

Département de l'Essonne

Commune de Dourdan



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dourdan

Enquête publique du 08 janvier au 09 février 2024

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 05 mars 2024

SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	9
1.1	L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
1.2	LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	9
1.3	LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
2	GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ...	15
2.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	15
2.2	PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	16
2.3	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU	17
2.3.1	Les objectifs de la modification du PLU.....	17
2.3.2	Impact du projet sur l'environnement	18
2.3.3	Articulation avec les autres documents d'urbanisme	18
2.4	LE MAITRE D'OUVRAGE.....	19
2.5	LA CONCERTATION PREALABLE.....	19
3	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	19
3.1	REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE (PIECE 1)	19
3.2	PIECES ADMINISTRATIVES (PIECES 2)	19
3.2.1	Arrêté municipal du 14 décembre 2023 (pièce 2.1)	19
3.2.2	Délibération du 05 octobre 2023 (pièce 2.2).....	19
3.2.3	Arrêté municipal du 26 juillet 2023 (pièce 2.3)	20
3.2.4	Avis de la MRAe (pièce 2.4)	20
3.2.5	Avis d'enquête publique (pièce 2.5).....	20
3.3	DOSSIER TECHNIQUE (PIECES 3)	20
3.3.1	Note de présentation (pièce 3.1).....	20
3.3.2	Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.2).....	20
3.3.3	Règlement (pièce 3.3)	21
3.3.4	Plans de zonage (pièces 3.4).....	21
3.4	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (PIECES 4).....	21
3.4.1	Rapport de présentation (pièce 4.1)	21
3.4.2	Diagnostic patrimonial et urbain, accompagné d'une analyse environnementale (pièce 4.2).....	22
3.4.3	Règlement (pièce 4.3)	22
3.5	ARRETE INTER-PREFECTORAL PPRI (PIECE 5).....	22
3.6	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION (PIECE 6).....	22
3.7	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PIECES 7).....	22
3.7.1	Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France (pièce 3.7).....	23
3.7.2	Association FAVO (pièce 7.2).....	23
3.7.3	RTE (pièce 7.3)	23
3.7.4	Direction Départementale des Territoires de l'Essonne (pièce 7.4)	23
3.7.5	Association Dourdan Nord (pièce 7.5).....	23
3.7.6	Association APAVIE (pièce 7.6).....	23
3.7.7	Association Amis de l'Orge (pièce 7.7)	23
3.8	PUBLICATIONS DANS LES JOURNAUX (PIECES 8).....	23
3.9	PIECES COMPLEMENTAIRES	24
4	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	24
4.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	24
4.2	MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	24
4.2.1	Contact avec le maître d'ouvrage	24
4.2.2	Arrêté municipal	24
4.2.3	Dates et durée de l'enquête publique	24

4.2.4	Visa des dossiers et des registres	25
4.2.5	Documents mis à la disposition du public	25
4.2.6	Réception du public par le commissaire enquêteur.....	25
4.2.7	Visite des lieux	25
4.3	INFORMATION DU PUBLIC.....	25
4.3.1	Affichage réglementaire.....	25
4.3.2	Annonces légales	26
4.3.3	Autres informations du public / autres moyens de publicité	26
4.3.4	Réunion publique	26
4.3.5	Climat de l'enquête / observations sur le déroulement de l'enquête	27
4.3.6	Prolongation de l'enquête	27
4.4	CLOTURE DE L'ENQUETE	27
4.4.1	Clôture du registre	27
4.4.2	Réunion de fin d'enquête	27
4.4.3	Procès-verbal de synthèse des observations	28
5	ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	28
5.1	L'AVIS DE LA MRAE.....	28
5.2	LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU PUBLIC	30
5.2.1	Le zonage	31
5.2.2	Le règlement.....	35
5.2.3	Les OAP	39
5.2.4	Les Emplacements réservés	39
5.2.5	Le secteur de Vaubesnard	41
5.2.6	L'Hôtel-Dieu	42
5.2.7	Le stationnement	43
5.2.8	Les autres observations	44
5.3	APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE.....	46
6	CONCLUSIONS MOTIVEES – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR... 51	
6.1	RAPPEL SUR L'OBJET ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	51
6.1.1	Objet de l'enquête publique	51
6.1.2	Déroulement de l'enquête publique.....	51
6.1.3	Information du public	52
6.1.4	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	52
6.2	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS	52
6.2.1	Remarques générales sur l'enquête publique.....	52
6.2.2	Remarques sur l'avis de la MRAe	54
6.2.3	Remarques des PPA et du public	54
6.3	CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	55
6.3.1	Sur l'enquête publique	55
6.3.2	Avis	56
6.3.3	Réserves et recommandations	57
7	ANNEXES	61
7.1	ANNEXE 1.....	63
	ARRETE MUNICIPAL DU 14 DECEMBRE 2023.....	63
7.2	ANNEXE 2	67
	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 05 OCTOBRE 2023.....	67
7.3	ANNEXE 3	70
	ARRETE MUNICIPAL DU 26 JUILLET 2023	70
7.4	ANNEXE 4	73
	AVIS DE LA MRAE	73

7.5 ANNEXE 5	78
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE	78
7.6 ANNEXE 6	80
ANNONCES LEGALES PARUES DANS LES JOURNAUX	80
7.7 ANNEXE 7	85
DECISION N°E2300041/78 DU 11 JUILLET 2023 DE MADAME LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES	85
7.8 ANNEXE 8	87
CERTIFICAT D’AFFICHAGE	87
7.9 ANNEXE 9	89
PUBLICATION DE L’AVIS SUR LE SITE INTERNET	89
7.10 ANNEXE 10	91
PUBLICATION DE L’AVIS DANS LE JOURNAL LOCAL	91
7.11 ANNEXE 11	93
PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	93

Département de l'Essonne

Commune de Dourdan



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dourdan

Enquête publique du 08 janvier au 09 février 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 05 mars 2024

1 Préambule

Le présent rapport présente le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Dourdan, dans le département de l'Essonne.

1.1 L'enquête publique

Il existe deux principaux types d'enquêtes :

- Celles qui relèvent de la procédure du code de l'expropriation, d'une durée de 15 jours minimum
- Celles qui relèvent de la procédure du code de l'environnement, d'une durée de 30 jours minimum

L'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer le public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, aux décisions prises en matière d'environnement ou susceptibles d'affecter l'environnement.

Elle permet aussi de déterminer si le projet est d'intérêt ou d'utilité public. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'enquête publique est dirigée et animée par un commissaire enquêteur.

1.2 Le commissaire enquêteur

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information que l'enquête peut permettre de recueillir auprès du public.

L'un des rôles du commissaire enquêteur est de contribuer à parfaire, si le besoin s'en fait sentir, l'information du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale par l'autorité compétente.

Ce mode de désignation garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.

1.3 Le cadre juridique de l'enquête publique

A - La modification du PLU est fixée par le code de l'urbanisme, articles L153-36 à L153-44. Le dossier entre dans le champ de la modification de droit commun.

Extrait du Code de l'Urbanisme - article L153-36 :

« Sous réserve des cas où une modification s'impose en application du I de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Extrait du Code de l'Urbanisme - article L153-37 :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Extrait du Code de l'Urbanisme - article L153-41 :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L139-9 du présent code. »

Le dossier de modification est soumis à enquête publique conformément aux articles L123-1 à L123-9 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement

Extrait du Code de l'Environnement - article L123-3 :

« L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. »

Extrait du Code de l'Environnement - article L123-6 :

« I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises.

II. - En cas de contestation d'une décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent article, la régularité du dossier est appréciée au regard des règles spécifiques applicables à la décision contestée. »

Extrait du Code de l'Environnement - article R123-6 :

« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Cette durée ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf le cas où les dispositions des articles R123-22 ou R123-23 sont mises en œuvre.

Toutefois, par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, après information de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, prolonger celle-ci pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Sa décision doit être notifiée à l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête. Elle est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, par un affichage réalisé dans les conditions de lieu prévues au II de l'article R123-11 ainsi que, le cas échéant, par tout autre moyen approprié.

Lorsqu'il est fait application des dispositions des deux précédents alinéas du présent article, l'accomplissement des formalités prévues à l'article R123-18 est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prorogée. »

Extrait du Code de l'Environnement - article R123-8 :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis ;

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L122-1 ou à l'article L122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L122-1, le cas échéant, au III de l'article L122-1-1, à l'article L122-7 du présent code ou à l'article L104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L121-8 à L121-15, de la concertation préalable définie à l'article L121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° *La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;*

7° *Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .*

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L124-4 et au II de l'article L124-5. »

Extrait du Code de l'Environnement - article R123-9 :

« I.- L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L123-10 quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L123-10 ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II.- Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R123-11. »

B - En application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification du PLU fait l'objet d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ; le dossier été soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale le 21 juillet 2023 ; celle-ci a rendu son avis n°AKIF-2023-119 le 20 septembre 2023.

Extrait du Code de l'Urbanisme - article L104-33 :

« Dans les cas mentionnés à l'article R104-8, au 2° de l'article R104-10, au II de l'article 104-11, à l'article R104-12, au 2° de l'article R104-14, à l'article R104-16 et à l'article R104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-19 à R104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles

NOTA :

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de modification des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Avis de la MRAe

« La modification du plan local d'urbanisme de Dourdan, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, dès lors que l'analyse des effets du PLU sur le cours d'eau de l'Orge et sur les aléas d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappes dans le secteur de la rue de la Gaudrée aura été effectuée en amont de tout aménagement. La modification du PLU, par conséquent, ne nécessite pas d'évaluation environnementale par la commune de Dourdan. »

C - La modification du PLU n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Cependant la ville a rencontré plusieurs associations du patrimoine et de l'environnement le 15 mai 2023 pour leur présenter le projet de modification du PLU.

D – Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU est soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Extrait du Code de l'Urbanisme - article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

A ce titre, 26 organismes (17 collectivités et 9 associations) ont été consultés par courrier du 25 octobre 2023.

E - En outre, s'agissant du Plan Local d'Urbanisme communal, sa modification a pris en compte différents codes, lois ou autres règlements, notamment :

- ✓ Le Code Général des Collectivités Territoriales
- ✓ La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- ✓ La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain dite « SRU »
- ✓ La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- ✓ Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- ✓ L'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de modification des documents d'urbanisme
- ✓ Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
- ✓ L'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre I du Code de l'Urbanisme et décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU

Le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis avant l'enquête et pendant l'enquête est approuvé par le conseil municipal de la commune.

2 Généralités concernant l'objet de l'enquête publique

2.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Dourdan est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 mars 2014, mis à jour le 22 mai 2014 portant intégration des périmètres de protection modifiés, mis à jour le 29 juin 2016 portant périmètre de protection des canalisations de transport de gaz et mis à jour le 16 février 2018 portant intégration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille.

La commune de Dourdan a par arrêté du 26 juillet 2023 prescrit la modification n°2 du PLU, en approuvant les objectifs de ce nouveau projet et en fixant les modalités d'une concertation. Il s'agit d'une modification de droit commun.

Les objectifs de la modification ont été précisés dans cet arrêté :

- 1) La mise en conformité des documents avec le PPRI 2017 et le SPR 2020
- 2) Des modifications règlementaires pour mettre en œuvre des projets
- 3) Des modifications règlementaires visant à améliorer la qualité architecturale des constructions
- 4) La mise à jour des annexes du PLU

2.2 Présentation de la commune

La commune de Dourdan est située dans le département de l'Essonne, en région Ile-de-France, à environ 44 kilomètres au sud-ouest de Paris. Dourdan est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE. En 2021, la commune compte 11279 habitants pour une superficie de 3064 hectares.



Situation géographique de Dourdan en Essonne



En France

La commune est traversée par la rivière l'Orge, par plusieurs axes routiers, le plus important étant l'autoroute A10, les voies secondaires représentées par la départementale 836 qui mène à Etampes et Rambouillet, par la départementale 838 qui mène à Versailles et par la départementale 116 qui mène à Arpajon.

En matière de transports, la commune est également traversée par la ligne C du RER d'Ile-de-France et par le TER Centre-Val de Loire ; elle dispose ainsi de la gare de Dourdan desservie par ces deux lignes et par la gare de Dourdan-la-Forêt desservie par le RER C dont elle est le terminus. De nombreuses lignes de bus desservent la ville permettant la liaison avec les villes voisines, voire plus lointaines dans le département.

Le territoire de la commune se compose de 86,10 % d'espaces agricoles, forestiers et naturels, principalement la forêt de Dourdan sur la moitié ouest et les champs au nord et sud-est, 4,80 % d'espaces urbains non construits ouverts artificialisés et 9,10 % d'espaces urbains construits (source IAURIF).

A noter que la ville :

- dispose de quatre zones industrielles qui accueillent près de deux cents entreprises, Vaubesnard au nord, la Belette à l'ouest, la Gaudrée et les Jalots à l'est
- possède un centre hospitalier qui emploie près de 600 personnes
- compte sur son territoire trois exploitations agricoles encore en activité employant une trentaine de personnes

Sur le plan environnemental, Dourdan bénéficie d'un cadre naturel préservé, mêlant espace agricole et la vaste forêt de Dourdan sur une superficie de 1628 hectares sur le territoire de la commune. Deux parcs importants sont implantés sur la commune, le parc municipal Lejars-Rouillon et le parterre François-Mitterrand, vestige du parc du château du Parterre.

Sur le plan architectural, Dourdan est riche en patrimoine (le château de Dourdan, les remparts, l'église Saint-Germain, l'Hôtel-Dieu et la chapelle Saint-Jean-l'Evangeliste, la halle qui accueille le marché et d'autres édifices de qualité).

La ville de Dourdan fait partie de la Communauté de Communes « Le Dourdannais en Hurepoix » qui compte 11 communes et environ 26 000 habitants ; Dourdan accueille le siège de la Communauté de Communes.

2.3 Nature et caractéristiques du projet de modification du PLU

2.3.1 Les objectifs de la modification du PLU

A noter que dans cette procédure, le PADD n'est pas modifié.

Les modifications à apporter au PLU de 2014 ont été définies dans la note de présentation et sont de plusieurs natures :

- Mettre en conformité les pièces du PLU avec le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) des vallées de l'Orge et de la Sallemouille, approuvé le 16 juin 2017
- Mettre en conformité les pièces du PLU avec le site patrimonial remarquable (SPR), approuvé le 28 février 2020 et rectifié le 17 septembre 2020
- Modifier les OAP pour mettre en œuvre des projets structurants :
 - Le cœur de ville : renforcer le centre ville comme un lieu de vie et d'animation, dynamique, attractif et agréable
 - Orge urbaine : mettre en valeur le site à la croisée du centre ville et des quartiers résidentiels
 - Développer et renforcer le pôle gare en aménageant les sites mutables aux abords de la voie ferrée
 - Avenue de Paris : réaliser une petite opération de logements tout en préservant les caractéristiques du site
 - Conforter le parc d'activités Lavoisier
 - Requalifier la zone d'activités de Vaubesnard-Ecoparc Dourdan nord
 - Actualiser l'OAP circulations douces

- Procéder à des modifications du règlement écrit visant à :
 - Alléger les exigences en termes de nombres de places de stationnement automobile
 - Interdire les places de stationnement automobile par une autre place
 - Définir une taille minimale de logements notamment en cas de réhabilitation
 - Autoriser les toitures terrasses pour les extensions en rez-de-chaussée et annexes
 - Ajuster les règles de clôtures
 - Ajuster les dispositions de mixité sociale
 - Modifier la règle de retrait des constructions résidentielles vis-à-vis de la voie ferrée
 - Intégrer la palette de couleurs du parc naturel régional
 - Préciser l'aspect des ouvertures
 - Autoriser des extensions des constructions existantes dans le tissu pavillonnaire
 - Modifier les règles d'accessibilité aux parcelles
 - Intégrer les problématiques de retrait-gonflement des argiles
 - Ajouter des dispositions visant à protéger les zones humides avérées

- Procéder à des modifications du plan de zonage visant à :
 - Encadrer la mutation du site de l'ancienne caserne de pompiers par un reclassement du secteur de zone urbaine UR1 du PLU en vigueur en zone UFB et par une suppression de l'emplacement réservé pour logements sociaux
 - Ajuster le zonage sur un secteur en mutation autour de la rue Fortin, notamment en reclassant une partie de la zone UR5 en zone UR3 et en reclassant une partie de la zone UR1 en une nouvelle zone UR1* au sein de laquelle la hauteur maximale des constructions est abaissée à 12m
 - Modifier la vocation de la zone UTL (zone d'activité) au profit des zones UR2 et UR1* y permettant la création de logements
 - Reclasser une partie de la zone UE en zone UR4
 - Classer le champ de foire en zone d'équipement pour se donner la possibilité de renouveler et élargir la zone d'équipement dont le gymnase
 - Ajuster le zonage sur la zone d'activités de la Belette en reclassant une partie de la zone d'activités UAE* en zone UAE

- Mettre à jour les annexes (intégration du PPRI et du SPR)

2.3.2 Impact du projet sur l'environnement

En application des articles L104-1 à L104-8 et R104-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, font l'objet de l'évaluation environnementale les PLU qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen.

Dans ce cadre, la commune de Dourdan, en application de l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme, a saisi l'autorité environnementale le 21 juillet 2023, qui, après examen du dossier, a rendu son avis le 20 septembre 2023. Cet avis conclut à la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale ; il a été joint au dossier d'enquête publique.

2.3.3 Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Le PLU doit être compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux.

Les dispositions ont été prises pour assurer cette compatibilité avec notamment les documents suivants :

- ✓ Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par l'Etat par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 et publié au Journal Officiel le 28 décembre 2013
- ✓ Le projet de territoire de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix approuvé le 18 avril 2019
- ✓ Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France
- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie) 2022-2027 approuvé par arrêté ministériel le 23 mars 2022
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE de l'Orge-Yvette) révisé par arrêté inter-préfectoral le 02 juillet 2014

2.4 Le maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est représentée par Monsieur le Maire de la commune de Dourdan.

2.5 La concertation préalable

La concertation n'est pas obligatoire dans le cadre de cette procédure ; néanmoins, l'arrêté municipal du 26 juillet 2023 propose de consulter le public par :

- *Au moins une réunion publique*
- *Un registre de mise à disposition au public*

De plus, un certain nombre d'associations locales du patrimoine et de l'environnement ont été invités à participer à la réflexion, au cours de deux réunions, le 07 mai 2021 et le 15 mai 2023.

3 Composition du dossier d'enquête publique

3.1 Registre d'enquête publique (pièce 1)

Le registre d'enquête publique, contenant 32 feuillets non mobiles, m'a été remis par la ville; il a été paraphé et signé par mes soins le 02 janvier 2024 avant l'ouverture de l'enquête publique. Il reprend les remarques et observations du lundi 08 janvier au vendredi 09 février 2024.

3.2 Pièces administratives (pièces 2)

3.2.1 Arrêté municipal du 14 décembre 2023 (pièce 2.1)

Il s'agit de l'arrêté n°ARR2023-308 du 14 décembre 2023 portant ouverture et organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (annexe 1).

3.2.2 Délibération du 05 octobre 2023 (pièce 2.2)

Il s'agit de la délibération n° DEL2023075 du 05 octobre 2023 qui prend acte de l'absence d'évaluation environnementale, suite à l'avis de la MRAe, et qui décide de poursuivre la procédure de modification du PLU (annexe 2).

3.2.3 Arrêté municipal du 26 juillet 2023 (pièce 2.3)

Il s'agit de l'arrêté n°ARR2023-192 du 26 juillet 2023 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (annexe 3).

3.2.4 Avis de la MRAe (pièce 2.4)

Il s'agit de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France n°MRAe AKIF-2023-119 en date du 20 septembre 2023 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale (annexe 4).

L'analyse de cet avis sera faite dans la partie « analyse des observations sur le projet de modification du PLU » au paragraphe 5.1 du présent rapport.

3.2.5 Avis d'enquête publique (pièce 2.5)

Il s'agit de l'affiche réglementaire qui a été apposée sur les panneaux administratifs (annexe 5).

3.3 Dossier technique (pièces 3)

Le dossier technique a été élaboré par le bureau d'études Espace Ville, société coopérative spécialisée en urbanisme et aménagement, située à Viroflay 78220.

3.3.1 Note de présentation (pièce 3.1)

Le document présente les modifications qui sont apportées au PLU en vigueur :

- Mise en conformité avec le SPR
- Mise en conformité avec le PPRI de 2017
- L'OAP circulations douces
- L'OAP cœur de ville
- Les modifications règlementaires
- Les modifications du plan de zonage
- La mise à jour des annexes

3.3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.2)

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement et peuvent :

- Définir des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, réaménager
- Comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et des équipements correspondants
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

3.3.3 Règlement (pièce 3.3)

C'est un document opposable aux tiers qui s'impose en termes de conformité. Il précise les dispositions générales communes à l'ensemble du territoire communal et il définit les règles applicables, en cohérence avec le PADD, à l'intérieur de chacune des zones suivantes :

- Les zones urbaines dites « zones U », sont au nombre de sept :
 - La zone UCV - centre ville
 - La zone UFB - faubourg
 - La zone UG - gare et abords de la voie ferrée
 - La zone UR - résidentiel
 - La zone UE - équipements collectifs
 - La zone UTL - tourisme et loisirs
 - La zone UAE - activités économiques
- Les zones à urbaniser, zones AU
- Les zones agricoles, zones A
 - La zone A, zone agricole
 - La zone A* qui permet de favoriser les équipements collectifs, l'artisanat, l'hôtellerie et la restauration
 - La zone Ajf, qui permet l'implantation de constructions légères nécessaires à l'utilisation des jardins familiaux
- Les zones naturelles, zones N
 - La zone N, zone naturelle à conserver
 - La zone N*, zone naturelle qui permet de prendre en compte les constructions existantes
 - La zone Nti, zone naturelle qui permet d'accueillir de manière limitée et très encadrée des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des sites naturels et au développement de l'activité touristique et de loisirs en lien avec la nature
 - La zone Ngv, zone naturelle qui permet de prendre en compte l'aire d'accueil des gens du voyage existante

3.3.4 Plans de zonage (pièces 3.4)

Deux plans sont proposés, le plan de zonage de l'ensemble de la commune (pièce 3.4.1) et le plan de zonage des secteurs urbanisés (pièce 3.4.2).

3.4 Site Patrimonial Remarquable (pièces 4)

3.4.1 Rapport de présentation (pièce 4.1)

Le rapport a été approuvé par le conseil municipal le 07 février 2014. Une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) a été créée sur le territoire de la commune,

permettant d'offrir aux administrés et aux services municipaux un outil clair, lisible et précis, afin de faciliter les procédures administratives ayant un impact sur le patrimoine architectural, urbain ou paysager.

3.4.2 Diagnostic patrimonial et urbain, accompagné d'une analyse environnementale (pièce 4.2)

Un diagnostic patrimonial et urbain a été mené en 2020, conduisant à la création du SPR (Site Patrimonial Remarquable) et à son approbation le 28 février 2020, puis rectifié le 17 septembre 2020. Le périmètre du SPR distingue plusieurs secteurs :

- Les secteurs urbanisés comprenant le centre ancien, les faubourgs et les hameaux
- Les entrées de ville
- Le coteau de la Minière et le Puits des Champs
- Le coteau boisé au nord du centre ancien
- La vallée de l'Orge en amont et en aval du centre ancien et de ses faubourgs

Le périmètre figure sur le document graphique « plan de périmètre du SPR ».

3.4.3 Règlement (pièce 4.3)

Le règlement de l'AVAP reste le document de gestion du SPR tant que n'est pas créé un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Le règlement est indissociable des documents graphiques (périmètre de l'AVAP, plans de protection et de mise en valeur) dont il est le complément. Les dispositions réglementaires et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au PLU. Il est opposable aux tiers.

