

## 2.2- Justifications et impacts sur l'environnement



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date  
du 22 novembre 2013

Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du  
Préfet

Conseil Municipal du 14 mars 2014



## **I – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC**

---

- A) Explication au regard des enseignements du diagnostic
- B) Explication au regard des projets en cours et de la vision de l’équipe municipale pour l’avenir du territoire
- C) Explication au regard des prescriptions supra communales : le SDRIF, l’article L.121-1 du Code de l’Urbanisme …

## **II – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU**

---

- A) Motifs de la délimitation des zones
- B) Motifs de la définition des règles dans les différentes zones
- C) Motifs des prescriptions retenues pour l’élaboration des orientations d’aménagement

## **III – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT**

---

## **IV – LES INDICATEURS DE SUIVI**

---



# I – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Les orientations du PADD ont été établies sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic et des enseignements qui en découlent : le diagnostic fait en effet apparaître un certain nombre d’enseignements auxquels le PLU s’efforce d’apporter des réponses
- La prise en compte des projets en cours et de la vision de l’équipe municipale pour l’avenir du territoire
- La prise en compte des prescriptions supra communales
- L’intégration de l’avenir du territoire de la commune de Dourdan dans une perspective plus large
- La prise en compte des principes définis à l’article L 121-1 du Code de l’urbanisme qui précise les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s’efforcer d’apporter une réponse, et du contexte qui fait suite au Grenelle de l’environnement.

## A) Explication au regard des enseignements du diagnostic

Le tableau ci-dessous fait apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD.

