



**PRÉSENTATION  
CONSEIL MUNICIPAL  
31 janvier 2020 - 20H30**



## **APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



## **QUELS OBJECTIFS POURSUIVIS DEPUIS 2014 ?**

Département de l'ESSONNE  
Arrondissement d'ETAMPES  
Commune de DOURDAN  
Nomenclature N° : 2  
N°DEL2014075

République Française  
Extrait du registre des **DELIBERATIONS**  
du Conseil Municipal du 13 juin 2014

Conseillers en exercice : 33  
Présents : 23  
Votants : 33

**Objet :** Lancement d'une procédure de révision générale de Plan Local d'Urbanisme – Définition des objectifs poursuivis dans le cadre de la révision ainsi que des modalités de la concertation

- Les objectifs suivants de cette révision du PLU conformément à l'article L.121-1 de code de l'urbanisme :
- Permettre la réalisation d'équipements structurants tels qu'un groupe scolaire, maison de santé, maison des associations, espace jeunesse, crèche collective, médiathèque-pôle culturel afin d'asseoir le rôle de ville centre de Dourdan,
  - Développer le commerce local de proximité, créer de nouvelles zones d'activités pour créer de l'emploi et développer les zones d'activités existantes,
  - Faciliter et promouvoir la réhabilitation de logements anciens,
  - Développer le secteur Gare de Dourdan,
  - Développer l'offre de logement social sur la commune tant en location qu'en accession sociale
  - Accentuer la réalisation de logements afin de maintenir une offre d'habitat diversifiée et de qualité notamment en permettant la réalisation d'une opération d'ensemble sur le secteur du Puits des Charpe, en adéquation avec la qualité paysagère du site,
  - Modifier le zonage du champ de foire et du secteur du moulin Gillon
  - Renforcer le traitement qualitatif des entrées de ville, en cohérence avec les objectifs d'attractivité de notre commune,
  - Renforcer la protection d'espaces verts, boisés ou paysagers, notamment en zone urbaine du territoire, où la protection d'arbres remarquables est à envisager,
  - Développer les liaisons douces sur le territoire communal,
  - Poursuivre une dynamique de développement durable, conformément aux lois Grenelle 1 et 2.
  - Développer et maintenir une agriculture de proximité,
  - Envisager une procédure de modification de l'AVAP afin de rendre compatible les objectifs de l'AVAP avec les nouveaux objectifs du PLU,
  - Développer le stationnement de proximité en centre-ville,

d'engager :

Une concertation pendant toute la durée de l'étude et jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

- Equipements structurants
- Logements
- Développement économique

## Une large concertation

- Réunions publiques à chaque phase :
  - Phase 1 : Diagnostic le 13 octobre 2015
  - Phase 2 : PADD le 18 mars 2016 à 20h30 au centre culturel, salle Nord/sud
  - Phase 3 : Règlement-zonage-OAP le Mercredi 19 juin 2019 à 20h30 en mairie de Dourdan salle des Mariages
- Affiches, articles, site internet...
- Tables rondes / ateliers
- Balades urbaines : le 25 février 2017
- 3 Réunions avec les Personnes Publiques Associées
- 3 Réunions avec les associations
- Commissions SPR