3.5 Arrêté inter-préfectoral PPRI (pièce 5)

Il s'agit de l'arrêté inter-préfectoral n° 2017-DDT-SE-436 du 16 juin 2017 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines.

3.6 Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (pièce 6)

Il s'agit du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation annexé au projet de PLU.

3.7 Avis des Personnes Publiques Associées (pièces 7)

Conformément aux articles L132-7 et suivants, et L153-40 du code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées, 26 organismes (17 collectivités et 9 associations) ont été consultées par courrier du 25 octobre 2023 pour avis sur le projet de modification du PLU. La ville a reçu 4 courriers en réponse avant l'ouverture de l'enquête, d'autres réponses ont été faites au cours de l'enquête ; toutes les réponses ont été jointes au dossier d'enquête publique.

L'analyse des avis sera faite dans la partie « examen du projet de modification du PLU » au paragraphe 5.2 du présent rapport. Les remarques et observations sont détaillées dans le document de synthèse (se reporter au chapitre 4.4.3 du présent rapport)

3.7.1 Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France (pièce 3.7)

Lettre en date du 16 novembre 2023 de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France, service territoires : pas de remarque particulière.

3.7.2 Association FAVO (pièce 7.2)

Lettre en date du 20 novembre 2023 de l'association FAVO (Fédération des Associations de protection de l'environnement de la haute Vallée de l'Orge) : l'association formule des remarques et observations qui seront détaillées dans le document de synthèse et reprises dans le présent rapport.

3.7.3 RTE (pièce 7.3)

Lettre en date du 20 novembre 2023 de RTE (Réseau de Transport d'Electricité) : pas de remarque particulière.

3.7.4 Direction Départementale des Territoires de l'Essonne (pièce 7.4)

Lettre en date du 27 novembre 2023 de la Direction Départementale des Territoires - Préfecture de l'Essonne, service territoires et prospective, bureau planification territoriale sud : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées.

3.7.5 Association Dourdan Nord (pièce 7.5)

Lettre en date du 08 janvier 2024 de ADN (Association Dourdan Nord) : demande de documents supplémentaires. Au cours de l'enquête d'autres contributions, au nombre de 6 ont été produites ; elles ont été incluses dans le registre d'enquête publique.

3.7.6 Association APAVIE (pièce 7.6)

Lettre en date du 05 janvier 2024 de l'association APAVIE (Patrimoine et cadre de vie Dourdan) : l'association formule des remarques et observations qui seront détaillées dans le document de synthèse et reprises dans le présent rapport.

Un mail complémentaire daté du 30 janvier 2024 fait état de pièces du dossier qui ne sont pas présentes. Une autre contribution est parvenue le 09 février 2024 et a été intégrée au registre d'enquête publique.

3.7.7 Association Amis de l'Orge (pièce 7.7)

Lettre en date du 08 janvier 2024 de l'association Amis de l'Orge, de son patrimoine et de ses lavoirs à Dourdan : l'association formule des remarques et observations qui seront détaillées dans le document de synthèse et reprises dans le présent rapport.

3.8 Publications dans les journaux (pièces 8)

L'avis d'enquête publique est paru dans deux journaux d'annonces légales, le jeudi 21 décembre 2023 dans le journal « Le Républicain » (pièce 8.1) et dans le journal « Le Grand Parisien »

(pièce 8.2), le mardi 09 janvier 2024, dans le journal « Le Grand Parisien » (pièce 8.3) et le jeudi 11 janvier 2024 dans le journal « Le Républicain » (pièce 8.4) (annexe 6).

3.9 Pièces complémentaires

Les documents graphiques et règlement du PLU en vigueur ont été mis à ma disposition; ils ne font pas partie du dossier présenté au public. Ils sont à disposition en mairie et sur le site internet de la ville.

Après lecture et étude, il s'avère que le dossier mis à la disposition du public est complet, conforme aux textes régissant la procédure d'enquête publique, et globalement compréhensible par le public ; aucun complément n'a été ajouté.

4 Organisation de l'enquête publique

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000066/78 du 13 novembre 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur (annexe 7).

4.2 Modalités de l'enquête publique

4.2.1 Contact avec le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de cette enquête est Monsieur le Maire de la commune de Dourdan.

J'ai pris contact dès ma désignation par le Tribunal Administratif avec les services de la ville, pour prendre connaissance du dossier.

J'ai rencontré Monsieur Laurent LARREGAIN, Maire-adjoint à l'urbanisme et Madame Isabelle ANTUNES, directrice de l'urbanisme et du patrimoine, le 24 novembre 2023 qui m'ont présenté le dossier ; nous avons ensemble organisé l'enquête publique.

J'ai revu à chaque permanence Madame Isabelle ANTUNES pour faire le point de l'avancement de l'enquête, et j'ai également pu avoir des entretiens avec Monsieur le Maire et Monsieur le Maire-adjoint chargé de l'urbanisme.

4.2.2 Arrêté municipal

Par arrêté n° ARR2023-308 du 14 décembre 2023, Monsieur le Maire a ouvert l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dourdan, et en a précisé les modalités.

4.2.3 Dates et durée de l'enquête publique

L'enquête publique d'une durée de 33 jours consécutifs a eu lieu du lundi 08 janvier 2024 au vendredi 09 février 2024.

4.2.4 Visa des dossiers et des registres

J'ai procédé à la signature du dossier et du registre d'enquête le mardi 02 janvier 2024. Chaque pièce a été datée et a fait l'objet d'un paraphe pour authentification.

4.2.5 Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été mis à la disposition du public, en mairie de Dourdan, esplanade Jean Moulin, 91410 Dourdan, aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

Le dossier était également accessible sur un poste informatique mis à la disposition du public, sur le site internet de la commune www.dourdan.fr

4.2.6 Réception du public par le commissaire enquêteur

Les permanences ont été fixées de manière à permettre la plus grande participation du public. Compte tenu de la nature de l'enquête et des enjeux, nous avons fixé 4 permanences.

Celles-ci se sont tenues les :

- Lundi 08 janvier 2024 de 09h00 à 12h00
- Samedi 20 janvier 2024 de 09h00 à 12h00
- Mardi 30 janvier 2024 de 14h30 à 17h30
- Vendredi 09 février 2024 de 14h30 à 17h30

Les permanences ont eu lieu dans la salle du Conseil municipal de la mairie, près de l'entrée du service urbanisme. Le public pouvait donc être reçu dans des conditions permettant la confidentialité.

Le public pouvait envoyer sa contribution par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie, esplanade Jean Moulin, 91410 Dourdan.

Conformément aux textes régissant la dématérialisation de l'enquête, le public pouvait aussi l'adresser sur un site internet dédié à : <https://www.registre-dematerialise.fr/5078> et par mail à enquete-publique-5078@registre-dematerialise.fr.

4.2.7 Visite des lieux

J'ai fait une visite complète de la ville pour en comprendre la structure et sur quelques sites particuliers. Puis en fonction des remarques et observations des PPA et du public, je me suis rendu sur place pour bien saisir la problématique des questions.

4.3 Information du public

4.3.1 Affichage réglementaire

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs de la ville ; j'ai pu le vérifier moi-même lors de mon passage à la mairie et dans la ville ; le certificat d'affichage m'a été transmis par la ville le 04 mars 2024 par mail (annexe 8).



Affichage à l'hôtel de ville

4.3.2 Annonces légales

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de deux publications dans deux journaux à couverture régionale.

Première parution :

- « Le Républicain » du jeudi 21 décembre 2023
- « Le Grand Parisien » du jeudi 21 décembre 2023

Deuxième parution

- « Le Grand Parisien » du mardi 09 janvier 2024
- « Le Républicain » du jeudi 11 janvier 2024

4.3.3 Autres informations du public / autres moyens de publicité

En dehors de l'information légale, le public a pu être informé par l'avis d'enquête paru sur le site internet de la ville (annexe 9) et la ville a publié un article dans la bulletin municipal « Dourdan ma Ville » de janvier 2024 (annexe 10).

4.3.4 Réunion publique

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée, aucune demande n'ayant été formulée au cours de l'enquête.

4.3.5 Climat de l'enquête / observations sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucune violence verbale ne s'est manifestée, aucun incident n'est à signaler.

Les divers échanges réalisés avec la commune se sont déroulés cordialement.

4.3.6 Prolongation de l'enquête

La présente enquête publique n'a pas nécessité de prolongation de la durée de l'enquête dans la mesure où :

- La publicité légale préalable à l'enquête a été suffisante
- Le public a été reçu correctement pendant les permanences
- Aucun aléa n'est venu troubler le déroulement de l'enquête

Une demande a bien été formulée par une personne en arguant d'une mauvaise communication, de nombreuses erreurs sur les documents et du manque du PLU en vigueur.

L'information, qui peut toujours être améliorée, est suffisante, le PLU en vigueur a bien été remis en ligne, et les erreurs ont, soit été corrigées, soit elles le seront dans le document définitif. Compte tenu des modifications relativement faibles du PLU, il n'a pas été jugé nécessaire de prolonger l'enquête ni de l'annuler.

4.4 Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté municipal, le 09 février 2024 à 17h30 conformément à son article 5.

4.4.1 Clôture du registre

A l'expiration du délai d'enquête, j'ai clos et signé le registre d'enquête. Il a été mis à ma disposition par la ville ainsi que le dossier d'enquête.

Pour l'ensemble de cette enquête, le registre ne contient pas d'observation écrite et plusieurs courriers et notes annexés (5).

Il y a eu trente-et-une (31) contributions par messagerie électronique.

4.4.2 Réunion de fin d'enquête

J'ai rencontré Monsieur le Maire adjoint à l'urbanisme et la directrice de l'urbanisme à la fin de la dernière permanence le 09 février 2024 pour leur faire part de façon globale de ce qui avait été dit et écrit pendant cette enquête.

Je leur ai présenté les thèmes qui seront abordés sur le document de synthèse. Celui-ci est joint en annexe du rapport.

4.4.3 Procès-verbal de synthèse des observations

Après clôture de l'enquête et en application des articles R123.18 du Code de l'Environnement, j'ai communiqué par mail, le 16 février 2024, à la ville de Dourdan, le procès-verbal de synthèse des observations qui m'en a accusé réception le jour même.

Le mémoire en réponse m'a été transmis par mail le 01 mars 2024 (annexe 8).

5 Analyse des observations sur le projet de modification du PLU

5.1 L'avis de la MRAe

La MRAe a été saisie par la ville de Dourdan le 21 juillet 2023 ; elle a rendu son avis le 20 septembre 2023. La demande de la ville portait sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Dans un premier temps, la MRAe reprend les objectifs de la modification, puis considère les incidences de cette modification, en reprenant des grands éléments du plan de zonage et du règlement.

Elle estime que la « *modification du Plan Local d'Urbanisme de Dourdan, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ... et, par conséquent, ne nécessite pas d'évaluation environnementale par la commune de Dourdan* ».

Cependant, des observations ont été faites dans les considérants ; elles sont reprises dans le document de synthèse, et dans le présent rapport avec la réponse de la ville et mon commentaire.

Observation 1

La modification de la vocation de la zone UTL, combinée au reclassement des zones Nj, UR1i et UR2, permet la création de logements. L'Autorité environnementale précise que le site est traversé par l'orge, dans un secteur de corridor alluvial à préserver ou restaurer, et pour partie exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe et à proximité du cours d'eau, sans que la réduction éventuelle de la zone d'expansion de crue soit appréciée.

Réponse de la ville de Dourdan

La zone UR2 correspond aux quartiers résidentiels constitués de maisons groupées, maisons de ville ou petits collectifs. L'emprise au sol de cette zone est fixée à 50 %.

La zone UR2 vient remplacer une zone UTL où les droits à construire étaient beaucoup plus importants : emprise au sol non réglementé (ce qui correspond à une emprise autorisée de 100%).

En réduisant par deux les droits à construire la modification du PLU est donc vertueuse sur le plan environnemental, et particulièrement en ce qui concerne les risques d'inondations par remontée de nappe en augmentant par deux la zone d'expansion des crues possible.

La zone N de l'Orge et de son corridor alluvial est inchangée, elle s'appuie toujours sur un grand continuum naturel couvert d'espaces boisés classés et ne sera en rien impactée par la modification du PLU. La protection vis-à-vis des berges de l'Orge est fixée à 6 mètres minimum. Enfin, la modification est opérée à plus de 8 m à l'est et 20 m au nord, le tout étant situé hors des secteurs du PPRI.

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville confirme dans sa réponse qu'elle est très attentive au maintien du corridor alluvial et à la protection de la zone contre les risques d'inondation. La zone UR2 réduit les droits à construire.

Observation 2

L'ajustement de zonage réduisant la zone UE au profit de la zone UR4 permet la création de logements dans un secteur exposant de futurs habitants aux nuisances sonores liées à ces infrastructures bruyantes classées en catégorie 4 du classement sonore départemental, au niveau du rond-point d'accès à la rocade.

Réponse de la ville de Dourdan

L'avenue de Paris est une rue en zone urbaine limitée à 50 km/h. À l'approche du rond-point, les automobilistes roulent à une allure modérée. Les constructions à destination de logements respecteront une règle de retrait d'au moins 5 m de l'alignement et des normes d'isolation acoustique renforcée pour respecter la catégorie 4 du classement sonore. La qualité phonique sera bien meilleure que les maisons existantes de part en part du site, construites dans les années 1970/1980.

La commune s'engage à préserver la haie située sur l'avant, le long de l'avenue de Paris. Une prescription de protection sera ajoutée au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette haie assez dense existante permettra à la fois de filtre paysager et de filtre sonore vis-à-vis de la voie.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

Observation 3

L'ajustement du zonage sur un secteur en mutation autour de la rue Fortin, par le reclassement d'une partie de la zone UR5 au profit de la zone UR3, permet la création de logements avec une emprise au sol maximale des constructions de 40 % sur une parcelle arborée, contribuant à la trame verte intra-urbaine dont il conviendra de préserver la qualité fonctionnelle.

Réponse de la ville de Dourdan

Il n'y a finalement pas eu d'ajustement de la zone UR5 en UR3. Le rapport de présentation sera ajusté.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

Observation 4

L'ajustement des règles de clôtures devra prendre en compte l'enjeu relatif au passage de la petite faune, compte tenu de la proximité des massifs forestiers.

Réponse de la ville de Dourdan

Cet ajustement sera apporté afin que la petite faune puisse circuler en partie basse des clôtures

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

5.2 Les observations des Personnes Publiques Associées et du public

L'enquête publique portant sur le projet de modification du PLU s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le dossier technique présenté par la commune contenait les informations suffisantes.

Beaucoup de personnes se sont déplacées ou ont fait part de leurs observations en écrivant sur le registre papier ou le registre numérique ou en y incluant une note.

Les PPA ont été invitées à donner leur avis sur le projet de modification du PLU. Plusieurs d'entre elles ont répondu, soit par un avis favorable avec ou sans réserve (RTE, la Chambre d'Agriculture, la DDT préfecture de l'Essonne), soit par une liste de remarques ou d'observations ; il s'agit des associations environnementales particulièrement. Ces associations ont aussi exprimées des remarques au cours de l'enquête.

Celles-ci sont souvent redondantes, reprises par plusieurs associations, mai aussi par le public ; c'est pourquoi elles ont été traitées par thème et regroupées dans le document de synthèse adressé à la ville.

Plusieurs questions ont pu être posées pour chaque thème ; elles ne sont pas toutes reprises dans cette analyse; certaines n'ont pas d'incidence directe sur le projet de modification du PLU, je pense en particulier aux erreurs de dessin ; d'autres correspondent à des remarques plus générales sur la ville sans lien directe avec l'objet de l'enquête publique. D'autres enfin peuvent être regroupées et faire l'objet d'une réponse de la ville et de mon commentaire. On peut retrouver des questions qui s'apparentent à un thème, ou deux thèmes, voire plus.

Les observations sont reprises in-extenso à partir du document de synthèse.

Pour toutes les observations ou remarques, il conviendra de se reporter au document de synthèse pour plus de détail et pour prendre connaissance des réponses de la ville sur chacun des points.

Les premiers chapitres sur quelques thèmes (zonage, règlement, OAP, autres observations) recensent les observations et remarques avec une réponse de la ville à lire dans le document de synthèse ; il faut s'y reporter pour prendre connaissance de la réponse et de la position municipale sur chacune des questions. Les réponses reprennent bien souvent les termes du

rapport de présentation et/ou du règlement, elles sont acceptées ou pas, elles sont acceptables ou pas, elles ne remettent pas en cause le projet de modification du PLU. Il n'y a pas de commentaire particulier à faire.

Les réponses apportées par la ville sont satisfaisantes et seront intégrées dans l'écriture des documents définitifs du PLU à présenter au conseil municipal pour approbation.

5.2.1 Le zonage

I - Voir les réponses dans le document de synthèse

- *Une zone UR1* est créée en remplacement d'une zone UR1 et UR2 ; pourquoi une étoile et pourquoi réduire l'espace loisir de la ville ?*
- *La zone du champ de foire doit être classée N et un îlot vert doit être créé pour faire face au réchauffement climatique*
- *La zone UAE* est remplacée par une zone UAE où les commerces sont interdits alors que la mairie a délivré un permis de construire à Bricomarché qui est un établissement commercial*
- *Les numéros de parcelles ainsi que le périmètre du SPR n'apparaissent pas sur les plans de zonage et cela rend la lecture difficile*
- *Sur le secteur de la Belette, l'association constate que la zone UAE* est remplacée par la zone UAE où les commerces sont interdits. Pourtant, en contradiction avec cette disposition, un permis de construire a été délivré récemment à une enseigne commerciale*
- *Il y a une erreur sur la représentation graphique du cône de vue sur le plan en application du SPR de février 2020*
- *Sur la zone UE rue de Paris : conserver un peu plus de marge non constructible le long de la voie*
- *Sur la zone UE Champ de foire : préserver une ceinture d'espace végétal plus importante que celle prévue*
- *Absence de justification sur la création de la zone UR1* le long des voies ferrées*
- *Distinguer sur les plans de zonage les zones humides et les éléments paysagers en terme de graphisme*

Commentaire du commissaire enquêteur

Quelques observations complémentaires sur le zonage :

- Zone UR1* : elle est peu lisible sur le plan de comparaison avant/après, d'autant que les voies ferrées ne sont pas représentées. La baisse de la hauteur des constructions le long des voies ferrées est louable mais ne présente pas beaucoup d'intérêt compte tenu des techniques d'isolation de ce jour.
- Une partie de la zone UE (champ de foire) est transformée en zone UR4 pour permettre la construction de logements, sur une petite superficie. Elle favorise la construction le long de la rue de Paris et n'empêche pas la réalisation d'équipements publics.
- Le secteur UR4* renforce avec raison la protection des bords de l'Orge.

II - La propriété « Le Potelet »

- *La propriété « le Potelet » est dans le périmètre du SPR et du PPRI, classée en zone N et pour partie en zone Nti; la demande est de reconnaître que cette propriété est située en zone urbanisée et doit être classée en zone UR3 pour la partie Nti*
- *Retirer les zones humides avérées dans la partie haute et au nord de la propriété*
- *Sur le même secteur, classer la zone Ntli en Ntl*
- *Supprimer la continuité des cheminements le long de l'Orge dans les propriétés privées*

Réponse de la ville de Dourdan

- Il s'agit d'une procédure de modification qui ne permet pas le changement de zonage des zones N. Par ailleurs ces parcelles sont identifiées au SPR en secteur à préserver, inconstructibles au titre de la protection de la vallée de l'Orge.
- Ce sont des zones humides avérées.
- Le périmètre de la zone inondable est une servitude au titre du PPRI qu'il n'est pas possible de modifier.
- Les emplacements réservés pour les continuités piétonnes n'ont pas fait l'objet de la présente procédure de modification. Ces cheminements sont des intentions et ne pourront être réalisés que si la commune ou le Syndicat de l'Orge se rendent propriétaires des parcelles. Il s'agit pour les collectivités de préserver les berges de l'Orge, mettre en valeur ce patrimoine naturel de la commune

Commentaire du commissaire enquêteur

On ne change pas le zonage N dans le cadre d'une modification, il n'y a donc pas de changement du PLU en vigueur si ce n'est la mise en conformité avec le PPRI, qui je le rappelle est de la responsabilité de la préfecture.

Mais je comprends les remarques de la propriétaire. Il s'agit d'une très belle et très grande propriété, qui mérite d'être conservée et aménagée sur un programme à définir. La ville devra se rapprocher de cette propriétaire pour imaginer une opération satisfaisant les deux parties. Les modifications seraient possibles ensuite dans le cadre d'une révision du PLU.

III - Les zones UAE et UAE*

- *La commune prévoit de remplacer une zone UTL et une zone UE au profit de la zone UR « plus propice à la réalisation de logements ». Il manque un document regroupant le nombre de logements pouvant être créés sur la ou les zones avec toutes les modifications proposées. Ce dernier permettrait d'apprécier la trajectoire globale de la commune concernant la production de logements*
- *De plus la suppression de la zone UE sous-entend une réduction de besoin en termes d'équipements de la commune. Il serait nécessaire d'apporter des précisions sur cette réduction, notamment en lien avec les évolutions démographiques portées par le PLU et cette modification*

Réponse de la ville de Dourdan

Les changements de zonages sont des orientations données dans le cadre de cette modification de PLU, dans le temps long, sur des secteurs propices à l'accueil de nouveaux logements, mais ne s'accompagnent pas nécessairement d'une programmation. C'est le droit commun de la zone qui définit des gabarits théoriques constructibles (emprise au sol, hauteur). Il est impossible de définir une programmation. C'est la libération du foncier et le choix des propriétaires qui permettra la réalisation de projet à court, moyen ou long terme.

La commune dispose de réserves d'équipements conséquentes et des équipements à valoriser. Il n'y a pas de volonté de croître rapidement mais de conserver le cap fixé par le PADD. Ce cap pourra évoluer en fonction du choix des élus dans le cadre d'une révision générale du PLU à venir à moyen terme.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

IV - La zone UFB

- *La modification d'une zone UR1 en zone UFB nécessite une réflexion plus précise sur la teneur du projet, étant donné que celui-ci s'intègre dans un quartier déjà existant. La création d'une OAP dédiée peut être une solution et permettrait d'illustrer le fonctionnement du futur quartier avec ceux existants*
- *Demande le passage du terrain cadastré AO 387P et 392P du classement UFB en classement UR2 pour permettre la division en 10 lots à bâtir sans avoir l'implantation des constructions en limite de voie*
- *Cette personne remet en cause le lotissement sur le site de l'ancienne caserne des pompiers pour deux raisons : la remise en question de la mixité sociale et le risque d'inondation du terrain par remontée de nappe*

Réponse de la ville de Dourdan

Il s'agit du site de l'ancienne caserne de pompiers, donc d'un site de renouvellement urbain sans consommation d'espace. Le projet n'est pas connu à ce jour et ne peut faire l'objet d'une OAP. L'ancienne caserne de pompiers a été démolie depuis la création du nouveau centre de secours rue Robert Benoist.

Ce site pourrait faire l'objet d'un projet résidentiel en reconversion. Aussi, le zonage en UFB est plus propice à la réalisation d'un projet sur ce site, en continuité de la zone UFB existante au nord, rue du Puits des champs. Le zonage modifié correspond au même zonage que celui du PLU de 2020 (pour rappel, le PLU 2020 a été annulé par le tribunal administratif).

La zone UR2 est préférée à la zone UFB en raison de sa hauteur moindre, pour prendre en compte le cône de vue au titre du SPR. Il s'agit d'un choix qui apparaît plus judicieux pour une harmonisation sur l'implantation des constructions au regard du tissu urbain environnant. Sera également protégé le cœur d'îlot.

Le risque de remontée de nappe peut exister ici comme dans d'autres secteurs de la commune : cela n'a pas empêché de bâtir. Les droits à construire de la zone UFB du PLU sont inchangés dans le cadre de cette modification de PLU il n'y a donc pas d'aggravation de l'impact potentiel de la procédure.