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L’élaboration du PADD et la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été réalisées dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l’identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
<b>Patrimoine - Formes urbaines</b>	<p>La ville dans son ensemble doit être considérée comme un site archéologique. De très nombreuses découvertes attestent de l’importance du potentiel archéologique</p> <p>Cité gallo-romaine, berceau des Capétiens et ville royale depuis le XIIIe siècle, capitale du Hurepoix, Dourdan est aujourd’hui encore très marquée par son histoire. Mêlant patrimoine architectural et environnemental de qualité, la ville dispose d’un cadre de vie préservé apprécié par les habitants autant que par les nombreux visiteurs ou randonneurs. Ses monuments, son musée et ses espaces naturels en font un site touristique important à l’échelle départementale.</p> <p>Ville historique encore entourée de ses remparts, Dourdan est aujourd’hui le témoignage d’un passé toujours vivant et d’un patrimoine architectural varié et bien conservé.</p> <p>Des entités regroupant un grand nombre d’édifices se distinguent : le centre ancien ; le nord de la voie ferrée ; la rue Carnot, le boulevard des Alliés et l’avenue de Paris ; l’avenue d’Etampes ; la rue St Jacques</p> <p>Quelques constructions isolées dans les hameaux et à proximité de la forêt : corps de ferme, moulin, châteaux et grandes propriétés</p>	<p><b>Une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité. Un cadre et une qualité de vie préservés.</b></p> <p><b>Fixer une limite à l’étalement urbain</b></p> <p>Le parti d’urbanisme retenu vise à limiter au maximum l’étalement urbain et à recentrer les futurs projets sur des sites mutables ou sites d’enjeux situés à l’intérieur des zones urbanisées existantes, dans la mesure du possible à proximité des équipements et des services. Est donc fixée une limite claire entre l’espace urbain et les espaces agricoles et naturels.</p> <p><b>Préserver et protéger le patrimoine dourdannais</b></p> <p>Dans le cadre de l’AVAP, des moyens de préservation et de mise en valeur ont été définis. La préservation des paysages et du patrimoine naturel et bâti est l’un des objectifs du PADD, qui est complété et conforté par l’AVAP. Un volet patrimonial visant notamment à protéger certains éléments de patrimoine situés à l’extérieur des périmètres d’abord des monuments historiques est intégré au plan local d’urbanisme en cohérence avec l’AVAP.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Patrimoine - Formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une organisation viaire qui ceinture et limite l'urbanisation</li> <li>- Une voie de contournement du centre-ville, au nord en projet</li> <li>- 2 gares RER situées à proximité du centre-ville et des équipements</li> <li>- Un centre-ville dynamique et attractif qui regroupe une mixité de fonctions (tourisme, équipements, habitat, commerce...)</li> <li>- Une urbanisation concentrique avec un centre ancien et des quartiers résidentiels en périphérie (faubourgs)</li> <li>- Des hameaux ruraux et résidentiels au nord du territoire</li> <li>- Une ville bleue traversée par l'Orge</li> <li>- Une ville verte boisée et rurale</li> <li>- 2 pôles commerciaux</li> <li>- 1 pôle de proximité (Croix St Jacques)</li> <li>- 4 grandes zones d'activités</li> <li>- 2 pôles d'équipements à l'ouest du territoire et dans le centre</li> </ul> <p>Une ville touristique (château, vallée de l'Orge, centre aquatique, camping, Belambra, centres équestres...)</p> <p>Le centre-ville fortifié est un vrai pôle dynamique qui accueille une mixité de fonctions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il accueille un grand nombre d'équipements scolaires, administratifs, culturels, sociaux...</li> </ul> <p>La maison de retraite doit déménager sur le site de l'hôpital. Aussi le devenir de l'Hôtel Dieu doit être envisagé : accueil d'un pôle culturel avec une partie commerciale ? Bureaux? Autres?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De par la conservation de son patrimoine urbain et architectural (château, maisons de ville, remparts...) il constitue un des piliers du développement touristique de la commune</li> <li>- Il s'agit d'un des 2 pôles commerciaux de la ville. L'ambiance commerciale (façade et vitrine, stationnement, qualité des espaces publics...) est assez bonne dans le cœur de ville (rue St Pierre, rue de Chartres...) même si des faiblesses sont observées dans certaines rues</li> </ul> <p>Il existe par ailleurs, une vraie qualité urbaine grâce aux espaces publics, même si la place du piéton est parfois minimisée par rapport à la voiture notamment autour du Château et de la Halle.</p>	<p><b>La volonté est de protéger la qualité du cadre de vie sur l'ensemble du territoire et en particulier dans le centre-ville et dans les différents quartiers d'habitation, qu'il s'agisse de quartiers de maisons individuelles ou d'immeubles d'habitation collective. Cela passe par la protection de l'équilibre entre le bâti et le végétal, les jardins, les cœurs d'îlots verts, auquel les habitants sont souvent très attachés.</b></p> <p><b>Protéger le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation existants</b></p> <p>L'ensemble des zones déjà urbanisées a été analysé dans le cadre du diagnostic afin d'identifier les sites mutables susceptibles d'accueillir de nouveaux projets dans l'avenir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le centre ancien historique</b> est constitué d'un tissu déjà assez dense, avec un caractère patrimonial marqué. Le potentiel de densification supplémentaire y est donc faible.</li> <li>- <b>Les différents quartiers d'habitation individuelle ou collective</b> réalisés aux cours des trente dernières années n'apparaissent pas comme des opportunités mutables significatives pour les dix à quinze prochaines années. Parmi les quartiers de maisons individuelles on distingue :       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les quartiers qui ont été conçus de manière dense (ce sont généralement les plus récents, ils ont été réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble), composés en majorité de parcelles petites ou moyennes, les constructions y sont récentes et en bon état, la présence d'espaces verts et de jardins privés est très appréciée par les habitants. Le potentiel de densification se limitera donc à l'évolution douce du bâti existant : extension modérée en fonction des besoins des habitants.</li> <li>2. Les quartiers composés en majorité de parcelles assez grandes avec un environnement végétal très marqué : grands jardins privés, parfois de petits parcs. Ce sont généralement des quartiers plus anciens, qui ont été construits de manière diffuse, au gré des initiatives privées. Ces quartiers ont un potentiel d'accueil de constructions nouvelles, mais de manière limitée et très encadrée car cela doit se faire dans le respect des caractéristiques qui font la qualité du cadre de vie : maintien d'un caractère paysagé, des arbres remarquables...</li> </ol> </li> <li>- <b>Les résidences d'habitation collective</b> sont constituées de formes urbaines très structurées et relativement denses. L'objectif est plutôt de favoriser leur réhabilitation (cadre de vie, isolation du bâti, espaces extérieurs...)</li> <li>- <b>Les hameaux devraient être conservés à l'intérieur de leur emprise actuelle</b> ; en effet il n'apparaît pas opportun d'augmenter le nombre d'habitants dans les hameaux, qui ne disposent d'aucun équipement, commerce, ni service de proximité. Ils seront donc maintenus dans leur emprise actuelle et pourront faire l'objet d'un développement modéré à l'intérieur de cette emprise.</li> </ul>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Patrimoine - Formes urbaines	<p><b>L'Orge, un fil conducteur sur le territoire</b> L'Orge traverse le territoire d'ouest en est, ainsi 4 séquences naturelles ou urbaines différentes peuvent être observées. Un secteur aux portes du centre-ville, de part et d'autre de l'Orge qui concentre toutes les spécificités propres à Dourdan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une porte vers la prairie humide de l'Orge</li> <li>- Des vues vers l'église à conserver</li> <li>- Présence de nombreuses maisons bourgeoises (début du XX<sup>ème</sup> siècle) avec jardins d'agrément</li> <li>- Une trame linéaire nord-sud des jardins potagers entre les 2 bras de l'Orge à mettre en valeur</li> </ul> <p>- « l'esplanade du Québec » : un espace de stationnement important en termes de capacité et de desserte du centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un espace de stationnement aux portes de la « prairie humide » qui pourrait être requalifié</li> <li>- 2 liaisons douces existantes à proximité des espaces de stationnement, des équipements de proximité et des commerces</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des grandes propriétés (édifice remarquable et parc boisé ou paysagé) dont certaines ont déjà fait l'objet de mutation (logements rue de l'Etang, équipements, parc public)</li> <li>- Un tissu de faubourg (dégradation + ou - avancée) aux abords de la place des Chariots et de la rue du Puits des Champs</li> <li>- Un tissu hétérogène (hangar, abris, remise, activités, bâti dégradé) qui pourrait faire l'objet de mutation</li> </ul> <p><b>Les abords de la voie ferrée : un potentiel de renouvellement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De nombreux édifices et des espaces boisés de grandes propriétés remarquables qui impliquent de porter une attention particulière à la cohérence des projets envisagés dans le quartier environnant</li> <li>- Des jardins en fond de parcelle</li> <li>- Un site d'extension urbaine de 21,7 ha prévue au PLU 2005 : un espace composé de friches et de boisements en limite de la future voie de contournement départementale nord.</li> <li>- Dans une logique de continuité de renouvellement urbain réalisé récemment à proximité, les hangars, entrepôts, friches ferroviaires pourraient muter dans l'avenir</li> </ul>	<p><b>Sur les sites d'enjeux, bien identifiés sur le territoire ; favoriser les évolutions qui permettront d'apporter des réponses aux besoins actuels et futurs des habitants dans des domaines diversifiés : logements, emplois, commerces, services, équipements touristiques et de loisirs</b></p> <p><b>Les sites considérés comme des sites d'enjeux majeurs pour les années à venir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le cœur du centre-ville</b> : l'objectif est de renforcer le cœur de ville comme un lieu de vie et d'animation, dynamique, attractif et agréable.</li> <li>- <b>Le secteur « Orge urbaine »</b> : l'objectif est de s'appuyer sur les caractéristiques existantes du secteur, situé à la croisée du cœur de ville et de la Croix Saint-Jacques, et à la croisée des quartiers de la ville et de la vallée de l'Orge, afin de définir d'un parti d'aménagement qui prenne en compte, mette en valeur et respecte l'environnement du site.</li> <li>- <b>Les sites mutables au nord et au sud de la voie ferrée</b> : l'objectif est de valoriser les friches ou des emprises foncières disponibles et de les orienter vers l'accueil de fonctions adaptées au site et au contexte : logements, bureaux, services, équipements...</li> <li>- <b>Le Parc Lavoisier</b> : conforter les zones d'activités économiques existantes, requalifier les parties qui sont aujourd'hui dégradées : voirie, espaces publics</li> <li>- <b>La zone de Vaubesnard – l'Ecoparc Dourdan Nord</b> : Assurer la protection du paysage, notamment le long de la future voie de contournement, (hauteur des bâtiments), question de l'entrée de ville, projet de requalification de ce secteur</li> <li>- <b>Le site du Coteau de la Minière</b> : une fois la voie de contournement Nord réalisée et le site désenclavé, élaborer un projet d'ensemble qui s'inspire des principes d'un quartier durable, <b>un nouveau concept de développement de l'urbanisation</b></li> </ul> <p><b>La municipalité a défini sa propre vision de la manière dont elle entend décliner le développement urbain, selon les possibilités, dans l'esprit « écoquartier ».</b> Cette orientation s'inspire des principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser des programmes de logements diversifiés, tant en taille des logements que de modes de financement et de formes urbaines (maisons individuelles, logement intermédiaire, petit collectif)</li> <li>- Proposer des formes urbaines plutôt compactes et orienter la construction vers des logements de taille intermédiaire. tout en répondant aux attentes d'intimité et de confort. Un mode d'urbanisation privilégiant la qualité urbaine, paysagère et architecturale, la relation entre les quartiers et la ville constituée ainsi qu'entre les emprises constructibles et l'espace agricole et naturel, la place laissée aux espaces collectifs et aux espaces verts</li> <li>- Prendre en compte le relief comme composante du parti d'aménagement</li> <li>- Protéger la ceinture boisée formée par le Bois Bréant au nord, qui est un élément marquant du paysage, depuis les cônes de vue situés sur la partie sud du territoire.</li> <li>- Développer les énergies renouvelables et l'architecture bioclimatique</li> <li>- Poursuivre la requalification et l'extension des équipements scolaires face à la croissance démographique de la population envisagée</li> <li>- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ou à travers des aménagements tels que les noues ou bassins de rétention, afin de limiter les rejets directs dans le milieu naturel.</li> <li>- Valoriser les ressources du territoire</li> <li>- Engager une réflexion sur la place de la voiture dans le quartier, par la prise en compte des besoins de stationnement, y compris pour les vélos, la création d'espaces réservés aux déplacements et circulations douces, notamment pour relier le futur quartier au centre-ville.</li> <li>- Intégrer des mesures destinées à assurer l'utilisation des énergies renouvelables valorisant la ressource locale et réduisant les rejets de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère (un minimum de 50 % pour la production d'eau chaude produite à partir de ressources renouvelables), ainsi que des mesures destinées à faire en sorte que les plantations effectuées sur le site soient respectueuses de l'environnement.</li> </ul> <p><b>- le site du Puits des Champs</b> Il pourra être ouvert à l'urbanisation à long terme, si nécessaire dans le cadre d'un projet d'ensemble à condition qu'il respecte les prescriptions paysagères et architecturales prévues dans l'AVAP.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
<b>Transports - déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une accessibilité routière satisfaisante avec une connexion rapide au réseau autoroutier (A10)</li> <li>- Une aire de covoiturage en cours de réalisation à la sortie de l'autoroute A10 Dourdan</li> <li>- Un réseau départemental qui supporte un trafic conséquent à la fois de desserte mais aussi de transit, Dourdan étant une porte d'entrée vers la vallée de l'Orge</li> <li>- Un projet de contournement Nord qui vise à réduire le trafic de transit à l'intérieur de l'agglomération</li>   <li>- Une bonne accessibilité vers les pôles d'emplois Massy / Evry / Paris avec la présence de 2 gares RER</li> <li>- Un réseau de bus important vers les pôles urbains (Massy/Orsay/Etampes/Rambouillet) mais qui ne répond pas entièrement aux besoins des habitants.</li> <li>- Des lignes spécifiques pour le transport scolaire</li> <li>- Toutefois, il n'y a pas de service interne en transport en commun. La partie sud du territoire (quartiers résidentiels et zones d'emplois) est desservie par plusieurs lignes d'échelle intercommunale dont la fréquence reste limitée.</li> <li>- De plus, l'accessibilité à la gare depuis ces quartiers Sud est peu aisée à pied.</li>   <li>- Plus de 450 places de parking à proximité des 2 gares</li> <li>- Plus de 500 places recensées dans le centre-ville : <ul style="list-style-type: none"> <li>→ avec une sur fréquentation de la place du Général de Gaulle du fait de sa position centrale</li> <li>→ une sous-fréquentation de l'esplanade du Québec notamment due à un manque de lisibilité de l'offre en stationnement dans le centre</li> </ul> </li> <li>- Une possibilité de créer des poches de stationnement de proximité en périphérie nord-ouest du centre</li> <li>- Une restructuration possible sur site du supermarché avec la création de places de stationnement supplémentaires</li> <li>- L'intermodalité vélo/train n'est pas affirmée (peu de stationnements vélos réalisés à la gare)</li>   <li>Une ville touristique avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 itinéraires de grande randonnée pédestre et 1 itinéraire équestre traversent le territoire</li> <li>- 3 itinéraires de circulations douces inscrits dans le Schéma Départemental des Circulations Douces convergent sur le territoire à la gare de Dourdan</li> <li>- De nombreuses liaisons relient les différents quartiers et points d'attraction (équipements, commerces, lieux touristiques) de la ville notamment au sud de la voie ferrée</li> <li>- De nombreuses sentes piétonnes dans le centre-ville</li> <li>- Le relief peut constituer un frein au développement des déplacements doux</li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Améliorer le niveau de service et d'équipements afin de mieux répondre aux attentes de la population et à l'évolution des besoins : Dourdan doit s'affirmer comme une ville ancrée dans la modernité</b></p> <p><u>Dans le domaine des transports et déplacements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Affirmer la volonté de renforcer la fréquence des TER s'arrêtant à Dourdan, afin d'améliorer les déplacements domicile-travail vers Paris.</li> <li>○ Prendre en compte la réalisation future de la voie de contournement nord, afin de limiter les circulations de transit</li> <li>○ Développer l'offre de transports en commun existante interne à la commune en améliorant la desserte des différents quartiers, en augmentant la fréquence et les amplitudes horaires afin de s'adapter aux besoins des usagers.</li> <li>○ Développer les liaisons douces piétonnes et cyclables. Permettre le bouclage du tour des remparts, améliorer certains tronçons le long de l'Orge.</li> <li>○ Renforcer l'offre en stationnement, à travers la réalisation de petites poches de stationnement en périphérie du centre-ville</li> <li>○ Réaliser des aménagements redonnant toute sa place au piéton dans le centre-ville</li> </ul>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Environnement / Cadre de vie	<p><b>Une topographie marquée qui a conditionné l'occupation des sols :</b> L'Orge qui traverse le territoire d'ouest en est a créé une large vallée au cœur du territoire. La majeure partie de l'urbanisation s'est installée dans la vallée Des coteaux relativement pentus ; ceux exposés au Sud sont en partie urbanisés Le plateau Nord est occupé en grande partie par la forêt de Saint-Arnoult et par l'agriculture : le plateau Sud est occupé par la forêt de l'Ouye et par un peu d'agriculture au sud-est.</p> <p><b>La géologie</b> Des argiles très présentes sur les coteaux, qui peuvent engendrer un risque de retrait-gonflement des argiles Des limons riches sur les plateaux, expliquant la qualité des terres pour l'agriculture</p> <p><b>L'hydrologie</b> Un réseau hydrographique dense : Orge, Rouillon, ruisseaux temporaires, mares... Des éléments naturels à préserver identifiés dans le SAGE Orge-Yvette</p> <p><b>Le paysage</b> Un territoire divisé en trois grandes entités paysagères Des paysages de qualité, aussi bien dans les espaces naturels qu'au sein des espaces urbains Des espaces sensibles du point de vue paysager Des entrées de ville à réaménager pour mettre en valeur le patrimoine de la commune</p> <p><b>Les recensements et protections des espaces naturels et patrimoniaux</b> De nombreux espaces naturels recensés comme espaces remarquables : ENS, ZNIEFF, sites classés ou inscrits</p> <p><b>Les risques et nuisances</b> Des nuisances sonores limitées, touchant peu les habitations (A10, voie ferrée et voie de contournement de Dourdan) Une bonne qualité de l'air, impactée par le trafic routier, les émissions naturelles et le résidentiel Un risque d'inondation par rapport à l'Orge Un aléa « retrait-gonflement des argiles » très localisé, impactant peu les habitations Des risques technologiques connus et maîtrisés</p>	<p><b>La dynamique de croissance devra s'exprimer dans le respect de ce qui fait l'authenticité de Dourdan à savoir la qualité des paysages naturels et urbains et la qualité de vie qui ont conduit à faire de Dourdan une commune « porte d'entrée » du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR) disposant du statut spécifique « ville-porte ». L'inscription du territoire dans une perspective de qualité environnementale et de développement durable nécessite de fixer une limite claire à l'étalement urbain afin de préserver les zones naturelles ou agricoles. En conséquence, les futurs projets qui devront être réalisés dans les années à venir pour répondre aux besoins en logements, en développement économique ou en équipements, seront localisés en priorité sur des sites situés à l'intérieur des zones urbanisées, le plus près possible des gares, des équipements et des services. La prise en compte des critères de qualité environnementale suppose aussi de prendre des mesures en faveur du développement des énergies renouvelables, de la gestion écologique des eaux pluviales et de la préservation de la biodiversité.</b></p> <p><b>Protéger les espaces naturels et agricoles</b></p> <p><u>La protection des espaces agricoles et la confortation des exploitations agricoles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Protéger les espaces agricoles qui constituent une part importante du territoire. Ces espaces ont des fonctions différentes : production, vocation paysagère et environnementale</li> <li>○ Assurer la viabilité économique des exploitations sans porter atteinte au paysage, afin de ne pas freiner le développement de l'activité et sa diversification éventuelle. Préserver la diversité des cultures (prairies, jachères, céréaliculture), qui engendre des paysages variés. Développer des circuits courts</li> <li>○ Renforcer les liaisons douces entre l'espace agricole et l'espace urbain : confortation des chemins existants : chemins agricoles, de randonnée</li> <li>○ Protéger les espaces boisés, les haies et arbres remarquables qui structurent le paysage agricole, mais qui ont aussi un rôle dans la gestion des eaux pluviales.</li> <li>○ Protéger les hameaux, fermes et grandes propriétés sur le plateau.</li> </ul> <p><u>La préservation des espaces naturels et forestiers et des paysages</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Protéger les grands espaces boisés que sont la forêt de Saint-Arnoult et la forêt de l'Ouye, tout en permettant une bonne appropriation par les habitants, en facilitant la fréquentation (réaménagement de parkings, signalétique)</li> <li>○ Protéger les coteaux boisés qui ceinturent la commune et forment un horizon naturel.</li> <li>○ Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de la vallée de l'Orge : prairies, zones humides, zones en eau (Fontaines Bouillantes notamment). Ces espaces ont plusieurs fonctions : paysagère, et surtout environnementale, en termes de biodiversité et de gestion de l'eau.</li> <li>○ Assurer la protection des parcs et espaces publics, mais aussi des cœurs d'îlots verts les plus importants au sein de l'espace urbain. Développer de nouveaux espaces verts pour le public.</li> <li>○ Assurer une préservation des paysages, aussi bien dans l'espace urbain que dans les espaces naturels. Ceci passe notamment par la protection des éléments naturels qui participent à la qualité paysagère : l'Orge, le Rouillon, les mares, les espaces boisés, les espaces verts, les espaces agricoles, les alignements d'arbres, les arbres remarquables...</li> </ul>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Environnement / Cadre de vie		<p><u>L'amélioration du paysage des entrées de ville</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ l'entrée de ville par la route de Saint-Arnoult à Dourdan (RD 836) qui offre une vue intéressante sur le clocher de l'église</li> <li>○ l'entrée de ville par la route de Liphard (RD 838) qui présente une vue remarquable sur le centre-ville</li> <li>○ l'entrée de ville par la Route de Corbeuse (RD 5, ZA de la Belette) qui offre un panorama sur le centre-ville, avec les coteaux boisés en toile de fond</li> <li>○ l'entrée de ville par l'avenue de Paris (RD 116) qui est de grande qualité, avec les alignements d'arbres bordant la voie, et la succession de pavillons ou de grandes propriétés au caractère végétal très marqué.</li> <li>○ l'entrée de ville depuis Sainte-Mesme (RD 116) qui est marquée par la présence du bâtiment de la gendarmerie.</li> <li>○ l'entrée de ville depuis les Granges-le-Roi (RD 836), qui longe le parc Lavoisier pour déboucher sur l'avenue d'Etampes, remarquable avec ses alignements d'arbres.</li> <li>○ l'entrée de ville depuis Roinville (par le quartier de Beaurepaire), qui est très naturelle avec la présence de zones humides et boisées, et un peu d'urbanisation s'intégrant bien dans le paysage.</li> </ul> <p><u>La protection et le renforcement de la trame verte et bleue</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Préserver et conforter la trame verte et bleue existante en tant que « réservoir de biodiversité » dont les éléments les plus marquants sont :</li> </ul> <p>pour la trame bleue à grande échelle : la vallée de l'Orge, avec ses berges et zones humides notamment, la vallée du Rouillon,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour la trame bleue à plus petite échelle : les ruisseaux (des Garancières, de l'Etang de la Muette), les cours d'eau temporaires, les ramifications anthropiques de l'Orge : morts rus..., les mares très nombreuses dans la forêt de Saint-Arnoult,</li> <li>▪ pour la trame verte à grande échelle : les forêts, les coteaux boisés, les champs et certaines friches</li> <li>▪ pour la trame verte à l'échelle de l'espace urbain : les cœurs d'îlots, les alignements d'arbres, les arbres remarquables, et les parcs et espaces verts publics ou privés</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mettre en valeur les berges de l'Orge, fil bleu du territoire, tant pour leur caractère paysager que pour la biodiversité (faune et flore) qu'elles accueillent, mais permettre aussi une valorisation des ruisseaux tels que celui des Garancières par exemple.</li> <li>○ Adapter le traitement des abords des grandes routes traversant Dourdan, notamment dans les forêts, afin de préserver la biodiversité des bords de route (orchidées par exemple)</li> <li>○ Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ou à travers des aménagements tels que les noues ou bassins de rétention, afin de limiter les rejets directs dans le milieu naturel (Orge ou Rouillon)</li> <li>○ Maintenir une continuité végétale le long des berges de l'Orge et assurer un traitement écologique des espaces proches, afin de préserver la qualité de l'eau de l'Orge.</li> </ul>

