



Association Dourdan Nord

17 Bis, Rue de Rouillon - 91410 - DOURDAN



CONTRIBUTION A.D.N. du 20 Novembre 2019
Enquête Publique ZONE D'ACTIVITE VAUBESNARD

ADN est une association loi 1901 déclarée le 04/01/2005 à la Sous-Préfecture d'Etampes (parution JO No 20050007), Objet modifié par déclaration du 29/05/2006 (parution JO No20060025).

ADN a été proposée membre du comité de pilotage « Vaubesnard » le 11 juin 2009 par le Président de la CCDH ⁽¹³⁾. Ce Comité de Pilotage intégrant des associations n'a jamais été réuni.

Depuis plusieurs mois, des réunions ont eu lieu avec la CCDH, la SPL, commune de Dourdan et les associations dourdannaïses. Le projet est rejeté à l'unanimité.

Synthèse :

LA SPL VEUT JUSTIFIER LE DÉCLASSEMENT DE TERRAINS QUI NE SONT PAS VIABLES ÉCONOMIQUEMENT AFIN D'EN FAIRE SUPPORTER LA CHARGE AUX CONTRIBUABLES DOURDANNAIS.

POUR CELA, ELLE COMPTE SUR L'AVIS FAVORABLE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET N'HÉSITE PAS A IMPLIQUER LES SERVICES DE L'ÉTAT DANS SA DÉMARCHE.

LA SPL PRATIQUE UN « GREEN WASHING »* OPPORTUNISTE: LES DOCUMENTS PROPOSÉS ONT EN FAIT UNE SEULE FINALITÉ : L'OPTIMISATION FINANCIÈRE À SON PROFIT.

**le « green washing » ou Eco-blanchiment est un procédé de marketing ou relations publiques utilisé par une organisation dans le but de se donner une image de responsabilité écologique (définition google.fr)*

Deux enjeux principaux sont ignorés ou minimisés : 1/ la détérioration de l'entrée de ville compte tenu de l'abandon de la déviation Nord et 2/ la détérioration de la couronne arborée.

ADN propose : que soit émis un AVIS DÉFAVORABLE au projet ,

que la demande de COMPENSATION ÉCOLOGIQUE SOIT REJETÉE afin que les parcelles « délaissées» YB17, 20 ,23,26,31,15 soient PRESERVEES DE TOUTE CONSTRUCTION dans le respect des objectifs du SPR ET PADD.

A/ LE CONTEXTE : UN PROJET ÉCONOMIQUE DÉSASTREUX.

La SPL a repris le contrat de concession d'Essonne Aménagement signé en Juin 2012. Dans l'Avenant 1 tri-partite signé par la CCDH, Essonne Aménagement, et la SPL, le représentant de ces 2 dernières sociétés est le même ⁽¹⁾. Dans l'acte notarié de vente des actifs fonciers liés à l'opération, signé entre la SPL et Essonne Aménagement, il est aussi constaté que les deux sociétés ont le même représentant. ⁽²⁾.

SPL Territoire Essonne et SAEM Essonne Aménagement ont le même actionnaire majoritaire : le Département de l'Essonne.

Essonne Aménagement et SPL Territoire Essonne ont des intérêts qui se confondent. Du point de vue du contribuable et utilisateur local on peut donc les considérer comme un opérateur unique.

Seule la Parcelle AE292 a été acquise auprès d'un vendeur privé.

Les autres parcelles résultent d'un achat valorisé suite à une négociation conduite dans le cadre du projet de déviation Nord et sans aucun rapport avec des valorisations liées au marché de l'immobilier d'entreprise Ile de France.

Au regard d'un projet équilibré, ces parcelles ont été surévaluées à l'achat. Elles auraient dû faire l'objet d'un diagnostic technique pour prendre en compte les zones humides et les servitudes de passage des conduites de gaz (YB17,20,23,26,31,15).

Essonne Aménagement a conclu son Traité de concession alors que la CCDH poursuivait l'objectif de « profiter du projet de contournement Nord pour développer et requalifier l'offre existante ». ⁽³⁾

Lorsque le Département abandonne le projet de déviation Nord, Essonne Aménagement constate alors la perte d'attractivité des terrains. ⁽⁴⁾ De manière concomitante, elle fait constater par un Ecologue non indépendant, une zone humide non répertoriée par la DRIEE Ile de France.

Malgré la dévalorisation de ses actifs fonciers, elle les cède à la SPL qui n'hésite pas à les revaloriser dans son patrimoine au bénéfice de son actionnaire majoritaire.