Secteur hors PPRI où, par ailleurs, on passe à UR2 donc on améliore l'impact face au risque de remonté de nappe car la densité possible liée à l'emprise au sol maximale autorisée ne peut dépasser 50% ; une étude de sols a été effectuée sur ce secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse faite à la DDT et celle faite au promoteur propriétaire du site semblent contradictoires. Le projet de modification du PLU propose de passer d'une zone UR1 à une zone UFb. La demande du propriétaire est de passer d'une zone UR1 à une zone UFb, et la ville serait a priori d'accord avec cette demande.

Je pense que c'est une bonne décision, au regard de l'avant-projet proposé par le propriétaire, une dizaine de maisons avec une hauteur permettant le respect du cône de vue. Un cahier des charges du lotissement sera élaboré en ce sens. La zone UFb n'est pas la meilleure puisqu'elle impose un alignement sur la première maison construite qui empêche toute autre implantation des constructions voisines sur la parcelle.

V - Les zone UTL et UTLi

- *Compte tenu des risques d'inondation rue de la Gaudrée, l'association demande le maintien de la zone UTL existante et est opposée au passage en zone UR2 et UR1* ; au cas où une zone constructible serait décidée dans ce secteur, proposition est faite d'un zonage UR3*
- *Supprimer la zone UTLi au sein du tissu urbain*
- *Maintenir la zone UTLi rue de la Gaudrée*

Réponse de la ville de Dourdan

La zone UR2 correspond aux quartiers résidentiels constitués de maisons groupées, maisons de ville ou petits collectifs. L'emprise au sol de cette zone est fixée à 50 % .

La zone UR2 vient remplacer une zone UTL où les droits à construire étaient beaucoup plus importants : emprise au sol non réglementé (ce qui correspond à une emprise autorisée de 100%)

Passer d'une zone UTL à une zone UR2 divise par deux les droits à construire, la modification du PLU est donc vertueuse sur le plan environnemental particulièrement en ce qui concerne les risques d'inondations par remontée de nappe en augmentant par deux la zone d'expansion des crues possible.

La zone N de l'Orge et de son corridor alluvial est inchangée, elle s'appuie toujours sur un grand continuum naturel couvert d'espaces boisés classés et ne sera en rien impactée par la modification du PLU.

La protection vis-à-vis des berges de l'Orge est fixée à 6 mètres minimum.

La modification est opérée à plus de 8m à l'Est et 20 m au nord, sachant que les constructions seront en retrait de la limite séparative et que le secteur est hors PPRI (aléas et réglementaire).

La modification du PLU vise à la fois à adapter la représentation cartographique du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Orge et de la Sallemouille, tout en mettant à jour le zonage du PLU.

Les zonages indicés « i » du PLU sont supprimés afin d'éviter les micro-zones qui rendent difficile la lecture du zonage, et pour faciliter la retranscription exacte du périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) par un figuré graphique à la fois plus précis et plus adapté évitant ainsi toute erreur de zonage. Cette prescription graphique légendée spécifiquement au PPRI est habituelle des PLU pour reprendre la « couche » cartographique du PPRI en matière d'outil géomatique. La couche est géoréférencée ce qui permet une précision numérique idéale.

La zone UTL est préservée rue de la Gaudrée. Elle ne fait pas l'objet de la modification du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

5.2.2 Le règlement

I - Voir les réponses dans le document de synthèse

- *Page 9 du règlement – énergie positive : modifier la définition d'une construction à énergie positive par « est réputée à énergie positive une construction qui respecte intégralement l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation »*
- *Le choix de la palette de couleur du PNR annexée au règlement : remplacer « il est fortement recommandé de respecter les palettes de couleurs pour les menuiseries et façades annexées au présent règlement » par « il doit respecter les palettes de couleurs pour les menuiseries et façades annexées au présent règlement »*
- *Modifier la présentation du paragraphe « le site patrimonial remarquable » page 6 du règlement en distinguant les périmètres intérieur et extérieur du SPR*
- *Ajouter un paragraphe « la continuité des cheminements le long de l'Orge » (page 6 du règlement)*
- *Supprimer ou compléter les nouveaux paragraphes « bonus de constructibilité » et « énergie positive » et les intégrer au rapport de présentation (page 9 du règlement)*
- *Conditionner l'assouplissement des obligations de création de stationnement à une réhabilitation effective des habitations (article UCV12)*
- *Interdire les toitures terrasses réfléchissantes (article UR11)*
- *Règlement : le paragraphe « site patrimonial remarquable » doit être séparé en deux sous-paragraphes selon l'objet*
- *L'association demande que les chapitres « bonus de constructibilité » et « énergie positive » soit supprimés page 9 du règlement*

- *L'association demande d'ajuster le paragraphe « site patrimonial remarquable » page 6 du règlement en ajoutant des têtes de paragraphes « la protection des paysages » et « la continuité des cheminements le long de l'Orge »*
- *Modifier les articles 12 du règlement de plusieurs zones pour tenir compte de la réglementation en matière de stationnement des vélos (Loi d'Orientation des Mobilités)*
- *L'abandon de la règle imposant la création de stationnement pour un studio ou un T2 va impacter la situation du stationnement en ville.*
- *Intérêt de reporter l'article sur les risques inondation sur l'ensemble des zones ?*
- *Fixer une part de pleine-terre pour chaque zone, au minimum 30% de la surface du terrain*
- *Zone UR4 : contradiction entre les maisons en front de rue Bonniveau et la possibilité de construire à partir de 15m des bords de l'Orge*
- *Le terme « voie ferrée » est à préciser*

II - L'article UCV2

- *Relever la taille minimale des logements et moduler la règle (article UCV2)*
- *L'association demande que l'article UCV2 page 17 du rapport de présentation soit rédigé afin d'orienter les divisions d'appartements du centre vers un habitat plus grand et de moindres vacances avec une nouvelle rédaction*
- *L'association demande une modification de l'article UCV2 du rapport de présentation en souhaitant que l'avis de l'architecte des bâtiments de France soit requis pour les constructions à diviser ou à modifier*
- *Pour permettre des projets sur la ville qui consistent à acquérir, en lien avec un bailleur social, des maisons à transformer en petits logements de 25m² à 30m², l'association demande une dérogation à l'article UCV 2.7 qui impose des logements supérieurs à 55m²*

Réponse de la ville de Dourdan

- La proposition de réévaluer la taille minimale des logements a fait l'objet d'un arbitrage par la commission urbanisme.
- L'avis de l'ABF ne peut pas être demandé par une modification du PLU ou en étant inscrit dans un PLU. Il est lié à la présence de servitudes de type ABF, SPR, site classé ou inscrit...
- Sur les projets liés au domaine médico-social, cette question est à étudier plus en détail pour permettre notamment l'accueil de logements/hébergements spécifiques de type foyer de personnes porteur de handicap, même si la commune souhaite éviter la transformation en trop petits logements.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je ne mets pas en cause les choix de la ville qui souhaite limiter le nombre de petits logements, à une exception près, permettre à l'association IADES, ou d'autres organismes qui œuvrent dans le domaine médico-social, de pouvoir monter des projets de logements/hébergements pour des personnes handicapées.

Dans ces conditions le bailleur social devrait s'engager à ne pas aliéner ces logements, ni à en changer le bénéficiaire, peut-être en rédigeant une convention adéquate avec la ville.

III - Les constructions en limites de rue ou séparatives

- *Limiter les extensions au-delà de la bande de constructibilité (article UR6)*
- *Supprimer l'autorisation des extensions au-delà de la bande des 20 m ou la modifier uniquement pour les vérandas*
- *Demande une modification du règlement en zone UR2 pour permettre la construction d'un bâtiment annexe en bord de rue*

Réponse de la ville de Dourdan

- Au-delà de 20 m la parcelle est inconstructible
- Une « véranda » ne constituant pas une construction qu'il est possible de différencier d'une extension, le terme extension a été préféré
- Pour les unités foncières situées entre deux voies, qui constituent un cas particulier, une exception sera proposée dans ce cas précis, afin que les annexes à l'habitation puissent s'implanter dans la bande de retrait sur la rue constituant un fond de parcelle (pas sur la rue de façade), d'autant plus qu'il s'agit d'une impasse.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je pense que les unités foncières situées entre deux rues doivent faire l'objet d'un règlement particulier permettant aux propriétaires de construire des bâtiments annexes en alignement sur la voie dite secondaire ; la ville en accepte la possibilité.

Pour les vérandas, je pense qu'il faut être un peu précis dans leur définition et leur mode de réalisation, sachant que certaines sont en construction semi lourdes qui peut s'apparenter à une extension.

IV – Panneaux solaires

- *Modifier l'article UR11 permettant la pose de panneaux solaires en surimposition sur tuiles*
- *Souhaite la pose de panneaux solaires en surimposition*

Réponse de la ville de Dourdan

La règle sera assouplie, hors SPR uniquement

Commentaire du commissaire enquêteur

Le SPR impose des règles, qui, quelquefois sont difficiles à respecter. Dans le cadre de la recherche d'économies d'énergie, la pose de panneaux solaires est une solution reconnue et accessible. Cependant la pose en lieu et place des parties de toitures existantes demande des compétences particulières et entraîne bien souvent des problèmes d'étanchéité pour les propriétaires. La pose en surimposition est beaucoup plus simple et n'affecte pas outrageusement l'environnement, y compris à l'intérieur d'un périmètre SPR.

V - Le PLU modifié ne propose pas de règle pour maîtriser le type de commerce à installer

Réponse de la ville de Dourdan

Il est impossible légalement de distinguer le type de commerce au sens du code de l'urbanisme, la destination « commerce et artisanat » ne pouvant être scindée.

Le linéaire commercial est un secteur où la diversité commerciale doit être maintenue (art L 151-16 du code de l'urbanisme).

Les rez-de-chaussée des constructions en vis-à-vis des rues identifiées comme linéaires commerciaux à conforter sur le document graphique; le changement de destination des surfaces affectées au commerce est interdit.

Commentaire du commissaire enquêteur

C'est une question récurrente que l'on rencontre dans chaque ville qui ne souhaite pas voir s'implanter des commerces tertiaires, mais la législation ne permet pas aujourd'hui de favoriser un type de commerce et d'en refuser un autre.

VI - La mixité sociale

- *La règle de 25% de logements sociaux à partir de 75 logements vient mettre en péril la mixité sociale*
- *Le seuil de déclenchement d'un minimum de 25% de logements sociaux, qui passe de 50% à 75%, permet de s'affranchir de la construction de ce type de logements*

Réponse de la ville de Dourdan

La Ville répond largement aux obligations, comme expliqué dans le rapport de présentation.

La ville souhaite poursuivre la mixité sociale en :

- Continuant à construire du logement social dans le cadre d'une mixité architecturale plus diversifiée (maisons notamment)
- privilégiant des opérations d'accession sociale qui vont permettre à nombre de dourdannais de poursuivre leur parcours résidentiel.
- La commune dispose d'un parc de logement social important au regard de sa structure sociale. Ce parc date majoritairement des années 1960 et mériterait aujourd'hui une rénovation structurelle notamment au regard des normes énergétiques. L'accent sera mis sur la rénovation du parc existant afin de ne pas oublier les dourdannais vivant dans ce parc.

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville respecte la loi SRU avec 30% de logements sociaux sur la commune ; elle reste dans la légalité ; cela n'empêche pas une opération de logements sociaux sur la commune ou une opération mixte.

5.2.3 Les OAP

I - Voir les réponses dans le document de synthèse

- *Protection des zones rurales, forestières et remarquables : le PLU doit protéger de telles zones à l'aide d'une OAP paysage, comme le permet l'article L151-42-1 du code de l'urbanisme*
- *OAP cœur de ville : comment la commune prévoit-elle d'assurer le fonctionnement du magasin Super-U pendant sa restructuration, et l'animation commerciale de la rue ?*
- *Il serait utile de faire correspondre la création d'une liaison douce (ER19) avec l'OAP « liaisons douces ». Il n'existe pas de connexion à l'est de l'ER19 avec l'OAP dans le projet de modification*
- *OAP Orge urbaine : ajouter « diversifiée » dans la légende explicative*
- *OAP cœur de ville : maintenir l'ouverture du Super-U et la continuité de l'animation commerciale de la rue saint-Pierre pendant la restructuration du site ; l'OAP présentée par un simple plan déjà daté est largement insuffisant*
- *L'association demande que la légende du graphique OAP cœur de ville soit modifiée en précisant pour les parkings « projet principal » et « projets alternatifs »*
- *L'OAP circulations douces pourrait faire l'objet d'un texte explicatif*
- *Mettre à jour dans l'OAP les emplacements des garages à vélos*
- *Supprimer le tracé « principe de cheminement le long de l'Orge » tel qu'il apparaît proposé sur une propriété privée*
- *Réaliser des vois cyclables sécurisées et entretenues*

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la ville sont inscrites dans le document de synthèse ; elles sont pour beaucoup positives.

La réponse sur « le principe de cheminement de l'Orge » est juste. Beaucoup de chemins, comme, par exemple les chemins ruraux appartenant aux communes, ou les chemins d'accès aux parcelles agricoles appartenant aux agriculteurs peuvent être considérés comme des chemins participant aux itinéraires des circulations douces.

5.2.4 Les Emplacements réservés

- *La suppression de l'Emplacement Réservé (ER) à mixité sociale sur l'ancienne caserne de pompier manque de justification par rapport à l'axe du PADD indiquant « maintenir une offre diversifiée en logements afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels »*

Réponse de la ville de Dourdan

La commune compte à ce jour plus de 30% de logements locatifs sociaux, elle respecte assez largement les obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 qui a fixé aux communes d'une certaine taille, un objectif à atteindre de pourcentage de logements locatifs sociaux dans leur total de résidences principales. En Île de France, sont concernées toutes les communes comptant au moins 1 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de

coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants L'objectif à atteindre était de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales, jusqu'à la loi du 18 janvier 2013 qui a porté cet objectif à 25% et a fixé comme échéance ultime pour l'atteindre la fin de l'année 2025. Il n'y a donc aucune obligation de production de logements sociaux.

La commune ne souhaite ainsi plus maintenir un emplacement réservé pour mixité sociale sur cette parcelle. Un emplacement réservé 100% social au cœur d'un quartier à très forte proportion de logement social n'était pas cohérent avec l'objectif de mixité. La commune y préfère des opérations de mixité.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville ; la ville respecte le quota de logements sociaux au titre de la loi SRU. Elle pourra cependant, au cas par cas, demander à un promoteur public ou privé, de prévoir un certain nombre de ce type de logements, sans que ce soit une obligation.

Les emplacements réservés pour le stationnement

- *La création d'une aire de stationnement (ER20) mériterait une justification quant à la dynamique et aux besoins de stationnement sur la commune*
- *Emplacements réservés au stationnement n°15, 20 et 21 : est-ce nécessaire ?*
- *L'emplacement réservé n°20 n'est pas suffisamment justifié*

Réponse de la ville de Dourdan

La concertation menée avec les habitants a rappelé l'importance de réaliser du stationnement sur le territoire communal, notamment par rapport à l'accès au centre-ville et à la dynamique commerciale et touristique de la commune.

La nouvelle réglementation qui interdit les places à moins de 5 m des passages piétons va induire une suppression d'un nombre non négligeable de places sur le domaine public. Dans le cadre du SPR, et dans la continuité des actions Petites ville de demain, la commune souhaite réaménager son centre-ville qualitativement en redonnant plus de place au piéton et en rendant accessible aux PMR ses voies.

Pour cela, les réaménagements vont induire (sans interdire) une réduction notable des places de stationnement à proximité immédiate du cœur de ville commercial. Afin de préserver son commerce de proximité, il est impératif de développer des poches de stationnement à proximité immédiate de ces commerces. Dans le souci de préservation du cadre de vie et de l'architecture environnante, un parking souterrain paraît aujourd'hui la solution alternative la plus appropriée

Il est privilégié différentes poches de stationnement

Commentaire du commissaire enquêteur

On retrouve la réponse de la ville concernant la réalisation d'un parking souterrain ; il n'y a rien à ajouter dans mon commentaire (cf thème stationnement article 5.2.7 du présent rapport).

5.2.5 Le secteur de Vaubesnard

- *Concernant le secteur de Vaubesnard, toutes les parcelles situées entre le chemin de Vaubesnard et la future déviation doivent être classées N et la lisière boisée reconstituée comme le préconise le règlement du SPR*
- *Transformer en un espace réservé une partie de la zone verte située au nord de la zone d'activités de Vaubesnard*
- *Zone d'activités de Vaubesnard : incompréhension sur la poursuite des constructions dans cette zone industrielle et remarque négative sur la délivrance d'un permis de construire pour un bâtiment visible depuis le donjon du château*
- *Sur le secteur de Vaubesnard qui constitue une entrée de ville remarquable et le début du plateau agricole, les parcelles YB 17,20,23,26,31,15 doivent être classées en zone N ; il faut envisager la reconstitution d'une lisière boisée comme le prescrit le règlement du SPR sur ces parcelles ; le long de la route de Liphard, le zonage N doit prendre en compte la totalité de la parcelle AE197*
- *L'association demande que la bande paysagère remarquable soit indiquée sur une bande de 20m au Sud de la déviation Nord et soit complétée à l'Ouest*
- *L'association demande que l'OAP Vaubesnard soit ajustée en ajoutant un principe d'aménagement comme « conserver une bande paysagère de part et d'autre de la future voie de contournement nord (20 m minimum au Nord et au Sud), en lieu et place de 5 m minimum au Sud et 20 m minimum au Nord »*
- *L'association demande que soit imposée une bande paysagère remarquable de 10 mètres au Sud de la lisière Nord de la parcelle No 197 et/ou que le zonage N couvre la totalité de la parcelle No 197*
- *L'association demande qu'une bande de protection paysagère de 10 mètres soit ajoutée sur la partie sud de Vaubesnard*
- *Le PLU 2024 doit respecter la décision du Tribunal Administratif, relative à l'instauration d'une zone non aedificandi le long de la déviation nord*
- *ZA de Vaubesnard : mieux protéger l'entrée nord de la ville et végétaliser les bords de voirie et du bâti*
- *Aménagement de la zone d'activité de Vaubesnard et de la déviation nord : prévoir des zones paysagères arborées au nord et au sud*
- *Maintenir l'espace remarquable le long de la déviation nord sur le plateau de Vaubesnard ; étendre la protection paysagère sur certaines parcelles du plateau et sur le plateau de Liphard*

Réponse de la ville de Dourdan

Le projet de PLU modifié ne prévoit aucun ajustement du PLU sur le secteur de Vaubesnard. Des permis de construire ont été délivrés sur cette base. Le PLU prévoit l'aménagement d'une bande paysagère afin de limiter l'impact des constructions à partir des vues lointaines et reconstituer une lisière boisée.

Sur la demande d'espace réservé, avis défavorable ; des zones N existent déjà à l'entrée de la zone d'activités. Leur plantation permettra à terme de masquer les constructions.

Concernant la zone Sud, le permis de construire prévoit un aménagement paysager qui devrait permettre à terme de “camoufler” le bâtiment et reconstituer la lisière boisée conformément au SPR.

Deux parcelles sont classées en zone N afin d'aménager des espaces végétalisés et boisés en entrée de secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est tout à fait compréhensible que le débat revienne sur l'aménagement du secteur de Vaubesnard au cours de cette procédure, compte tenu de sa promiscuité avec des zones naturelles et/ou agricoles.

Rappelons, comme l'a fait la ville dans sa réponse, que le dossier présenté à l'enquête publique porte sur une modification du PLU et non sur une révision. Le secteur de Vaubesnard n'est pas concerné par ce projet de modification.

Dans le cadre d'une révision future éventuelle et dans le cadre de la réalisation possible de la déviation, toutes les observations qui ont été émises pourront être reprises et mises au débat.

Je note toutefois que la ville cherche à rendre le secteur visuellement agréable par la réalisation de zones boisées ou de protections paysagères permettant de masquer au mieux des constructions peut-être pas très réussies sur le plan architectural.

5.2.6 L'Hôtel-Dieu

- *Supprimer la mention sur l'Hôtel-Dieu page 3 des OAP et maintenir la vocation de la chapelle*
- *Donner un statut spécial à la chapelle de l'Hôtel-Dieu dans la légende du plan de l'OAP et le préciser dans les justifications*
- *Ajouter une mention particulière pour la protection de l'Hôtel-Dieu*
- *Hôtel-Dieu : maintenir les aménagements qui ont fait l'objet d'un permis de construire et d'une autorisation de travaux*

Réponse de la ville de Dourdan

Les remarques sont prises en compte, un ajustement sera apporté dans l'OAP. La chapelle deviendra un équipement à vocation principalement culturelle. Il n'y aura pas de protection complémentaire ; le bâtiment est déjà protégé en tant que monument historique (MH), donc constitue une servitude d'utilité publique, la chapelle gardera un caractère culturel comme le permis de construire le stipule.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les modifications ne portent que sur l'OAP cœur de ville qui a été mise à jour suite à la délivrance d'un permis de construire en 2020, portant sur la réalisation de 49 logements et de deux bureaux. Il serait bon de préciser que la chapelle sera bien un équipement à destination culturelle.

5.2.7 Le stationnement

- *Pour le parking du centre ville, prévoir l'entrée et la sortie avenue Dauvigny*
- *Construire un parking pour libérer le centre ville*
- *Dans la perspective de diminution, on peut sérieusement s'interroger sur la création d'un parking souterrain multi étages, en contradiction juridique avec plusieurs règles du SPR et une entrée rue Geoffroy ; demande une autre réflexion sur un autre site*
- *L'association demande que les attentes des riverains et limitation des flux dans l'hypercentre historique soit acté en imposant dès à présent une zone à préférence piétonnière rue Etienne Minot*
- *L'association marque son désaccord avec la création d'un parking souterrain*
- *Proposer des espaces de stationnement répartis dans la ville*
- *Remise en cause du parking souterrain*
- *Modifier les articles 12 du règlement de plusieurs zones pour tenir compte de la réglementation en matière de stationnement des vélos (Loi d'Orientation des Mobilités)*
- *L'abandon de la règle imposant la création de stationnement pour un studio ou un T2 va impacter la situation du stationnement en ville.*

Réponse de la ville de Dourdan

Comme rédigé dans le rapport de présentation, la création d'un emplacement réservé permettra à la fois de créer un espace de stationnement souterrain d'une capacité non négligeable, et la reconstitution d'un jardin public arboré ouvert au public au-dessus. Les entrées et sorties de cet espace de stationnement pourront être assurés rue Geoffroy et avenue Dauvigny.

La concertation menée avec les habitants a rappelé l'importance de réaliser du stationnement sur le territoire communal, notamment par rapport à l'accès au centre-ville et à la dynamique commerciale et touristique de la commune.

La nouvelle réglementation qui interdit les places à moins de 5 m des passages piétons va induire une suppression d'un nombre non négligeable de places sur le domaine public. Dans le cadre du SPR, et dans la continuité des actions Petites ville de demain, la commune souhaite réaménager son centre-ville qualitativement en redonnant plus de place au piéton et en rendant accessible aux PMR ses voies. Pour cela, les réaménagements vont induire (sans interdire) une réduction notable des places de stationnement à proximité immédiate du cœur de ville-commercial. Afin de préserver son commerce de proximité, il est impératif de développer des poches de stationnement à proximité immédiate de ces commerces. Dans le souci de préservation du cadre de vie et de l'architecture environnante, un parking souterrain paraît aujourd'hui la solution alternative la plus appropriée.

C'est pourquoi, la ville prévoit plusieurs "poches" de stationnement de différentes tailles et répartis sur le territoire à proximité du centre-ville notamment.