### Les enseignements du diagnostic

#### Les habitants

- Une croissance démographique continue depuis 50 ans
  - Une augmentation significative de la population jusqu'en 1990 suivie d'une augmentation plus modérée depuis 20 ans
- Un dynamisme démographique traduit par des soldes migratoire et naturel positifs depuis les années 1960
- Une répartition équilibrée des classes d'âge
  - 37% des Dourdannais ont moins de 30 ans.
  - 39% ont entre 30 et 60 ans.
- Une population en moyenne plus âgée que dans la CC du Dourdannais en Hurepoix et en Essonne, liée au positionnement de Dourdan à l'échelle intercommunale
  - Un petit pôle urbain avec une gamme étendue de commerces de proximité et de services à la personne, donc attractif pour les personnes âgées
- Une augmentation importante du nombre de ménages dans la commune
  - Une majorité de ménages d'1 ou 2 personnes (60%)
- Une baisse régulière du nombre de personnes par logement depuis 40 ans
  - 2,3 personnes en 2009 contre 3,3 en 1968 : 1 habitant de moins par logement en 40 ans
  - Un nombre moyen de personnes par logement qui est aujourd'hui assez bas
- Un taux d'activité (75%) et un taux d'emploi (67%) assez élevés
- Dourdan, une ville active et un pôle d'emplois
  - 38% des actifs résidant à Dourdan y travaillent également, ce qui représente une part importante.
  - Les modes de déplacements privilégiés : le véhicule particulier (60%) et les déplacements doux (21%)

#### Les logements

- Une augmentation régulière du nombre de logements
- Un rythme de construction d'environ 60 logements par an dans les années 2000
  - Un rythme régulier depuis 30 ans (environ 500 logements au cours de chaque période intercensitaire)
  - Une relance de la construction ces dernières années : près de 400 logements construits
- Une répartition plutôt équilibrée de la taille des logements
  - Une part assez équilibrée entre les logements de 3, 4 et 5 pièces et plus
  - Un parc de petits logements moins important (7% de logements de 1 pièce et 15% de logements de 2 pièces)
  - Un manque de petits logements pour les jeunes ménages et les familles monoparentales
- Un parc d'appartements majoritaire (57%) comparé aux maisons (43%)
- Une répartition équilibrée entre propriétaires et locataires
- Un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 30%

### Le PADD

#### Définir un seuil de population correspondant à celui d'une ville offrant un bon niveau d'équipements et de services à ses habitants

Affirmer le rôle de Dourdan comme celui d'une ville animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'équipements et de services à ses habitants et comme pôle rayonnant sur un large territoire, suppose de fixer un seuil d'évolution de la population qui soit suffisant pour maintenir et développer le niveau d'équipements et de services aux habitants, mais qui reste maîtrisé afin de rester à l'échelle d'une ville équilibrée, tant sur le plan des équilibres socio-économiques que sur le rapport entre espaces agricoles ou naturels, d'une part, et espaces urbanisés ou à urbaniser, d'autre part. Cette perspective d'évolution de la population est fixée à environ 12 200 habitants à l'horizon 2023. Cela correspond à une augmentation d'environ 1 500 habitants par rapport à 2013, soit un rythme de croissance annuel (1,51%) proche de celui des années 1980 (1,52%).

Conséquence sur la construction de logements : cela correspond à environ 650 logements à construire sur 10 ans, soit 65 logements par an en moyenne. (Cette estimation correspond à l'hypothèse selon laquelle le nombre moyen de personnes par logement devrait se stabiliser à environ 2,3).