Dans le même temps, la totalité des moins-values résultant du déclassement de zone constructibles en zone écologique sont transférées par un Avenant au Contrat initial à la charge des contribuables de la CCDH .

En abandonnant la déviation Nord, c'est l'actionnaire de la SPL qui est la cause de perte d'attractivité de la zone Vaubesnard .

Contractuellement, pour que la dévalorisation des actifs fonciers de SPL ne s'exerce pas à ses dépens, il lui est indispensable de s'appuyer sur une cause extérieure. ⁽⁵⁾

Dans ce contexte, la découverte de zone humides par le mandataire de la SPL tombe à point. Le projet de compensation permet de densifier sur la partie Nord Ouest plus facilement viabilisable et bénéficiant déjà de réseaux (eau, gaz ...)

B/ DES ZONES HUMIDES OPPORTUNES

p.76 Etude d'Impact TransFaire-SPL :

«

Données bibliographiques

Le site du projet et ses abords ne font l'objet d'aucun zonage potentiel de zone humide par la DRIEE Île-de-France ou au sein des SAGE Orge Yvette et Nappe de Beauce.

»

La zone d'activité n'est pas située sur une zone humide recensée ⁽¹²⁾

Malgré cela, l'aménageur immobilier va quand même mandater un Ecologue qui va conclure :

p. 80 Etude d'Impact :

« ...

Le site se caractérise à l'état actuel par une activité agricole sur la partie au nord du chemin de Vaubesnard et les traces d'une ancienne activité humaine sur la partie ouest (dalle, bâtiment démolé). Les zones humides identifiées le sont essentiellement sur le critère pédologique. **Les enjeux écologiques s'avèrent relativement faibles...** »

« ...

Sur les 2,92 ha de zones humides recensées dans le périmètre de la concession d'aménagement seulement 0,42 ha présentent une végétation caractéristique de zone humide (la végétation n'est pas exprimée sur les 2,5 ha restant) ... »

Pourtant, la SPL s'emploie à qualifier 1.4 Ha en zone humide et propose un déclassement des parcelles les moins rentables ainsi qu'une compensation au profit des parcelles les plus rentables.

Par cette démarche, le seul objectif de la SPL est de **s'affranchir de l'Art. 25.3** ⁽⁵⁾ de Concession d'Aménagement imposant une révision de la participation financière de la CCDH pour autant que les causes du déséquilibre économique soient extérieures aux parties.

Le déclassement des terrains à cause de la découverte d'une zone humide par la SPL est opportun. Ces zones humides ont été acquise avec un Certificat d'Urbanisme délivré par la Commune de Dourdan⁽⁶⁾ Sa construction éventuelle est potentiellement acquise dans « les invariants de projet » proposés p. 245 de l'étude d'impact⁽⁷⁾

ADN propose que :

Le CARACTERE OPPORTUN DE L'ÉTUDE DES ZONES HUMIDES SOIT RECONNU,

et

LA DÉCOUVERTE DES ZONES HUMIDES SOIENT ATTRIBUÉE AU SEUL FAIT ET RESPONSABILITÉ DE LA SPL/ESSONNE AMENAGEMENT.

C/ ENTRÉE DE VILLE ; UN ACTIF IMMATERIEL DÉGRADÉ, UNE AVAP/SPR ET PADD IGNORÉS

Les arrivées sur Dourdan par le Nord, L'Ouest ou le Sud présentent un caractère remarquable qui mettent en valeur le centre historique.

Les arrivées plongeantes sur la vallée de l'Orge, avec vue sur le donjon et sur la flèche de l'église se font par une longue traversée du massif forestiers pour les entrées Ouest et Sud, et du plateau agricole pour l'entrée Nord.

Par leur caractère rural ou naturel exceptionnellement préservé, hors de toute construction, les entrées de villes placent Dourdan hors du temps.

Les entrées de villes sont des actifs immatériels du patrimoine Dourdannais. A ce titre, elles constituent un levier d'expansion de son économie touristique.

Malgré cela, l'étude d'impact ignore l'incidence de la détérioration de l'entrée de ville sur la dégradation de son intérêt touristique.

ADN propose que :

LA DÉGRADATION DE L'ENTRÉE DE VILLE NORD soit EVALUÉE par un panel d'experts (patrimoine historique, tourisme, paysages remarquables).

et

L'opportunité de commercialiser les « délaissés » soit évaluée dans une APPROCHE COUT/BÉNÉFICE qui intègre la dégradation du patrimoine environnemental et historique.

AVAP (ÉTUDE PRÉALABLE, Extrait) p. 78

« ...