Le SPR couvre l'ensemble du centre-ville. L'objectif est de parvenir à réaliser un parking au plus proche des besoins du centre-ville, qui s'intègre le mieux possible à l'environnement du SPR, donc en souterrain, invisible depuis l'espace public, et couvert par un jardin public arboré. Aujourd'hui le projet ne définit pas de nombre de niveaux.

Sur la zone piétonnière en centre ville, la réflexion est en marche sur ce point, mais cela n'a rien à voir avec la modification du PLU. Cette remarque sera étudiée dans le cadre du projet, au regard des caractéristiques et possibilités du projet à venir.

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville confirme dans ses réponses ce qui a été écrit dans la note de présentation, à savoir la réalisation d'un parking souterrain à plusieurs niveaux, avec la reconstitution d'un jardin arboré en surface.

Sur ce projet les avis divergent, chacun tient une position, soit un accord sur cette proposition, soit un refus de ce type d'équipement.

A titre personnel, j'entends les arguments de la ville et je peux facilement les partager.

Les villes sont toutes dans la même interrogation : comment résoudre ou essayer de résoudre les questions du stationnement, tout en ne pénalisant pas le commerce, et surtout en conservant le caractère historique des centres ville anciens et présentant des qualités architecturales et patrimoniales ?

Il reviendra à la ville, dans le cadre du projet de construction de ce parking souterrain de tenir compte de ces qualités. En tout état de cause, ce parking devrait libérer des espaces de stationnement permettant de rendre le cœur de ville plus accessible aux piétons en particulier, sans obérer l'accès aux commerces.

5.2.8 Les autres observations

Voir les réponses dans le document de synthèse

- *Les documents graphiques du SPR sont erronés (cône de vue inexact)*
- *Indiquer sur le plan de zonage les portions de routes soumises à une obligation de plantation d'arbres d'alignement*
- *Corriger les quelques erreurs matérielles subsistant dans les documents proposés*
- *Alignements d'arbres : planter des essences d'arbres différentes selon les alignements*
- *Documents graphiques « rapport de présentation » : sur la carte des aléas retrait-gonflement des argiles, la superposition des couleurs empêche une bonne lecture de la carte*
- *Documents graphiques « rapport de présentation » : sur la carte des zones humides avérées, préciser la légende entre les couleurs et la numérotation*
- *Proposer un plan spécifique sur fond cadastral de façon que chaque parcelle soit identifiée inondable ou non*
- *Le dossier soumis à enquête publique doit faire état du tracé de la canalisation gaz et des prescriptions attachées, au titre des servitudes*
- *Revoir le plan des itinéraires vélos : certaines voies sont indiquées comme itinéraires sans l'être, d'autres sont prévues à aménager dans le cadre du projet de schéma cyclable de la CCDH*
- *Les zones dénommées « zone 20 » devraient s'appeler « zone de rencontre », et les mettre à jour*

- *Supprimer les nouvelles règles qui n'entrent pas dans le champ de la modification du PLU*
- *Rectifier la planche de synthèse des composantes patrimoniales à l'échelle de la ville*
- *Des erreurs matérielles à corriger : la propriété le Potelet est non identifiée comme zone urbanisée, ...)*
- *Supprimer le paragraphe CINASPIC ou le remplacer par « Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics*
- *Sur l'ensemble des aménagements de parc, d'équipement ou de voirie, prévoir toutes solutions permettant de limiter l'impact des hautes températures*
- *Remise en cause du terrain pour l'implantation d'une nouvelle gendarmerie*

Commentaire du commissaire enquêteur

Toutes les réponses de la ville sont données et à apprécier dans le document de synthèse. Pas de commentaire particulier sur ces réponses.

Autres demandes

I - Demande le renforcement de la protection de l'Orge et anticiper une révision du PPRI plus étendu en augmentant de 10 mètres la zone actuelle UTLi ; La zone UTLi restante est transformée en zone N et pour respecter l'enjeu de la valorisation des circulations douces le long de l'Orge, il convient d'inclure une réserve foncière au sein de la zone N créée et élargie

Réponse de la ville de Dourdan

Il faut d'abord que le PPRI soit révisé puis le PLU en tiendra compte au titre de la servitude que le PPRI constitue.

La commune ne peut à elle seule préjuger de l'avenir. Si le PPRI était révisé, la commune mettrait immédiatement à jour son PLU afin de prendre les mesures nécessaires. Aujourd'hui, le PPRI n'identifie pas ces parcelles comme inondables ni les cartes des aléas ni les cartes réglementaires. Les bords de l'Orge sont tout de même protégés par une zone non aedificandi de 6 m autour des berges.

Le secteur UTL est déjà construit.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier, la ville aura obligation de mettre son PLU à jour quand le PPRI sera révisé.

II - Demande que les copropriétaires puissent acquérir la parcelle n° AK 707 qui appartient à la ville et n'est pas entretenue ; demande que cette parcelle soit classée en zone N pour limiter les coûts d'acquisition ; elle est actuellement en zone constructible

Réponse de la ville de Dourdan

Avis favorable de la commune sous réserve de l'accord du conseil municipal.

Au regard de sa configuration en bande, cette parcelle n'est pas constructible notamment au regard de la présence d'une noue drainante. Le changement en zone N peut être envisagé

Commentaire du commissaire enquêteur

Après visite sur place, il est clair que cette bande de terrain ne peut pas être utilisée pour des constructions. Les riverains peuvent prétendre à l'acquisition de leur fond de jardin si la ville est d'accord d'une part, et que l'ensemble des copropriétaires le soit aussi, afin d'éviter une limite de propriété en « créneau »..

III - Le rapport de présentation du SPR n'est pas opposable, les documents du PLU modifié sont à corriger.

Réponse de la ville de Dourdan

Effectivement, le rapport de présentation du SPR n'est pas opposable à la différence des documents réglementaires. Il a néanmoins été décidé par la commission urbanisme d'ajouter un élément en disposition générale du règlement pour assurer une plus grande prise en compte paysagère et une meilleure cohérence des documents.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation du SPR n'est pas opposable, contrairement au règlement ; la ville peut s'appuyer sur ce document.

5.3 Appréciation du commissaire enquêteur sur l'enquête publique

La participation du public a été réelle, mais sans excès, pendant les quatre permanences et durant toute la durée de l'enquête. La forte participation en matière de contributions reste celle des différentes associations concernées par l'environnement, le patrimoine de la ville, la qualité de vie dans la commune.

Certains sujets, comme le zonage, le règlement ou le stationnement ont attiré l'attention des associations, beaucoup moins celle du public qui pourtant doivent intéresser une grande partie de l'habitat individuel.

C'est compréhensible, de manière générale, la population a plus de facilité à porter un jugement sur un projet que sur une vision d'urbanisation et de développement de la ville.

On peut regretter une information relativement faible, légale certes, mais peu attractive. Il n'y a eu qu'un seul entrefilet dans le bulletin municipal de janvier et sur le site internet, sachant que les affichages administratifs sont peu regardés par la population.

On doit aussi constater que les pièces du dossier contiennent beaucoup d'erreurs, relevées en grande partie par les associations et le public, qui ont été corrigées pendant l'enquête et qui devront l'être dans le document final à présenter au conseil municipal pour approbation.

J'ajoute que les plans qui ont été proposés sont d'une lecture difficile, que ce soit par le graphisme ou la couleur, ou le repérage.

Je reviendrai sur ces différents points dans les conclusions.

Celles-ci figurent au chapitre 6, annexé séparément au présent rapport, conformément à l'article R123-19 du code de l'environnement.

Je remercie l'ensemble des interlocuteurs que j'ai rencontrés, Monsieur le Maire de la commune, Monsieur le Maire-adjoint à l'urbanisme, Madame la Directrice de l'urbanisme et ses collaborateurs, pour leur accueil, et qui ont bien facilité ma mission.

Le présent document a été établi en 2 exemplaires papier et un exemplaire numérique transmis à :

- ✓ Un exemplaire numérique à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
- ✓ Un exemplaire papier et un exemplaire sous format numérique à la commune de Dourdan
- ✓ Un exemplaire papier conservé par le commissaire enquêteur

Brétigny-sur-Orge le 05 mars 2024

Serge CRINE
Commissaire enquêteur

Département de l'Essonne

Commune de Dourdan



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dourdan

Enquête publique du 08 janvier au 09 février 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 05 mars 2024

6 Conclusions motivées – avis du commissaire enquêteur

6.1 Rappel sur l'objet et le déroulement de l'enquête publique

6.1.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Dourdan est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 mars 2014, mis à jour le 22 mai 2014 portant intégration des périmètres de protection modifiés, mis à jour le 29 juin 2016 portant périmètre de protection des canalisations de transport de gaz et mis à jour le 16 février 2018 portant intégration du plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille.

La commune de Dourdan a par arrêté du 26 juillet 2023 prescrit la modification n°2 du PLU, en approuvant les objectifs de ce nouveau projet et en fixant les modalités d'une concertation. Il s'agit d'une modification de droit commun.

Les objectifs de la modification ont été précisés dans cet arrêté :

- 1) La mise en conformité des documents avec le PPRI 2017 et le SPR 2020
- 2) Des modifications réglementaires pour mettre en œuvre des projets
- 3) Des modifications réglementaires visant à améliorer la qualité architecturale des constructions
- 4) La mise à jour des annexes du PLU

Tous ces thèmes ont été développés au chapitre 2.3.1 du présent rapport.

Le dossier qui a été soumis à l'enquête publique est complet et conforme aux règles des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

6.1.2 Déroulement de l'enquête publique

Par décision n° E23000066/78 du 13 novembre 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur.

Par arrêté n° ARR2023-308 du 14 décembre 2023, Monsieur le Maire a ouvert l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dourdan.

Ce même arrêté a précisé les modalités de l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du lundi 08 janvier 2024 au vendredi 09 février 2024, à la mairie de Dourdan.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la mairie, et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre prévu à cet effet et déposé en mairie, ou sur le registre numérique à l'adresse <http://www.registre-dematerialise.fr/5078> ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie, siège de l'enquête, ou les adresser par courriel à « enquete-publique-5078@registre-dematerialise.fr ».

Au cours de l'enquête, j'ai tenu 4 permanences qui ont eu lieu les :

- ✓ Lundi 08 janvier 2024 de 09h00 à 12h00
- ✓ Samedi 20 janvier 2024 de 09h00 à 12h00
- ✓ Mardi 30 janvier 2024 de 14h30 à 17h30
- ✓ Vendredi 09 février 2024 de 14h30 à 17h30

Cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident, dans le respect des dispositions fixées par les lois et règlements en vigueur au moment de l'enquête.

6.1.3 Information du public

Les dispositions de l'article 8 de l'arrêté municipal relatives à l'ouverture de l'enquête publique ont été respectées.

Un avis au public, faisant notamment connaître l'ouverture de l'enquête est paru dans les journaux à couverture régionale, « Le Grand Parisien » les 21 décembre 2023 et 09 janvier 2024 et « Le Républicain » les 21 décembre 2023 et 11 janvier 2024. Ces insertions sont parues au chapitre des annonces légales et ont respecté le délai légal de parution.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs de la ville.

En dehors de l'information légale, le public a pu être informé par l'avis d'enquête paru sur le site internet de la ville et par la publication dans le bulletin municipal. Il n'y a pas eu de réunion publique.

Les mesures de publicité et d'information de la population mises en œuvre ont permis à chacun de s'exprimer sur le dossier soumis à l'enquête publique. L'information du public a été correctement organisée et suffisante.

6.1.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Un procès-verbal de synthèse des remarques, faites par la MRAe, les Personnes Publiques Associées et le public, a été établi et transmis au maître d'ouvrage le 16 février 2024 par mail et réceptionné le même jour. Le mémoire en réponse m'a été envoyé par mail le 01 mars 2024.

6.2 Avis du commissaire enquêteur sur les observations

6.2.1 Remarques générales sur l'enquête publique

Suite aux réponses apportées par la ville sur le document de synthèse, j'ai pu faire des commentaires sur les questions soulevées ; on pourra utilement s'y rapporter (pages 30 et suivantes). Dans ce document de conclusion, je voudrais revenir sur deux points, qui sans remettre en cause l'enquête, méritent d'être relevés.

I – Sur la procédure

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du PLU de la ville de Dourdan. Il ne s'agit pas d'une révision qui aurait entraîné une relecture du PADD et de l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

La procédure de modification peut permettre de « réparer » un oubli ou une erreur, de s'adapter à l'évolution de la ville, ou de prendre en compte les nouvelles législations.

Ceci pour dire qu'une modification ne bouleversera pas les fondamentaux qui ont conduit à l'approbation du PLU ; dans ce projet on y trouve l'intégration du PPRI, l'intégration du SPR et des adaptations du zonage ou du règlement. Par rapport au PLU en vigueur, il n'y a pas de transformation importante sur les zones urbaines, agricoles ou naturelles.

Bien sûr, ces adaptations peuvent être discutables, on peut s'y opposer ou pas, mais en tout état de cause le PLU n'est pas changé dans son esprit ; ce sera, s'il en était besoin, l'objet d'une révision éventuelle.

C'est pourquoi certaines remarques ou observations tiennent plus d'une révision que d'une modification. La ville pourra dans sa réflexion d'évolution de son PLU en tenir compte ; je pense notamment au secteur de Vaubesnard, ou à la possibilité de mettre en place une OAP « paysage ».

II – Sur le dossier d'enquête publique

Force est de constater que des erreurs ou des présentations difficiles à comprendre ont été faites dans la rédaction de ce dossier, qu'il s'agisse des documents écrits ou des plans.

Par exemple, dans le rapport de présentation, on présente les modifications du zonage sur un secteur, avec un « plan avant » et « un plan après » ; c'est très bien, à condition que les deux plans soient présentés avec la même échelle, ce qui permettrait de bien comprendre les modifications.

Sur les plans de zonage, le choix des couleurs et leur juxtaposition n'est souvent pas judicieux pour lire les zones. De plus, n'apparaissent pas sur ces plans de zonage le libellé des rues, ou bien des équipements comme les voies ferrées, ce qui oblige pour les personnes qui ne connaissent pas la ville à consulter d'autres plans pour se repérer.

Toujours sur les plans de zonage, on ne sait pas, à la lecture du cartouche, s'il s'agit des plans modifiés ou des plans en vigueur et j'ajoute qu'il n'est pas fait de distinction entre les deux plans de zonage (sans échelle), l'un pour l'ensemble de la ville, l'autre pour la zone urbanisée.

Et il y a quelques erreurs de dessin, comme le cône de vue qui n'est pas conforme au plan du SPR.

Les pièces écrites sont également à relire et à corriger, que ce soit au niveau de la pagination, ou des dates qui ont pu être inscrites sur les documents. A titre d'exemple je prendrai le rapport de présentation, qui sur sa page de garde indique « PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 mars 2014 » puis « modification n°2 du PLU » en faisant référence à la présente enquête. Le titre principal aurait été au minimum d'inscrire « note de présentation ». Certes le PLU en vigueur date de 2014 mais il aurait été utile d'indiquer clairement que le dossier présenté portait sur la modification.

Ce travail de mise en forme et de correction n'est pas difficile à faire, et plus que souhaitable pour faciliter la lecture et l'instruction des actes administratifs futurs, avant l'approbation par le conseil municipal du dossier définitif.

III - Sur l'information

Des remarques écrites et orales ont été faites concernant l'information donnée sur cette enquête publique.

Elle respecte les textes, elle a été faite correctement par rapport à ces obligations légales. Elle peut avoir été considérée comme relativement faible, établie a minima. Peut-être, mais l'affichage sur les panneaux administratifs, la publication dans deux journaux, la publication dans le bulletin municipal, l'inscription sur le site internet, sont suffisants pour que le public soit informé.

J'ajoute que les associations environnementales ou patrimoniales, ou cadre de vie Dourdannais, ont été associées bien en amont de l'enquête et qu'elles n'ont pas été surprises du lancement de l'enquête. J'en veux pour preuve la première permanence où j'en ai reçu un certain nombre, et l'importance des contributions déposées au cours de l'enquête.

6.2.2 Remarques sur l'avis de la MRAe

La MRAe est dans son rôle qui consiste à ne pas juger de l'opportunité du projet mais de veiller à la qualité environnementale et la prise en compte de l'environnement. Son avis n'est ni favorable, ni défavorable, il vise à permettre d'améliorer la conception du PLU et la participation du public à l'élaboration des décisions. Le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant le plan avant de l'adopter.

A la lecture du projet de modification du PLU de la ville de Dourdan, la MRAe a jugé qu'il n'y avait pas nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Cependant, des remarques ont été émises dans l'avis. Elles ont été reprises dans le document de synthèse et les réponses de la ville sont en adéquation avec les observations de la MRAe.

Les remarques de la MRAe sont prises en compte par la ville ; il n'y pas d'opposition formelle au projet de modification du PLU.

6.2.3 Remarques des PPA et du public

Les Personnes Publiques Associées et le public se sont exprimés avec ou sans observations.

J'ai fait, dans le corps du rapport, des commentaires sur une majorité de remarques ou d'observations et la ville pourra utilement en prendre connaissance ; je voudrais y revenir pour certaines d'entre elles.

Ce ne sont ni des réserves, ni des recommandations. Simplement l'avis et l'appréciation du commissaire enquêteur sur certains sujets, livrés à la réflexion de la ville.

1/ La propriété « Le Potelet »

La procédure de modification du PLU ne permet pas un changement de zonage. Mais le site mérite d'être étudié ultérieurement, en liaison avec la propriétaire. Il serait dommage de ne pas maintenir les bâtiments existants, en leur permettant à travers un zonage et un règlement adaptés de les réhabiliter.

2/ La zone UFb sur l'ancienne caserne des pompiers

Je pense qu'il faut être affirmatif sur le zonage qui doit être proposé sur ce site. La réponse de la ville n'est pas claire, d'autant que le promoteur propriétaire est prêt à faire les efforts nécessaires pour satisfaire la ville et les associations environnementales.

3/ L'article UCV2

J'ai été sensible à la demande de l'association qui travaille dans le domaine médico-social et qui propose de faire des logements pour des personnes handicapées, en lien avec un bailleur social. L'article UCV2 ne permet pas ce type d'opération, compte tenu de la dimension des logements. Il serait peut-être possible de trouver une écriture de cet article permettant ces programmes, sans remettre en cause l'orientation de la ville dans ces secteurs.

4/ Les panneaux solaires

Les propriétaires, en collectif ou en individuel, sont sollicités pour réaliser des économies d'énergie ; c'est une démarche nationale. Beaucoup sont prêts à investir et notamment par la pose de panneaux solaires pour l'habitat individuel, dans des limites techniques et financières accessibles et raisonnables. La pose de panneaux en surimposition n'est pas de nature à dégrader l'environnement ou l'architecture des bâtiments. C'est pourquoi je trouve un peu dommage de ne pas les autoriser, même à l'intérieur du périmètre SPR.

5/ La chapelle de l'Hôtel-Dieu

La demande est forte d'utiliser la chapelle de l'Hôtel-Dieu en équipement culturel. Il serait souhaitable de bien l'affirmer dans l'ensemble des documents, rapport de présentation, OAP, règlement.

6/ Parking souterrain

Les avis sont très partagés sur cette opération. Je l'ai dit rapidement dans mon commentaire, je partage la proposition de la ville. Ce parking devrait permettre de limiter, voire de le supprimer, le stationnement dans le centre historique. Tout ne sera pas résolu, mais il y aura une vraie amélioration, et la ville pourra accompagner la construction de ce parking par d'autres aménagements.

Ces dernières appréciations ne remettent pas en cause le projet de modification du PLU ; elles peuvent aider à la réflexion de la ville, soit à l'occasion de cette modification du PLU, soit lors de la révision éventuelle de ce PLU.

6.3 Conclusion du commissaire enquêteur

6.3.1 Sur l'enquête publique

La modification du PLU permet des mises à jour, permet de corriger des erreurs faites à l'occasion de son élaboration, permet aussi de faire quelques adaptations du règlement ou du zonage, sans remettre en cause le PADD notamment.

Comme dans tout projet présenté par le maître d'ouvrage, les propositions ne sont pas toujours agréées par le public ; c'est le cas pour cette modification du PLU

La ville doit en tenir compte dans l'adoption définitive de son document d'urbanisme et donner suffisamment d'explications pour emporter sinon l'adhésion, a minima une compréhension.

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,
- Considérant que le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Dourdan contient les informations nécessaires pour que le public soit bien informé et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur,
- Considérant que les permanences effectuées se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil,
- Considérant que le public a pu s'exprimer précisément sur les pièces du dossier,
- Considérant l'ensemble des remarques et observations,
- Considérant les réponses de la ville au document de synthèse,

6.3.2 Avis

- Après mise à disposition du public du dossier sur le territoire de la commune de Dourdan,
- Après avoir étudié le dossier et échangé avec le maître d'ouvrage,
- Après avoir visité quelques sites particuliers,
- Après avoir tenu en mairie de Dourdan quatre permanences,
- Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations annotées sur le registre, ou déposées en mairie et annexées, ou reçues par courrier électronique,
- Après avoir pris connaissance des réponses de la ville au document de synthèse,

J'émet un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Dourdan dans les conditions du dossier mis à l'enquête.

6.3.3 Réserves et recommandations

L'avis est émis sans réserve mais avec une recommandation et j'attire l'attention de la ville de Dourdan sur les commentaires que j'ai faits sur un certain nombre de points.

Recommandation : corriger les erreurs ou mettre à jour tous les documents qui ont été proposés à l'enquête avant le vote du dossier par le conseil municipal.

Brétigny-sur-Orge le 05 mars 2024

Serge CRINE
Commissaire enquêteur

Département de l'Essonne

Commune de Dourdan



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dourdan

Enquête publique du 08 janvier au 09 février 2024

ANNEXES

Le 05 mars 2024

7 Annexes

1. Arrêté municipal du 14 décembre 2023
2. Délibération du Conseil Municipal du 05 octobre 2023
3. Arrêté municipal du 26 juillet 2023
4. Avis de la MRAe
5. Avis d'enquête publique
6. Annonces légales parues dans les journaux
7. Décision n° E23000066/78 du 13 novembre 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
8. Certificat d'affichage
9. Publication de l'avis sur le site internet
10. Publication de l'avis dans le journal local
11. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Brétigny-sur-Orge le 05 mars 2024

Serge CRINE
Commissaire enquêteur

7.1 ANNEXE 1

Arrêté municipal du 14 décembre 2023

Département de l'ESSONNE
Arrondissement d'ETAMPES
Commune de DOURDAN

République Française

ARRÊTÉ

Nomenclature N° : *L-1*
N°ARR2023 - 308

Objet : Ouverture et organisation d'une enquête publique-Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et suivants et R 1538,
Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19, L 153-41 à L 153-44 et R 123-1 à R 123-46 ;
Vu l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement,
Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé par délibération du 14 mars 2014,
Vu l'arrêté municipal en date du 26 juillet 2023 prescrivant la modification n° 2 du Plan Local d'urbanisme,
Vu la décision en date du 13/11/2023 N° E23000066/78 de madame la présidente du tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Serge CRINE, commissaire enquêteur,
Vu les pièces du dossier de modification du Plan Local d'urbanisme soumis à enquête publique, et les avis des différentes personnes publiques associées,
Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 20 septembre 2023 conduisant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification N° 2 du PLU après examen au cas par cas,
Vu la délibération n° 2023 -75 du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2023 confirmant l'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale,
Vu l'arrêté N° 2021-101 du 10 juin 2021 portant délégations de fonctions et de signature à Monsieur Laurent LARREGAIN, pour tout acte et document relatifs à l'urbanisme, au patrimoine et aux transports.

