

RAPPORT REMARQUES PLU *
DAMPIERRE-EN-YVELINES
* RAPPORT REMARQUES PLU

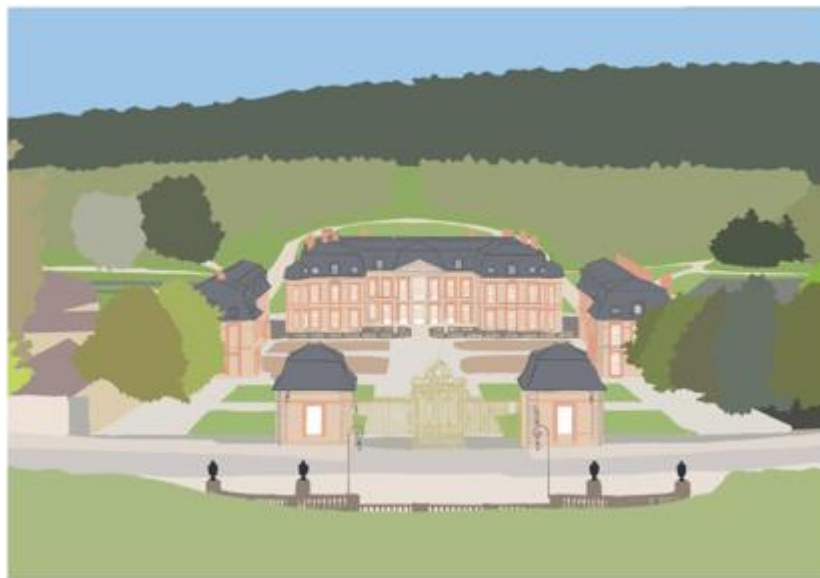


1. La présentation du contexte

1.1 Dampierre en Yvelines et son environnement :

Sur la route de la vallée de Chevreuse, dans un vallon creux situé entre Saint-Forget et Senlisse, les Franciliens abritent une de leurs plus belles conservations historiques : Le château de Dampierre-en-Yvelines. Auguste empreinte de l'histoire, le domaine et le parc de Dampierre font la fierté des dampierrois. Le centre du village, dynamique et chaleureux, donne à cette commune un aspect familial. Epicerie, boulangerie, brasseries, coiffeur et autres boutiques figurent parmi les commerces qui animent la vie de Dampierre rythmée au son de la cloche de l'église. Aujourd'hui Dampierre assiste à la rénovation de l'ancien domaine ducal, gage de l'attachement des yvelinois à leur patrimoine. Avec son millier d'habitant, Dampierre s'inscrit bel et bien dans le paysage des communes franciliennes dont la densité de population est très agréable à vivre. C'est aussi la faveur de ce magnifique patrimoine et d'une région qui bénéficie de beaux espaces, que la ville de Dampierre connaît une vie associative très dynamique. Pendant que petits et grands jouissent des activités développées par le club de Tennis ou le Foyer Rural, le comité des Fêtes organise les soirées à thème, les brocantes ou encore la traditionnelle fête de la Saint-Pierre. Que ce soit au Comptoir de Marie ou au P'tit Chalet, la convivialité est de rigueur. Et si vous désirez vous rafraîchir un instant, vous pourrez constater que le Café de la Poste constitue une véritable halte pour tous les cyclistes du samedi matin. D'ailleurs, si les cyclistes traversent régulièrement les alentours, c'est bien parce qu'entre les hameaux de Maincourt, Champromery, Fourcherolles et Champtier des Fourneaux, Dampierre est un haut lieu pour baguenauder.

Moins de 30 min de Versailles - 35 min de Paris - 5 min de Chevreuse



Sur le plan urbanistique, le village est un village rue créé autour de l'église puis du château et plus tardivement se sont développés les hameaux.

1.2 Présentation de l'agence Home et contexte de rédaction de ce rapport :

Je suis Claire-Elise, enfant du pays, mariée à un Dampierrois et j'ai eu la chance de grandir à Dampierre en Yvelines, plus précisément au Hameau du Champtier des fourneaux projet de résidences des années 90 orchestrée par la mairie afin de permettre aux jeunes de la Vallée de s'y installer à moindre frais. Je suis diplômée d'un Master en Droit & Gestion immobilière et en rouvrant l'agence immobilière du village, il y a 3 ans, mon but était de mettre à disposition mon expertise acquise durant ses 17 dernières années dans le domaine de l'immobilier.