Cette perspective de construction s'inscrit dans la continuité du rythme de construction globalement connu ces 30 dernières années. Elle est compatible avec les prescriptions faites par l'Etat dans son Porter à Connaissance à l'échelle de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH). La commune de Dourdan accueillerait la majorité des logements construits à l'échelle de l'intercommunalité, à savoir 54% des logements. Le fait que Dourdan soit le pôle urbain et économique principal de la CCDH justifie la part que représente la commune à l'échelle de l'intercommunalité, en termes de construction future de logements

#### Maintenir une offre diversifiée en logements afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels

Pérenniser l'équilibre et le caractère diversifié du parc de logements, notamment en termes de nature des logements, de statut d'occupation,... Maintenir l'équilibre intergénérationnel présent dans la commune : orienter la réalisation de programmes immobiliers vers des typologies de logements intégrant les besoins et répondant aux attentes des Dourdannais, en particulier des logements de petite taille ou de taille intermédiaire pour les jeunes ménages et les familles monoparentales, ainsi que vers l'accueil de jeunes, jeunes ménages, ou de personnes âgées habitants des logements trop grands et qui souhaitent un logement plus petit et plus proche des équipements et de services.

Respecter le taux de 25% minimum de logements sociaux, conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) même si elle ne s'applique pas à Dourdan, et diversifier l'offre par la construction de logements de taille intermédiaire (T2/T3). Favoriser la requalification des résidences d'habitat collectif en particulier pour ce qui concerne l'amélioration des performances énergétiques.

#### Trois orientations ont été retenues :

Plusieurs sites identifiés, à l'intérieur des zones urbaines existantes, apparaissent comme réellement mutables au cours des dix à quinze prochaines années et ils présentent des caractéristiques adaptées à l'accueil de logements, ce qui fait un potentiel total de 650 logements

Par ailleurs, un site d'extension de l'urbanisation de 16,8 ha, qui existait déjà dans le PLU actuel (zone AU, coteau de la Minière), apparaît adapté à l'accueil d'un futur quartier de logements dès lors que la voie de contournement sera réalisée et que des mesures seront prises pour assurer l'intégration de ce futur quartier dans le paysage. Ce site a une capacité importante, avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare.

De plus, un site d'urbanisation future réservée sur le site du Puits des Champs pourra être ouverte à l'urbanisation, si nécessaire, à long terme à condition de respecter les prescriptions paysagères et les protections visuelles sur le centre-ville de Dourdan.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
<b>Equipements</b>	<p><b>Equipements scolaires</b>            Environ 1 200 élèves en cycle primaire à la rentrée 2012-2013 dont 950 dans l'enseignement public            Des effectifs chargés dans toutes les écoles, une capacité résiduelle limitée            Des écoles publiques soit anciennes et inadaptées en termes de fonctionnalité (école du Bd des Alliés), soit rénovées et offrant des conditions satisfaisantes de travail pour les élèves (écoles Péguy et Régnard)</p> <p><b>Equipements de la petite enfance</b>            Un renouvellement des équipements et des structures d'accueil</p> <p><b>Equipements sportifs</b>            Une étude en cours faisant état des lieux des équipements            Faut-il un nouveau complexe et où?            Les gymnases sont en saturation de fréquentation : besoin d'un nouveau gymnase</p> <p><b>Equipements administratifs</b>            La gendarmerie n'est pas fonctionnelle et présente de mauvaises conditions d'accueil : quel devenir ?            Projet de déplacer la gendarmerie près de la rocade Sud : il faut 2 sorties sur deux voies différentes            Cimetière : problèmes de stationnement            La mairie n'offre pas de salle assez grande : les conseils municipaux se tiennent à la salle des fêtes            Un site devra être défini pour accueillir les différents services publics (éducation nationale, sécurité sociale)</p> <p><b>Equipements culturels</b>            La bibliothèque est à l'étroit : bâtiment magnifique mais inadapté, besoins de salles moyennes pour un jeune public            Projet de créer un espace culturel, une médiathèque, sur le site de l'Hôtel-Dieu ?            La bibliothèque donne sur le parc Lejars Rouillon, quel potentiel pour ce site ?            Projet de transférer le cinéma et de créer un bowling sur les bâtiments des entrepôts ferroviaires (terrain RFF) ?</p> <p><b>Equipements sanitaires et sociaux</b>            Projet de transférer la maison de retraite sur le site de l'hôpital ?</p>	<p><u>Dans le domaine des équipements et des services publics ou privés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Poursuivre la requalification et l'extension des équipements scolaires face à la croissance démographique de la population envisagée. Dans ce cadre, prévoir une extension du groupe scolaire Charles Péguy.</li> <li>○ Renforcer les équipements culturels et de loisirs             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer un équipement phare sur le site de l'Hôtel-Dieu, contribuant au dynamisme et à l'attractivité du centre-ville, axé sur la culture, les médias</li> <li>▪ Si un équipement culturel tel qu'une médiathèque était créé sur le site de l'Hôtel-Dieu, prévoir un nouveau devenir pour le site de la bibliothèque actuelle</li> <li>▪ Permettre la création d'un nouveau cinéma</li> <li>▪ Désenclaver le pôle d'équipements à l'Ouest de la ville, et renforcer son attractivité</li> </ul> </li> <li>○ Créer un pôle touristique et de loisirs autour du site Moulin Grillon – Fontaines Bouillantes, incluant le transfert du camping actuel</li> <li>○ Créer un nouvel équipement pour accueillir la gendarmerie vers le site du camping actuel</li> <li>○ Regrouper les équipements culturels et associatifs, et développer et regrouper les structures de petite enfance, à côté du centre culturel</li> <li>○ Permettre la création d'une maison médicale</li> <li>○ Permettre la tenue de la foire de Dourdan sur un site d'une superficie suffisante pour accueillir les fêtes foraines et cirques.</li> </ul> <p><b>Le pôle touristique et de loisirs de Moulin Grillon – Fontaines Bouillantes :</b>            Développer un pôle éco-touristique et de loisirs de plein air dans ce secteur bénéficiant d'une bonne accessibilité par la gare de Dourdan-la-Forêt, qui s'appuie sur des zones naturelles remarquables, le bâti ancien préservé et les équipements existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'aménagement du Moulin du Grillon en éco-musée, hébergement de loisirs...</li> <li>• Réaliser un parcours ludique sur la biodiversité autour de la zone humide des Fontaines Bouillantes et la vallée de l'Orge</li> <li>• Développer des activités de loisirs (lien avec le centre équestre, accrobranche, aire de pique-nique...)</li> <li>• Proposer une nouvelle offre d'hébergement touristique (camping, cabanes dans les arbres, yourtes...)</li> </ul> <p>Conforter le réseau de liaisons douces existant ; améliorer le parcours le long de l'Orge...            Permettre le renforcement et le désenclavement du pôle d'équipements à l'ouest du territoire (hôpital, stade, collège, lycée...), à travers le bouclage de la voie.            Question de la qualité de l'eau de l'Orge : maintenir une continuité végétale le long des berges de l'Orge et assurer un traitement écologique des espaces proches</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
<b>Activités économiques</b>	<p>- Dourdan, un pôle d'emplois important du sud de l'Essonne rayonnant sur les communes environnantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Un nombre d'emplois présents proche de 4 800 en 2009</li> <li>→ Un indicateur de concentration d'emploi important (supérieur à 1)</li> <li>→ Les emplois présents à Dourdan correspondent en tous points au profil des actifs de la commune.</li> </ul> <p>- L'emploi public</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des pôles d'équipements à l'ouest et dans le centre-ville qui regroupent la plupart des emplois du secteur public</li> <li>→ Le centre hospitalier : principal employeur de la commune (580 salariés)</li> </ul> <p>- L'emploi privé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ La présence de 4 zones d'activités réparties sur l'ensemble du territoire, rassemblant l'essentiel des emplois du secteur privé</li> <li>→ Des gros établissements d'emplois qui dynamisent l'économie de la commune</li> </ul> <p>- Le développement soutenu des activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Une économie diversifiée, portée par le secteur des services</li> <li>→ Davantage de petites structures d'emploi que de gros établissements : plus de 90% des établissements emploient moins de 10 salariés</li> </ul> <p>- L'activité commerciale et artisanale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Un tissu commercial et de services diversifié et essentiellement regroupé dans le centre-ville</li> <li>→ Une zone de chalandise commerciale étendue mais une concurrence des pôles commerciaux voisins</li> <li>→ Un tissu artisanal présent, qui constitue une activité complémentaire des services et du commerce</li> </ul> <p>- Une activité agricole viable et pérenne en raison du développement des exploitations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dourdan compte 6 exploitations agricoles et une surface agricole utile (SAU) de 476 hectares en 2010</li> <li>→ Une SAU moyenne par exploitation de 79 ha, en hausse depuis 2000 (50 ha) lié à la baisse du nombre d'exploitations entre 2000 et 2010</li> </ul> <p>- Dourdan, une commune au potentiel touristique indéniable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Un large patrimoine architectural et environnemental, qui lui assure aujourd'hui une fonction économique touristique de premier plan</li> <li>→ Des possibilités d'hébergement variées et une capacité d'accueil touristique importante</li> <li>→ Un développement touristique rendu possible par l'aménagement futur d'une nouvelle centralité touristique aux abords du centre équestre</li> </ul>	<p><b>Promouvoir un développement économique qui s'appuie sur les spécificités et les atouts du territoire</b></p> <p><u>Pour ce qui concerne le commerce :</u></p> <p>Conforter la place de principal pôle économique et d'emplois que constitue Dourdan à l'échelle intercommunale afin d'affirmer sa position vis-à-vis des pôles commerciaux voisins (Etampes, Arpajon, Rambouillet). Compléter l'offre commerciale afin de mieux répondre aux besoins des Dourdannais et de contrecarrer l'évasion commerciale.</p> <p>Pérenniser et conforter les pôles commerciaux existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le commerce du centre-ville.</li> <li>○ le pôle commercial de la rue Raymond Laubier. Cela passera par une extension du pôle commercial sur le site de l'actuel champ de foire. Le changement d'affectation de l'actuel champ de foire sera conditionné par une requalification globale du site, qui permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants.</li> <li>○ le pôle commercial du quartier de la Croix-Saint-Jacques. Affirmer la vocation commerciale des locaux actuels, afin de conserver une animation au cœur du quartier.</li> </ul> <p><u>Pour ce qui concerne les zones d'activités :</u></p> <p>Conforter les zones d'activités économiques existantes, notamment à travers des enjeux de requalification.</p> <p>Favoriser la création de nouveaux emplois compatibles avec le profil des actifs dourdannais.</p> <p>Développer les activités et les services dans le domaine du tourisme et des loisirs en s'appuyant sur le château, le patrimoine naturel et bâti, les structures hôtelières existantes et l'accessibilité du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permettre la réalisation d'hébergement hôtelier dans certaines grandes propriétés, afin de compléter l'offre existante.</li> <li>○ Mettre en valeur le potentiel touristique de la commune, notamment à travers la création d'un pôle touristique et de loisirs de plein air à l'ouest du territoire, dans la vallée de l'Orge.</li> </ul> <p><u>Dans le domaine des communications numériques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Renforcer l'accessibilité de la commune au réseau haut débit ainsi qu'à la fibre optique, particulièrement dans les secteurs (actuels et futurs) accueillant des activités et des emplois</li> </ul>

B) Explication au regard des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

---

**1- Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire**

**a- Rappel des objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU**

- Préserver la qualité et le cadre de vie
- Protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, forestiers et les paysages, mais aussi les espaces verts en zone urbaine du territoire
- Permettre le développement des activités économiques, et du commerce local
- Répondre aux besoins de la population en termes d'équipements, de logements, de transports et déplacements
- Mettre en œuvre des mesures favorisant une dynamique de développement durable, conformément aux lois Grenelle 1 et 2.