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Dourdan du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024 soit 33 jours consécutifs

Article 2 : Monsieur Serge CRINE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de la présidente du tribunal administratif de Versailles en date du 13/11/2023

Article 3 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Dourdan, pendant la durée de l'enquête du lundi 8 janvier 2024 au vendredi 9 février 2024

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5078>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5078@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5078> et donc

REÇU EN PREFECTURE
le 14/12/2023
Site internet : <https://www.dourdan.fr>
95_JR- 021-219192001-20231214-ARR2023080-

Le public pourra également prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre papier ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur,
Mairie de Dourdan,
esplanade Jean Moulin, 91410 Dourdan

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Dourdan dès la publication du présent arrêté.

Article 4 : Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les observations, aux dates et heures suivantes :

- Lundi 8 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 20 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Mardi 30 janvier 2024 de 14h30 à 17h30
- Vendredi 9 février 2024 de 14h30 à 17h30

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, Monsieur le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune de Dourdan et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, Monsieur le commissaire enquêteur transmettra au maire de la commune de Dourdan, le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexes, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif de Versailles.

Le rapport conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contrepropositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site internet www.dourdan.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 : Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Il pourra, au vu des résultats de l'enquête publique et du rapport et conclusions du commissaire-enquêteur, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet du PLU en vue de cette approbation.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département :

- Le Parisien
- Le Républicain

Il sera également publié sur le site internet www.dourdan.fr et le magazine municipal.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiche, à la mairie et en tous lieux habituels.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat du Maire.

REÇU EN PREFECTURE
le 14/12/2023
Département de l'Essonne
93_AR-F01-219162901-20231214-ARR202306-

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Le responsable du projet est Monsieur le Maire de Dourdan.

La direction de l'urbanisme se tient à la disposition du public pour toute demande d'informations sur les projets de modifications du PLU au 01 60 81 14 21 ou par courriel à urba@dourdan.fr.

Article 9 : Dans le délai de deux mois à compter de sa publication, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles, le recours gracieux prorogeant de deux mois le délai de recours contentieux.

Article 10 : Le Directeur Général des Services est chargé, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée

Ampliation : Monsieur le préfet de l'Essonne
Monsieur le commissaire enquêteur
Madame la présidente du tribunal administratif de Versailles

Fait à Dourdan, le 14 12 2023

MAIRIE
Laurent LARREGAIN
L'Adjoint au Maire délégué à
l'urbanisme, au patrimoine et aux
transports

Acte rendu exécutoire :
- Transmis au représentant de l'Etat.
- Publié le : 14/12/2023

REÇU EN PREFECTURE
le 14/12/2023
99_BR-191-219182001-20201214-ARR202300

7.2 Annexe 2

Délibération du Conseil Municipal du 05 octobre 2023

Département de l'ESSONNE

République Française

Arrondissement d'ETAMPES

Extrait du registre des **DELIBERATIONS**Commune de **DOURDAN**

du Conseil Municipal du jeudi 5 octobre 2023

Nomenclature N° : 2.1

Conseillers en exercice : 33

N°DEL2023075

Présents : 29

Votants : 27

Objet : Plan Local d'Urbanisme – Modification : absence d'évaluation environnementale

Le jeudi 5 octobre 2023 à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de DOURDAN, légalement convoqué par Monsieur le Maire le 29 septembre 2023, s'est réuni sous la Présidence de Paolo DE CARVALHO, à la salle des fêtes de Dourdan.

PRESENTS : Paolo DE CARVALHO – Josépha BREBION – Rémy BRUNEL – Isabelle PRADOT – Laurent LARREGAIN – Estelle ROLET-PARANT – Mohamed MOURDI – Karina STUDER - Philippe CELESTIN – Daouda TIMERA – Murielle VIEYRA - Pascal AUDOUIN – Jean-Christophe MARMILLON – Nicole LOPEZ – Christelle AMAND - Nadia LE BOURNOT - Yann LECOMTE - Christine DOS SANTOS – Ludovic LAFFONT - Benoît PANOT - Barbara FAUSSET – Maryvonne BOQUET – Gérard DIAZ - Olivier BOUTON – Nessa DAVRAIN - Thomas KIEFFER – Salwa NASSER - Eric POUBANNE – Fabrice BARON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Marc PLISSONNEAU a donné pouvoir à Christelle AMAND, Nathalie POULAIN a donné pouvoir à Mohamed MOURDI, Sabrina BERSY a donné pouvoir à Daouda TIMERA Rémi CROUZET a donné pouvoir à Fabrice BARON conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

SECRETAIRE DE SEANCE : Ludovic LAFFONT.

Le Conseil municipal entend l'exposé de Laurent LARREGAIN.

Vu le Code Général des Collectivités territoriales

Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé le 22 novembre 2013 par délibération municipale n°2013-131, mis à jour par arrêté municipal n°2014-87 du 10 mars 2014 et approuvé suite aux remarques du préfet par délibération municipale n° 2014-014 du 14 mars 2014, mis à jour par arrêté municipal n° 2014-220 du 2 mai 2014 pour l'intégration des périmètres de protection modifiés, modifié par délibération n° 2014-054 du 19 décembre 2014,

Vu l'arrêté municipal en date du 26/07/2023 engageant la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'article R 104-12-3 du code de l'urbanisme qui prescrit que certaines procédures de modifications de PLU font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale pour déterminer s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale de la procédure,

Vu l'article R 104-33 du code de l'Urbanisme qui prévoit que la personne responsable du projet prenne une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas de la procédure,

Vu l'article R 104-36 du code de l'Urbanisme qui prévoit que la décision mentionnée à l'article R 104-33 du même code soit prise par le conseil municipal compétent en matière d'urbanisme lorsque le PLU est modifié,

Vu l'avis n° MRAe AKIF 2023-119 de l'autorité environnementale en date du 20/09/2023 selon lequel la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Dourdan n'est pas soumise à évaluation environnementale,

Considérant les objectifs de la modification du PLU :

- mettre en conformité les pièces du PLU avec le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) des vallées de l'Orge et de la Sallemouille, approuvé le 16 juin 2017 ;
- mettre en conformité les pièces du PLU avec le site patrimonial remarquable (SPR), approuvé le 28 février 2020 et rectifié le 17 septembre 2020 ;
- modifier les OAP pour mettre en œuvre des projets structurants : OAP « circulations douces » et OAP « Cœur de ville » ;
- procéder à des modifications du règlement écrit
- procéder à des modifications du plan de zonage
- Mettre à jour les annexes

REÇU EN PREFECTURE
Le 14/11/2023
Application enregistrée E-legalis.com
99_DE-091-219102001-20231005-DEL2023076-

Considérant le contexte : la modification du PLU intervient après un jugement du Tribunal Administratif de Versailles de décembre 2021 ayant annulé la délibération du 31 janvier 2020 approuvant le PLU, le PLU actuellement en vigueur est le PLU approuvé le 22 novembre 2013 et modifié le 14 mars 2014

Considérant les incidences de cette modification rappelées dans l'avis conforme de l'autorité environnementale

Concluant que la modification du plan local d'urbanisme de Dourdan ne présente pas d'incidences notables pour l'environnement dès lors que l'analyse des effets du PLU sur le cours d'eau de l'Orge et sur les aléas d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappes dans le secteur de la rue de la Gaudrée aura été effectuée en amont de tout aménagement.

Vu l'avis de la commission « Aménagement du territoire et développement économique » du 22 septembre 2023,

Considérant que la procédure de modification n°2 du PLU de Dourdan entre dans le champ d'application des articles R 104-12-3 et R 104-33 du code de l'Urbanisme,

Considérant que le Conseil municipal de Dourdan est compétent pour prendre la décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de l'avis n° MRAE AKIF 2023-119 de l'autorité environnementale,

Considérant l'avis conforme de l'autorité environnementale concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Dourdan,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité par :

- **27 Voix POUR** : Paolo DE CARVALHO – Josépha BREBION – Rémy BRUNEL – Isabelle PRADOT – Laurent LARREGAIN – Estelle ROLET-PARANT – Christine DOS SANTOS - Mohamed MOURDI + le pouvoir de Nathalie POULAIN - Karina STUDER - Philippe CELESTIN – Daouda TIMERA + le pouvoir de Sabrina BERSY - Murielle VIEYRA - Pascal AUDOUIN – Jean-Christophe MARMILLON – Nicole LOPEZ – Christelle AMAND + le pouvoir de Marc PLISSONNEAU - Nadia LE BOURNOT - Yann LECOMTE – Ludovic LAFFONT - Benoit PANOT - Barbara FAUSSET, Eric POUBANNE - Fabrice BARON + le pouvoir de Rémi CROUZET,
- **6 abstentions** : Maryvonne BOQUET – Gérard DIAZ - Olivier BOUTON - Nessa DAVRAIN – Thomas KIEFFER – Salwa NASSER.
 - de décider de poursuivre la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme et de soumettre le dossier à enquête publique sans évaluation environnementale préalable,
 - d'autoriser le Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document et accomplir toute formalité nécessaire au règlement de ce dossier

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

Pour Extrait Conforme

Le secrétaire de séance
Ludovic LAFFONT



Le Maire
Paolo DE CARVALHO



Acte rendu exécutoire :

- Transmis au représentant de l'Etat
- Publié le : **14 NOV. 2023**

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par le représentant de l'Etat.

7.3 Annexe 3

Arrêté municipal du 26 juillet 2023

Département de l'ESSONNE
Arrondissement d'ETAMPES
Commune de DOURDAN

République Française

ARRÊTÉ

Nomenclature N°: 2.1
N°ARR2023-192

Objet : Arrêté prescrivant la modification n°2 du plan local d'urbanisme

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37

Vu l'arrêté N° 2021-101 du 10 juin 2021 portant délégations de fonctions et de signature à l'urbanisme, au patrimoine et au transport,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/03/2014 par délibération n° 2014-014, modifié par délibération du 19/12/2014, mis à jour par arrêté municipal n° 2014-220 en date du 22/05/2014 portant intégration des périmètres de protection modifiés, mis à jour n° 2 par arrêté municipal 2016-006 en date du 29/01/2016 portant périmètres de protection des canalisations de transport de gaz, mis à jour n° 3 par arrêté municipal ARR 2018-029 du 16/02/2018 portant intégration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017,

Considérant que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet :

- La mise en conformité des documents avec le PPRi 2017 et le SPR 2020
- Des modifications règlementaires pour mettre en œuvre des projets
- Des modifications règlementaires visant à améliorer la qualité architecturale des constructions
- La mise à jour des annexes du PLU

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que cette modification a globalement pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de DOURDAN est prescrite

Article 2 : Le projet de modification porte sur :

- La mise en conformité des documents avec le PPRI 2017 et le SPR 2020
- Des modifications réglementaires pour mettre en œuvre des projets
- Des modifications réglementaires visant à améliorer la qualité architecturale des constructions
- La mise à jour des annexes du PLU

Il fera l'objet des modalités de concertation suivantes :

- Au moins une réunion publique d'information
- Un registre de mise à disposition au public

Article 3 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

Article 4 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de DOURDAN pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Article 8 : Dans le délai de deux mois à compter de sa publication, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles, le recours gracieux prorogeant de deux mois le délai de recours contentieux.

Article 9 : Le Directeur Général des Services est chargé, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée

Ampliation : Monsieur le préfet de l'Essonne, Monsieur le sous-préfet de l'Essonne, Madame l'architecte des bâtiments de France, Monsieur le directeur des territoires

Fait à Dourdan, le 26.07.2023

L'Adjoint au Maire délégué à
l'urbanisme, au patrimoine et au
sport
M. LARREGAIN



Acte rendu exécutoire :

- Transmis au représentant de l'Etat.
- Publié le : 26.07.2023

7.4 Annexe 4

Avis de la MR Ae



Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à
l'absence de nécessité d'évaluation environnementale la modification
du plan local d'urbanisme de Dourdan (91)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-119
du 20/09/2023**

v23Ka-E

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 20 septembre 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022 et 19 juillet 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel des ministères chargés de la transition écologique et de la transition énergétique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Dourdan approuvé le 22 novembre 2013, puis modifié le 14 mars 2014 suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 21 juillet 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification du PLU de Dourdan, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification :

- mettre en conformité les pièces du PLU avec le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) des vallées de l'Orge et de la Sallemouille, approuvé le 16 juin 2017 ;
- mettre en conformité les pièces du PLU avec le site patrimonial remarquable (SPR), approuvé le 28 février 2020 et rectifié le 17 septembre 2020 ;
- modifier les OAP pour mettre en œuvre des projets structurants : OAP « circulations douces » et OAP « Cœur de ville » ;
- procéder à des modifications du règlement écrit visant à :
 - alléger les exigences en termes de nombre de places de stationnement automobile,
 - interdire les places de stationnement automobile accessibles par une autre place,
 - définir une taille minimale de logements notamment en cas de réhabilitation,
 - autoriser les toitures terrasses pour les extensions en rez-de-chaussée et annexes,
 - ajuster les règles de clôtures,
 - ajuster les dispositions de mixité sociale,



Avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
n° AKIF-2023-119 en date du 20/09/2023

2 / 4

- modifier la règle de retrait des constructions résidentielles vis à vis de la voie ferrée,
- intégrer la palette des couleurs du parc naturel régional,
- préciser l'aspect des ouvertures,
- autoriser des extensions des constructions existantes dans le tissu pavillonnaire,
- modifier les règles d'accessibilité aux parcelles,
- intégrer les problématiques de retrait-gonflement des argiles,
- ajouter des dispositions visant à protéger les zones humides avérées,
- procéder à des modifications du plan de zonage visant à :
 - encadrer la mutation du site de l'ancienne caserne de pompiers par un reclassement du secteur de zone urbaine UR1 du PLU en vigueur en zone UFB et par une suppression de l'emplacement réservé pour logements sociaux,
 - ajuster le zonage sur un secteur en mutation autour de la rue Fortin, notamment en reclassant une partie de la zone UR5 en zone UR3 et en reclassant une partie de la zone UR1 en une nouvelle zone UR1* au sein de laquelle la hauteur maximale des constructions est abaissée à 12 m ;
 - modifier la vocation de la zone UTL (zone d'activité) au profit des zones UR2 et UR1* y permettant la création de logements ;
 - reclasser une partie de la zone UE en zone UR4 ;
 - classer le Champs de foire en zone d'équipement pour se donner la possibilité de renouveler et élargir la zone d'équipement dont le gymnase ;
 - ajuster le zonage sur la zone d'activités de la Belette en reclassant une partie de la zone d'activités UAE* en zone UAE ;
- mettre à jour les annexes ;

Considérant le contexte :

- la modification du PLU intervient après un jugement du tribunal administratif de Versailles de décembre 2021 ayant annulé la délibération du 31 janvier 2020 approuvant le PLU,
- le PLU actuellement en vigueur est le PLU approuvé le 22 novembre 2013 et modifié le 14 mars 2014 ;

Considérant les incidences de cette modification :

- la modification de la vocation de la zone UTL au profit des zones UR2 et UR1*, dans le secteur de la rue de la Gaudrée, combinée au reclassement à l'est de zones Nj, UR1i et UR2 au profit de la zone UR1*, permet la création de logements sur un site traversé par le cours d'eau de l'Orge, dans un secteur de corridor alluvial à préserver ou restaurer du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en Île-de-France, et pour partie exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe et à proximité immédiate du cours d'eau, sans que la réduction éventuelle de la zone d'expansion de crue soit appréciée, qui aurait pu être préservée par une perspective de renaturation du cours d'eau aujourd'hui busé ;
- l'ajustement de zonage réduisant la zone UE au profit de la zone UR4, à l'angle sud-est des avenues de Paris et Pierre Mendès-France, permet la création de logements dans un secteur exposant de futurs habitants aux nuisances sonores liées à ces infrastructures bruyantes classées en catégorie 4 du classement sonore départemental, au niveau du rond-point d'accès à la rocade ;
- l'ajustement du zonage sur un secteur en mutation autour de la rue Fortin, par le reclassement d'une partie de la zone UR5 au profit de la zone UR3, permet la création de logements avec une emprise au sol maximale des constructions de 40 % sur une parcelle arborée, contribuant à la trame verte intra-urbaine dont il conviendra de préserver la qualité fonctionnelle ;
- l'ajustement des règles de clôtures devra prendre en compte l'enjeu relatif au passage de la petite faune, compte tenu de la proximité des massifs forestiers ;
- la modification du PLU crée des possibilités de densification du tissu urbain à destination de logements ou d'équipements dans plusieurs secteurs dans lesquels l'intégration au paysage urbain est un enjeu.



Avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
n° AKIF-2023-119 en date du 20/09/2023

3 / 4

Concluant que la La modification du plan local d'urbanisme de Dourdan, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, ne présente pas d'incidences notables pour l'environnement dès lors que l'analyse des effets du PLU sur le cours d'eau de l'Orge et sur les aléas d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappes dans le secteur de la rue de la Gaudrée aura été effectuée en amont de tout aménagement.

Rend l'avis qui suit :

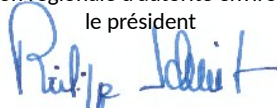
La modification du plan local d'urbanisme de Dourdan, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, **dès lors que l'analyse des effets du PLU sur le cours d'eau de l'Orge et sur les aléas d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappes dans le secteur de la rue de la Gaudrée aura été effectuée en amont de tout aménagement.** La modification du PLU, par conséquent, ne nécessite pas d'évaluation environnementale par la commune de Dourdan.

•
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Dourdan rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 20/09/2023 où étaient présents :
Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT

7.5 Annexe 5

Avis d'enquête publique

COMMUNE DE DOURDAN

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de DOURDAN

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Du 8 janvier 2024 au 9 février 2024

Par arrêté n° 2023-308 du 14 décembre 2023, Monsieur le Maire de Dourdan a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Dourdan, Esplanade Jean Moulin, 91410 DOURDAN, du 8 janvier au 9 février 2024 inclus soit pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

Le tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Serge CRINE en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur procédera à l'enquête publique et recevra le public lors des permanences à la mairie de Dourdan, aux jours et horaires suivants :

- Lundi 8 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 20 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Mardi 30 janvier 2024 de 14h30 à 17h30
- Vendredi 9 février 2024 de 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5078>.

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5078@registre-dematerialise.fr.

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5078> et donc visibles par tous.

Le public pourra également prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre papier ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur,
Mairie de Dourdan,
esplanade jean moulin, 91410 Dourdan

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Dourdan dès la publication du présent arrêté.

A l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de Dourdan, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie, pendant une durée d'un an, ainsi que sur le site internet de la Mairie et qu'à la préfecture de l'Essonne.

7.6 Annexe 6

Annonces légales parues dans les journaux

Annonces Légales

Jeudi 21 décembre 2023 - 37

Le Républicain

Avis d'Enquêtes

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Autorisation environnementale concernant le renouvellement de l'arrêté inter-préfectoral n° 2021- pref/03pat/BUPPE/225 du 28 décembre 2021 autorisant le rejet dans l'Orge des eaux pluviales de la plate-forme aéroportuaire de Paris-Orly et le projet d'aménagement du parc d'activités des Avenaises de la plate-forme aéroportuaire de Paris-Orly sur les communes de Wissous et de Paray-Vieille-Poste, sollicitée par le groupe AEROPORT DE PARIS (ADP)

Par arrêté inter-préfectoral n°2023- pref/03pat/BUPPE/225 du 21 novembre 2023, la Préfète du Val-de-Marne et le Préfet de l'Essonne ont décidé de soumettre ce projet à une enquête publique de 37 jours consécutifs qui se déroulera du **LUNDI 8 JANVIER 2024 9H00 AU MARDI 13 FÉVRIER 2024 INCLUS JUSQU'À 17H00**. Cette demande d'autorisation environnementale concerne les communes suivantes : Ablon-sur-Seine, Alfortville, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly, Pontoise, Thiais, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne), et Ablon-Mons, Châty-Mazaron, Nogent-sur-Seine, Paray-Vieille-Poste, Vigneux-sur-Seine, Wissous (Essonne).

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE :

Le dossier d'enquête comprenant notamment le dossier de demande d'autorisation environnementale, le résumé non technique de l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et un registre d'enquête, préalablement ouvert, COME et parafé par l'un des membres de la commission d'enquête, seront déposés en mairie de WISSOUS, siège de l'enquête, de PARAY-VIEILLE-POSTE et d'ORLY et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture des bureaux, à savoir :

1/ Mairie de Wissous, siège de l'enquête. (Services Techniques - 21 rue Ampère - 91500 WISSOUS)
- les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- le jeudi de 9h00 à 12h00 fermé l'après-midi

Mairie de Paray-Vieille-Poste (Services Techniques - 83 av Paul Vaillant Couturier - 91550 Paray-Vieille-Poste)
- les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
- le mardi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
- le jeudi de 13h30 à 18h00, fermé le matin

Mairie d'Orly. (Guichet unique Centre Administratif Municipal - 7 avenue Adrien Reynal- 94510 Orly)
- les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8h45 à 12h30 et de 14h00 à 17h30,
- le jeudi de 14h00 à 17h30 fermé le matin
- le samedi de 8h45 à 11h45.

2/ Les pièces du dossier seront consultables sur les sites internet des services de l'État :

- en Essonne : www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Eau/Autres-autorisation/Wissous-adp-plate-forme-aeroporuaire-paris-orly

- dans le Val-de-Marne : www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-presalables

Un poste informatique sera mis gratuitement à disposition du public en mairie de Wissous.

PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête est composée par M. Michel RIOU, chef de projet industriel en retraite, président de la commission, M. Christian LAMARCHE, architecte-urbanisme en retraite, titulaire, M. Jean-Claude BOHL, ingénieur d'essais en soufflerie, en retraite, titulaire.

Un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour informer et recevoir les observations écrites et orales faites sur ce projet, dans les mairies suivantes aux dates et aux heures précitées ci-dessous :

ESSONNE
WISSOUS :
- lundi 8 janvier 2024 de 15h00 à 17h30
- mardi 23 janvier 2024 de 14h30 à 17h00
- mercredi 7 février 2024 de 9h00 à 12h30
- mardi 13 février 2024 de 14h00 à 17h00.

PARAY-VIEILLE-POSTE :
- vendredi 19 janvier 2024 de 9h00 à 12h30
- jeudi 1^{er} février 2024 de 14h30 à 17h30

VAL-DE-MARNE
ORLY :
- samedi 13 janvier 2024 de 9h15 à 11h45
- samedi 27 janvier 2024 de 9h00 à 11h45
- samedi 10 février 2024 de 8h45 à 11h45

Demande d'information : Mme Alba DESMAREST - responsable procédure environnementale et urbanisme - courriel : autorisation.environmentale@adp.fr

OBSERVATIONS DU PUBLIC pourront être soit :
- déposées sur les registres d'enquête papier mis à disposition en mairies de Wissous (siège de l'enquête), Paray-Vieille-Poste (11) et d'Orly (94).
- déposées par voie électronique, sur le registre dématérialisé accessible sur le poste informatique mis à disposition à la mairie de Wissous.

Les contributions plus internet des services de l'Etat mentionnés ci-dessus.

- reçues, de manière écrite ou orale, par l'un des membres de la commission d'enquête aux jours et aux heures des permanences,
- adressées au président de la commission d'enquête :

- par courrier envoyé en mairie de Wissous, siège de l'enquête, pour être annexées au registre papier avant la clôture de l'enquête (soit le mardi 13 février 2024 avant 17h00),

- par courrier électronique reçu jusqu'au mardi 13 février 2024 avant 17h00 à l'adresse suivante : pref91-adp-orly-wissous@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et celles inscrites sur les registres papier seront consultables au siège de l'enquête. Celles transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé.

RÉSULTATS. Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront consultables sur les sites internet, dans chaque mairie impactée par le projet ainsi qu'en préfectures de l'Essonne et du Val-de-Marne et en sous-préfectures de Palaiseau et de L'Hay-les-Roses.

DÉCISION : Les préfets statueront par arrêté sur la demande d'autorisation environnementale.