Mon grand-père a participé à la création du Parc Naturel de la haute Vallée de Chevreuse et il en a été le premier président. Je suis fière du combat qu'il a mené pendant de nombreuses années pour défendre notre territoire et son cadre de vie rural. Cependant bien que je reste alignée sur les mêmes valeurs de préservation de notre patrimoine, le contexte démographique mondial rend obligatoire la densification en zone urbaine tout en limitant l'étalement urbain afin de préserver notre environnement.

Ce rapport est écrit afin de remonter les remarques terrain d'habitants de Dampierre et de clients de l'agence pour permettre à notre beau village d'accueillir sereinement de nouveaux habitants qui participeront à sa vie collective (infrastructures publiques, commerces...), pour répondre de manière constructive à la pression foncière exercée dans notre région et pour améliorer les ressources de la commune puisque les constructions nouvelles représentent une manne financière pour cette dernière.

1.3 Marché immobilier Dampierrois et attentes :

Comme le montre le diagnostic de ce PLU, les familles restent très longtemps à Dampierre de ce fait le taux de rotation est très faible. De plus, les terrains et les maisons sont généralement très grands donc le prix est en corrélation ce qui rend notre village est très peu abordable pour les jeunes.

La demande est forte depuis maintenant 2 ans sur l'ensemble de la Vallée notamment depuis le déconfinement avec des envies de campagne et grâce à la mise en place accrue du télétravail, mais l'offre reste très limitée.

Les demandes principales des acquéreurs sont les suivantes : maison de 5 pièces, terrain d'environ 1 000 m² minimum et garage.

Mais le gros problème sur la commune étant que l'offre de logements est très déséquilibrée puisqu'il y a plus de maisons individuelles que d'appartements, ce qui ne permet pas d'accueillir de jeunes familles ou des familles monoparentales ainsi que de reloger les personnes âgées.

Par ailleurs, il est plus simple de diviser et de construire sur les communes limitrophes de Saint Forget et Senlisse car leur PLU le permettent.

2. Les documents de l'enquête

2.1 Les documents communiqués :

- ✓ Support et Compte-rendu de la réunion publique en Visioconférence (facebook live) du 05 février 2021
- ✓ Support et Compte-rendu de la réunion publique en présentiel du 17 janvier 2022
- ✓ Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 24 octobre 2020
- ✓ Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 06 mars 2021
- ✓ Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- ✓ Justifications des choix
- ✓ Évaluation environnementale
- ✓ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : objectifs
- ✓ Règlement
- ✓ Plan de zonage complet
- ✓ Plan de zonage Bourg et Fourcherolles
- ✓ Plan de zonage des hameaux
- ✓ Notices et tableau des servitudes d'utilités publiques (SUP)
- ✓ Annexes sanitaires : Notice Sanitaire - Plan du réseau d'eau potable - Plan du réseau d'assainissement
- ✓ Informations utiles : Chemins ruraux – Risques carrières souterraines – Espèces invasives – Guide des couleurs du PNR – ZNIEFF type 2 - ZNIEFF type 1 – Zone natura 2000 – Argiles – Plan de gestion du domaine

2.2 Les documents difficiles d'accès :

Il ressort que certains documents sont difficiles d'accès puisque non détaillé dans l'ensemble des communications de la mairie (Flash Info Plu, site internet de la mairie) et qu'il faut se rendre sur le registre en ligne pour les trouver :

- ✓ Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 25 juin 2022,
- ✓ Retours de la concertation des personnes publiques associées.

2.3 Les réponses apportés par la commune lors de la concertation :

- ✓ Il n'y a pas de chiffre à 5 ans mais dans la temporalité du PLU (10/15 ans) il est envisagé un maximum de 1150 habitants pour conserver le caractère rural de la commune. Cet objectif est inscrit dans le PADD.
- ✓ Les règles de stationnement sont établies de façon à être compatibles avec le Plan des Déplacements Urbains en Île-de-France (PDUIF), et de manière à être adaptées aux différentes typologies bâties et aux problématiques de stationnement rencontrées dans les différents secteurs de la commune.
- ✓ Une OAP spécifique au projet du Domaine de Dampierre a été créée afin d'encadrer finement son développement futur, et de prendre en compte les contraintes de circulation et de stationnement.
- ✓ Les espaces boisés de la commune sont classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ce qui garantit leur protection. Cette protection est compatible avec les massifs boisés du SDRIF.