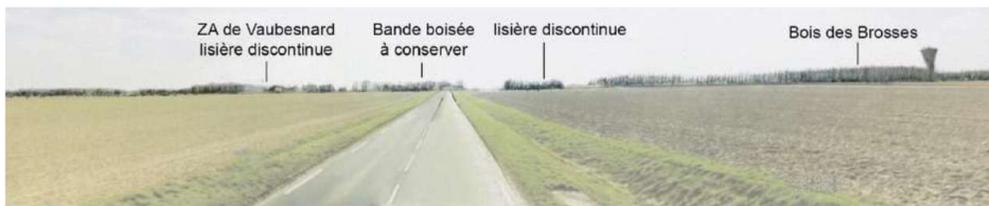
V.2. LES LISIÈRES BOISÉES

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

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

... »

Illustrations



La lisière forestière vue depuis la route de Liphard

Illustration extraite de l'étude préalable AVAP p.79

Projet SPR Juin 2019 (Extraits p.10/10)

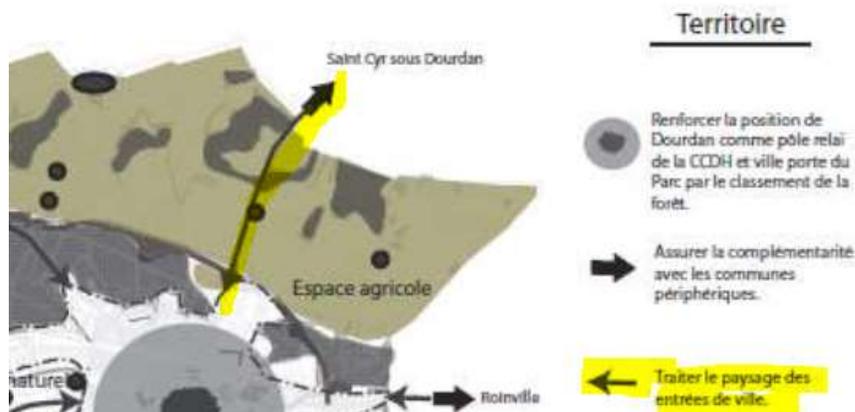
Concernant Dourdan une ville nature, les trois objectifs suivants montrent la compatibilité du SPR avec le PADD:

- Respecter les continuités écologiques
- Renforcer la trame verte et bleue locale
- Protéger les espaces naturels et forestiers de la commune.

Il est rappelé que les orientations proposées lors de la création de l'AVAP servent toujours de référence au SPR:

- Maintenir la ville dans son écrin boisé
- Préserver l'identité du plateau
- Révéler le paysage de la vallée de l'Orge
- Préserver les liens de la ville avec le paysage de Dourdan
- Redonner une lisibilité à l'enceinte urbaine
- Préserver la diversité des fronts de rue
- Associer densité urbaine et intimité des jardins
- Requalifier les espaces publics
- Accompagner les transformations du bâti ancien
- Entretien et restauration le bâti ancien.

PADD 2016, p.16 : Dourdan ville rayonnante. Principes « ... traiter le paysage des entrées de villes ... »



D/ CONTEXTE D ABANDON DU PROJET DÉVIATION NORD IGNORÉ

Le projet actuel ignore le contexte d'abandon (ou report sine die) de la déviation Nord.

Les parcelles **YB17, 20, 23, 26, 31, 15**, dites « délaissés Nord » ont été acquises aux fins d'indemniser les agriculteurs expropriés suite à la déclaration d'utilité publique du projet de déviation Nord.

Ces parcelles ont été rattachées au projet de valorisation de la zone d'activité au prix d'un engagement d'aménagement paysagé repris dans l'OAP et PLU 2013, avec une double ceinture paysagée de 25 m au Nord de la déviation et 5 m min au Sud. (cf ci-dessous OAP Vaubesnard 2013, extrait Etude d'Impact SPL p. 23)

Dans le PLU 2013, les dourdannais et associations dourdannaises ont accepté la modification de zonage « A » Agricole en « UAE » (Urbain à Aménagement) des parcelles concernées seulement parce que l'OAP prévoyait une zone verte de transition significative **sous condition** que la Déviation soit réalisée.



OAP « La zone d'activités Vaubesnard – Ecoparc Dourdan Nord » (source Ville de Dourdan, 2013)

Le chemin de Vaubesnard est historiquement, et géographiquement la limite entre le zone agricole Nord et l'espace urbain.