COMMUNE DE DOURDAN

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 8 janvier 2024 au 9 février 2024

Par arrêté n° 2023-308 du 14 décembre 2023, Monsieur le Maire de Dourdan a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Dourdan, Esplanade Jean Moulin, 91410 DOURDAN, du 8 janvier au 9 février 2024 inclus soit pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

Le tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Serge CRINE en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur procédera à l'enquête publique et recevra le public lors des permanences à la mairie de Dourdan, aux jours et horaires suivants :

- Lundi 8 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 20 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Mardi 30 janvier 2024 de 14h30 à 17h30
- Vendredi 9 février 2024 de 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5078>.

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5078@registre-dematerialise.fr.

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5078> et donc visibles par tous.

Le public pourra également prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre papier ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Dourdan, Esplanade Jean Moulin, 91410 Dourdan

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Dourdan dès la publication du présent arrêté.

A l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier et les observations et propositions sur le site internet de la Mairie de Dourdan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, pendant une durée d'un an, ainsi que sur le site internet de la Mairie et qu'à la préfecture de l'Essonne.

Insertions Diverses

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LES-CORBEL (91250)

APPROBATION DE LA REVISION DE PLU ET LA CREATION DE PDA

Par délibération du 18 décembre 2023, le Conseil municipal de Saint-Germain-les-Corbels a approuvé la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) et la création d'un périmètre délimité des abords de monuments historiques (PDA).

Cette délibération est affichée en mairie pendant un mois.

Les dossiers des PLU et PDA approuvés sont tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et mis en ligne sur son site internet.

AVIS DE SAISINE DE LEGATAIRE UNIVERSSEL - DELAI D'OPPOSITION

Article 1067 du Code civil Article 1378-1 Code de procédure civile

Le 1^{er} 2016-1547 du 18 novembre 2016

Suivant testament olographe en date du 1^{er} février 2023,

Madame Monique Marie Renée ESQUENET, en son vivant retraitée, demeurant à MILLYLA-FORET (91490) 30 rue des Fortaines,

Née à CHARLEVILLE-MEZIERES (08000), le 5 août 1925.

Ayant conclu avec Madame Lucette Yvonne Heinecke POITEVIN un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Bruno MAURICE, notaire à

PERTHES, le 29 mai 2008. Dédicée à MILLYLA-FORET (91490) (FRANCE), le 29 octobre 2023.

A consenti un legs universel. Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes du procès-verbal d'ouverture et de description de testament reçu par Maître Bruno MAURICE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle «Bruno MAURICE et Rémi GUARDOS, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PERTHES-EN-GATINAIS (Seine-et-Marne), 15, rue de Milly, le 4 décembre 2023, lequel il résulte que le légataire remplit les conditions de sa saisine.

Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession : Bruno MAURICE, notaire à PERTHES (77300) 15 rue de Milly, référence CRPCEN : 77007, dans le mois suivant la réception par le greffier du tribunal de grande instance de EVRY-COURCOURONNES de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de ce testament.

En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession.

PREFET DE L'ESSONNE

Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial

EXTRAIT DE DECISION N° 710 D

Mesure du 11 décembre 2023, la commission départementale d'aménagement ordonnographique de l'Essonne a accordé l'autorisation sollicitée par la Société FORUM INTERNATIONAL, en vue de la création d'un cinéma, de 9 salles et 1 373 places, sous l'enseigne «Mégamas» situé Centre commercial Ulys 2 aux Ulys (91940).

Ce projet est porté par la Société FORUM INTERNATIONAL, dont le siège social est situé 23 rue des Filles à Bry-sur-Seine (77480), qui agit en qualité de titulaire exploitant.

Mme Jugnah Kelly Géraldine, née le 06/05/1991 à Rueil-Malmaison (92), demeurant 1 square Charles Richet, 91000 EVRY-COURCOURONNES, agissant en qualité de représentant légal des mineurs Wajid Mohammedine né le 24/10/2009 à Rueil-Malmaison (92), et Ibrah Zohra Filhi née le 21/03/2013 à Rueil-Malmaison (92), dépose une requête auprès du Garde des Sceaux à l'effet de solliciter à leur nom patronymique celui de :

COMMUNE DE VILLEJUST

Lancement de la procédure d'élaboration du Règlement Local de Publicité, des enseignes et des pré-enseignes (RLP)

La commune de VILLEJUST porte actuellement une réflexion sur la publicité extérieure dans une optique de protection du paysage et du cadre de vie. Le Conseil Municipal a donc délibéré le 04/10/2023 afin de prescrire l'élaboration du Règlement Local de Publicité.

Cette délibération sera affichée durant un mois en mairie. Elle comporte les objectifs de la collectivité en matière de publicité extérieure et les modalités de concertation.

Cette délibération ainsi que le dossier de concertation sont consultables en mairie aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Pour toute information sur le projet, merci d'adresser vos demandes en Mairie, auprès du service urbanisme à l'adresse 6, rue de la Mairie - 91140 VILLEJUST ou par mail (rp@villejust.fr). Vous pouvez également consulter le site internet de la mairie : www.villejust.fr/

Reproduction Interdite

Le Républicain DE L'ESSONNE

Une solution pour vous faciliter le travail au quotidien !

Un service de saisie de vos annonces légales en ligne 7j/7, 24h/24 vous est proposé, dans des conditions d'utilisation optimales et simplifiées aux meilleurs tarifs.

Les + :

- ✓ Des formulaires préétablis afin de vous guider dans la création de vos annonces ;
- ✓ Prévisualisation instantanée et devis immédiat ;
- ✓ Système de paiement sécurisé par carte bancaire ;
- ✓ Téléchargement immédiat de l'attestation de parution ;
- ✓ Parution dans le journal habilité à publier les annonces légales ;
- ✓ Envoi du justificatif de parution.

Pour cela rendez-vous sur le site internet : legales.le-republicain.fr

Contactez-nous par mail à l'adresse suivante : al@le-republicain.fr ou par téléphone au 01.69.36.57.10

Changements de Dirigeants

démourant au 79 Boulevard de l'Erme...

AGENCE DE LA MAIRIE

SARL au capital de 10 000 €

Aux termes des décisions de l'associé...

Dissolutions et Liquidations

9 ROSES

Société à Responsabilité Limitée en liquidation

Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 02/01/2024 a décidé la dissolution...

Elle a nommé comme liquidateur Monsieur Michel AUBRY...

Le siège de la liquidation est fixé 41-43 rue Pierre Brossette...

Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au Greffe du Tribunal de commerce d'EVRY...

VAST FROID

SARL en liquidation au capital de 7 622,45 euros

AGO réunie le 30/11/2023 a approuvé le compte définitif de liquidation...

DALLYSHOP

SARL au capital de 500 €

Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 30/06/2023, il a été décidé la dissolution anticipée de la société...

EURL AUX FLEURS DE WISSOUS

Société à Responsabilité Limitée en liquidation

Aux termes d'une décision en date du 5 janvier 2024 au 55 Route d'Antony...

DISSOLUTION ANTICIPÉE

EARL PILLIAS EARL société en liquidation

Aux termes d'une délibération du 31/12/2023, la collectivité des associés a pris acte...

Le siège de la liquidation est au siège social, adresse ou doit être envoyée la correspondance...

METTHEY SAS

SASU au capital de 1000 €

Suite AGO du 31/10/2023, approbation des comptes définitifs de liquidation...

Modifications

ULYSSE

SAS au capital de 3 000 €

Suite AGE du 30/12/2022 et à compter de ce jour, il a été décidé l'adoption d'activité...

AFM TRANSPORT

SAS au capital de 55 000 €

Suite AGE du 01/06/2023 et à compter de ce jour...

NEWCO GREEN HOLDING

SAS au capital de 12.216.805 €

Aux termes du PV du 21/12/2023 et à compter de ce jour...

SOCIETE D'EXPLOITATION DES ETABLISSEMENTS ORCIARI

SARL au capital de 30 000 €

Aux termes d'une délibération du 31/12/2023, la collectivité des associés a pris acte...

Cessions de Fonds

Par acte SSP du 21 Décembre 2023, enregistré au Service Départemental de l'Enregistrement d'Etampes...

Jugement du Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES du 15 Mai 2023...

A CEDE à la SMI DS AUTOS ANGERVILLE SAS, Capital 5 000 €

Prise en jouissance et transfert de propriété : 21 Décembre 2023

Oppositions : il n'est pas fait élection de domicile pour la réception des oppositions...

Changements de Régime Matrimonial

Suivant acte reçu par Maître Christiane CLERGET, Notaire au sein de la Société Exercice de la responsabilité limitée...

Monsieur Lionel Roland Marcel Fernand BOURIN, Patrick, et Madame Patricia Gisèle HUMBERT, Retraitée...

Monsieur est né à CHOISY-LE-ROI (94600) le 7 juillet 1959.

Mariée à la mairie de EVRY (91000) le 13 avril 1985 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Le régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Les oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues

ANNONCES LÉGALES

Nous vous rappelons que nous vous offrons la possibilité d'insérer vos annonces sur:

- Paris (75)
• Seine-et-Marne (77)
• Yvelines (78)
• Hauts-de-Seine (92)
• Seine-Saint-Denis (93)
• Val-de-Marne (94)
• Val-d'Oise (95)
• Oise (60)
• Et tous les autres départements

Consultez-nous: Tél: 01.69.36.57.10 Email: al@le-republicain.fr

Votre interlocutrice: CLAIRE

Avis d'Enquêtes

COMMUNE DE DOURDAN

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Du 8 Janvier 2024 au 9 février 2024

Par arrêté n° 2023-306 du 14 décembre 2023, Monsieur le Maire de Dourdan a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Dourdan, Esplanade Jean Moulin, 91410 DOURDAN, du 8 janvier au 9 février 2024 inclus soit pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

Le tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Serge CRINE en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur procédera à l'enquête publique et recevra le public lors des permanences à la mairie de Dourdan, aux jours et horaires suivants :

- Lundi 8 janvier 2024 de 9h00 à 12h00

- Samedi 20 janvier 2024 de 9h00 à 12h00

Mardi 30 janvier 2024 de 14h30 à 17h30

Vendredi 9 février 2024 de 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/5078

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5078@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/5078 et donc visibles par tous.

Le public pourra également prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre papier ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Dourdan, Esplanade Jean Moulin, 91410 Dourdan

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Dourdan dès la publication du présent arrêté.

A l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de Dourdan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, pendant une durée d'un an, ainsi que sur le site internet de la Mairie et qu'à la préfecture de l'Essonne.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE MENNECY

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ET PROPOSITION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (P.D.A.) AUTOUR DU PARC DE VILLEYROU

Par arrêté n°AR.318.23.848, en date du 14 novembre 2023, le Maire de MENNECY a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur la modification n°2 du P.L.U. de Mennechy et sur la proposition de la création du Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) autour du Parc de Villeroy.

A cet effet, Madame Agnès MIGLIORI a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et Monsieur Serge CRINE en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES.

Les dossiers de modification n°2 du P.L.U. et de proposition de la création du Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) autour du Parc de Villeroy à enquête publique ainsi que deux registres d'enquête à feuilles non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur seront déposés à MENNECY, pendant 31 jours consécutifs du lundi 8 janvier 2024 au mercredi 7 février 2024 à 17h30.

Le public pourra prendre connaissance des dossiers de modification n°2 du P.L.U. et de proposition de la création du Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) autour du Parc de Villeroy soumis à enquête publique dans les locaux de la Mairie Monique SAILLET, située 05 boulevard Charles de Gaulle à MENNECY, aux dates et horaires d'ouverture habituels précités, sur le site internet de la Ville www.mennecy.fr, et sur les sites dédiés aux enquêtes publiques https://www.registre-numerique.fr/modification-n2-plu-mennecy pour la modification n°2 du P.L.U. et https://www.registre-numerique.fr/modification-pda-mennecy pour la proposition de la création du Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) autour du Parc de Villeroy et sur la borne informatique située à la Mairie Monique SAILLET : du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

Le Commissaire Enquêteur recevra en Mairie Monique SAILLET :

- le lundi 8 janvier 2024 de 9h00 à 12h00

- le mardi 16 janvier 2024 de 14h30 à 17h30

- le vendredi 26 janvier 2024 de 14h30 à 17h30

- le mercredi 7 février 2024 de 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra alors consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête publique dans les locaux de la Mairie Monique SAILLET ou par voie électronique modification-n2-plu-mennecy@mail.registre-numerique.fr pour la modification n°2 du P.L.U. et modification-pda-mennecy@mail.registre-numerique.fr pour la proposition de la création du Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) autour du Parc de Villeroy, ou bien les adresser par écrit pour qu'elles soient parvenues, avant la fin du délai de l'enquête publique unique, au Commissaire Enquêteur en Mairie de MENNECY - Service Urbanisme - B.P n°1 à MENNECY CEDEX (91541). Elles seront annexées au registre correspondant.

Les rapports et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en Mairie Monique SAILLET à MENNECY et sur le site internet de la Ville www.mennecy.fr.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT Maire de Mennechy

Vice-Président de la Région Ile-de-France

EP 23-575 / contact@publlegal.fr

7.7 Annexe 7

**Décision n°E23000041/78 du 11 juillet 2023 de Madame la Présidente du Tribunal
Administratif de Versailles**

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

13 novembre 2023

N° E23000066 /78

La présidente

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 30 novembre 2023 et complétée le 10 novembre 2023, la lettre par laquelle la commune de DOURDAN demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dourdan ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Serge CRINE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Michel LANGUILLE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de DOURDAN, à M. Serge CRINE et à M. Michel LANGUILLE.

Fait à Versailles, le 13 novembre 2023.

La présidente


Jenny GRAND d'ESNON



7.8 Annexe 8

Certificat d'affichage



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Laurent Larregain, Maire adjoint à l'urbanisme, au patrimoine et aux transports, de la Commune de DOURDAN (Essonne) atteste que l'avis d'enquête publique concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme a bien été affiché du 29 décembre 2023 au 9 février 2024 inclus dans les panneaux d'affichages communaux suivants :

- Mairie
- Gare
- Rue du Faubourg de Chartres
- Rue Jubé de la Pérelle
- Avenue d'Étampes
- Angle Avenue d'Orléans et de l'Avenue de Châteaudun
- Rue de Balzac
- Rue de la Croix Saint-Jacques
- Rue du Potelet
- Angle de la rue d'Orsonville et de la rue Gaëtan Brégeon
- Rue Raymond Laubier

En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Dourdan, le 4 mars 2024,

Le Maire Adjoint,
Délégué à l'urbanisme, au patrimoine
et aux transports



Laurent Larregain

Hôtel de Ville
Esplanade Jean-Moulin - 91410 DOURDAN
Tél : 01.60.81.14.14 - www.dourdan.fr

7.9 Annexe 9

Publication de l'avis sur le site internet

Par arrêté n° 2023-308 du 14 décembre 2023, Monsieur le Maire de Dourdan a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Dourdan, Esplanade Jean Moulin, 91410 DOURDAN, du 8 janvier au 9 février 2024 inclus soit pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

Le commissaire enquêteur procédera à l'enquête publique et recevra le public lors des permanences à la mairie de Dourdan, aux jours et horaires suivants :

- **Lundi 8 janvier 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Samedi 20 janvier 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Mardi 30 janvier 2024 de 14h30 à 17h30**

1 sur 2

31/01/2024 à 16:24

Enquête publique

<https://www.dourdan.fr/actualites/enquete-publique/>

- **Vendredi 9 février 2024 de 14h30 à 17h30**

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante :

CONSULTER ET DÉPOSER VOS CONTRIBUTIONS([HTTPS://WWW.REGISTRE-DEMATERIALISE.FR/5078](https://www.registre-dematerialise.fr/5078))

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-5078@registre-dematerialise.fr.

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5078> et donc visibles par tous.

Le public pourra également prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre papier ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Dourdan – Esplanade Jean Moulin, 91410 Dourdan

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Dourdan dès la publication du présent arrêté.

A l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de Dourdan, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie, pendant une durée d'un an, ainsi que sur le site internet de la Mairie et qu'à la préfecture de l'Essonne.

7.10 Annexe 10

Publication de l'avis dans le journal local

SAINT VALENTIN : CONCOURS DE POÉSIE

Déclarez votre flamme ou exprimez votre amour pour Dourdan à travers les mots, et tentez de remporter un dîner au Château de Dourdan. A l'approche de la Saint Valentin, la ville de Dourdan organise un concours de poésie. Le poème ne devra pas dépasser 20 lignes et l'unique contrainte : intégrer le mot « Dourdan » dans votre prose ! Les vingt plus beaux poèmes seront sélectionnés et un tirage au sort désignera huit chanceux parmi les compétiteurs les plus inspirés.

Alors, aigüisez vos plumes ! Et envoyez-nous vos proses, soit par mail à : evenementiel@dourdan.fr ou déposez les directement à la mairie de Dourdan à l'attention du service évènementiel : *Esplanade Jean Moulin (aux horaires d'ouverture).*



Règlement du concours accessible en scannant ce QR code



VOUS ÊTES ARTISTE PEINTRE DOURDANNAIS, venez exposer vos œuvres au sein de la mairie, pour toute information contactez le service culturel, Henriette Tassel, htassel@dourdan.fr

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION NUMÉRO DEUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

La commune a engagé une modification du Plan Local d'Urbanisme. L'enquête publique aura lieu du 8 janvier au 9 février 2024. Le dossier d'enquête publique est à consulter soit en mairie à la direction de l'urbanisme aux heures d'ouverture soit de façon dématérialisée sur le site suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/5078>

ENQUÊTE PUBLIQUE DU SDRIF-E

La région Ile-de France prépare actuellement l'enquête publique du SDRIF-E qui se tiendra du 1er février au 16 mars dans 160 lieux d'enquête répartis dans tout le territoire francilien.

APPEL À BÉNÉVOLES POUR LE PASSAGE DE LA FLAMME OLYMPIQUE

Le 22 juillet prochain, la flamme olympique illuminera Dourdan.

Pour rendre cet événement inoubliable, nous lançons un appel à bénévoles. Cet appel s'adresse à tous ceux qui veulent être au cœur de l'évènement, que vous soyez passionnés par le sport, l'organisation ou simplement avec l'envie de contribuer à cette journée mémorable.

Joignez-vous à nous, soyez au premier plan de cette célébration sportive en scannant le QR Code ci-dessous.



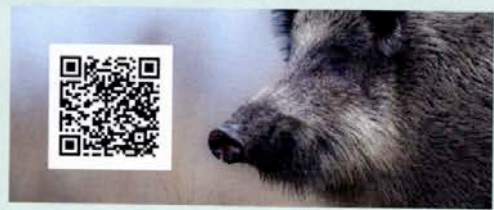
Nous proposons à tous les bénévoles de S'INSCRIRE POUR PARTICIPER À CETTE JOURNÉE HISTORIQUE EN FLASHANT LE QR CODE CI-CONTRE :



CONTACT : evenementiel@dourdan.fr

SAISON DE CHASSE

Pour toute information complémentaire sur la saison de chasse, scannez ce QR Code.



7.11 Annexe 11

Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

E2300066/78

Serge CRINE
 Commissaire enquêteur
 25 rue Honoré de Balzac
 91220 Brétigny-sur-Orge
 06 17 31 11 66
 serge.crine@gmail.com

Brétigny-sur-Orge, le 16 février 2024

Objet : enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dourdan.



- 1 -

E2300066/78

Commune de Dourdan
 Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
 Enquête publique du 08 janvier au 09 février 2024

PROCES VERBAL

Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe a été donné le 20 septembre 2024, suite à la demande de la ville relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale. Cet avis conclut à la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Cependant, des remarques ont été formulées sur le dossier de modification du PLU ; elles sont reprises dans le tableau ci-après.

	Observations	Réponse de la ville
1	La modification de la vocation de la zone UTL, combinée au reclassement des zones Nj, UR1i et UR2, permet la création de logements. L'Autorité environnementale précise que le site est traversé par l'Orge, dans un secteur de corridor alluvial à préserver ou restaurer, et pour partie exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe et à proximité du cours d'eau, sans que la réduction éventuelle de la zone d'expansion de crue soit appréciée.	La zone UR2 correspond aux quartiers résidentiels constitués de maisons groupées, maisons de ville ou petits collectifs. L'emprise au sol de cette zone est fixée à 50 % La zone UR2 vient remplacer une zone UTL où les droits à construire étaient beaucoup plus importants : emprise au sol non réglementé (ce qui correspond à une emprise autorisée de 100%) En réduisant par deux les droits à construire la modification du PLU est donc vertueuse sur le plan environnemental, et particulièrement en ce qui concerne les risques d'inondations par remonté de nappe en augmentant par deux la zone d'expansion des crues possible. La zone N de l'Orge et de son corridor alluvial est inchangée, elle s'appuie toujours sur un grand continuum naturel couvert d'espaces boisés classés et ne sera en rien impactée par la modification du PLU. La protection vis-à-vis des berges de l'Orge est fixée à 6 mètres minimum. Enfin, la modification est opérée à plus de 8 m à l'est et 20 m au nord, le tout étant situé hors des secteurs du PPRi.
2	L'ajustement de zonage réduisant la zone UE au profit de la zone UR4 permet la création de logements dans un secteur exposant de futurs habitants aux nuisances sonores liées à ces infrastructures bruyantes classées en catégorie 4 du classement sonore départemental, au niveau du rond-point d'accès à la rocade.	L'avenue de Paris est une rue en zone urbaine limitée à 50 km/h. A l'approche du rond-point, les automobilistes roulent à une allure modérée. Les constructions à destination de logements respecteront une règle de retrait d'au moins 5 m de l'alignement et des normes d'isolation acoustique renforcée pour respecter la catégorie 4 du classement sonore. La qualité phonique sera bien meilleure que les maisons existantes de part en part du site, construites dans les années 1970/1980. La commune s'engage à préserver la haie située sur l'avant, le long de l'avenue de Paris. Une prescription de protection sera ajoutée au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code

- 2 -

E2300066/78

		de l'urbanisme. Cette haie assez dense existante permettra à la fois de filtrer paysager et de filtrer sonore vis-à-vis de la voie.
3	L'ajustement du zonage sur un secteur en mutation autour de la rue Fortin, par le reclassement d'une partie de la zone UR5 au profit de la zone UR3, permet la création de logements avec une emprise au sol maximale des constructions de 40 % sur une parcelle arborée, contribuant à la trame verte intra-urbaine dont il conviendra de préserver la qualité fonctionnelle.	Il n'y a finalement pas eu d'ajustement de la zone UR5 en UR3. Le rapport de présentation sera ajusté.
4	L'ajustement des règles de clôtures devra prendre en compte l'enjeu relatif au passage de la petite faune, compte tenu de la proximité des massifs forestiers.	Cet ajustement sera apporté afin que la petite faune puisse circuler en partie basse des clôtures.

- 3 -

E2300066/78

Commune de Dourdan
 Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
 Enquête publique du 08 janvier au 09 février 2024

PROCES VERBAL

Observations portées par les PPA et par le public

Pour ce qui concerne les Personnes Publiques Associées, 26 organismes (17 collectivités et 9 associations) ont été consultés par courrier du 25 octobre 2023 pour avis sur le projet de PLU. La ville a reçu 4 courriers en réponse avant l'ouverture de l'enquête ; ces réponses ont été jointes au dossier d'enquête publique.

D'autres réponses ont été produites pendant l'enquête, par note ou par courrier ; elles ont été jointes également au dossier d'enquête publique.

Quelques personnes se sont déplacées en mairie, pendant les permanences, mais aussi en dehors, pour prendre connaissance du projet de PLU. Elles ont pu exprimer leur avis, soit oralement, soit en écrivant sur le registre, soit en y déposant une note ou un courrier.

Compte tenu des observations souvent identiques entre les PPA et le public, le tableau ci-dessous n'en fait pas la distinction.

Pour faciliter la réponse de la ville, et ne pas avoir à répéter une réponse plusieurs fois, j'ai identifié un certain nombre d'items repris dans ce tableau (le zonage, le règlement, les OAP, les Emplacements Réservés, le secteur de Vaubensard, l'Hôtel-Dieu, le stationnement et les autres observations)

Compte tenu des documents souvent importants en volume qui ont été fournis, il conviendra de se reporter au registre pour plus de précisions.