- ✓ Le site classé est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Sont protégées toutes les zones humides avérées repérées par le SIAHVY. Par ailleurs, les fonds de plans du PLU sont issus soit des données cadastrales, soit de l'IGN. Ainsi, la commune n'est pas habilitée à modifier ces fonds de plans.
- ✓ Dans le PLU, plus précisément dans le diagnostic territorial, il existe un travail de recensement des sites potentiellement mutables. Ce travail fait apparaître très peu de sites mutables car le tissu de Dampierre est historique, assez dense, très imbriqué ; il reste quelques potentiels mais extrêmement millimétrés, ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à l'image de la réhabilitation de l'Auberge Saint-Pierre ou de la transformation d'un ancien site artisanal en logements route de Versailles. Il y aura toujours des sites mutables même si tous les propriétaires ne souhaitent pas utiliser leurs droits à construire ; les jardins concourent à la qualité du cadre de vie et sont protégés. Le PLU recherche toujours cet équilibre entre le bâti et non bâti.
- ✓ Le PLU doit permettre une densification à hauteur de 10 % des espaces d'habitat entre décembre 2013 et 2030. Cela permet de conserver une démographie dynamique favorable au maintien du nombre d'élèves de l'école. Le calcul des 10 % est expliqué par le règlement du SDRIF. Le document d'urbanisme (le PLU) doit permettre que la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » s'accroisse de 10 %, tout comme la densité des espaces d'habitat suivant une superficie définie. La densification peut se faire à la fois par construction de nouveaux logements, mais pas seulement. Il peut s'agir également de division de vastes maisons actuelles en maisons ou appartements de plus petite superficie.

Ces réponses précises ne semblent pas être transcrites dans le règlement écrit et graphique.

3

Les différentes remarques sur le règlement

3.1 Le règlement écrit :

Après une analyse en lien avec de nombreux habitants, il ressort les points suivants :

- ✓ Le présent règlement ne semble pas prendre en compte l'article L151-9 du code de l'urbanisme en délimitant les zones à urbaniser notamment pour répondre à l'objectif de densification des zones urbaines prôné par le SDRIF et le plan du PNR,
- ✓ Le règlement écrit ne semble pas répondre clairement aux objectifs du PADD. Le PADD n'est pas opposable aux tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit et graphique.
- ✓ Les divisions parcellaires : les règles sont édictées par le PLU mais appréciées au regard de chacun des lots ; encore faut-il que cela reste possible,
- ✓ Les emplacements réservés : ces derniers doivent poursuivre un intérêt commun mais aussi une réelle faisabilité car la création d'un emplacement réservé a pour effet d'interdire la réalisation de toute construction sur le périmètre ainsi délimité, par le propriétaire du terrain et confère à ce dernier un « droit de délaissement » dans les conditions fixées par l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, aux termes duquel :
 « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

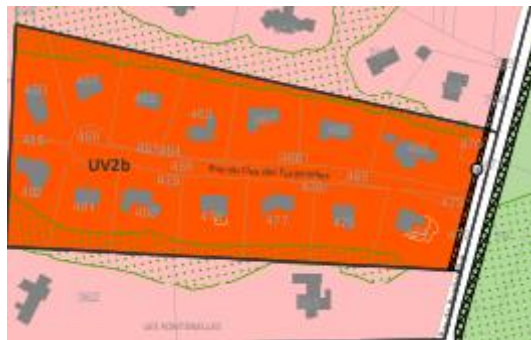
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. ». En conséquence si le PLU est validé en l'état les propriétaires ne pourront construire sur cet emplacement réservé or toute servitude affecte la valeur vénale d'un bien !

- ✓ Certains termes du règlement prêtent à interprétation comme « des matériaux d'aspect médiocre sont interdits », ils devraient être plus précis,
- ✓ Pour les menuiseries, le PVC est interdit or le guide du PNR déconseille fortement les PVC blanc uniquement, il est dommageable pour les bourses des Dampierrois de proscrire ce type de menuiserie alors qu'on les retrouve partout dans la vallée.
- ✓ Les petits bois sont aussi imposés en zones UV1 et UH1 mais sans descriptif détaillé des attendus en termes de hauteur et largeur,
- ✓ Pour les toitures on ne parle pas de type de couverture plus écologique comme les tuiles en bois ou la chaume. Par ailleurs les chiens assis sont proscrits alors-même qu'il s'agit d'une particularité urbanistique du centre-bourg,
- ✓ Pour les panneaux solaires on parle d'intégration « satisfaisante » ce qui laisse encore à interprétation,
- ✓ Au niveau des clôtures cela est très restrictif et ne permettra pas à certaines propriétés de se protéger des animaux sauvages comme les sangliers,
- ✓ Les sous-sols sont interdits dans les secteurs exposés au risque de retrait gonflement des argiles (aléa moyen et fort) soit l'intégralité de la commune, sur quelle base ?