C'est un chemin de grande randonnée emprunté par les nombreux randonneurs parisiens qui affluent par le RER C tous les dimanches. ⁽⁸⁾

La nécessité d'une transition verte entre le plateau agricole et la zone d'activité dans le cadre de la déviation a **toujours fait l'unanimité** pour les Dourdannais et leurs élus ⁽⁹⁾

La **déviatiion Nord** a fait l'objet d'une **déclaration d'utilité publique** suite à son approbation définitive le 1^{er} Juin 2006 par le Président du Conseil Départemental (Rapport No 2006-04-0016).

Le rapport précise :

« le département souhaite aussi prendre en compte les demandes de boisements intervenues à diverses reprises lors des réunions publiques et maintenant traduites dans les conclusions du commissaire enquêteur ... »

Aussi, ignorer cette exigence après l'abandon (ou report sine die) de la déviation Nord consiste à ignorer le principe de Déclaration d'Utilité Publique conformément à la loi 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.

L'instauration d'une transition verte dans le respect du plateau agricole est l'une des conditions de la réalisation de la déviation Nord, donc de la zone d'aménagement.

On ne peut envisager la zone d'aménagement et ignorer les conditions discutées dans le cadre des enquêtes publiques et ayant fondées la déclaration d'utilité publique elle-même fondatrice du projet d'aménagement.

Par ailleurs, deux des six objectifs du traité de concession sont ⁽³⁾:

- 1/ profiter du projet de contournement Nord pour développer et requalifier l'offre existante.
- 2/ assurer une transition paysagère entre le plateau agricole et le parc d'activités

Contractuellement, l'aménageur doit assurer la transition paysagère en tenant compte de la déviation Nord.

ADN propose que:

LA DÉVIATION NORD SOIT RETENUE COMME ÉLÉMENT FONDATEUR DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE VAUBESNARD.

Et,

DANS L'ATTENTE DE LA RÉALISATION DE LA DÉVIATION NORD, LES PARCELLES YB17, 20 ,23,26,31,15 RETROUVENT LEUR CLASSIFICATION D'ORIGINE « A » (VOIRE « N »).

D/ CEINTURE ARBORÉE EN PÉRILE

La Couronne arborée fait partie du patrimoine remarquable de Dourdan. Elle est identifiée par le SPR/AVAP.

Son point de fragilité principal se situe justement dans le périmètre de la zone d'activité.

Le projet propose une réduction de surface boisée de 700 m² dans le cœur même de la Zone Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) constitutive de la partie Nord de la Couronne arborée.

La compensation arborée proposée dans le projet est partielle puisqu'elle s'insère sur une zone sans intérêt naturel identifié, elle est opportune puisqu'elle touche des zones sans intérêt économique immédiat.



Afin de résoudre le problème de traitement des eaux pluviales en considération de l'étude des sols rapporté dans l'étude d'impact, le projet propose 2 scénarii qui altèrent la ZNIEFF (soit pour 3 800 m² soit pour 700 m²) Et retient finalement le moins dommageable... et en profite pour constituer une bande d'accès de 7 m de large pour relier les différents réseaux, au réseau publique dans la configuration diagonale la plus économique (cf copie p 227 ci-dessous).

Le projet retient l'option la plus rentable et ne propose aucune stratégie d'évitement.

Il crée une nouvelle discontinuité de la zone ZNIEFF, fragilise encore plus la couronne arborée.

ADN propose :

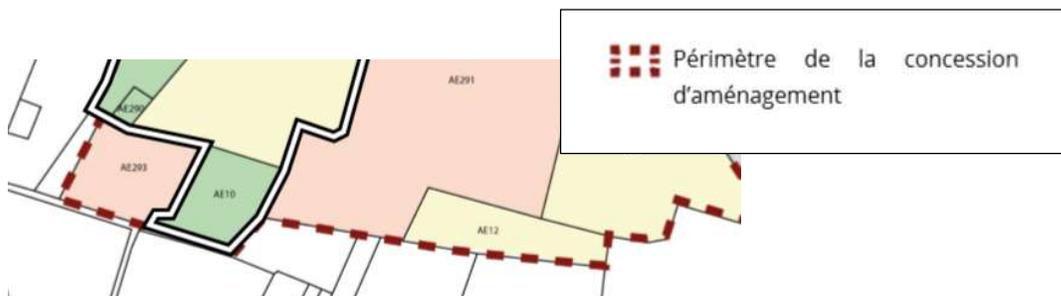
- qu'un **SÉNARIO D'ÉVITEMENT SOIT ETUDIÉ** afin d'éviter la formation d'un nouvel élément de discontinuité de la zone ZNIEFF.
- une étude d'impact comparée d'un système de rétention enterré au sud de la parcelle AE 292 et optimisation des défrichements à l'Est de la parcelle AE10 ou AE293 faisant partie du périmètre de la concession.