**b- Les orientations retenues pour l'avenir du territoire**

Le PLU de Dourdan propose un parti d'urbanisme qui s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable :

1- Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants. Un pôle dynamique rayonnant sur un large territoire.

2- Une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité. Un cadre et une qualité de vie préservés.

**1- Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants. Un pôle dynamique rayonnant sur un large territoire.**

La première orientation est d'affirmer le rôle de Dourdan comme celui d'une ville animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants. Mais aussi le rôle d'un pôle dynamique, ancré dans la modernité, et rayonnant sur un large territoire. Ce dynamisme devra s'appuyer sur les nombreux atouts dont bénéficie le territoire : un positionnement géographique favorable par rapport aux pôles d'emplois extérieurs, aux grands axes et aux grands équipements du sud-ouest francilien, une richesse patrimoniale et un cadre de vie qui rendent la commune attractive tant pour les résidents que pour les entreprises. L'objectif est de s'appuyer sur ses atouts de ville historique au patrimoine riche, bénéficiant d'un environnement naturel et d'un paysage de qualité pour renforcer son attractivité. Ce dynamisme s'appuie aussi sur la présence d'une population jeune, active, et diversifiée, et cela grâce à un parc de logements relativement équilibré et à un taux d'emploi positif.

Pour les dix prochaines années, Dourdan devra rester sur une dynamique de croissance, mais de croissance maîtrisée afin de préserver les équilibres qui contribuent à l'attractivité du territoire : équilibre social, équilibre des classes d'âge, équilibre entre les zones urbanisées et les zones naturelles, mais aussi équilibre entre les différentes fonctions que l'on trouve sur le territoire : logements, activités économiques, équipements et services dans de nombreux domaines comme l'éducation, la santé, la culture, les sports, les loisirs, le tourisme, autant d'éléments qui confèrent à Dourdan le caractère d'une ville au cadre et à la qualité de vie préservés.

Pour maintenir cette dynamique de croissance, il sera essentiel de maintenir un bon niveau de services à l'égard de l'ensemble des habitants, actuels et futurs, de conforter le développement économique ainsi que la structure commerciale de la ville. Cela devra aussi passer par un renforcement du centre-ville historique dans sa fonction de cœur de ville, de pôle culturel et touristique, d'espace d'échange, d'animation et de convivialité, en s'appuyant sur les équipements, les commerces et les activités de services qui y sont regroupés.

**Définir un seuil de population correspondant à celui d'une ville offrant un bon niveau d'équipements et de services à ses habitants**

Affirmer le rôle de Dourdan comme celui d'une ville animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'équipements et de services à ses habitants et comme pôle rayonnant sur un large territoire, suppose de fixer un seuil d'évolution de la population qui soit suffisant pour maintenir et développer le niveau d'équipements et de services aux habitants, mais qui

reste maîtrisé afin de rester à l'échelle d'une ville équilibrée, tant sur le plan des équilibres socio économiques que sur le rapport entre espaces agricoles ou naturels, d'une part, et espaces urbanisés ou à urbaniser, d'autre part. Cette perspective d'évolution de la population est fixée à environ 12 200 habitants à l'horizon 2023. Cela correspond à une augmentation d'environ 1 500 habitants par rapport à 2013, soit un rythme de croissance annuel (1,51%) proche de celui des années 1980 (1,52%).

Conséquence sur la construction de logements : cela correspond à environ 650 logements à construire sur 10 ans, soit 65 logements par an en moyenne. (Cette estimation correspond à l'hypothèse selon laquelle le nombre moyen de personnes par logement devrait se stabiliser à environ 2,3).

Les perspectives de construction de logements ont été définies à partir :

- **des données socio-démographiques et du rythme de construction de logements**

Cette hypothèse est fondée sur les données suivantes :

- En 2013, la population est estimée à 10 700 habitants et le parc de logements (résidences principales) à 4 650 soit environ 2,3 personnes par logement
- Entre 2013 et 2023, le PLU programme la construction de 650 logements, soit environ 65 logements par an, ce qui ferait un parc total de 5 300 logements ; si le taux d'occupation se stabilise à 2,3 personnes par logement, cela fait une population d'environ 12 200 habitants.

- **de l'analyse des potentialités en termes d'implantation des nouveaux programmes dans les zones urbaines existantes, en fonction des opportunités foncières connues, des caractéristiques de chacun des sites, des accès, et des impacts en terme d'augmentation des déplacements notamment routiers, de la surface disponible mobilisable, de la proximité des commerces, des services et équipements, de la proximité de la gare ...**

Dans le diagnostic territorial, un recensement exhaustif des sites de projets possibles à l'intérieur des zones urbanisées ainsi que des possibilités de densification à l'intérieur des zones urbaines a été effectué. Ce diagnostic a mis en évidence les points suivants :

o Les possibilités d'accueil de logements nouveaux à l'intérieur des zones urbanisées sont faibles pour les raisons suivantes :

- Le centre ancien traditionnel est déjà assez dense et présente un caractère patrimonial marqué qui mérite d'être conservé, il n'est donc pas envisageable de démolir des constructions anciennes pour densifier.
- Les différents quartiers périphériques correspondent à des formes urbaines très structurées, pour certains déjà assez denses, avec un habitat de qualité auquel les habitants sont attachés.

o Toutefois afin de permettre aux zones urbanisées d'évoluer pour conforter les logements existants et accueillir de nouveaux logements, les droits à construire ont été augmentés dans les zones UFB et UR par rapport à ce qu'ils étaient dans le PLU de 2005, tout en respectant le caractère des quartiers afin de ne pas bouleverser les formes urbaines :

□ Quelques fonds de parcelles ont été rendus constructibles et font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation alors qu'ils étaient classés en zone à urbaniser dans le PLU de 2005 (avenue de Paris, abords de la voie ferrée)

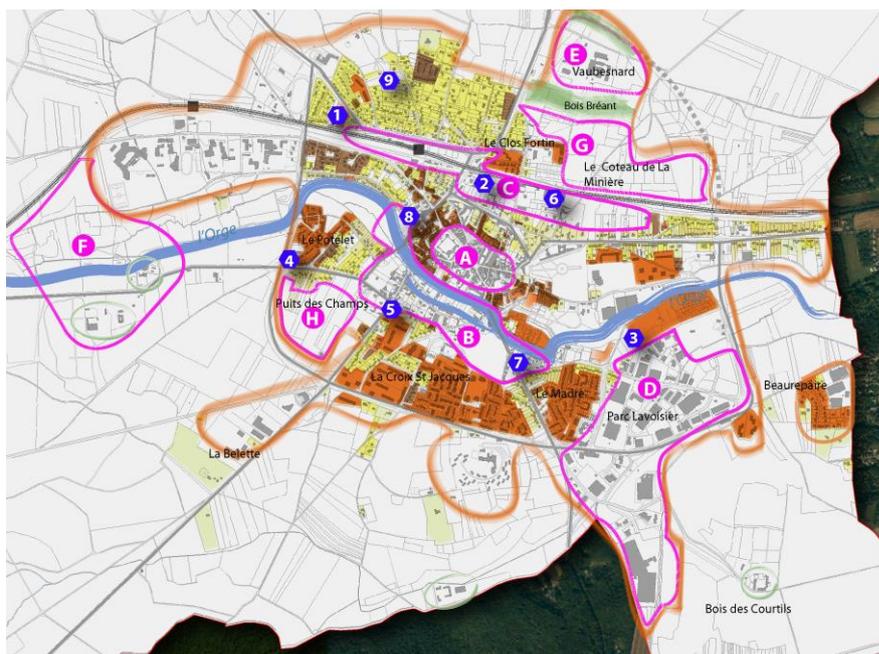
□ Les droits à construire ont été légèrement augmentés : les COS ont été augmentés de 0,05

□ Des emprises au sol ont été définies ou augmentées de 10 % selon les zones

Au total les droits à construire ont été légèrement augmentés par rapport au PLU de 2005, sur l'ensemble des zones urbanisées, dans la limite de ce qui est raisonnable compte tenu des caractéristiques du territoire, de la morphologie des quartiers et de la capacité des équipements publics.

Plusieurs sites potentiellement mutables ont été identifiés dans le diagnostic, neufs sites identifiés dans les zones déjà urbanisées ont été retenus comme secteurs pouvant faire l'objet de renouvellement urbain, six d'entre eux font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP Orge urbaine, gare et abords de la voie ferrée et avenue de Paris)

## Identification des sites d'accueil de nouveaux logements et les sites d'enjeu



### Préserver le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation existants

Chaque quartier pourra connaître une évolution douce destinée à répondre aux besoins des habitants, tout en préservant les espaces verts :

- les quartiers d'habitat collectif : favoriser la réhabilitation des logements et des espaces verts ;
- les quartiers d'habitat de maisons individuelles : groupes : quartiers récents et structurés qui offrent peu de possibilités d'évolution ;
- les quartiers de maisons réalisées de manière diffuse sur de grands terrains : de nouvelles maisons peuvent y être bâties sans que cela ne porte atteinte à la qualité paysagère du site.