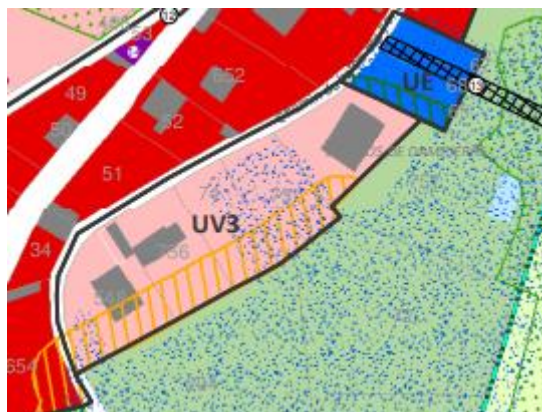
3.2 Le règlement graphique :

- ✓ Les zones comportent de nombreuses erreurs :

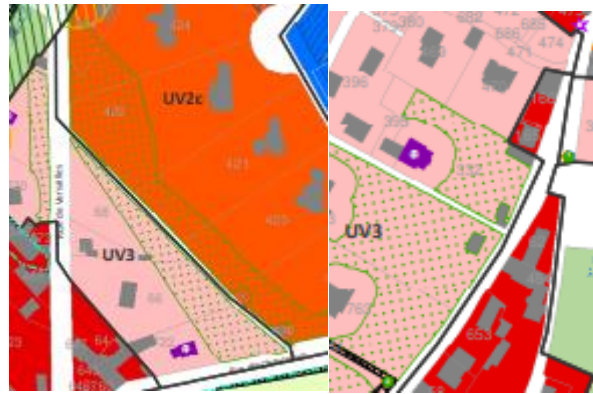
Rue du clos des Fontenelles la route d'accès n'est pas indiquée publique



Zone humide identifiée sur un terrain mutable mais pas sur l'emplacement réservé



Les espaces paysagers protégés semblent aléatoirement disposés sans véritable nécessité environnementale

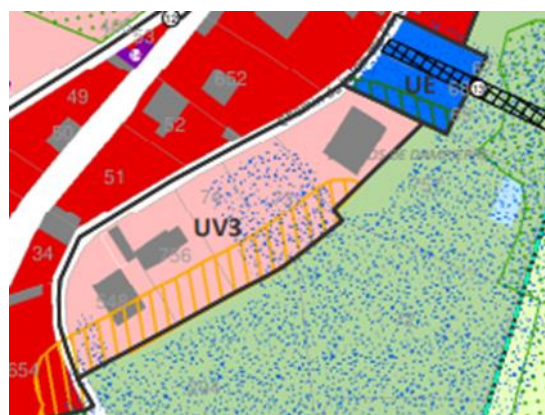


- ✓ Deux emplacements réservés semblent infaisables et un n'est pas détaillé soit :