PROJET DE DEFRICHEMENT :
ligne rouge ci-dessous.

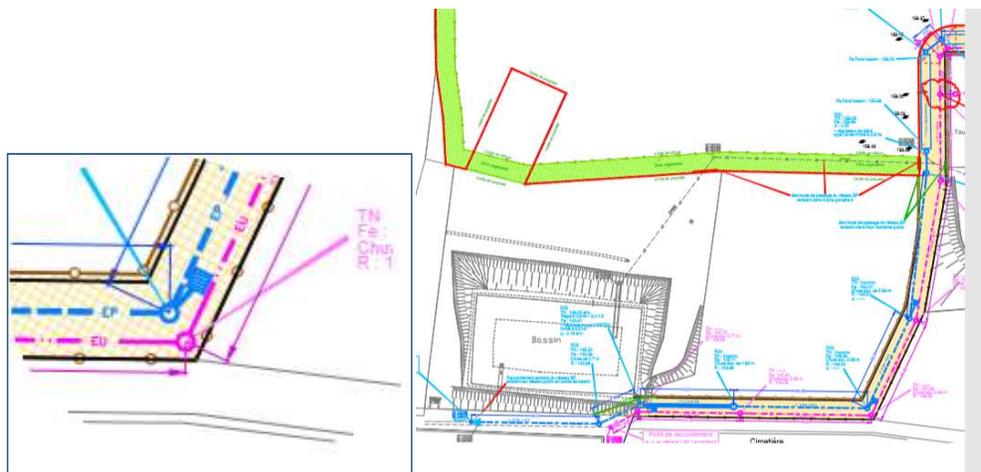
ACTUEL



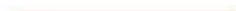
p.219



P227 installation réseaux sur parcelle ZNIEFF



+ 120 ml de branchement parcelle et grilles

	Réseau E.U. Projet - 600 ml
	Réseau A.E.P. Projet - 180 ml
	Réservation Ø250 - 45 ml
	Réseau GAZ Transport Existant
	Réseau GAZ Distrinution Projet - 590 ml
	Réseau H.t.a. Projet - 42 ml
	Réseau B.T. Projet à la demande de l'acquéreur
	Réseau F.T. Projet - 240 ml
	Réseau Eclairage Public Projet - 270 ml
	Regard E.P. Projet - 30 u + 2 regard 1.5 x 1.5
	Regard E.U. Projet - 24 u
	Chambre F.T. (Divers) L1T - L2T - L3T - 12 u
	Regard 80 x 80 - 16 u
	Candelabre - 13 u
	Grille Avaloire - 9u

F/ LE BESOIN RÉEL EN IMMOBILIER D ENTREPRISES IGNORÉ

Le premier objectif du traité de concession est : « développer l'emploi ». Pour cela, la CCDH a fait appel à Essonne Aménagement/SPL Territoire Essonne pour : acquérir et aménager le site, puis commercialiser des parcelles auprès de promoteurs, investisseurs ou utilisateurs directs ⁽³⁾

Le bilan Coût/Bénéfice de l'opération doit donc s'évaluer en terme d'emploi créée ou nouvelles entreprises installées.

Le coût doit être évalué financièrement pour les contribuables mais aussi en terme de détérioration du patrimoine naturel et historique.

Or, ni l'étude d'impact, ni les différentes réunions publiques ou privé n'ont permis d'établir un diagnostic des besoins ou perspectives de développement économique.

Le seul élément objectif présenté en réunion publique par la SPL est que la demande est « endogène » (elle concerne des entreprises déjà installées localement). Dans ce cas, la croissance des emplois est liée à la croissance des entreprises locales et non par un apport de nouvelles activités.

De fait, les réunions indiquent que le seul projet en cours, consiste à aménager la parcelles AE292 acquise à SA Vaubesnard pour lui revendre lorsqu'elle sera remise en état au frais des contribuables.

Pour dynamiser l'emploi, des parcelles agricoles d'une valeur de marché de 1€/m2 ont été mises à disposition de l'aménageur. Leur coût d'aménagement programmé est de 109 €/m2. Il est estimé qu'elles trouveront preneur à 45 €/m2.

SPL supposé commercialiser les parcelles Vaubesnard, indique p. 6 du « Notice Descriptif Zone Sud » que le taux d'occupation actuel de la zone est de 77% sur la base de chiffre 2011 ! ⁽¹⁰⁾

Les seuls éléments chiffrés relatifs à la situation économique de la zone et ses besoins sont extraits du **PLU de Dourdan 2013** ! (Etude d'impact p. 42 & 43) ⁽¹¹⁾

La référence statistique **la plus récente** est celle de l'INSEE **2015** !