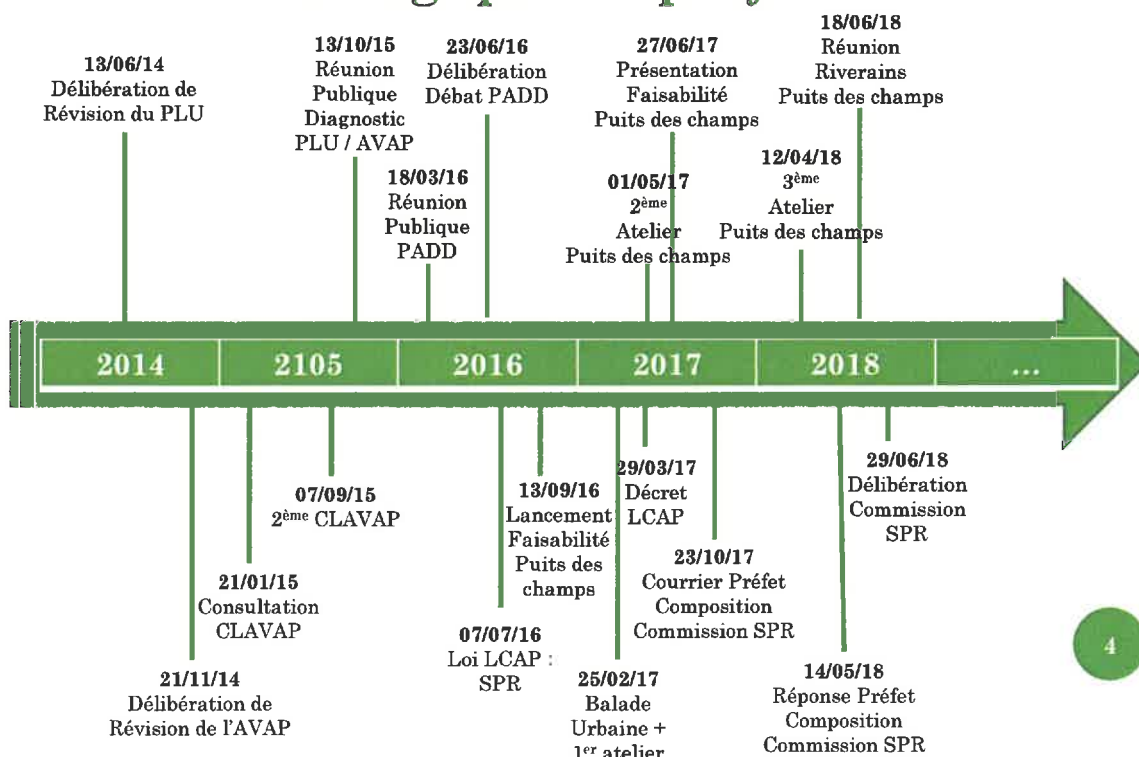


**Diagnostic PADD**  
 Réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un processus complexe qui nécessite une concertation large et transparente. Le diagnostic PADD est la première étape de ce processus. Il vise à identifier les enjeux de développement durable de la commune et à définir les orientations stratégiques du PADD. Ce diagnostic est réalisé en concertation avec les citoyens, les associations et les acteurs locaux. Il est présenté lors d'une réunion publique le 13 octobre 2015.

