

Département de l'ESSONNE

République Française

Arrondissement d'ETAMPES

**Extrait du registre des DELIBERATIONS**

Commune de DOURDAN

**du Conseil Municipal du 12 décembre 2024**

Nomenclature N° : 2.1

Conseillers en exercice : 33

N°DEL2024111

Présents : 28

Votants : 33

**Objet : Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

Le 12 décembre 2024 à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de DOURDAN, légalement convoqué par Monsieur le Maire le 6 décembre 2024, 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 – Jean-Christophe MARMILLON – Nicole LOPEZ – Christelle AMAND – Marc PLISSONNEAU – Ludovic LAFFONT – Benoît PANOT – Barbara FAUSSET – Nathalie POULAIN – Maryvonne BOQUET – Gérard DIAZ – Olivier BOUTON – Nessa DAVRAIN – Thomas KIEFFER – Salwa NASSER – Fabrice BARON – Yann LECOMTE – Youcef BOUABDALLAH, Conseillers Municipaux.

**ABSENTS EXCUSES** : Nadia LE BOURNOT a donné pouvoir à Karina STUDER, Christine DOS SANTOS a donné pouvoir à Estelle ROLET PARANT, Stéphanie BISCARRA a donné pouvoir à Daouda TIMERA, Sabrina BERSY a donné pouvoir à Mohamed MOURDI, Rémi CROUZET a donné pouvoir à Fabrice BARON, conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Christelle AMAND.

Le Conseil municipal entend l'exposé de Laurent LARREGAIN.

A la suite de l'annulation par le Tribunal administratif de Versailles du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020, la commune a décidé, par arrêté du Maire en date du 26 juillet 2023, d'engager une modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014.

Les objectifs de la modification sont :

- 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,
- Des modifications du plan de zonage,
- La mise à jour des annexes du PLU.

Une demande d'examen au cas par cas sur le projet de modification du PLU a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France laquelle a décidé, par un avis du 20 septembre 2023, de ne pas soumettre cette procédure d'urbanisme à évaluation environnementale.

La commune a, par délibération n°2023075 du Conseil municipal du 5 octobre 2023, pris acte de l'avis de la MRAe et décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur la procédure de modification du PLU.

Le projet a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, puis a été porté à l'enquête publique du 8 janvier au 9 février 2024.

Monsieur le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable sans réserve et assorti d'une recommandation au projet de modification n°2 dans son rapport et ses conclusions motivées du 6 mars 2024.

A la suite des propositions des personnes publiques associées et du public lors de l'enquête publique, il est proposé d'apporter les modifications mineures suivantes au dossier de modification n°2 du PLU en vue de son approbation :

- Modification de l'OAP circulations douces,
- Modification du zonage de la parcelle cadastrée AK 707 (partiel),
- Modification des règles relatives aux clôtures sur rue en secteur UR,
- Complément sur les possibilités de constructions à énergies positives,
- Compléments sur les règles de stationnements des deux roues,
- Ajustements apportés sur le plan de zonage pour tenir compte des remarques.

Un tableau détaillé annexé à la présente délibération précise les ajustements apportés.

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

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 mars 2014 par délibération n° 2014-014, modifié par délibération n° 2014-154 du 19 décembre 2014, mis à jour par arrêté municipal n° 2014-220 en date du 22 mai 2014 portant intégration des

périmètres de protection des canalisations de transport de gaz, mis à jour n° 3 par arrêté municipal du 21 février 2018 portant intégration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017,

**Vu** le Site Patrimonial Remarquable approuvé le 28 février 2020 et rectifié par délibération du 17 septembre 2020,

**Vu** l'arrêté municipal du 26 juillet 2023 portant prescription de la modification du PLU,

**Vu** le projet de modification n°2 du PLU,

**Vu** la décision de l'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 20 septembre 2023 de ne pas soumettre le projet de modification du PLU à évaluation environnementale,

**Vu** la délibération n° DEL2023075 du Conseil municipal en date du 5 octobre 2023 portant sur l'absence d'évaluation d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU

**Vu** la notification du projet aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et 9 du Code de l'urbanisme,

**Vu** l'arrêté municipal n°2023-308 en date du 14 décembre 2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification,

**Vu** le rapport et les conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur,

**Vu** l'avis de la commission « Aménagement du territoire et développement économique » du 26 novembre 2024,

**Considérant** que les avis des personnes publiques associées et de Monsieur le commissaire enquêteur amènent la Commune à apporter des adaptations mineures au projet de modification n°2 du PLU,

**Considérant** que le projet de modification n°2 du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L 153-43 du Code de l'urbanisme,