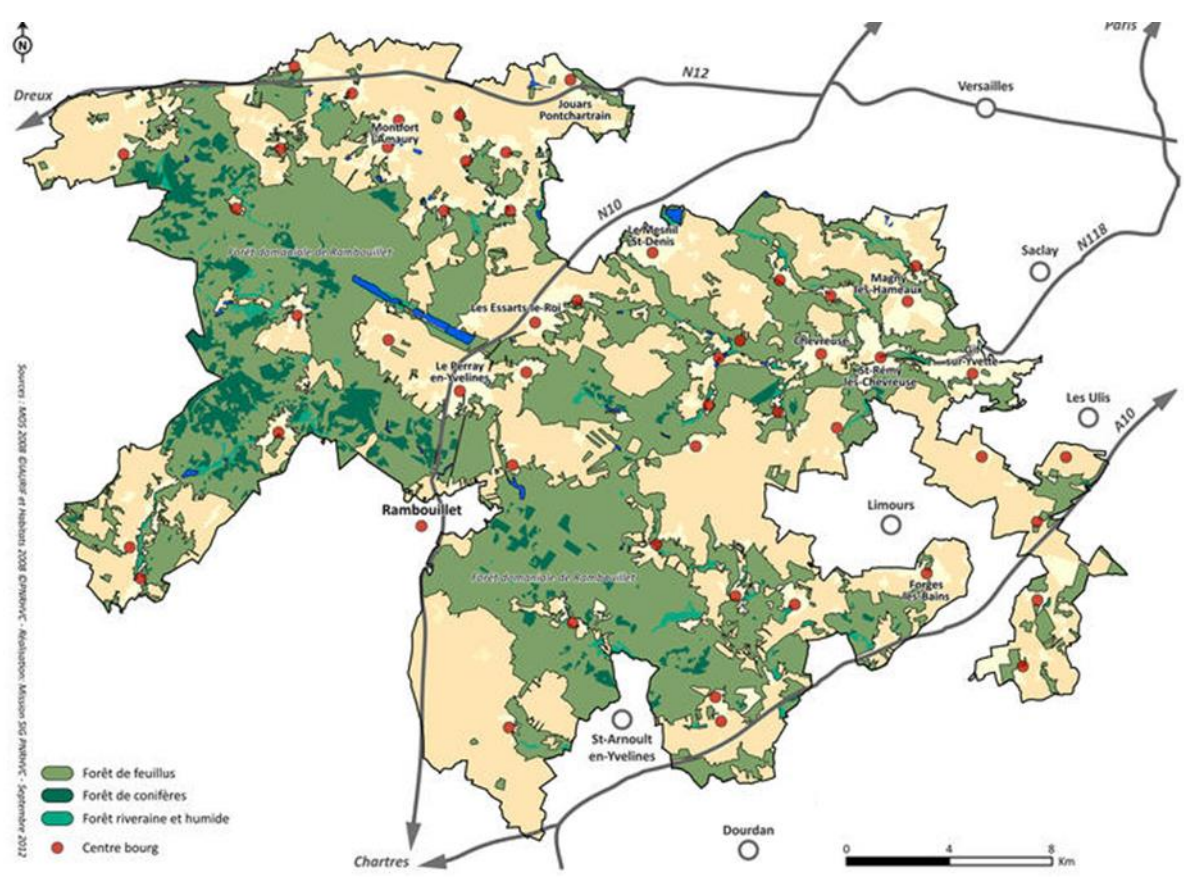
Le n°1 : en espace naturel une zone de stationnement de bus qui va causer des problèmes environnementaux, des nuisances aux riverains et principalement une dénaturisation de ce site ;

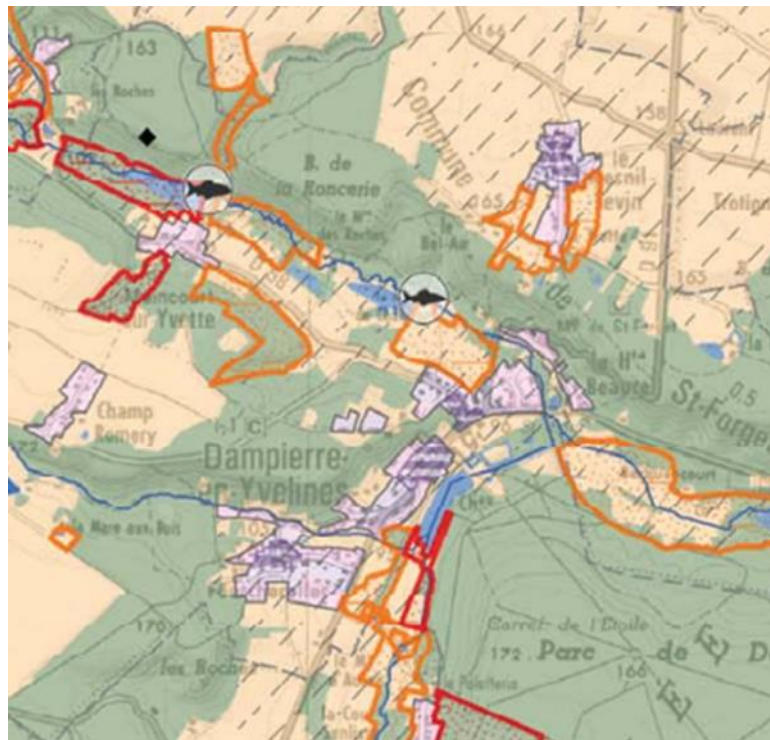
Le n°11 : en espace naturel une zone de retournement des camions poubelles alors même qu'ils ne peuvent monter la rue et que d'autres solutions à moindre coût seraient plus intéressantes.

