de trois strates de végétation distinctes. L'ourlet herbacé dans laquelle peut se situer le chemin, un ourlet buissonnant et arbustif et la plantation de jeunes arbres dits de lumière. Une palette végétale est proposée en annexe établie par l'Institut du Développement Forestier.

Extraits du règlement du site patrimonial remarquable (SPR)

Au regard de ces préconisations le projet d'aménagement que le maire de Dourdan a autorisé prévoit de reconstituer une bordure végétale au nord de l'extension projetée sous la forme d'une bande végétalisée limitée à 5 mètres de largeur et dénommée « corridor écologique ».

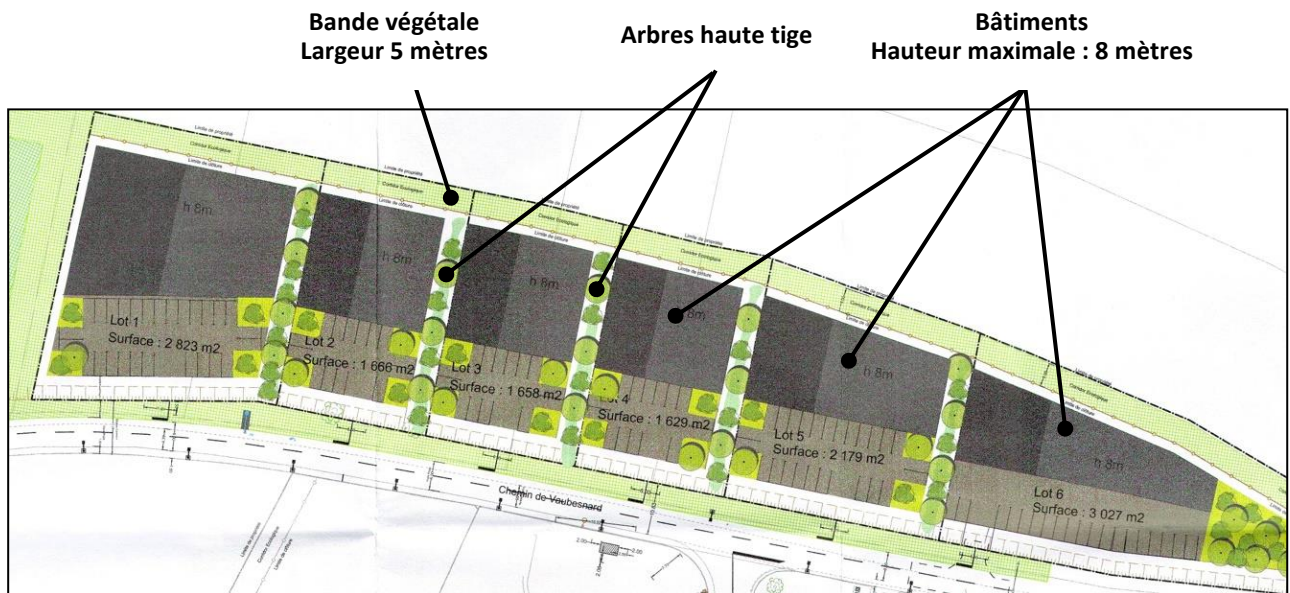
Cette bande de 5 mètres est décrite comme suit en page 11 de la notice du projet :

« Au nord des lots, une connexion herbacée de 5 mètres de large sera créée. Cette formation herbacée sera renforcée selon le contexte par des arbustes et arbres de haute tige sous forme de haie vive champêtre composée d'au moins 30% d'essences à feuillage persistant ou marcescent tels que les chênes, les charmes et les châtaigniers. A maturité, les arbres de haute tige atteindront à minima une hauteur de 12 mètres. »

On peut en déduire ce qui suit :

- Les mesures prévues ne répondent pas aux préconisations du site patrimonial remarquable de la ville qui constitue une servitude d'utilité publique et qui se réfère à une épaisseur de 20 mètres et à trois strates de végétation distinctes.
- La faisabilité des plantations prévues est contestée :
 - o Il est impossible d'implanter des arbres de haute tige ayant, adultes, un diamètre de 15 à 20 mètres sur une bande de 5 mètres de large ; ces arbres interféreraient en particulier avec les bâtiments à construire.
 - o Vouloir effectuer des plantations à quelques mètres de bâtiments de 8 mètres de hauteur et de leur côté nord fournira un résultat très aléatoire, sauf pour les mousses, du fait du manque d'ensoleillement.
- En tout état de cause la faible épaisseur de la bande végétalisée ne permettra pas de masquer suffisamment les installations de la zone d'activité alors que c'est l'objectif recherché pour la sauvegarde et la mise en valeur du paysage.