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

- **23 Voix POUR :** Paolo DE CARVALHO – Josépha BREBION – Rémy BRUNEL – Isabelle PRADOT – Laurent LARREGAIN – Estelle ROLET-PARANT + le pouvoir de Christine DOS SANTOS – Mohamed MOURDI + le pouvoir de Sabrina BERSY – Karina STUDER + le pouvoir Nadia LE BOURNOT – Philippe CELESTIN – Daouda TIMERA + le pouvoir de Stéphanie BISCARRA - Nathalie POULAIN - Murielle VIEYRA - Jean-Christophe MARMILLON – Nicole LOPEZ - Christelle AMAND – Marc PLISSONNEAU - Ludovic LAFFONT - Benoît PANOT - Barbara FAUSSET,
  - **10 Voix CONTRE :** Maryvonne BOQUET – Salwa NASSER – Gérard DIAZ - Nessa DAVRAIN - Thomas KIEFFER - Olivier BOUTON - Fabrice BARON + le pouvoir de Rémi CROUZET - Yann LECOMTE – Youcef BOUABDALLAH.
- **d'approuver** la modification n°2 du PLU, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, intégrant notamment les modifications du projet soumis à enquête publique,
  - **de dire** que la présente délibération fera l'objet conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal local diffusé dans le département,
  - **de préciser** que la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat et de l'accomplissement des mesures de publicité, conformément à l'article L 153-44 du code de l'urbanisme,
  - **de dire** que le dossier de modification n° 2 du PLU approuvée est tenu à la disposition du public en mairie de Dourdan, Direction de l'urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
  - **de rappeler** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa publication,
  - **d'autoriser** Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à effectuer toutes les démarches afférentes à la modification n°2 du PLU et à signer tout document y afférent.

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

Pour Extrait Conforme

Le secrétaire de séance  
Christelle AMAND



Le Maire  
Paolo DE CARVALHO



Acte rendu exécutoire :

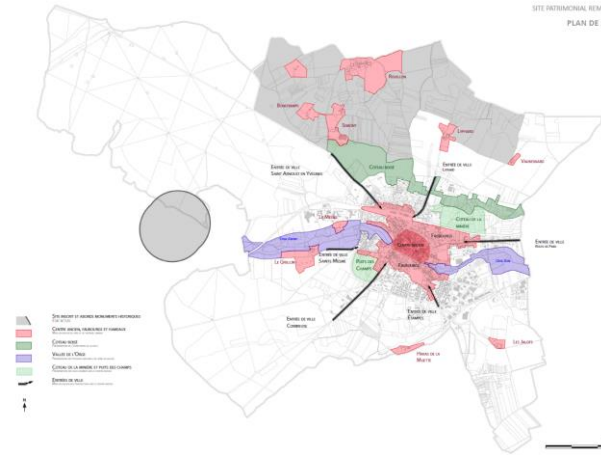
- Transmis au représentant de l'Etat
- Publié le : **27 DEC. 2024**

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.


## Modification n°2 du PLU - Annexe à la délibération d'approbation

Ce tableau permet de cibler précisément les changements apportés au dossier de modification du PLU après l'enquête publique pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des remarques pertinentes du public. Seuls les changements apportés au dossier d'enquête publique figurent dans ce tableau.

Observations	Prise en compte dans le dossier approbation
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. 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 est 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 un filtre paysager et un filtre sonore vis-à-vis de la voie. La protection de la haie est ajoutée au plan de zonage et le rapport de présentation ajusté en conséquence.
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 est ajusté en conséquence.
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 est apporté afin que la petite faune puisse circuler en partie basse des clôtures. Le règlement et le rapport de présentation sont ajustés en conséquence.
Les numéros de parcelles ainsi que le périmètre du SPR n'apparaissent pas sur les plans de zonage et cela rend la lecture difficile	A titre d'information, le numéro des parcelles cadastrales est ajouté sur le plan de zonage, tout comme le périmètre du SPR. Cette servitude d'utilité publique demeure par ailleurs annexée au dossier, dans sa version applicable.
Il y a une erreur sur la représentation graphique du cône de vue sur le plan en application du SPR de février 2020	L'erreur matérielle est corrigée. Effectivement, il s'agit d'une mauvaise version du plan à corriger par le plan de septembre 2020 désormais annexé au dossier
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 »	L'ajustement est apporté à la page 9 du règlement. : « est réputée à énergie positive une construction qui respecte intégralement l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation »

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifier la présentation du paragraphe « le site patrimonial remarquable » page 6 du règlement en distinguant les périmètres intérieur et extérieur du SPR</li> <li>• Ajouter un paragraphe « la continuité des cheminements le long de l'Orge » (page 6 du règlement)</li> <li>• Supprimer ou compléter les nouveaux paragraphes « bonus de constructibilité » et « énergie positive » et les intégrer au rapport de présentation (page 9 du règlement)</li> <li>• Relever la taille minimale des logements et moduler la règle (article UCV2)</li> <li>• Interdire les toitures terrasses réfléchissantes (article UR11)</li> <li>• Limiter les extensions au-delà de la bande de constructibilité (article UR6)</li> <li>• Conditionner l'assouplissement des obligations de création de stationnement à une réhabilitation effective des habitations (article UCV12)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La présentation du paragraphe est modifiée conformément à la demande.</li> <li>• En terme graphique ce plan correspondant au périmètre du SPR apparait désormais :</li> </ul>  <p>Les constructions à énergies positives sont définies conformément à l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation</p> <p>La solution d'interdire la création de nouveaux logements en cas d'extension est ajoutée au règlement et justifié dans le rapport de présentation.</p> <p>« en cas de réhabilitation effective des habitations » est ajouté » (règlement + rapport de présentation)</p>
<p>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)</p>	<p>Le Code de la construction et de l'habitation s'impose. Néanmoins, il est possible de mentionner les obligations à titre de rappel. Dans les articles 12 sont ajoutés cette mention en matière de stationnement des vélos.</p>
<p>Modifier l'article UR11 permettant la pose de panneaux solaires en surimposition sur tuiles</p>	<p>La règle est assouplie, hors SPR uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit, et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises dans le secteur concerné par le SPR.</li> <li>- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord dans le secteur concerné par le SPR.</li> </ul>

Le terme « voie ferrée » est à préciser	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. Il est remplacé par « emprise ferroviaire » dans le règlement + RP et s'impose en article 6 (et non en article 7) puisque l'emprise ferroviaire doit être considérée comme une emprise publique.
OAP Orge urbaine : ajouter « diversifiée » dans la légende explicative pour qualifier la continuité végétale	Le mot « diversifiée » est ajouté dans la légende explicative
L'OAP circulations douces pourrait faire l'objet d'un texte explicatif Mettre à jour dans l'OAP les emplacements des garages à vélos	<p>Un texte explicatif peut effectivement être ajouté par la ville pour contextualiser cette OAP, qui donne une vue d'ensemble des aménagements envisagés :</p> <p>Au vu des problématiques nationales et locales, le développement des mobilités douces est un enjeu essentiel pour notre territoire.</p> <p>Alors que Dourdan est pourvue d'une rocade sud composée de routes départementales permettant de limiter le trafic en ville, sachant que la quasi-totalité de la ville est desservie en moins de quinze minutes à vélo depuis le centre-ville et qu'elle dispose de deux gares dont une principale permettant la mise en œuvre d'une intermodalité, la commune a, en matière de politique cyclable, un fort retard avec seulement 0,9% des déplacements pendulaires en 2019 se faisant à vélo et un fort attachement à l'usage de la voiture même pour les petits trajets. Le réseau cyclable (seulement 8,6km de voiries cyclables avec une part importante de voie en zone de rencontre ou zone 30) et l'offre de stationnement vélo sont quasiment inexistantes, faute d'actions fortes sur cette thématique pendant plusieurs décennies.</p> <p>Parallèlement aux travaux sur la réalisation du schéma directeur, plusieurs actions ont d'ores et déjà été engagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des mobilités douces dans tout aménagement de voirie</li> <li>- Création d'une piste cyclable reliant la gare principale et les établissements scolaires du champ de course</li> <li>- Création d'une subvention communale pour 2024 pour compléter la subvention régionale sur l'acquisition d'un vélo,</li> <li>- l'installation d'un réparateur vélo à proximité de la gare dans un local vacant de la SNCF est prévue pour début 2025,</li> <li>- La commune a négocié un accord exceptionnel avec les opérateurs immobiliers de programmes de logements neufs : un vélo électrique sera livré avec tout logement (vélo classique électrique pour les petits logements et vélo cargo pour les grands logements),</li> </ul> <p>Développer les circulations douces Développer un maillage des stationnements inhérents aux circulations douces</p> <p>Le graphisme de l'OAP est totalement actualisé pour tenir compte de l'avancée des projets et des projets restant à réaliser.</p>
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 est apporté dans l'OAP. La chapelle deviendra un « équipement à vocation principalement culturelle ». Ajustement de l'OAP et du rapport de présentation

<p>Demande que les copropriétaires puissent acquérir la parcelle n° AK 707 qui appartient à la ville et n'est pas entretenue</p> <p>Demande que cette parcelle soit classée en zone N pour limiter les coûts d'acquisition ; elle est actuellement en zone constructible</p>	<p>Avis favorable de la commune sous réserve de l'accord du conseil municipal.</p> <p>Au regard de sa configuration en bande, cette parcelle n'est pas constructible notamment au regard de la présence d'une noue drainante</p> <p>Le changement en zone N peut être envisagé.</p> 
--	--

## Remarques des personnes publiques associées et prise en compte dans le dossier approbation

### Etat

Observations	Prise en compte dans le dossier approbation
<ul style="list-style-type: none"> <li>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 »</li> <li>La création d'une aire de stationnement (ER20) mériterait une justification quant à la dynamique et aux besoins de stationnement sur la commune</li> </ul>	<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>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, d'où un classement en zone UR2.</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 souhaite réaménager son centre-ville qualitativement en redonnant plus de place au piéton et en rendant accessible aux PMR ses voies.</p> <p>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.</p> <p>Compléments apportés dans les justifications dans le rapport de présentation</p>
--	---