Le n°13 : il ni aucune explication relative à cet emplacement.



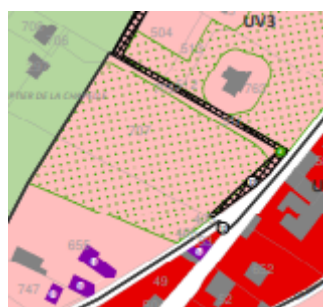
✓ Le zonage complet semble ne pas avoir repris les mêmes contours que le SDRIF, la carte du parc naturel mais aussi de la forêt de Rambouillet





Il appartient aux documents d'urbanisme, en particulier aux PLU, d'établir la destination des sols et les règles de constructibilité. En application des dispositions du V de l'article L. 333-1 du code de l'environnement, ces documents doivent être compatibles avec les orientations et mesures de la Charte.

- ✓ Les terrains mutables identifiés ressortent dans le règlement graphique non constructible :



- ✓ Des maisons existantes se retrouvent dans zones ou plus rien n'est possible :



4

Les propositions de l'agence

- ✓ L'ensemble des constructions existantes doivent être entérinées et il doit être possible d'adapter ces dernières aux besoins de ses habitants : extension pour problèmes de santé, ajout d'un garage ou d'une piscine pour l'agrément....
- ✓ Indiquer les 500 m suite au classement du domaine de Dampierre en 2022 et expliciter le rôle du commissaire des sites,
- ✓ Ne pas autoriser les constructions au-dessus de 30 cm du terrain naturel afin de ne pas occasionner de gêne pour les voisins comme c'est le cas dans des communes limitrophes,
- ✓ Certaines zones et dents creuses doivent pouvoir être construites afin de répondre au problème démographique,
- ✓ Prévoir des stationnements supplémentaires à proximité du centre-bourg notamment pour les vélos et les motos,
- ✓ Construire un PLU partagé, avec la volonté forte de faire primer l'intérêt général sur les intérêts particuliers,
- ✓ Prévoir de nouveaux équipements type crèche, tiers lieux...
- ✓ Lever l'ensemble des prescriptions des personnes publiques associées soit :

ENTITES	DATE DU RETOUR	AVIS	THEMES GENERAUX DES RESERVES A LEVER ET RECOMMANDATIONS REGLEMENTAIRES
Préfecture des Yvelines	04/10/22	Favorable	OAP domaine / Espaces naturels et forestiers / Espaces agricoles et naturels / Zone UV / SDAGE et SDA / PADD / OAP / Règlement et annexes / Observations de la DRIEAT IDF
DDT	12/07/19 28/09/22	– Défavorable	LOI ALUR / PLUI / SRU = limiter l'étalement urbain et développer une offre de logements adaptée / Valoriser les espaces naturels et Pérenniser l'agriculture Zonages A et N /tracé des massifs forestiers et de leur lisière / SUC / réduire les emplacements réservés consommateurs d'espaces agricoles et naturels
ABF	29/08/22	–	SUP / OAP / Plan de zonage / Règlement
Conseil départementale des Yvelines	07/10/22	–	5 recommandations et 2 observations
Conseil régional	11/10/22	S'accorde globalement	
IDF Mobilités			
PNR	06/10/22	Favorable	OAP / SBR et ZNIEFF / Paysage et Patrimoine bâti / Hameau du mousseau
CCID		Favorable	
Chambre d'agriculture IDF	05/10/22	Défavorable	Le diagnostic / Le plan de Zonage / Le règlement / Les emplacements réservés
CMA	11/07/22	Favorable	Compléter les conditions d'installation / Zone A et activités artisanales
DRIEE (MRAe)			
CNPF	25/07/2022	Défavorable	PADD / Règlement
ONF	07/12/2020	–	Observations
SHIAVY/SAGE	26/08/22	Compatible mais manque de précisions	Zones humides et milieux aquatiques / Risques d'inondations / Gestion des eaux pluviales /Eau potable