D'autres observations ont été faites, sans rapport direct avec la modification du PLU, la ville pourra en prendre connaissance à la lecture du registre d'enquête publique.

Il y a eu 39 participations par messagerie électronique.

I - Le zonage

- 4 -

E2300066/78

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	20/11/23	Fédération des Associations de protection de l'environnement de la haute Vallée de l'Orge (FAVO)	<ul style="list-style-type: none"> • Une zone UR1* est créée en remplacement d'une zone UR1 et UR2 : pourquoi une étoile et pourquoi réduire l'espace loisir de la ville ? • La zone du champ de foire doit être classée N et un îlot vert doit être créé pour faire face au réchauffement climatique • La zone UAE* est remplacée par une zone UAE où les commerces sont interdits alors que la mairie a délivré un permis de construire à Bricomarché qui est un établissement commercial • Les numéros de parcelles ainsi que le périmètre du SPR n'apparaissent pas sur les plans de zonage et cela rend la lecture difficile 	<p>La création d'une zone UR 1* vise à réduire les hauteurs à proximité de la voie ferrée pour limiter l'impact des constructions le long des secteurs où des nuisances sonores peuvent exister, c'est aussi le cas rue de la Gaudrée..</p> <p>Il s'agit de mettre en place des secteurs de transition permettant une densification tout en prenant en compte des contraintes architecturales en limitant la hauteur pour permettre des vues sur le centre-ville avec un épannelage plus fin des constructions.</p> <p>En UR1* La hauteur maximale des constructions est égale à 12 mètres au faîtière ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux admissibles est R+2+C avec un seul niveau de comble aménageable, ou R+3 en cas de toiture terrasse.</p> <p>Classer le champ de foire en zone N serait contraire au PADD (et donc interdit dans une procédure de modification de PLU)</p> <p>La modification du PLU n'est pas encore applicable. La délivrance du PC s'est déroulée dans le cadre du PLU actuellement opposable, donc légalement. L'idée est que la vocation commerciale soit désormais limitée afin de favoriser le commerce de centre-ville et éviter sa dispersion dans la ville.</p> <p>Les numéros de parcelle seront ajoutés, tout comme le périmètre du SPR.</p>
2	27/11/23	Direction Départementale des Territoires de l'Essonne	<ul style="list-style-type: none"> • La modification d'une zone UR1 en zone UFB nécessite une réflexion plus précise sur la teneur du projet, étant donné que celui-ci s'intègre dans un quartier déjà existant. La création d'une OAP dédiée peut être une solution et permettrait d'illustrer le fonctionnement du futur quartier avec ceux existants • La commune prévoit de remplacer une zone UTL et une zone UE au profit de la zone UR « plus propice à la réalisation de logements ». Il manque un document regroupant le nombre de logements pouvant être créés sur la ou les zones avec toutes les modifications proposées. Ce dernier permettrait d'apprécier la trajectoire globale de la commune concernant la production de logements • De plus la suppression de la zone UE sous-entend une réduction de besoin en termes d'équipements de la commune. Il serait nécessaire d'apporter des précisions sur cette réduction, notamment en lien avec les évolutions démographiques portées par le PLU et cette modification 	<p>Il s'agit du site de l'ancienne caserne de pompiers, donc d'un site de renouvellement urbain sans consommation d'espace. Le projet n'est pas connu à ce jour et ne peut faire l'objet d'une OAP. L'ancienne caserne de pompiers a été démolie depuis la création du nouveau centre de secours rue Robert Benoit</p> <p>Ce site pourrait faire l'objet d'un projet résidentiel en reconversion Aussi, le zonage en UFB est plus propice à la réalisation d'un projet sur ce site, en continuité de la zone UFB existante au nord, rue du Puits des champs Le zonage modifié correspond au même zonage que celui du PLU de 2020 (pour rappel, le PLU 2020 a été annulé par le tribunal administratif)</p> <p>La commune compte à ce jour plus de 30% de logements locatifs sociaux, elle respecte assez largement les obligations de la loi</p>

- 5 -

E2300066/78

				<p>Solidarité et renouvellement urbain (du 13 décembre 2000 qui a fixé aux communes d'une certaine taille, un objectif à atteindre de pourcentage de logements locatifs sociaux dans leur total de résidences principales En Île de France, sont concernées toutes les communes comptant au moins 1 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants L'objectif à atteindre était de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales, jusqu'à la loi du 18 janvier 2013 qui a porté cet objectif à 25% et a fixé comme échéance ultime pour l'atteindre la fin de l'année 2025. Il n'y a donc aucune obligation de production de logements sociaux. La commune ne souhaite ainsi plus maintenir un emplacement réservé pour mixité sociale sur cette parcelle.</p> <p>Sur le secteur du Quartier de la Croix Saint-Jacques est implanté la plus forte densité de logements sociaux sur la commune. L'objectif est aujourd'hui d'apporter de la mixité sociale via des logements notamment individuel en acquisition à la propriété.</p> <p>Les changements de zonages sont des orientations données dans le cadre de cette modification de PLU, dans le temps long, sur des secteurs propices à l'accueil de nouveaux logements, mais ne s'accompagnent pas nécessairement d'une programmation. C'est le droit commun de la zone qui définit des gabarits théoriques constructibles (emprise au sol, hauteur). Il est impossible de définir une programmation. C'est la libération du foncier et le choix des propriétaires qui permettra la réalisation de projet à court, moyen ou long terme.</p> <p>La commune dispose de réserves d'équipements conséquentes et des équipements à valoriser. Il n'y a pas de volonté de croître rapidement mais de conserver le cap fixé par le PADD. Ce cap pourra évoluer en fonction du choix des élus dans le cadre d'une révision générale du PLU à venir à moyen terme.</p>
3	08/01/24 09/02/24	Dourdan Environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Compte tenu des risques d'inondation rue de la Gaudrée, l'association demande le maintien de la zone UTL existante et est opposée au passage en zone UR2 et UR1* ; au cas où une zone constructible serait décidée dans ce secteur, proposition est faite d'un zonage UR3 • Sur le secteur de la Belette, l'association constate que la zone UAE* est remplacée par la zone UAE où les commerces sont interdits. Pourtant, en contradiction avec cette disposition, un permis de construire a été délivré récemment à une enseigne commerciale 	<p>La zone UR2 correspond aux quartiers résidentiels constitués de maisons groupées, maisons de ville ou petits collectifs. L'emprise au sol de cette zone est fixée à 50 % .</p> <p>La zone UR2 vient remplacer une zone UTL où les droits à construire étaient beaucoup plus importants : emprise au sol non règlementé (ce qui correspond à une emprise autorisée de 100%)</p>

- 6 -

E2300066/78

				<p>Passer d'une zone UTL à une zone UR2 divise par deux les droits à construire, la modification du PLU est donc vertueuse sur le plan environnemental, et particulièrement en ce qui concerne les risques d'inondations par remontée de nappe en augmentant par deux la zone d'expansion des crues possible.</p> <p>La zone N de l'Orge et de son corridor alluvial est inchangée, elle s'appuie toujours sur un grand continuum naturel couvert d'espaces boisés classés et ne sera en rien impactée par la modification du PLU.</p> <p>La protection vis-à-vis des berges de l'Orge est fixée à 6 mètres minimum.</p> <p>La modification est opérée à plus de 8m à l'Est et 20 m au nord, sachant que les constructions seront en retrait de la limite séparative Et que le secteur est hors PPRI (aléas et réglementaire)</p> <p>La modification du PLU n'est pas encore applicable. La délivrance du PC s'est déroulée dans le cadre du PLU actuellement opposable, donc légalement. L'idée est que la vocation commerciale soit désormais limitée afin de favoriser le commerce de centre-ville et éviter sa dispersion dans la ville.</p> <p>La modification s'inscrit dans la continuité du respect des entrées de ville inscrites au SPR</p>
4	08/01/24 30/01/24 09/02/24	Mme WILLEMETZ Isabelle	<ul style="list-style-type: none"> La propriété le Potelet est dans le périmètre du SPR et du PPRI, classée en zone N et pour partie en zone Nti; la demande est de reconnaître que cette propriété est située en zone urbanisée et doit être classée en zone UR3 pour la partie Nti Retirer les zones humides avérées dans la partie haute et au nord de la propriété Sur le même secteur, classer la zone Nti en Ntl Supprimer la continuité des cheminements le long de l'Orge dans les propriétés privées 	<p>Il s'agit d'une procédure de modification qui ne permet pas le changement de zonage des zones N. Par ailleurs ces parcelles sont identifiées au SPR en secteur à préserver, inconstructibles au titre de la protection de la vallée de l'Orge.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ce sont des zones humides avérées. Le périmètre de la zone inondable est une servitude au titre du PPRI qu'il n'est pas possible de modifier. Les emplacements réservés pour les continuités piétonnes n'ont pas fait l'objet de la présente procédure de modification. Ces cheminements sont des intentions et ne pourront être réalisés que si la commune ou le Syndicat de l'Orge se rendent propriétaires des parcelles. Il s'agit pour les collectivités de préserver les berges de l'Orge, mettre en valeur ce patrimoine naturel de la commune.
5	04/02/24	M. et Mme TRIBOULET	Il y a une erreur sur la représentation graphique du cône de vue sur le plan en application du SPR de février 2020	Erreur matérielle qui sera corrigée pour le dossier approbation, effectivement, il s'agit d'une mauvaise version du plan à corriger par le plan de septembre 2020
6	06/02/24 09/02/24	M. Nicolas HAMMEZZO Société PIERREVAL	Demande le passage du terrain cadastré AO 387P et 392P du classement UFB en classement UR2 pour permettre la division en 10 lots à bâtir sans avoir l'implantation des constructions en limite de voie	La zone UR2 est préférée à la zone UFB en raison de sa hauteur moindre, pour prendre en compte le cône de vue au titre du SPR. Il s'agit d'un choix qui apparaît plus judicieux pour une harmonisation

- 7 -

E2300066/78

				<p>sur l'implantation des constructions au regard du tissu urbain environnant. Sera également protégé le cœur d'îlot.</p>
7	08/02/24	Monsieur LE GLEHUIR Jean-Marc	<p>Cette personne remet en cause le lotissement sur le site de l'ancienne caserne des pompiers pour deux raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> La remise en question de la mixité sociale Le risque d'inondation du terrain par remontée de nappe 	<p>La commune compte à ce jour plus de 30% de logements locatifs sociaux, elle respecte assez largement les obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbain (du 13 décembre 2000 qui a fixé aux communes d'une certaine taille, un objectif à atteindre de pourcentage de logements locatifs sociaux dans leur total de résidences principales En Île de France, sont concernées toutes les communes comptant au moins 1 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants L'objectif à atteindre était de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales, jusqu'à la loi du 18 janvier 2013 qui a porté cet objectif à 25% et a fixé comme échéance ultime pour l'atteindre la fin de l'année 2025. Il n'y a donc aucune obligation de production de logements sociaux. La commune ne souhaite ainsi plus maintenir un emplacement réservé pour mixité sociale sur cette parcelle.</p> <p>Le risque de remontée de nappe peut exister ici comme dans d'autres secteurs de la commune : cela n'a pas empêché de bâtir. Les droits à construire de la zone UFB du PLU sont inchangés dans le cadre de cette modification de PLU : il n'y a donc pas d'aggravation de l'impact potentiel de la procédure.</p> <p>Sur le secteur du Quartier de la Croix Saint-Jacques est implanté la plus forte densité de logements sociaux sur la commune. L'objectif est aujourd'hui d'apporter de la mixité sociale via des logements notamment individuel en acquisition à la propriété.</p> <p>Secteur hors PPRI où, par ailleurs, on passe à UR2 donc on améliore l'impact face au risque de remontée de nappe car la densité possible liée à l'emprise au sol maximale autorisée ne peut dépasser 50% Une étude de sols a été effectuée sur ce secteur</p>
8	08/02/24	M. Mme BONIFACE	<ul style="list-style-type: none"> Sur la zone UE rue de Paris : conserver un peu plus de marge non constructible le long de la voie Sur la zone UE Champ de foire : préserver une ceinture d'espace végétal plus importante que celle prévue 	<p>L'avenue de Paris est une rue en zone urbaine limitée à 50 km/h. A l'approche du rond-point, les automobilistes roulent à une allure modérée. Les constructions à destination de logements respectent une règle de retrait d'au moins 5 m de l'alignement et des normes d'isolation acoustique renforcée pour respecter la catégorie 4 du classement sonore. La qualité phonique sera bien meilleure que les maisons existantes de part et part du site, construites dans les années 1970/1980.</p>

- 8 -

E2300066/78

				La commune s'engage à préserver la haie située sur l'avant, le long de l'avenue de Paris. Une prescription de protection sera ajoutée au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette haie assez dense existante permettra à la fois de filtrer paysager et de filtrer sonore vis-à-vis de la voie.
9	09/02/24	SAGE Orge-Yvette	Supprimer la zone UTLi au sein du tissu urbain	La modification du PLU vise à la fois à adapter la représentation cartographique du plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) de la vallée de l'Orge et de la Sallemouille, tout en mettant à jour le zonage du PLU. Les zonages indicés « i » du PLU sont supprimés afin d'éviter les micro-zones qui rendent difficile la lecture du zonage, et pour faciliter la retranscription exacte du périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) par un figuré graphique à la fois plus précis et plus adapté évitant ainsi toute erreur de zonage. Cette prescription graphique légendée spécifiquement au PPRi est habituelle des PLU pour reprendre la « couche » cartographique du PPRi en matière d'outil géomatique. La couche est géoréférencée ce qui permet une précision numérique idéale.
10	09/02/24	Association des amis du domaine de la Brousse	Maintenir la zone UTLi rue de la Gaudrée	La zone UTL est préservée rue de la Gaudrée. Elle ne fait pas l'objet de la modification du PLU.
11	09/02/24	Association ACDH	<ul style="list-style-type: none"> Absence de justification sur la création de la zone UR1* le long des voies ferrées Distinguer sur les plans de zonage les zones humides et les éléments paysagers en terme de graphisme 	La justification est déjà apportée dans l'encadré « justifications » du rapport de présentation « La création d'une zone UR 1* visant à réduire les hauteurs à proximité de la voie ferrée pour l'impact des constructions le long des secteurs où des nuisances sonores peuvent exister ». Il ne s'agit pas uniquement du secteur à proximité des emprises ferroviaires. Les zones humides avérées sont des hachures bleues. Les espaces paysagers des points verts. Ils se distinguent déjà graphiquement.

- 9 -

E2300066/78

II – Le règlement

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	20/11/23	Fédération des Associations de protection de l'environnement de la haute Vallée de l'Orge (FAVO)	<ul style="list-style-type: none"> Page 9 du règlement – énergie positive : modifier la définition d'une construction à énergie positive par « est réputée à énergie positive une construction qui respecte intégralement l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation » Le choix de la palette de couleur du PNR annexée au règlement : remplacer « il est fortement recommandé de respecter les palettes de couleurs pour les menuiseries et façades annexées au présent règlement » par « il doit respecter les palettes de couleurs pour les menuiseries et façades annexées au présent règlement » 	<p>L'ajustement sera apporté à la page 9 du règlement.</p> <p>« 1.-Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction.</p> <p>Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.</p> <p>II.-Pour justifier de la qualification de construction à énergie positive, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des articles L. 433-3 à L. 433-10 du code de la consommation, par un organisme accrédité selon la norme NF EN ISO/ CEI 17065 pour cette activité de certification par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation et ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction. Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. * 431-18 du code de l'urbanisme, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte, au stade du permis de construire, des critères requis mentionnés au I du présent article. »</p> <p>Le règlement ne peut prescrire des couleurs, c'est pourquoi la formulation « fortement recommandé » sera maintenue.</p>
2	05/01/24 30/01/24 09/02/24	M. Jean-Claude VALIN Président APAVIE	<ul style="list-style-type: none"> Modifier la présentation du paragraphe « le site patrimonial remarquable » page 6 du règlement en distinguant les périmètres intérieur et extérieur du SPR Ajouter un paragraphe « la continuité des cheminements le long de l'Orge » (page 6 du règlement) 	<p>La présentation du paragraphe sera modifiée</p> <p>Le paragraphe sera ajouté</p>

- 10 -

E2300066/78

			<ul style="list-style-type: none"> Supprimer ou compléter les nouveaux paragraphes « bonus de constructibilité » et « énergie positive » et les intégrer au rapport de présentation (page 9 du règlement) Relever la taille minimale des logements et moduler la règle (article UCV2) Interdire les toitures terrasses réfléchissantes (article UR11) Limiter les extensions au-delà de la bande de constructibilité (article UR6) Conditionner l'assouplissement des obligations de création de stationnement à une réhabilitation effective des habitations (article UCV12) 	<p>Les constructions à énergies positives seront définies conformément à l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation</p> <p>La proposition de réévaluer la taille minimale des logements a fait l'objet d'un arbitrage par la commission urbanisme. Oui, c'est une mesure qui peut être précisée. Il s'agit de l'article 6 de la zone UR. Au-delà de 20 m la parcelle est inconstructible. La solution est peut-être de limiter les extensions dans leur superficie ou d'interdire la création de nouveaux logements en cas d'extension création. Cette condition d'assouplissement est intéressante et sera examinée par la commission urbanisme.</p>
3	08/01/24	Amis de l'Orge	Règlement : le paragraphe « site patrimonial remarquable » doit être séparé en deux sous-paragraphes selon l'objet	La présentation du paragraphe sera modifiée
4	01/02/24 03/02/24 07/02/24	Association Dourdan Nord	<ul style="list-style-type: none"> L'association demande que l'art UCV2 page17 du rapport de présentation soit rédigé afin d'orienter les divisions d'appartements du centre vers un habitat plus grand et de moindres vacances avec une nouvelle rédaction L'association demande une modification de l'article UCV2 du rapport de présentation en souhaitant que l'avis de l'architecte des bâtiments de France soit requis pour les constructions à diviser ou à modifier L'association demande que les chapitres « bonus de constructibilité » et « énergie positive » soit supprimés page 9 du règlement L'association demande d'ajuster le paragraphe « site patrimonial remarquable » page 6 du règlement en ajoutant des lettres de paragraphes « la protection des paysages » et « la continuité des cheminements le long de l'Orge » 	<p>La proposition de réévaluer la taille minimale des logements a fait l'objet d'un arbitrage par la commission urbanisme.</p> <p>L'avis de l'ABF ne peut pas être demandé par une modification du PLU ou en étant inscrit dans un PLU. Il est lié à la présence de servitudes de type ABF, SPR, site classé ou inscrit...</p> <p>Les constructions à énergies positives seront définies conformément à l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation</p> <p>La présentation du paragraphe sera modifiée</p>
5	08/01/24	Association MDB	Modifier les articles 12 du règlement de plusieurs zones pour tenir compte de la réglementation en matière de stationnement des vélos (Loi d'Orientations des Mobilités)	Le Code de la construction et de l'habitation s'impose. Néanmoins, il est possible de mentionner les obligations à titre de rappel. Les articles 12 intégreront cette mention.
6	08/01/24 30/01/24 09/02/24	Mme WILLEMETZ Isabelle	Supprimer l'autorisation des extensions au-delà de la bande des 20m ou la modifier uniquement pour les vérandas	Une « véranda » ne constituant pas une construction qu'il est possible de différenciée d'une extension, le terme extension a été préféré.
7	20/01/24	M. BERSAT Xavier	Demande une modification du règlement en zone UR2 pour permettre la construction d'un bâtiment annexe en bord de rue	Il s'agit d'un cas particulier pour des unités foncières situées entre deux voies. Une exception sera proposée dans ce cas précis, afin que les annexes à l'habitation puissent s'implanter dans la bande de retrait sur la rue constituant un fond de parcelle (pas sur la rue "de façade". D'autant plus qu'il s'agit d'une impasse.

- 11 -

E2300066/78

8	30/01/24	Mme CHEVALLIER-CECCALDI Présidente IADES et Mme DUBOUE Catherine directrice générale	Pour permettre des projets sur la ville qui consistent à acquérir, en lien avec un bailleur social, des maisons à transformer en petits logements de 25m ² à 30m ² , l'association demande une dérogation à l'article UCV 2.7 qui impose des logements supérieurs à 55m ²	Cette question est à étudier plus en détail pour permettre notamment l'accueil de logements/hébergements spécifiques de type foyer de personnes porteur de handicap, même si la commune souhaite éviter la transformation en trop petits logements.
9	07/02/24	M. MORIN Jean-Claude	Modifier l'article UR11 permettant la pose de panneaux solaires en surimposition sur tuiles	La règle sera assouplie, hors SPR uniquement
10	08/02/23	M. BOUTON Olivier	<ul style="list-style-type: none"> La règle de 25% de logements sociaux à partir de 75 logements vient mettre en péril la mixité sociale L'abandon de la règle imposant la création de stationnement pour un studio ou un T2 va impacter la situation du stationnement en ville. Le PLU modifié ne propose pas de règle pour maîtriser le type de commerce à installer 	<p>La Ville répond largement aux obligations comme expliqué dans le rapport de présentation.</p> <p>La ville souhaite poursuivre la mixité sociale en :</p> <ul style="list-style-type: none"> Continuant à construire du logement social dans le cadre d'une mixité architecturale plus diversifiée (maisons notamment) privilegiant des opérations d'accession sociale qui vont permettre à nombre de dourdannais de poursuivre leur parcours résidentiel. La commune dispose d'un parc de logement social important au regard de sa structure sociale. Ce parc date majoritairement des années 1960 et mériterait aujourd'hui une rénovation structurelle notamment au regard des normes énergétiques. L'accent sera mis sur la rénovation du parc existant afin de ne pas oublier les dourdannais vivant dans ce parc. <p>La règle d'assouplissement ne s'applique que dans des cas très précis, et ne constituera pas un nombre important de logements.</p> <p>Il est impossible légalement de distinguer le type de commerce au sens du code de l'urbanisme, la destination « commerce et artisanat » ne pouvant être scindée.</p> <p>Le linéaire commercial est un secteur où la diversité commerciale doit être maintenue (art L. 151-16 du code de l'urbanisme)</p> <p>Les rez-de-chaussée des constructions en vis-à-vis des rues identifiées comme linéaires commerciaux à conforter sur le document graphique; le changement de destination des surfaces affectées au commerce est interdit.</p>
11	09/02/24	M. TOUCHARD Pascal	Souhaite la pose de panneaux solaires en surimposition	La règle sera assouplie, hors SPR uniquement
12	09/02/24	SAGE Orge-Yvette	<ul style="list-style-type: none"> Intérêt de reporter l'article sur les risques inondation sur l'ensemble des zones ? Fixer une part de plein-terre pour chaque zone, au minimum 30% de la surface du terrain 	<p>Il s'agit de rappeler cette servitude et mieux informer les pétitionnaires</p> <p>La notion de règle minimale de pleine terre est intéressante et va être étudiée par la commission urbanisme. L'opportunité de mise en œuvre</p>

- 12 -

E2300066/78

				destra être appréciée pour l'intégrer dans cette procédure ou à l'occasion d'une procédure ultérieure plus globale de type révision de PLU.
13	09/02/24	M. HOLLANDE Eric	Zone UR4 : contradiction entre les maisons en front de rue Boniveau et la possibilité de construire à partir de 15m des bords de l'Orge	La possibilité de construire à partir de 15 m de l'Orge s'impose prioritairement lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette mesure inchangée par cette modification du PLU permet une protection accrue des berges de l'orge rue de Boniveau, le long notamment de la zone d'expansion des crues. Elle permet également de protéger les vues à partie de cette zone humide et protéger le petit patrimoine tel que les lavoirs.
14	09/02/24	M. RAKOW Sonny	<ul style="list-style-type: none"> Le seuil de déclenchement d'un minimum de 25% de logements sociaux, qui passe de 50% à 75%, permet de s'affranchir de la construction de ce type de logements Les divisions de constructions existantes ne doivent pas permettre la création de logements locatifs type studio 	La Ville répond largement aux obligations comme expliqué dans le rapport de présentation. Le but est d'éviter d'importantes opérations de promoteurs 100 % privées. Donc l'application de la règle s'impose pour les opérations les plus importantes.
15	09/02/24	Association ACDH	Le terme « voie ferrée » est à préciser	La modification du PLU, en fixant une taille minimale de logements à 55 m en UCV vise justement à éviter de trop petits logements. Le règlement introduit une nouvelle règle de retrait avec un minimum de 10 mètres mesurée par rapport à la voie ferrée. Ce terme « voie ferrée » pourrait prêter à confusion et être remplacé par le terme « emprise ferroviaire ».