### Apporter une réponse aux besoins futurs en logements

- Sites pouvant accueillir de nouveaux programmes de logements

  1. L'ancienne coopérative agricole
  2. Boulevard des Alliés
  3. Moulin Grouteau
  4. Site de la gendarmerie
  5. Caserne des pompiers
  6. Abords de la voie ferrée
  7. Avenue d'Etampes
  8. Haut du boulevard Emile Zola
  9. Rue de Rouillon

Sur les sites d'enjeu, bien identifiés sur le territoire : favoriser les évolutions qui permettront d'apporter des réponses aux besoins actuels et futurs des habitants dans des domaines diversifiés : logements, emplois, commerces, services, équipements touristiques et de loisirs

- A. Le cœur du centre-ville
- B. Le secteur « Orge urbaine »
- C. Les sites mutables au nord et au sud de la voie ferrée
- D. Le Parc Lavoisier
- E. La zone de Vaubegnard
- F. Le pôle touristique et de loisirs de Moulin Grillon – Fontaines Bouillantes
- G. Le site d'extension urbaine du Coteau de la Minière
- H. Le site d'extension urbaine du Puits des Champs

- L'ancienne coopérative agricole : 80 logements
- Opérations boulevard des Alliés : 40 logements
- Moulin Grouteau : 30 logements
- Site de la gendarmerie : 25 logements
- Lotissement rue du Rouillon : 10 logements
- Caserne des pompiers : 25 logements
- Abords de la voie ferrée (2 sites): 70 logements et 20 logements
- Avenue d'Etampes : 40 logements
- Haut du boulevard Emile Zola : 10 logements

Ce qui fait un potentiel total de **350 logements**

### • Des potentialités en diffus dans le centre-ville et les quartiers résidentiels

- Par ailleurs, la construction dans le diffus est estimée à 15 logements par an, ce qui fait **150 logements** à l'horizon PLU

### • La reconquête des logements vacants

- Enfin, la reconquête des logements vacants représenterait environ **150 logements**, si l'on suppose que l'on arrive à un taux de logements vacants de 5%.

### • La zone AU du coteau de la Minière

Par ailleurs, un site d'extension de l'urbanisation de 16,8 ha, qui existait déjà dans le PLU actuel (zone AU, coteau de la Minière), apparaît adapté à l'accueil d'un futur quartier de logements dès lors que la voie de contournement sera réalisée et que des mesures seront prises pour assurer l'intégration de ce futur quartier dans le paysage. La densité envisagée pour ce site est de 35 logements à l'hectare.

### • La zone AU du Puits des Champs

Un site réservé pour le long terme de 7,7 ha qui existait déjà dans le PLU actuel apparaît adapté, si nécessaire, à l'accueil d'un futur projet d'urbanisation, à condition que les protections paysagères et visuelles soient assurées par rapport au centre-ville de Dourdan conformément aux prescriptions de l'AVAP.

**Les perspectives de construction de logements sur la zone AU permettront de répondre avec une certaine marge de manœuvre à la hausse aux objectifs définis. Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'un projet d'ensemble par le biais d'une modification ou d'une révision simplifiée du PLU.**

## Récapitulatif des capacités d'accueil de nouveaux logements à l'horizon 2023:

Dans les zones urbaines, en renouvellement urbain : **350 logements**

Dans les zones urbaines, en diffus : **150 logements**

Dans les zones urbaines, en logement vacant : **150 logements**

**Compte-tenu de ces éléments, les sites choisis et les capacités d'accueil définies dans le PLU sont largement suffisants pour réaliser les 650 logements envisagés à l'horizon 2023.**

- **D'un échéancier prévisionnel permettant d'échelonner les nouveaux programmes de construction dans le temps.**

Les programmes de logements réalisés dans le cadre du PLU pourront être échelonnés suivant l'échéancier suivant :

- 1. Les sites dans les secteurs urbains existants à court – moyen terme
- 2. Les constructions en diffus
- 3. La reconquête des logements vacants
- 4. Les sites à urbaniser à long terme (perspectives au delà de 2023)

## Maintenir une offre diversifiée en logements afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels

Pérenniser l'équilibre et le caractère diversifié du parc de logements, notamment en termes de nature des logements, de statut d'occupation,... Maintenir l'équilibre intergénérationnel présent dans la commune : orienter la réalisation de programmes immobiliers vers des typologies de logements intégrant les besoins et répondant aux attentes des dourdannais, en particulier des logements de petite taille ou de taille intermédiaire pour les jeunes ménages et les familles monoparentales, ainsi que vers l'accueil de jeunes, jeunes ménages, ou de personnes âgées habitant des logements trop grands et qui souhaitent un logement plus petit et plus proche des équipements et de services.

Respecter le taux de 25% minimum de logements sociaux, conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) même si elle ne s'applique pas à Dourdan, et diversifier l'offre par la construction de logements de taille intermédiaire (T2/T3).

Favoriser la requalification des résidences d'habitat collectif en particulier pour ce qui concerne l'amélioration des performances énergétiques.

## Améliorer le niveau de service et d'équipements afin de mieux répondre aux attentes de la population et à l'évolution des besoins : Dourdan doit s'affirmer comme une ville ancrée dans la modernité

Plusieurs orientations ont été définies dans le domaine des transports et des déplacements notamment concernant :

- la limitation des déplacements automobiles au profit des déplacements doux (piétons, vélos)
- la poursuite de la déviation du trafic automobile de transit en périphérie des zones urbaines existantes (contournement nord)
- l'amélioration de l'offre en stationnement notamment pour accéder au centre-ville (commerces et équipements de proximité)

Plusieurs orientations ont également été prises concernant le domaine des équipements et des services notamment concernant les équipements scolaires et les équipements culturels, touristique et de loisirs

Par ailleurs, conformément au Grenelle de l'environnement, une orientation a été définie concernant le développement des réseaux numériques dans les zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités.

## Promouvoir un développement économique qui s'appuie sur les spécificités et les atouts du territoire

La pérennisation du commerce et la confortation des activités économiques de Dourdan constituent l'un des fondements du projet de territoire. Ainsi, le centre-ville et les zones d'activités du Parc Lavoisier et de Vaubesnard Ecopôle Dourdan Nord font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour mettre en place des actions favorisant le dynamisme et l'attractivité de ces secteurs. Par ailleurs, le secteur mutable aux abords de la gare proposera également une offre d'activités notamment dans le domaine tertiaire qui serait complémentaire à l'offre actuelle en termes de développement économique.

Le développement touristique fait également partie des orientations clés du PLU de Dourdan en s'appuyant sur les atouts (patrimoine bâti et naturel) et les équipements et services existants ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables décline sur la thématique du tourisme les orientations suivantes : le développement d'un pôle touristique vert aux portes de la zone humide des Fontaines Bouillantes / Moulin Grillon, le développement d'activités ludiques, le développement de l'activité hôtelière dans certaines grandes propriétés...

## **Adopter un nouveau parti d'urbanisme moins consommateur d'espace et qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire : économie de consommation de l'espace, localisation des logements à proximité des commerces et des services**

### **Fixer une limite à l'étalement urbain**

Le parti d'urbanisme retenu vise à limiter au maximum l'étalement urbain et à recentrer les futurs projets sur des sites mutables ou sites d'enjeux situés à l'intérieur des zones urbanisées existantes, dans la mesure du possible à proximité des équipements et des services. Il a donc été fixé une limite claire entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.

**Les zones naturelles et les milieux sensibles en matière d'environnement et de biodiversité sont protégés et les zones agricoles sont confortées** en préservant des ensembles d'un seul tenant et d'une taille suffisante.

### **Sur les sites d'enjeux bien identifiés sur le territoire : favoriser les évolutions qui permettront d'apporter des réponses aux besoins actuels et futurs des habitants dans des domaines diversifiés : logements, emplois, commerces, services, équipements touristiques et de loisirs**

Les sites considérés comme des sites d'enjeux majeurs pour les années à venir :

- **Le cœur du centre-ville** : l'objectif est de renforcer le cœur de ville comme un lieu de vie et d'animation, dynamique, attractif et agréable.
- **Le secteur « Orge urbaine »** : l'objectif est de s'appuyer sur les caractéristiques existantes du secteur, situé à la croisée du cœur de ville, de la Croix Saint-Jacques et des quartiers de la ville et de la vallée de l'Orge, afin de définir d'un parti d'aménagement qui prenne en compte, mette en valeur et respecte l'environnement du site.
- **Les sites mutables au nord et au sud de la voie ferrée** : l'objectif est de valoriser les friches ou les emprises foncières disponibles et de les orienter vers l'accueil de fonctions adaptées au site et au contexte : logements, bureaux, services, équipements...
- **L'avenue de Paris** : l'objectif est de réaliser une petite opération de logements à l'intérieur d'une zone urbaine tout en préservant les caractéristiques du quartier et en y limitant les impacts (préservation d'une zone naturelle aux abords de la voie ferrée, principe d'un accès unique depuis l'avenue de Paris pour maîtriser les flux automobiles et améliorer la sécurité des déplacements, le gabarit des nouvelles constructions devront s'inscrire dans celui des constructions environnantes...)
- **Le Parc Lavoisier** : conforter les zones d'activités économiques existantes, requalifier les parties qui sont aujourd'hui dégradées : voirie, espaces publics
- **La zone de Vaubesnard** – l'Ecoparc Dourdan Nord : assurer la protection du paysage, notamment le long de la future voie de contournement, (hauteur des bâtiments), question de l'entrée de ville, projet de requalification de ce secteur

### **- Le site du Coteau de la Minière** : une fois la voie de contournement Nord réalisée et le site désenclavé, élaborer un projet d'ensemble qui s'inspire des principes d'un quartier durable, **un nouveau concept de développement de l'urbanisation**