Coût Actuel de l'opération :

- Détérioration du patrimoine environnemental et historique
+
- Aménagement : 4 286 000 € (dont 2 500 000 € min à charge de la CCDH)

Bénéfice : 400 emplois non justifiés.

ADN demande que :

Le BÉNÉFICE DE L'OPERATION EN EMPLOIS créés ou sauvegardés SOIT EVALUÉ sérieusement et sur la base de donnée objectives et justifiées.

ANNEXES :

(1) Avenant 1 au Traité de Concession

ENTRE

La communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix,

Représentée par sa Présidente, Madame Jocelyne GUIDEZ, investie conformément au PV du Conseil Communautaire de la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix du 28 avril 2014.

Ci-après dénommée par les mots « la COLLECTIVITE », ou « le CONCEDANT » ou « la COLLECTIVITE CONCEDANTE ».

ET

Essonne Aménagement, Société Anonyme d'économie mixte au capital de 2 821 184 Euros, dont le siège social est situé 93 rue Henri Rochefort - 91025 Evry, inscrite au Registre du Commerce d'Evry sous le numéro 8 969 201 656,

Représentée par Monsieur Loïc SÉVIN, agissant en qualité de Directeur Général Délégué, investi conformément au PV du Conseil d'Administration du 26 septembre 2016.

Ci-après dénommée « ESSONNE AMENAGEMENT » ou « le CEDANT ».

ET

La Société Publique Locale des Territoires de l'Essonne, au capital de 250 000 €, dont le siège social est situé 9 cours Blaise Pascal, 91034 Evry Cedex, immatriculée au registre du commerce de Evry sous le numéro 815 392 626,

Représentée par Monsieur Loïc SÉVIN, agissant en qualité de Directeur Général Délégué nommé à cette fonction aux termes d'une décision du Conseil d'administration, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 24 février 2017.

Ci-après dénommée « la SPL DES TERRITOIRES DE L'ESSONNE », ou « le CESSIONNAIRE ».

Ci-après dénommées ensemble « les Parties »

(2) Acte Vente d'Essonne Aménagement à SPL Territoire Essonne

Lors du Conseil d'Administration de la société S.A.E.M ESSONNE AMENAGEMENT en date du 31 mai 2017 dont un exemplaire d'un extrait du procès-verbal est annexé (annexe n°3) la présente opération de transfert a été approuvée et Monsieur Loïc SEVIN, Directeur Général Délégué, avait été désigné comme représentant de ladite société. Ce dernier étant également désigné comme représentant de l'autre partie au présent acte mais ne pouvant représenter les deux parties dans un même acte, Monsieur Patrick IMBERT intervient aux

- La Société dénommée SOCIETE PUBLIQUE LOCALE DES TERRITOIRES DE L'ESSONNE est représentée à l'acte par Monsieur Loïc SEVIN, Directeur Général Délégué, nommé à cette fonction suivant Conseil d'Administration de ladite société en date du 24 février

(3) Traité de Concession p.6

Pour mener à bien cette opération, la Communauté de Communes souhaite l'intervention d'un opérateur prenant en charge l'acquisition et l'aménagement du site, puis la commercialisation des parcelles auprès de promoteurs - investisseurs ou d'utilisateurs directs.

A travers ce projet, la communauté de communes poursuit les objectifs suivants :

- développer l'emploi
- profiter du projet de contournement Nord de Dourdan pour développer et requalifier l'offre existante
- améliorer la desserte et la sécurisation du site
- poursuivre une démarche de développement durable
- maîtriser la qualité du traitement de l'entrée de ville
- assurer une transition paysagère entre le plateau agricole et le parc d'activités

(4) Avenant 2, p. 4

Il est à noter que les conditions de faisabilité initiale de l'opération ECOPARC Dourdan nord ne sont aujourd'hui plus réunies, la non-réalisation de la déviation de Dourdan devant améliorer la desserte du site et la découverte de zones humides sur le périmètre de projet ont de fait impacté l'équilibre financier du programme, la révision des ambitions programmatiques et la temporalité de l'aménagement.

(5) Traité de Concession p. 30

25.3 Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 ci-dessus est défini sur la base du dossier remis lors de la consultation, en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

(6) Acte de Vente p.18

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

- Disposition commune à tous les immeubles -

Enonciation des documents obtenus

Certificats d'urbanismes d'information

Deux certificats d'urbanisme d'information dont un exemplaire est annexé ont été délivrés le 25 octobre 2017, sous le numéro CU 091200 1710202 pour la parcelle YB 17 et CU 091200 1710203 pour l'ensemble parcellaire YB 15 - YB 23 - YB 26 - YB 31 - AE 12 AE 280 - AE 282 - AE 292 (annexes n°25 et n°26).