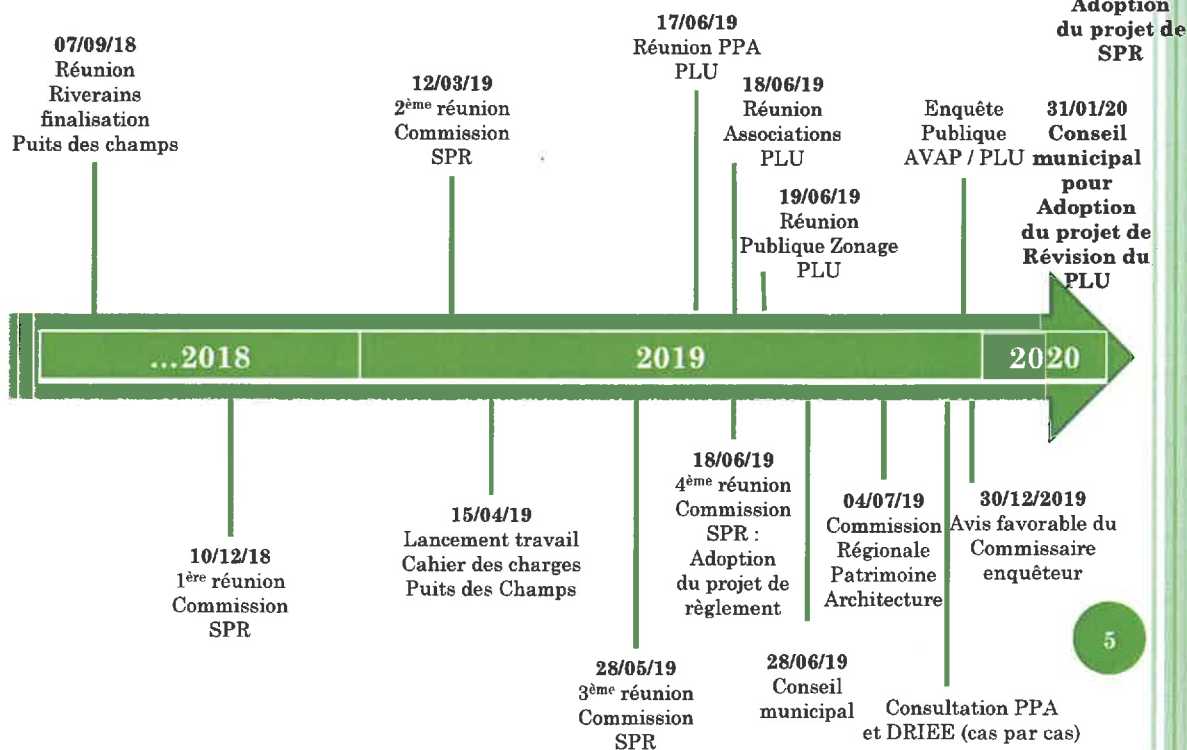
**Personne Publique Associée**  
 Les Personnes Publiques Associées (PPA) sont des personnes physiques ou morales qui ont des intérêts particuliers dans le territoire. Elles sont associées au processus de concertation pour apporter leur expertise et leur avis. Elles peuvent être des associations, des entreprises, des artisans, des agriculteurs, etc. Les PPA sont consultées lors des réunions publiques et des ateliers de concertation.

**REUNION PUBLIQUE**  
 Vendredi 18 mars 2016  
 20h30

## Frise chronologique du projet 1/2



## Frise chronologique du projet 2/2



## L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Arrêt du projet : Conseil municipal du 28/06/2019
- Enquête publique du 9/10 au 9/11/2019
- 47 observations
- Recommandations de poursuite de la concertation
- Conclusion du commissaire enquêteur rendues le 30/12/2019 :

## AVIS FAVORABLE

au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dourdan

## EVOLUTIONS DES PIÈCES ADMINISTRATIVES

- Ajout des délibérations et documents de procédure :
- Arrêt du projet,
- Bilan de la concertation,
- Arrêté de mise à l'enquête,
- Conclusion du commissaire enquêteur

## EVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

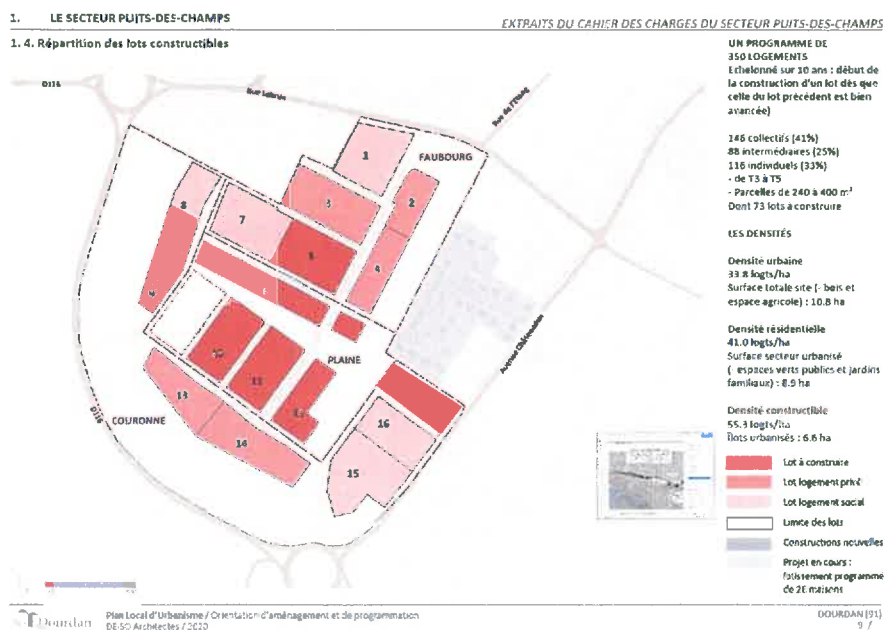
- Compléments :
  - Projet de territoire CCDH,
  - Patrimoine archéologique,
  - État du commerce,
  - Syndicat de l'orge
- Mise à jour de données :
  - Qualité de l'air,
  - Arrêtés de catastrophes naturelles,
  - Capacité de stationnement
- Justifications
- PADD : inchangé