La municipalité a défini sa propre vision de la manière dont elle entend décliner le développement urbain, selon les possibilités, dans l'esprit « écoquartier ». Cette orientation s'inspire des principes suivants :

- Réaliser des programmes de logements diversifiés, tant en taille des logements que de modes de financement et de formes urbaines (maisons individuelles, logement intermédiaire, petit collectif)
- Proposer des formes urbaines plutôt compactes et orienter la construction vers des logements de taille intermédiaire, tout en répondant aux attentes d'intimité et de confort. Un mode d'urbanisation privilégiant la qualité urbaine, paysagère et architecturale, la relation entre les quartiers et la ville constituée ainsi qu'entre les emprises constructibles et l'espace agricole et naturel, la place laissée aux espaces collectifs et aux espaces verts
- Prendre en compte le relief comme composante du parti d'aménagement
- Protéger la ceinture boisée formée par le Bois Bréant au nord, qui est un élément marquant du paysage, depuis les cônes de vue situés sur la partie sud du territoire.
- Développer les énergies renouvelables et l'architecture bioclimatique
- Poursuivre la requalification et l'extension des équipements scolaires face à la croissance démographique de la population envisagée
- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ou à travers des aménagements tels que les noues ou bassins de rétention, afin de limiter les rejets directs dans le milieu naturel.
- Valoriser les ressources du territoire
- Engager une réflexion sur la place de la voiture dans le quartier, par la prise en compte des besoins de stationnement, y compris pour les vélos, la création d'espaces réservés aux déplacements et circulations douces, notamment pour relier le futur quartier au centre-ville.
- Intégrer des mesures destinées à assurer l'utilisation des énergies renouvelables valorisant la ressource locale et réduisant les rejets de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère (un minimum de 50 % pour la production d'eau chaude produite

à partir de ressources renouvelables), ainsi que des mesures destinées à faire en sorte que les plantations effectuées sur le site soient respectueuses de l'environnement,

- **Le site du Puits des Champs** : est une zone réservée pour le long terme qui pourra être ouverte à l'urbanisation si nécessaire pour l'accueil d'un futur projet d'urbanisation. Le futur projet devra veiller aux respects des préconisations de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur le paysage et les cônes de vue vers le centre-ville de Dourdan.

En conséquence est privilégiée la réalisation de logements sur des sites de renouvellement urbain, à l'intérieur des zones déjà urbanisées. Ce potentiel d'évolution à l'intérieur des zones déjà urbanisées est suffisant pour répondre à la totalité des besoins. Toutefois, pour anticiper les besoins en logements au-delà de 2023, un site d'extension urbaine qui existait déjà dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005 a été conservé, il s'agit d'un site qui se trouve à proximité des zones urbaines, des équipements et des services en transport en commun (gare) afin de ne pas éloigner les futurs habitants des emplois et des services.

Globalement, il n'est quasiment pas prévu de nouveaux prélèvements sur les zones agricoles pour accueillir l'urbanisation future. Les choix qui ont été faits pour accueillir les futurs sites de développement permettent, au contraire, de reclasser en zone agricole ou naturelle des sites qui avaient été précédemment classés dans le PLU de 2005 en zone d'urbanisation future. Les espaces naturels seront protégés, l'activité agricole sur le territoire communal sera ainsi confortée, et l'étalement urbain sera strictement encadré. Ce choix traduit concrètement la manière dont la municipalité a appliqué les principes du développement durable dans le cadre de la révision du PLU.

## **2- Une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité. Un cadre et une qualité de vie préservés.**

La deuxième orientation est **l'inscription du territoire dans une perspective de qualité environnementale et de développement durable avec un objectif de préservation de la qualité et du cadre de vie dans le centre-ville comme dans les différents quartiers et dans les hameaux.**

La dynamique de croissance devra s'exprimer dans le respect de ce qui fait l'authenticité de Dourdan à savoir la qualité des paysages naturels et urbains et la qualité de vie qui ont conduit à faire de Dourdan une commune « porte d'entrée » du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR) disposant du statut spécifique de « ville-porte ». L'inscription du territoire dans une perspective de qualité environnementale et de développement durable nécessite de fixer une limite claire à l'étalement urbain afin de préserver les zones naturelles ou agricoles. En conséquence, les futurs projets qui devront être réalisés dans les années à venir pour répondre aux besoins en logements, en développement économique ou en équipements, seront localisés en priorité sur des sites situés à l'intérieur des zones urbanisées, le plus près possible des gares, des équipements et des services. La prise en compte des critères de qualité environnementale suppose aussi de prendre des mesures en faveur du développement des énergies renouvelables, de la gestion écologique des eaux pluviales et de la préservation de la biodiversité.

En parallèle, la volonté est de protéger la qualité du cadre de vie sur l'ensemble du territoire et en particulier dans le centre-ville et dans les différents quartiers d'habitation, qu'il s'agisse de quartiers de maisons individuelles ou d'immeubles d'habitation collective. Cela passe par la protection de l'équilibre entre le bâti et le végétal, les jardins, les cœurs d'îlots verts, auquel les habitants sont souvent très attachés. De même des mesures devront être prises pour la protection des éléments boisés et paysagés remarquables et des grandes perspectives paysagères, notamment aux entrées de ville, qui constituent l'image de marque de Dourdan tant pour les Dourdannais que pour les visiteurs.

### **Protéger l'environnement, les paysages, les espaces agricoles**

L'ensemble des zones naturelles boisées, des milieux humides sensibles et des zones agricoles ainsi que des zones favorisant la continuité de la trame verte et bleue présentes sur le territoire de Dourdan est protégé dans le cadre du projet de territoire, il s'agit notamment :

- des forêts de Dourdan et de l'Ouye
- du coteau boisé
- des bosquets et resserres sur le plateau agricole
- des bras morts, rus, mares, étangs et cours d'eau ainsi que leurs berges
- de l'Orge et de ses berges
- des plateaux agricoles et des prairies ...

### **Améliorer les entrées de ville**

L'ensemble des entrées de ville est concerné afin de mettre en valeur les paysages urbains et naturels de Dourdan.

### **Renforcer la protection du patrimoine architectural et urbain :**

Dans le cadre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), des moyens de préservation et de mise en valeur ont été définis. La préservation des paysages et du patrimoine naturel et bâti est l'un des objectifs du PADD, il est complété par l'AVAP. Un volet patrimonial visant notamment à protéger certains éléments de patrimoine bâti et paysager situés à l'extérieur des périmètres de protection des monuments historiques est intégré au plan local d'urbanisme en cohérence avec l'AVAP. Par ailleurs, sur cinq orientations d'aménagement et de programmation, est inscrit une orientation particulière sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

### **Préserver la qualité du cadre de vie dans les quartiers résidentiels**

L'ensemble des zones déjà urbanisées a été analysé dans le cadre du diagnostic afin d'identifier les sites mutables susceptibles d'accueillir de nouveaux projets dans l'avenir.

- Le centre ancien historique est constitué d'un tissu déjà assez dense, avec un caractère patrimonial marqué. Le potentiel de densification supplémentaire y est donc faible.
- Les différents quartiers d'habitation individuelle ou collective réalisés aux cours des trente dernières années n'apparaissent pas comme des opportunités mutables significatives pour les dix à quinze prochaines années.

Parmi les quartiers de maisons individuelles on distingue :

1. Les quartiers qui ont été conçus de manière dense (ce sont généralement les plus récents, ils ont été réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble), composés en majorité de parcelles petites ou moyennes, les constructions y sont récentes et en bon état, la présence d'espaces verts et de jardins privés est très appréciée par les habitants. Le potentiel de densification se limitera donc à l'évolution douce du bâti existant : extension modérée en fonction des besoins des habitants.
  2. Les quartiers composés en majorité de parcelles assez grandes avec un environnement végétal très marqué : grands jardins privés, parfois de petits parcs. Ce sont généralement des quartiers plus anciens, qui ont été construits de manière diffuse, au gré des initiatives privées. Ces quartiers ont un potentiel d'accueil de constructions nouvelles, mais de manière limitée et très encadrée car cela doit se faire dans le respect des caractéristiques qui font la qualité du cadre de vie : maintien d'un caractère paysagé, des arbres remarquables...
- Les résidences d'habitation collective sont constituées de formes urbaines très structurées et relativement denses. L'objectif est plutôt de favoriser leur réhabilitation (cadre de vie, isolation du bâti, espaces extérieurs...)
  - Les hameaux devraient être conservés à l'intérieur de leur emprise actuelle ; en effet il n'apparaît pas opportun d'augmenter le nombre d'habitants dans les hameaux, qui ne disposent d'aucun équipement, commerce, ni service de proximité. Ils seront donc maintenus dans leur emprise actuelle et pourront faire l'objet d'un développement modéré à l'intérieur de cette emprise.

### **Intégrer dans le cadre du PLU, différentes actions en faveur de la préservation de l'environnement**

- Sur les quartiers existants sont mises en place des règles d'urbanisme qui permettent une évolution vers un mode de fonctionnement plus écologique : traitement et réutilisation des eaux pluviales, économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables, plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution, tri sélectif et recyclage des déchets (conformément aux recommandations du Syndicat Mixte Intercommunal de la Vallée Supérieure de l'Orge et Syndicat de Traitement des Ordures Ménagères de l'Hurepoix), isolation des façades et des toitures par différentes techniques

- Sur les principaux sites de développement, seront appliqués les concepts d'éco-quartier, ce qui se traduit notamment par des formes urbaines plus compactes donc moins consommatrices d'espaces. Ces formes plus compactes devront toutefois respecter les gabarits des constructions environnantes afin de garantir une bonne intégration des projets dans leur environnement urbain ou naturel.

- Le développement des circulations douces, notamment du vélo pour les déplacements de proximité : domicile/école/collège/équipements sportifs en s'appuyant sur le réseau existant.