(7) Invariants du Projet p. 245 Etude d'impact

Scénarios alternatifs

Invariants du projet

Les solutions alternatives étudiées ne concernent pas les invariants du projet qui sont :

- La **programmation**, de locaux d'activités (artisans, PME, PMI) en lien avec un manque identifié sur le territoire de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix.
- La **localisation du projet**, dans le prolongement de la zone d'activités existante (ZA Vaubesnard), répondant à l'ambition de la ville et de la CCDH de promouvoir un développement économique du territoire mettant en valeur et se concentrant au sein des ZAE existantes. Le projet est l'opportunité de redynamiser la ZA Vaubesnard en perte d'attractivité.



Schéma d'aménagement envisagé en 2011 (source Essonne Aménagement, 2011)

Schéma d'aménagement 2011

(8) Etude d'impact p.183, Chemin de grande randonnée GR111

Réseau piéton

3 Itinéraires de Grande Randonnée (GR) sont recensés sur la commune de Dourdan. Le GR111 suit le chemin de Vaubesnard qui traverse le périmètre de projet d'est en ouest.

Ce chemin est également inscrit au PDIPR de l'Essonne.



(9) Extrait du CR du Conseil d'approbation du PLU 2013, contribution du groupe d'opposition aujourd'hui aux responsabilités.

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2013

2- Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Approbation du PLU

Explication de vote de Maryvonne BOQUET, Pierre BOUVIER du Groupe Nouvel Elan Solidaire et Ecologique :

«

Concernant les zones d'activités, la seule modification proposée concerne la zone de Vaubesnard. Or dans son rapport le commissaire enquêteur indique "la commune base son développement sur la création de la rocade Nord qui ne verra peut-être jamais le jour ou dans pas mal d'années du fait de la crise".

La raréfaction des zones d'activités demeure un problème majeur pour le devenir de Dourdan. Dans votre projet le développement de l'activité économique hors commerces repose entièrement sur la construction de la rocade Nord.

Nous sommes pour cette rocade, nous savons néanmoins que sa réalisation prendra du temps or la lutte contre le chômage et pour l'emploi c'est pour aujourd'hui.

De plus concernant la protection visuelle de l'entrée de ville, nous pensons qu'il est fort regrettable de ramener la bande paysagère à 5 mètres au sud de la rocade.

(10) Dossier de Permis d'Aménager 2019, Notice descriptive , p. 6

Le terrain d'assiette du projet se situe à l'embranchement entre le chemin de Vaubesnard et la route départementale RD838. Le périmètre de projet est constitué d'une zone rural au nord et d'une zone d'activités au sud Est. Aujourd'hui c'est un parc d'activités à vocation industrielle et de bureaux à multi-locataires; avec comme optique de créer une véritable diversification et une dynamique économique.

D'une superficie d'environ 3 hectares, elle accueille sur 3 niveaux (R-1 à R+1) des entreprises industrielles dans des locaux allant de 10 à 600 m2.

Le taux d'occupation est de 77% (2011).

(11) Extraits Etude d'impact 2019 p. 42 et suivantes

La zone d'activités Vaubesnard existante accueille environ 120 employés¹.

L'entreprise Chelton Antennas (Cobham) présente dans la zone d'activités employait 82 personnes en 2013.