## EVOLUTIONS DES OAP

- OAP Puits des champs : modifications graphiques (répartition des lots et densité, typologies bâties)
- OAP hôpital et gare :
  - Activités ferroviaires prioritaires (ovale bleu)
  - Encadré pour le fonctionnement du SP ferroviaire
- OAP Camping :
  - Rue de l'ermitage modification UE en N
  - Suppression UAE en N + EBC

9

## 1. OAP - PUIITS DES CHAMPS – CARTE DE RÉPARTITION DES LOTS ET DENSITÉ



10

# 1. OAP - PUIS DES CHAMPS – CARTE DES TYPOLOGIES BATIES



1. LE SECTEUR PUIS-DES-CHAMPS

EXTRAITS DU CAMIER DES CHARGES DU SECTEUR PUIS-DES-CHAMPS

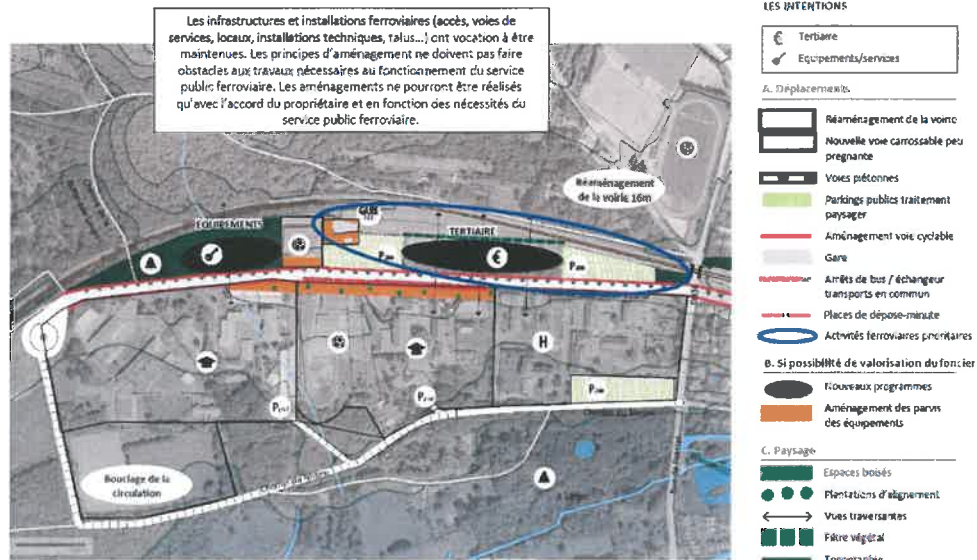
1.5. Principes des typologies bâties



# 2. OAP HÔPITAL – PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

2. LE SECTEUR HÔPITAL

2.3. Principes d'aménagement



### 3. OAP GARE – PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

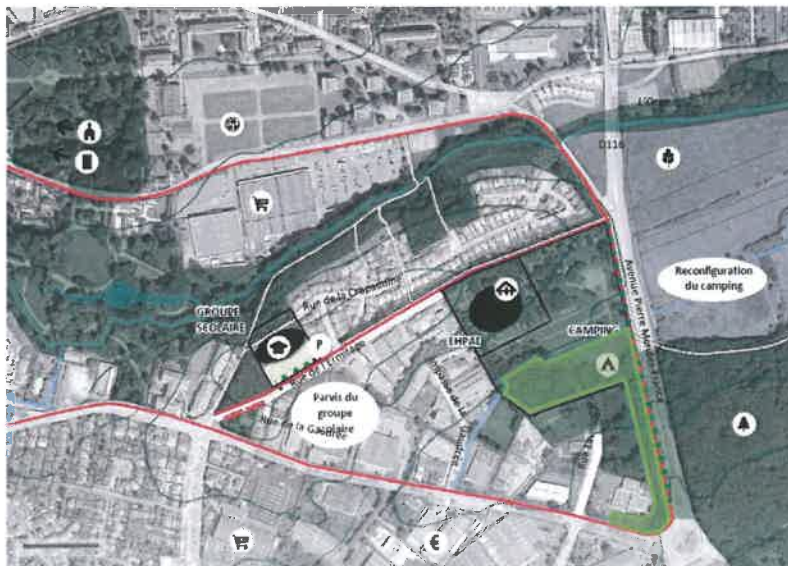
5. LE SECTEUR GARE  
 5. 2. Principes d'aménagement



LES INTENTIONS

- Logements en accession
  - Logement/ternaire
  - Équipements/services
- A. Déplacements**
- Réaménagement de la voirie
  - Nouvelle voie carrossable
  - Échangeur Inter-modal
  - Parkings publics traitement paysager
  - Aménagement voie cyclable
  - Gare
  - Arrêts de bus
  - Places de dépose-minute
  - Voies sans unique
  - Activités ferroviaires prioritaires
- B. Si possibilité de valorisation du foncier**
- Nouveaux programmes
  - Aménagement des parcs des équipements
  - Etudier la réhabilitation du bâtiment industriel
- C. Paysage**
- Sols végétalisés - parkings
  - Espaces boisés
  - Plantations d'alignement
  - Vues traversantes
  - Filtre végétal
  - Topographie

### 4. OAP CAMPING – PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



LES INTENTIONS