- 13 -

E2300066/78

III – Les OAP

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	20/11/23	Fédération des Associations de protection de l'environnement de la haute Vallée de l'Orge (FAVO)	<ul style="list-style-type: none"> Protection des zones rurales, forestières et remarquables : le PLU doit protéger de telles zones à l'aide d'une OAP paysage, comme le permet l'article L151-42-1 du code de l'urbanisme OAP cœur de ville : comment la commune prévoit-elle d'assurer le fonctionnement du magasin Super-U pendant sa restructuration, et l'animation commerciale de la rue ? 	L'objet de la modification du PLU n'est pas d'introduire une nouvelle OAP sur la thématique du paysage. Le PLU défini déjà de nombreuses zones agricoles et naturelles protégées, où les droits à construire sont très limités. Par ailleurs, la servitude du SPR s'applique sur la commune. La création d'une OAP paysage pourra être étudiée spécifiquement en lien avec des organismes à l'image du CAUE ou du PNR dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU. L'intégration du SPR au PLU permet de protéger un grand nombre d'éléments patrimoniaux, naturels ou architecturaux mais aussi les vues lointaines et les entrées de ville. Le fonctionnement d'un magasin privé (super U) et l'animation commerciale de la rue ne sont pas du ressort des règles du PLU. Le rez-de-chaussée restera impérativement commercial du fait de la protection du linéaire commercial.
2	27/11/23	Direction Départementale des Territoires de l'Essonne	Il serait utile de faire correspondre la création d'une liaison douce (ER19) avec l'OAP « liaisons douces ». Il n'existe pas de connexion à l'est de l'ER19 avec l'OAP dans le projet de modification	Cette opportunité de connexion de liaisons douces est intéressante ; elle va être étudiée par la commission avant l'approbation du PLU
3	08/01/24	Amis de l'Orge	OAP Orge urbaine : ajouter « diversifiée » dans la légende explicative	Le mot « diversifiée » sera ajouté
4	08/01/24 09/02/24	Dourdan Environnement	OAP cœur de ville : maintenir l'ouverture du Super-U et la continuité de l'animation commerciale de la rue saint-Pierre pendant la restructuration du site ; l'OAP présentée par un simple plan déjà daté est largement insuffisant	Le fonctionnement d'un magasin privé (super U) et l'animation commerciale de la rue ne sont pas du ressort des règles du PLU ou d'une OAP.
5	01/02/24 03/02/24 07/02/24	Association Dourdan Nord	L'association demande que la légende du graphique OAP cœur de ville soit modifiée en précisant pour les parkings « projet principal » et « projets alternatifs »	Les projets seront réalisés en fonction des opportunités foncières notamment. Le projet à court terme est la réalisation du parking boulevard des alliés. Les autres projets sont alternatifs et dépendent de la libération du foncier.
6	08/01/24	Association MDB	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP circulations douces pourrait faire l'objet d'un texte explicatif Mettre à jour dans l'OAP les emplacements des garages à vélos 	Un texte explicatif peut effectivement être ajouté par la ville pour contextualiser cette OAP, qui donne une vue d'ensemble des aménagements envisagés. L'ajout des garages à vélo sera réalisé si une cartographie références déjà les garages existants et à créer.
7	09/02/24	Association des amis du domaine de la Brousse	Supprimer le tracé « principe de cheminement le long de l'Orge » tel qu'il apparaît proposé sur une propriété privée	Non, ce chemin doit être maintenu dans le respect de l'intérêt général de développement des circulations douces dans la commune.

- 14 -

E2300066/78

8	08/02/24	M. Mme BONIFACE	Réaliser des voies cyclables sécurisées et entretenues	Même réponse que ci-avant
---	----------	-----------------	--	---------------------------

IV – Les Emplacements Réservés

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
2	27/11/23	Direction Départementale des Territoires de l'Essonne	<ul style="list-style-type: none"> La suppression de l'Emplacement Réservé (ER) à mixité sociale sur l'ancienne caserne de pompier manque de justification par rapport à l'axe du PADD indiquant « maintenir une offre diversifiée en logements afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels » La création d'une aire de stationnement (ER20) mériterait une justification quant à la dynamique et aux besoins de stationnement sur la commune 	<p>La commune compte à ce jour plus de 30% de logements locatifs sociaux, elle respecte assez largement les obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbain (du 13 décembre 2000 qui a fixé aux communes d'une certaine taille, un objectif à atteindre de pourcentage de logements locatifs sociaux dans leur total de résidences principales En Île de France, sont concernées toutes les communes comptant au moins 1 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants L'objectif à atteindre était de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales, jusqu'à la loi du 18 janvier 2013 qui a porté cet objectif à 25% et a fixé comme échéance ultime pour l'atteindre la fin de l'année 2025. Il n'y a donc aucune obligation de production de logements sociaux. La commune ne souhaite ainsi plus maintenir un emplacement réservé pour mixité sociale sur cette parcelle. Un emplacement réservé 100% social au cœur d'un quartier à très forte proportion de logement social n'était pas cohérent avec l'objectif de mixité. La commune y préfère des opérations de mixité.</p> <p>La concertation menée avec les habitants a rappelé l'importance de réaliser du stationnement sur le territoire communal, notamment par rapport à l'accès au centre-ville et à la dynamique commerciale et touristique de la commune.</p> <p>La nouvelle réglementation qui interdit les places à moins de 5 m des passages piétons va induire une suppression d'un nombre non négligeable de places sur le domaine public. Dans le cadre du SPR, et dans la continuité des actions Petites ville de demain, la commune</p>

- 15 -

E2300066/78

				souhaite réaménager son centre-ville qualitativement en redonnant plus de place au piéton et en rendant accessible aux PMR ses voies. Pour cela, les réaménagements vont induire (sans interdire) une réduction notable des places de stationnement à proximité immédiate du cœur de ville commercial. Afin de préserver son commerce de proximité, il est impératif de développer des poches de stationnement à proximité immédiate de ces commerces. Dans le souci de préservation du cadre de vie et de l'architecture environnante, un parking souterrain paraît aujourd'hui la solution alternative la plus appropriée.
4	08/02/24	M. Mme BONIFACE	Emplacements réservés au stationnement n°15, 20 et 21 : est-ce nécessaire ?	Voir réponse ci-dessus Il est privilégié différentes poches de stationnement
5	09/02/24	Association ACDH	L'emplacement réservé n°20 n'est pas suffisamment justifié	La concertation menée avec les habitants a rappelé l'importance de réaliser du stationnement sur le territoire communal, notamment par rapport à l'accès au centre-ville et à la dynamique commerciale et touristique de la commune.

- 16 -

E2300066/78

V – Le secteur de Vaubesnard

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	20/11/23	Fédération des Associations de protection de l'environnement de la haute Vallée de l'Orge (FAVO)	Concernant le secteur de Vaubesnard, toutes les parcelles situées entre le chemin de Vaubesnard et la future déviation doivent être classées N et la lisière boisée reconstituée comme le préconise le règlement du SPR	Le projet de PLU modifié ne prévoit aucun ajustement du PLU sur le secteur de Vaubesnard. Des permis de construire ont été délivrés sur cette base. Le PLU prévoit l'aménagement d'une bande paysagère afin de limiter l'impact des constructions à partir des vues lointaines et reconstituer une lisière boisée.
2	05/01/24 30/01/24 09/02/24	M. Jean-Claude VALIN Président APAVIE	Transformer en un espace réservé une partie de la zone verte située au nord de la zone d'activités de Vaubesnard	Avis défavorable Des zones N existent déjà à l'entrée de la zone d'activités. Leur plantation permettra à terme de masquer les constructions
3	08/01/24	Amis de l'Orge	Zone d'activités de Vaubesnard : incompréhension sur la poursuite des constructions dans cette zone industrielle et remarque négative sur la délivrance d'un permis de construire pour un bâtiment visible depuis le donjon du château	Le projet de PLU modifié ne prévoit aucun ajustement du PLU sur le secteur de Vaubesnard. Des permis de construire ont été délivrés sur cette base. Le PLU prévoit l'aménagement d'une bande paysagère afin de limiter l'impact des constructions à partir des vues lointaines et reconstituer une lisière boisée. Concernant la zone Sud, le permis de construire prévoit un aménagement paysager qui devrait permettre à terme de "camoufler" le bâtiment et reconstituer la lisière boisée conformément au SPR. L'intégration du SPR au PLU à travers cette modification.
4	08/01/24 09/02/24	Dourdan Environnement	Sur le secteur de Vaubesnard qui constitue une entrée de ville remarquable et le début du plateau agricole, les parcelles YB 17,20,23,26,31,15 doivent être classées en zone N ; il faut envisager la reconstitution d'une lisière boisée comme le prescrit le règlement du SPR sur ces parcelles ; le long de la route de Liphard, le zonage N doit prendre en compte la totalité de la parcelle AE197	C'est une modification, pas de transformation en zone N Un permis d'aménager et un permis de construire a été délivré sur ces parcelles
5	01/02/24 03/02/24 07/02/24	Association Dourdan Nord	<ul style="list-style-type: none"> L'association demande que la bande paysagère remarquable soit indiquée sur une bande de 20m au Sud de la déviation Nord et soit complétée à l'Ouest L'association demande que l'OAAP Vaubesnard soit ajustée en ajoutant un principe d'aménagement comme « conserver une bande paysagère de part et d'autre de la future voie de contournement nord (20 m minimum au Nord et au Sud), en lieu et place de 5 m minimum au Sud et 20 m minimum au Nord » L'association demande que soit imposée une bande paysagère remarquable de 10 mètres au Sud de la lisière Nord de la parcelle No 197 et/ou que le zonage 	

- 17 -

E2300066/78

			<p>N couvre la totalité de la parcelle No 197</p> <ul style="list-style-type: none"> L'association demande qu'une bande de protection paysagère de 10 mètres soit ajoutée sur la partie sud de Vaubesnard Le PLU 2024 doit respecter la décision du Tribunal Administratif, relative à l'instauration d'une zone non aedificandi le long de la déviation nord 	
6	08/02/24	M. Mme BONIFACE	ZA de Vaubesnard : mieux protéger l'entrée nord de la ville et végétaliser les bords de voirie et du bâti	Deux parcelles sont classées en zone N afin d'aménager des espaces végétalisés et boisés en entrée de secteur. Une bande paysagère sera aménagée le long de la future route départementale afin de limiter l'impact visuel des constructions et reconstituer visuellement une lisière boisée.
7	09/02/24	Mme MISTOU Marie-Noël	Aménagement de la zone d'activité de Vaubesnard et de la déviation nord : prévoir des zones paysagères arborées au nord et au sud	C'est le cas Au nord, le long de la future route départementale, une bande paysagère est aménagée afin de limiter l'impact visuel des constructions et reconstituer visuellement une lisière boisée A sud, la lisière boisée est protégée dans le cadre du SPR.
8	09/02/24	M. RADIX Jean-Paul	Maintenir l'espace remarquable le long de la déviation nord sur le plateau de Vaubesnard ; étendre la protection paysagère sur certaines parcelles du plateau et sur le plateau de Liphard	La protection paysagère envisagée dans le cadre du PLU de 2014 est maintenue et non modifiée. Un permis d'aménager et un permis de construire a été délivré sur ces parcelles. De ce fait son extension n'est pas envisagée.

- 18 -

E2300066/78

VI – L’Hôtel-Dieu

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	05/01/24 30/01/24 09/02/24	APAVIE M. Jean-Claude VALIN Président APAVIE	Supprimer la mention sur l’Hôtel-Dieu page 3 des OAP et maintenir la vocation de la chapelle	Cette remarque est prise en compte, un ajustement sera apporté dans l’OAP. La chapelle deviendra un équipement à vocation principalement culturelle.
2	08/01/24 09/02/24	Dourdan Environnement	Donner un statut spécial à la chapelle de l’Hôtel-Dieu dans la légende du plan de l’OAP et le préciser dans les justifications	Cette remarque est prise en compte, un ajustement sera apporté dans l’OAP. La chapelle deviendra un équipement à vocation principalement culturelle.
3	01/02/24 03/02/24 07/02/24	Association Dourdan Nord	Ajouter une mention particulière pour la protection de l’Hôtel-Dieu	Il n’y aura pas de protection complémentaire, le bâtiment est déjà protégé en tant que monument historique (MH), donc constitue une servitude d’utilité publique.
4	09/02/24	Compagnie foncière Seine et Rhône	Hôtel-Dieu : maintenir les aménagements qui ont fait l’objet d’un permis de construire et d’une autorisation de travaux	La chapelle garera un caractère culturel comme le permis de construire le stipule.

- 19 -

E2300066/78

VII - Le stationnement

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	20/11/23	Fédération des Associations de protection de l’environnement de la haute Vallée de l’Orge (FAVO)	Pour le parking du centre ville, prévoir l’entrée et la sortie avenue Dauvigny	Comme rédigé dans le rapport de présentation, la création d’un emplacement réservé permettra à la fois de créer un espace de stationnement souterrain d’une capacité non négligeable, et la reconstitution d’un jardin public arboré ouvert au public au-dessus. Les entrées et sorties de cet espace de stationnement pourront être assurées rue Geoffroy et avenue Dauvigny.
2	05/01/24 30/01/24 09/02/24	M. Jean-Claude VALIN Président APAVIE	Construire un parking pour libérer le centre ville	C’est l’objectif. La concertation menée avec les habitants a rappelé l’importance de réaliser du stationnement sur le territoire communal, notamment par rapport à l’accès au centre-ville et à la dynamique commerciale et touristique de la commune. La nouvelle réglementation qui interdit les places à moins de 5 m des passages piétons va induire une suppression d’un nombre non négligeable de places sur le domaine public. Dans le cadre du SPR, et dans la continuité des actions Petites villes de demain, la commune souhaite réaménager son centre-ville qualitativement en redonnant plus de place au piéton et en rendant accessible aux PMR ses voies. Pour cela, les réaménagements vont induire (sans interdire) une réduction notable des places de stationnement à proximité immédiate du cœur de ville-commercial. Afin de préserver son commerce de proximité, il est impératif de développer des poches de stationnement à proximité immédiate de ces commerces. Dans le souci de préservation du cadre de vie et de l’architecture environnante, un parking souterrain paraît aujourd’hui la solution alternative la plus appropriée.
3	08/01/24 09/02/24	Dourdan Environnement	Dans la perspective de diminution, on peut sérieusement s’interroger sur la création d’un parking souterrain multi étages, en contradiction juridique avec plusieurs règles du SPR et une entrée rue Geoffroy ; demande une autre réflexion sur un autre site	Le SPR couvre l’ensemble du centre-ville. L’objectif est de parvenir à réaliser un parking au plus proche des besoins du centre-ville, qui s’intègre le mieux possible à l’environnement du SPR, donc en souterrain, invisible depuis l’espace public, et couvert par un jardin public arboré. Aujourd’hui le projet ne définit pas de nombre de niveaux.
4	01/02/24 03/02/24 07/02/24	Association Dourdan Nord	L’association demande que les attentes des riverains et limitation des flux dans l’hypercentre historique soit acté en imposant dès à présent une zone à préférence piétonnière rue Etienne Minot	La réflexion est en marche sur ce point, mais cela n’a rien à voir avec la modification du PLU. Cette remarque sera étudiée dans le cadre du projet, au regard des caractéristiques et possibilités du projet à venir.
5	08/01/24	Association MDB	L’association marque son désaccord avec la création d’un parking souterrain	

- 20 -

E2300066/78

6	08/02/24	M. Mme BONIFACE	Proposer des espaces de stationnement répartis dans la ville	La concertation menée avec les habitants a rappelé l'importance de réaliser du stationnement sur le territoire communal, notamment par rapport à l'accès au centre-ville et à la dynamique commerciale et touristique de la commune. La nouvelle réglementation qui interdit les places à moins de 5 m des passages piétons va induire une suppression d'un nombre non négligeable de places sur le domaine public. Dans le cadre du SPR, et dans la continuité des actions Petites ville de demain, la commune souhaite réaménager son centre-ville qualitativement en redonnant plus de place au piéton et en rendant accessible aux PMR ses voies. Pour cela, les réaménagements vont induire (sans interdire) une réduction notable des places de stationnement à proximité immédiate du cœur de ville commerciale. Afin de préserver son commerce de proximité, il est impératif de développer des poches de stationnement à proximité immédiate de ces commerces. Dans le souci de préservation du cadre de vie et de l'architecture environnante, un parking souterrain paraît aujourd'hui la solution alternative la plus appropriée. C'est pourquoi, la ville prévoit plusieurs "poches" de stationnement de différentes tailles et répartis sur le territoire à proximité du centre-ville notamment.
7	09/02/24	Association ACDH	Remise en cause du parking souterrain	

- 21 -

E2300066/78

VIII – Les autres observations

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	05/01/24 30/01/24 09/02/24	M. Jean-Claude VALIN Président APAVIE	<ul style="list-style-type: none"> Les documents graphiques du SPR sont erronés (cône de vue inexact) Indiquer sur le plan de zonage les portions de routes soumises à une obligation de plantation d'arbres d'alignement Corriger les quelques erreurs matérielles subsistant dans les documents proposés 	Le SPR est annexé au PLU dans sa version applicable. Il s'agit d'une erreur matérielle : Il sera ajouté le plan septembre 2020 Les alignements d'arbres seront ajoutés au plan de zonage, même si la servitude au titre du SPR s'impose déjà au PLU, ce qui ne sert strictement à rien ! Il sera étudié la possibilité d'ajouter sur le plan de zonage les entrées de ville du SPR avec protection des alignements d'arbres
2	08/01/24	Amis de l'Orge	<ul style="list-style-type: none"> Alignements d'arbres : planter des essences d'arbres différentes selon les alignements Documents graphiques « rapport de présentation » : sur la carte des aléas retrait-gonflement des argiles, la superposition des couleurs empêche une bonne lecture de la carte Documents graphiques « rapport de présentation » : sur la carte des zones humides avérées, préciser la légende entre les couleurs et la numérotation 	Cette demande est prise en charge par les services de la ville avec réserve d'arbres d'essences locale Il s'agit d'une carte fournie par le site « Géorisques », elle ne peut être retouchée. La légende sera précisée pour assurer la correspondance de nuance avec la carte
3	08/01/24 09/02/24	Dourdan Environnement	<ul style="list-style-type: none"> Proposer un plan spécifique sur fond cadastral de façon que chaque parcelle soit identifiée inondable ou non Demande le renforcement de la protection de l'Orge et anticiper une révision du PPRi plus étendu en augmentant de 10 mètres la zone actuelle UTLi ; La zone UTLi restante est transformée en zone N et pour respecter l'enjeu de la valorisation des circulations douces le long de l'Orge, il convient d'inclure une réserve foncière au sein de la zone N créée et élargie 	Le plan de zonage du PLU n'a pas à se substituer au plan des servitudes au titre du PPRi. Par ailleurs, la modification du PLU permettra au PLU de Dourdan de s'inscrire sur le Geoportail de l'urbanisme de sorte que toute personne pourra de manière informatique identifier les servitudes de chaque parcelle. Il faut d'abord que le PPRi soit révisé puis le PLU en tiendra compte au titre de la servitude que le PPRi constitue. La commune ne peut à elle seule préjuger de l'avenir. Si le PPRi était révisé, la commune mettrait immédiatement à jour son PLU afin de prendre les mesures nécessaires. Aujourd'hui, le PPRi n'identifie pas ces parcelles comme inondables ni les cartes des aléas ni les cartes réglementaires. Les bords de l'Orge sont tout de même protégés par une zone non aedificandi de 6 m autour des berges. Le secteur UTL est déjà construit.
4	01/02/24 03/02/24 07/02/24	Association Dourdan Nord	<ul style="list-style-type: none"> Le dossier soumis à enquête publique doit faire état du tracé de la canalisation gaz et des prescriptions attachées, au titre des servitudes 	Seules sont annexées au dossier de modification du PLU les éléments modifiés. Les autres documents du dossier de PLU, à l'image des servitudes liées aux canalisations de gaz, sont inchangés.
5	08/01/24	M. ROBINET Cédric AFUL les jardins de l'Ermitage	<ul style="list-style-type: none"> Demande que les copropriétaires puissent acquérir la parcelle n° AK 707 qui appartient à la ville et n'est pas entretenue Demande que cette parcelle soit classée en zone N pour limiter les coûts d'acquisition ; elle est actuellement en zone constructible 	Avis favorable de la commune sous réserve de l'accord du conseil municipal. Au regard de sa configuration en bande, cette parcelle n'est pas constructible notamment au regard de la présence d'une noue drainante

- 22 -

E2300066/78

				Le changement en zone N peut être envisagé.
6	08/01/24	Association MDB	<ul style="list-style-type: none"> Revoir le plan des itinéraires vélos : certaines voies sont indiquées comme itinéraires sans l'être, d'autres sont prévues à aménager dans le cadre du projet de schéma cyclable de la CCDH Les zones dénommées « zone 20 » devraient s'appeler « zone de rencontre », et les mettre à jour 	L'actualisation de la carte sera réalisée au regard des observations.
7	08/01/24 30/01/24 09/02/24	Mme WILLEMETZ Isabelle	<ul style="list-style-type: none"> Supprimer les nouvelles règles qui n'entrent pas dans le champ de la modification du PLU Rectifier la planche de synthèse des composantes patrimoniales à l'échelle de la ville Des erreurs matérielles à corriger : la propriété le Potelet est non identifiée comme zone urbanisée, ...) 	<p>La modification du PLU ne peut pas permettre d'ajuster le SPR qui identifie le manoir comme patrimoine remarquable.</p> <p>Réponse de la ville ? La propriété du Potelet est identifiée au titre du SPR comme secteur inconstructible, naturel à préserver au titre de la protection de la vallée de l'Orge. C'est pourquoi, cette propriété n'est pas identifiée en zone Urbaine.</p>
8	04/02/24	M. et Mme TRIBOULET	Supprimer le paragraphe CINASPIC ou le remplacer par « Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics	Cette observation sera prise en compte
9	09/02/24	Mme MISTOU Marie- Noël	Sur l'ensemble des aménagements de parc, d'équipement ou de voirie, prévoir toutes solutions permettant de limiter l'impact des hautes températures	Cette demande est prise en compte par la municipalité, mais cela n'a pas d'impact sur la procédure de modification du PLU. Le PLU préconise déjà la végétalisation des parcs de stationnements.
10	09/02/24	M. RAKOW Sonny	Remise en cause du terrain pour l'implantation d'une nouvelle gendarmerie	Cette observation devra se faire dans le cadre de la procédure ad-hoc de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.
11	09/02/24	Association ACDH	Le rapport de présentation du SPR n'est pas opposable, les documents du PLU modifié sont à corriger	Effectivement, le rapport de présentation du SPR n'est pas opposable à la différence des documents réglementaires. Il a néanmoins été décidé par la commission urbanisme d'ajouter un élément en disposition générale du règlement pour assurer une plus grande prise en compte paysagère et une meilleure cohérence des documents