¹ CCI, août 2014

Les zones d'activités économiques¹

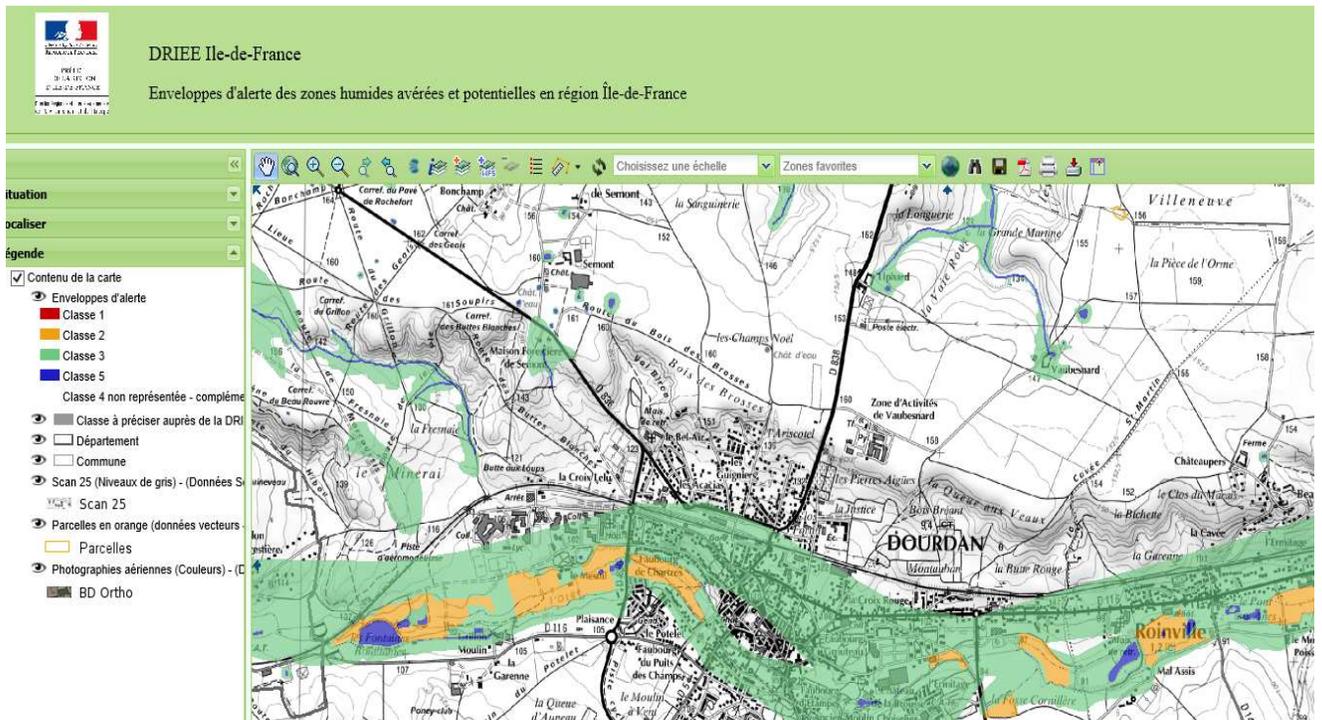
La CCDH accueille huit zones d'activités réparties sur les 11 communes de son territoire.

4 d'entre elles se situent sur la commune de Dourdan et rassemblent environ 200 entreprises et l'essentiel des emplois privés de la commune (près de 3 000 emplois au total en 2013) :

Les points clefs concernant le commerce et l'artisanat sur la commune de Dourdan sont les suivants² :

² PLU de Dourdan, 2013

(12) Enveloppe DRIEE zones humides, copie écran Novembre 2019



(13)

 **LE BULLETIN DE L'ASSOCIATION DOURDAN NORD** 
No 9 - Juillet 2009

ZONE D'ACTIVITE DE VAUBESNARD

Le 11 juin dernier, la Communauté de Communes Dourdan en Hurepoix (CCDH) organisait une réunion d'information sur le projet d'aménagement de la zone d'activité de Vaubesnard. Etaient conviées, les associations : Beauraipaire, ADN, ADQM, FAVO, Dourdan Equilibre, Dourdan Ecologie. La CCDH était représentée par son Président, M. Echaroux, la commune de Dourdan par Oliver Legois et Eric Charron. Certaines communes voisines étaient aussi représentées.

« La CCDH et la Ville de Dourdan ont pris en main la destinée de cette zone d'activité dans le cadre d'un projet vital pour l'économie et l'emploi de notre territoire ».

La CCDH a présenté les avantages – faiblesses - opportunités - menaces concernant Vaubesnard. De cette analyse résulte la mise en place de divers partenariats avec l'Agence pour l'Economie de l'Essonne, le Conseil Général, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France ainsi que le Conseil Régional. Ces partenariats renforcent les chances de réussite du projet.

La CCDH a rencontré divers investisseurs potentiels proposant des plans d'aménagement. Elle a finalement retenu, avec la commune de Dourdan, la société d'économie mixte Essonne Aménagement, dont le projet est conforme aux intérêts et objectifs de la commune.

Les associations présentes à la réunion souhaitent que ce projet s'intègre le mieux possible à notre environnement rural et boisé. Il a été évoqué la nécessité de protéger les « cônes de vue » pour que l'arrivée de Dourdan par la côte de Liphard ou la vue Sud de Dourdan soient respectueuses de son image historique et compatible avec ses ambitions touristiques.

La réalisation du projet devrait s'étaler sur 2 ans.
La CCDH a proposé que deux associations soient représentées au Comité de Pilotage. Les candidatures d'ADN pour sa proximité avec le projet ainsi que celle de la FAVO ont été retenues.
Si vous souhaitez être associé à ce comité de pilotage merci de nous le faire savoir.