- Groupe scolaire
  - Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)
  - Camping
  - Activité industrielle ou artisanale
- A. Déplacements**
- Réaménagement de la voirie
  - Réaménagement voie piétonne
  - Parkings publics traitement paysager
  - Entrée/Sortie
  - Aménagement voie cyclable
  - Arrêts de bus / échangeur transports en commun
  - Places de dépose-minute
- B. Valorisation du foncier**
- Emprise de nouveaux programmes
- C. Paysage**
- Espaces boisés en continuité
  - Plantation
  - Topographie
  - Espaces Boisés Classés

## EVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

- Mise à jour des destinations et sous destinations et normes vélos pour les bureaux (suivant PDUIF)
- Zone UCV / UFB :
  - Art 1 : mise à jour destinations interdites
  - Art 7 : mise à jour des règles architecturales, en rapport avec le SPR
- Zone UG / UAE : Permettre les activités ferroviaires
- Zone UR :
  - Art 2 : précision sur les destinations autorisées,
  - Art 10 : normes stationnement vélo et exception pour le PSLA
- Zone AU : Suppression des règles

15

## EVOLUTIONS ZONES A ET N

- Précisions sur les activités admises (art. 2),
- Encadrement des emprises au sol et hauteurs des bâtiments
- Suppression AJF et création NJF

16



## EVOLUTIONS DE ZONAGE

- Changement de zonage de AJF en NJF des jardins familiaux
- Reprise des Espaces Boisés Classés
- Ajustements OAP Camping (reprises de UAE et UE en N)
- Identification des bâtiments en zone A\* pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Changement de zonage des parcelles AB 83-84-85 chemin du champs de courses de NTL en N

## EVOLUTIONS SUR LES SERVITUDES

- Mises à jour des notices :
  - SNCF,
  - RTE,
  - arrêté archéologie préventive
  