D'ailleurs, et ce n'est sans doute pas un hasard, l'aménageur n'a fait figurer aucun arbre dans cette bande végétale étroite, ni dans son plan de composition d'ensemble du projet, ni dans son plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments ci-dessous :



Plan figurant dans le dossier de demande de permis d'aménager

Hypothèse d'implantation dessinée par l'aménageur

Le permis d'aménager délivré le 18 août 2021 sera également annulé pour ces raisons.

Violation du Site Patrimonial Remarquable de Dourdan sur les chemins.

Le règlement du site patrimonial remarquable attache une importance particulière aux chemins en précisant en sa page 126 :

« Les chemins du coteau boisé constituent la liaison entre la ville et le plateau du nord de Dourdan. Les chemins forestiers s'inscrivent bien souvent dans le prolongement des rues.

La revalorisation des chemins est révélatrice de nouveaux comportements vis à vis de son paysage et de son environnement. Elle traduit de nouveaux rapports culturels à la nature, aux lieux, aux espaces.

Le maillage de chemins est important sur Dourdan et correspond bien souvent à des tracés historiques

Le chemin est un lieu privilégié de découverte des paysages. »

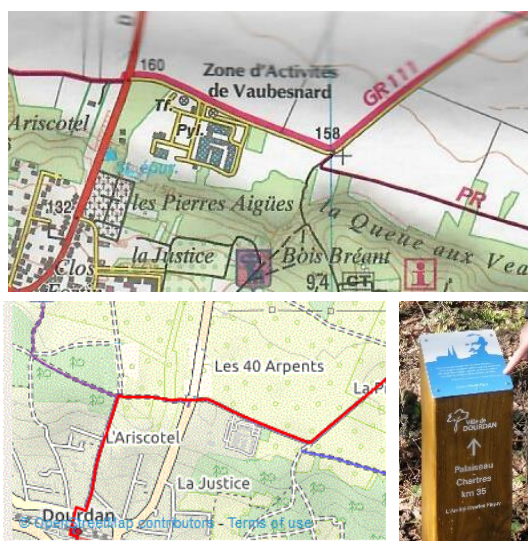


Photo : rapport de présentation du site patrimonial remarquable (SPR) de Dourdan

Le chemin de Vaubesnard

Le chemin de Vaubesnard est le support d'au moins trois itinéraires de randonnée pédestre officiellement répertoriés :

- le sentier de grande randonnée GR 111 qui fait le tour de l'Essonne
(<https://www.gr-infos.com/gr111.htm>)
- le chemin de randonnée « La ferme de Châteaupers »
(<https://ignrando.fr/fr/parcours/fiche/details/id/473358>)
- le circuit « Chemin Charles Péguy », désormais balisé à Dourdan
(<http://www.charlespeguy.fr/vers-chartres>).



Le projet de l'aménageur ignore totalement ces itinéraires de randonnée qui devraient logiquement être déviés pour cheminer au nord des installations de la zone. On imagine mal en effet ces itinéraires, destinés à découvrir la nature et les paysages, traverser sur plusieurs centaines de mètres le cœur d'une zone d'activités.

L'élargissement de la bande végétalisée projetée serait en tout état de cause une difficulté pour rendre compatible un tel cheminement avec la végétation.



Il faut en déduire que le projet d'aménagement autorisé par le maire de Dourdan ne respecte pas non plus les préconisations du site patrimonial remarquable de la ville sur la revalorisation des chemins, lieux privilégiés de découverte des paysages.