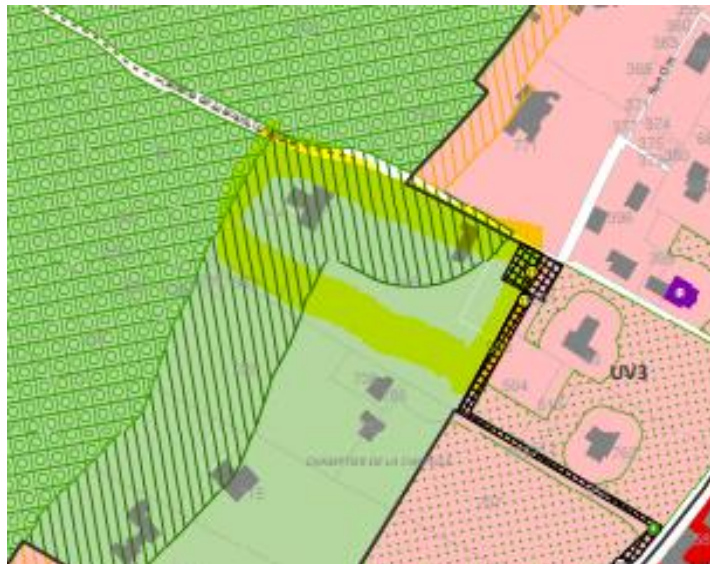
- ✓ Prévoir et favoriser une offre de logements différenciante et écologique (habitat partagé...) comme indiqué dans la note du 17/07/19 de la direction départementale des territoires « la commune devra s'engager dans le cadre de son PLU une nouvelle politique en matière d'habitat en développant une offre diversifiée de logements favorisant notamment l'accueil et le maintien de jeunes ménages. ».

Cela doit passer par :

1. La mise en place d'une taxe de création de stationnements lors des divisions d'immeubles en centre-bourg afin de pouvoir créer des appartements,
2. L'identification des zones constructibles sur le village avec l'ensemble des réseaux à proximité soit 5 zones identifiées :



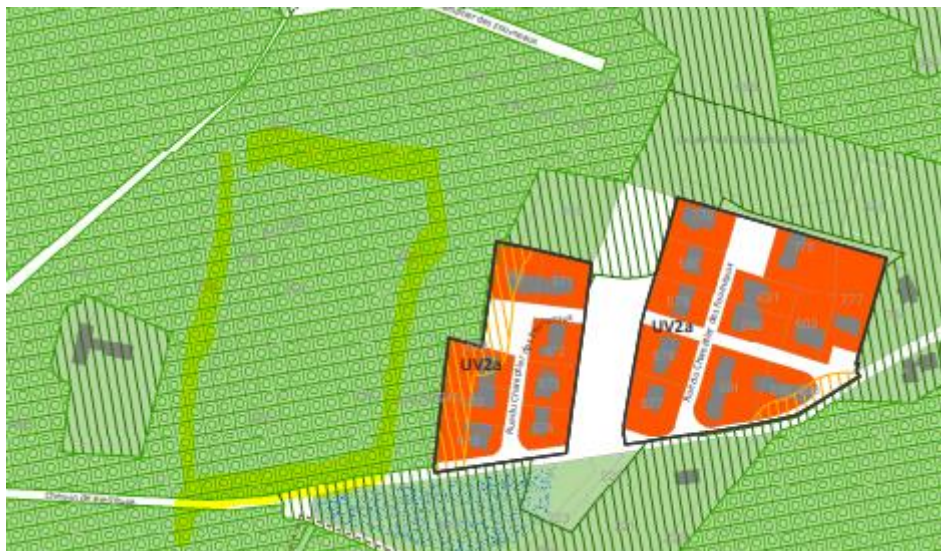
En face de l'école secteur identifié dans les réponses des personnes publiques associées



Rue de la butte à tonner notamment pour répondre aussi à la problématique des poubelles



Anciens Vergers à Fourcherolles



3^{ème} rue pour la résidence du Champier des fourneaux



Champromery en face de maisons existantes de l'autre côté de la rue

Des quotas chiffrés et en corrélation avec des terrains constructibles ont été fixés dans le PLU de la commune limitrophe de Senlisse ce qui n'est pas le cas actuellement dans le projet de PLU de Dampierre et va être très problématique dans les années à venir pour accueillir de nouveaux habitants.

Vous remerciant par avance de la lecture de ce rapport et de la suite qui lui sera donnée.

Claire-Elise CAUZOT

Directrice