- SPR

## POINT DE PROCEDURE

### ○ PLU :

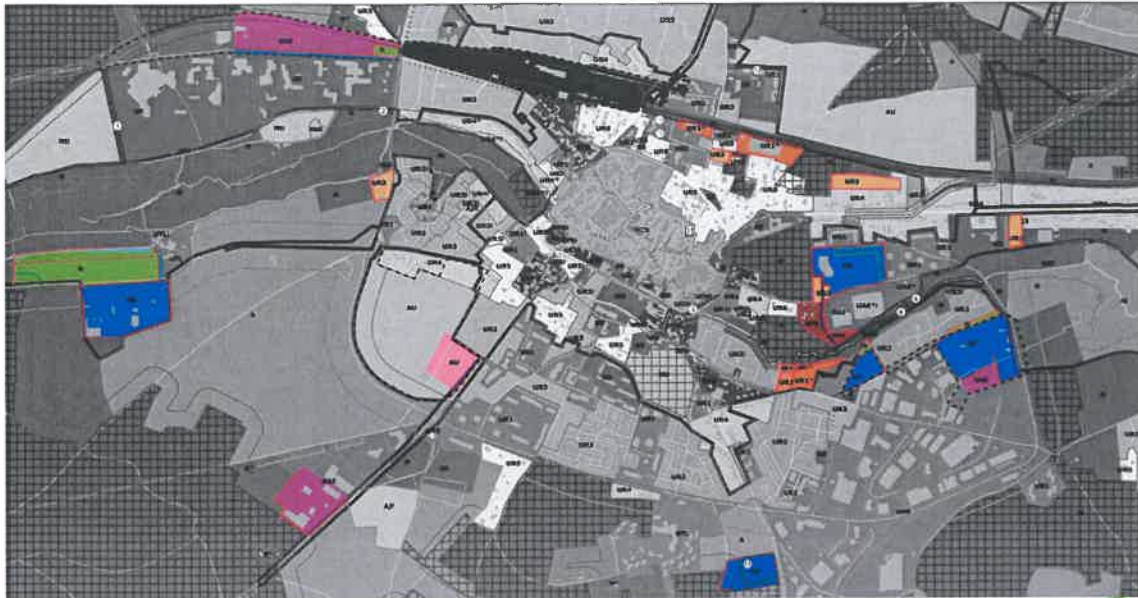
- Voté le 31/01/2020
- Transmission au Préfet
- Applicable début mars 2020

### ○ SPR :

- Commission SPR du 28/01/2020
- Voté en février 2020
- Arrêté de mise à jour pour intégrer cette servitude
- Applicable dès sa publication, début mars 2020

**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION**

## Carte – Synthèse des modifications



21

## REVISION DU PLU DE DOURDAN : 10 POINTS CLÉS A RETENIR

1. Une démarche de **concertation** depuis 2014 et un **avis favorable** du commissaire enquêteur
2. **Pour accompagner les projets municipaux et continuer à réaliser des équipements structurants** : Maison de santé, PIJ, EHPAD, RAM, Musée du château, extension du groupe scolaire Charles Peguy...
3. **Pour conforter et développer le commerce local** :
  - Opposition à l'implantation de nouvelles grandes surfaces en périphérie,
  - Évolution du zonage de la Bellette pour une zone d'activités hors commerces,
  - Contrôle de la typologie des implantations commerciales en centre-ville,
  - Préserver la vocation du Champs de Foire
4. **Des logements neufs et des réhabilitations pour tous** :
  - Permettre à tous les Dourdannais de se loger (décohabitation, vieillissement),
  - Faire vivre nos commerces de proximité,
  - Pérenniser les services publics, maintenir les classes dans les écoles.

22

## REVISION DU PLU DE DOURDAN : 10 POINTS CLÉS A RETENIR

**5. Accentuer la réalisation de logements** afin de maintenir une offre diversifiée et de qualité, avec le projet du **Puits des champs**, en préservant la qualité paysagère du site

→ Principe général de 70% de logements construits sur le renouvellement de la ville / 30% d'extension

**6. Préserver le cadre de vie** : modification du zonage du Moulin Grillon en zone naturelle...

**7. Permettre le projet de nouvelle gendarmerie**

**8. 4 Opérations d'Aménagement Programmées** : Puits des champs, camping, pôle de la gare, hôpital

**9. Modifier l'AVAP / SPR pour une meilleure cohérence** avec le PLU

**10. Circulations douces** : Intégration d'un Plan Triennal Vélo, développé avec les associations