- C) Explication au regard des prescriptions supra communales : l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, le SDRIF...
- 

## 1- L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

*Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1° *L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

**Le PLU de Dourdan assure cet équilibre puisque le PADD prévoit notamment comme orientations :**

**- maîtriser la croissance afin de préserver les équilibres qui contribuent à l'attractivité du territoire :** équilibre social, équilibre des classes d'âge, équilibre entre les zones urbanisées et les zones naturelles, mais aussi équilibre entre les différentes fonctions que l'on trouve sur le territoire : logements, activités économiques, équipements et services dans de nombreux domaines comme l'éducation, la santé, la culture, les sports, les loisirs, le tourisme, autant d'éléments qui confèrent à Dourdan le caractère d'une ville au cadre et à la qualité de vie préservés.

**- de limiter l'étalement urbain en définissant une limite claire à l'urbanisation**

**Pour réaliser ces objectifs la commune propose d'adopter un parti d'urbanisme privilégiant une faible consommation de l'espace donc limitant l'étalement urbain, favorisant la proximité des logements avec les commerces, services et équipements.**

**Par ailleurs le PADD prévoit de conforter et dynamiser le centre-ville de Dourdan. Ce secteur d'enjeux fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.**

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

**Le PADD de Dourdan est conforme à cet objectif par l'orientation suivante : « une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité. Un cadre et une qualité de vie préservés »**

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

**Une orientation du PADD traduit cet objectif puisque la valeur patrimoniale et historique de Dourdan est très importante (château, maisons de ville, hameaux, corps de ferme, grandes propriétés, lavoirs, moulin...) : « renforcer la protection du patrimoine architectural et urbain »**

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

**Le PADD prévoit de valoriser l'ensemble des entrées de ville urbaine et à forte dimension paysagère**

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

Le PADD de Dourdan traduit l'ensemble de ces thèmes par les 5 orientations suivantes :

**- Définir un seuil de population correspondant à celui d'une ville offrant un bon niveau d'équipements et de services à ses habitants**

**- Maintenir une offre diversifiée en logements afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels**

- Améliorer le niveau de service et d'équipements afin de mieux répondre aux attentes de la population et à l'évolution des besoins : Dourdan doit s'affirmer comme une ville ancrée dans la modernité

- Promouvoir un développement économique qui s'appuie sur les spécificités et les atouts du territoire

- Sur les sites d'enjeux, bien identifiés sur le territoire ; favoriser les évolutions qui permettront d'apporter des réponses aux besoins actuels et futurs des habitants dans des domaines diversifiés : logements, emplois, commerces, services, équipements touristiques et de loisirs

L'équilibre habitat/emplois est assuré par, à la fois, la mise en place de programme de logements clairement identifiés permettant de répondre aux besoins en logement et par la mise en place de projets de développement économique (renouvellement de la ZA de Vaubesnard, légère extension de la zone des Jalots, maintien du commerce en RDC dans le centre-ville, extension de la zone commerciale de l'Intermarché, et requalification du parc Lavoisier...) garantissant le maintien, l'amélioration et l'extension de pôles d'emplois sur la commune de Dourdan.

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

**Le PADD est compatible avec cet objectif en définissant comme orientation : « une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité. Un cadre et une qualité de vie préservés ».**

**Avec une trame verte et bleue identifiée dans le PADD dont les orientations sont la préservation, la mise en valeur et la découverte. Cette trame verte et bleue est classée en zone naturelle (N) sur le plan de zonage.**

Par ailleurs des actions sont envisagées pour :

- Favoriser l'intégration paysagère et la qualité écologique des nouvelles constructions ou quartiers
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur la commune (PPR de l'Orge, remontée de nappes phréatiques, retrait-gonflement des argiles, transport de matière dangereuse)
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs exposés à des risques

Au regard de ces éléments, le PLU est conforme à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

## **2- Le SDRIF de 1994**

Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SDRIF :

- Les zones hachurées (zones partiellement urbanisables) : 60 % de ces zones devaient être urbanisés et 40% devaient être reclassés en zone agricole ou naturelle à l'horizon 2015. Le PLU renforce la lutte contre l'étalement urbain puisque 20 hectares supplémentaires initialement voués à être urbanisés sont reclassés en zone naturelle N ou agricole A
- Les zones « saumon » sont classées en zone U
- Le renforcement de la densité autour des gares est assurée avec l'orientation d'aménagement et de programmation « gare et abords de la voie ferrée » qui préconise la mixité fonctionnelle du secteur par ailleurs, les règles de la zone correspondante UG mise en place permettent de concrétiser ces objectifs de mixité, de plus la zone à urbaniser AU du Coteau de la Minière contribue à augmenter la densité autour de la gare de Dourdan.
- La zone « vert foncé » du SDRIF est classée en zone N et en espace boisé classé : sur l'ensemble des espaces boisés ceinturant la ville. Elle correspond à la forêt de Dourdan et à la forêt de l'Ouye notamment
- Les zones « vert clair » sont classées en zone naturelle protégée (zone N) ou en zone agricole A. Il s'agit de la vallée de la de l'Orge et des plateaux agricoles Nord et Sud.
- Des bandes inconstructibles de 50 mètres sont comptées à partir des lisières des massifs de plus de 100 hectares identifiés en vert foncé au SDRIF. Le PADD prend en compte ces lisières, le plan de zonage les identifie et le règlement prend en compte les dispositions nécessaires pour assurer leur protection.
- Des espaces agricoles identifiés en jaune au nord est et au sud est du territoire sont classés en zone agricole A

### 3- Le projet de territoire Essonne 2020 et le Projet d'intérêt Départemental Sud Essonne

Le projet départemental « Essonne 2020 » est une vaste démarche prospective et participative approuvée par le Conseil Général le 25 septembre 2007. Il identifie la stratégie et les projets à promouvoir à l'horizon 2020 pour un aménagement équilibré et un développement durable de tous les territoires, ainsi que pour une amélioration de la qualité de vie des essonnais. Essonne 2020 constitue le socle de référence de l'action départementale et le cadre de coopération avec l'ensemble des acteurs du territoire.

Il a pour objectif de placer l'Essonne au cœur des enjeux régionaux en relevant 3 défis métropolitains :

- *créer les conditions de la diversité de l'ascension sociale pour inverser les phénomènes croissants de ségrégations tant sociales que territoriales ;*
- *relever le défi de la compétition internationale en s'appuyant sur le potentiel d'innovation et de recherche comme levier de développement économique et facteur d'ancrage du tissu industriel ;*
- *s'affirmer comme "éco département " pilote en valorisant la diversité des cadres de vie, en donnant la priorité aux transports en commun, en promouvant une densification de qualité dans les secteurs bien desservis.*

Essonne 2020 vise aussi à créer les conditions de l'égalité et de l'équilibre entre tous les territoires essonnais en s'appuyant sur trois grandes dynamiques territoriales en capacité d'être reconnues à l'échelle régionale. Dourdan est uniquement concernée par la dynamique suivante :

***- au sud, l'Arc Vert qui, de Fontainebleau à Rambouillet, doit être reconnu comme une richesse est une ressource pour la métropole, tant en termes de qualité de vie qu'en matière de développement économique en particulier dans les secteurs du tourisme, des loisirs, de l'agriculture et des éco filières.***

Le PLU est compatible avec les objectifs du projet de territoire Essonne 2020, puisque les orientations générale définies dans le PADD s'inscrivent dans ceux du projet du département notamment sur le volet de :

- la protection des espaces naturels
- la valorisation et le développement de l'activité touristique et des loisirs,
- la confortation de l'agriculture

6 Projets d'Intérêt départemental (PID) ont été identifiés. La commune du Dourdan se situe dans le **PID Sud Essonne** dont la dynamique repose sur quatre grandes orientations qui concernent directement le territoire :

- ***développer une offre loisirs et tourisme à vocation régionale :***
- ***en créant un " corridor vert " est-ouest mettant en relation les massifs boisés entre Rambouillet et Fontainebleau***
- ***en développant des projets d'envergure à vocation tourisme/loisirs/culture/formation***
- ***en s'appuyant sur le potentiel existant notamment la valorisation de la vallée de l'Orge et de l'armature sud essonnoise du réseau de châteaux, parcs et jardins***
- ***favoriser les synergies avec le Nord Essonne par un maillage des transports performants :***
  - *par l'amélioration du RER C*
  - *par l'amélioration de la fréquence de TER à Dourdan*
  - *par une logique de rabattement des transports vers les pôles (principales gares RER)*
- ***organiser l'aménagement et valoriser le territoire par le contournement routier nord de Dourdan***
- ***affirmer une ambition PME-PMI en restructurant et développant les zones d'activités.***

Le PLU est compatible avec les objectifs du PID Sud Essonne, puisque les orientations générale définies dans le PADD souscrivent aux même objectifs que ceux définis au niveau départemental, notamment sur :

#### **- le développement de l'offre touristique et de loisirs :**

- création d'un pôle touristique Fontaines Bouillantes / Moulin Grillon qui préserve les zones humides existantes et qui mettent en valeur le potentiel présent en terme d'équipements (présence des équipements scolaires, centre de loisirs, centre équestre, stade), de services (proximité de la gare Dourdan La Forêt), de patrimoine (Moulin Grillon, Fontaines Bouillantes, Orge)
- développement de l'hébergement hôtelier sur les grandes propriétés et les fermes
- aménagement du parc Lejars Rouillon en jardin ludique

#### **Dans le domaine des transports et déplacements :**

- Affirmer la volonté de renforcer la fréquence des TER s'arrêtant à Dourdan, afin d'améliorer les déplacements domicile-travail vers Paris.
- Prendre en compte la réalisation future de la voie de contournement nord, afin de limiter les circulations de transit

- Développer l'offre de transports en commun existante interne à la commune en améliorant la desserte des différents quartiers, en augmentant la fréquence et les amplitudes horaires afin de s'adapter aux besoins des usagers.

**- Promouvoir un développement économique qui s'appuie sur les spécificités et les atouts du territoire :**

- Conforter les zones d'activités économiques existantes, notamment à travers des enjeux de requalification.
- Favoriser la création de nouveaux emplois compatibles avec le profil des actifs dourdanais.

**4- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix en cours d'élaboration**

Cette perspective de construction de 650 logements à l'horizon 2023 s'inscrit dans la continuité du rythme de construction globalement connu ces 30 dernières années. Elle est compatible avec les prescriptions faites par l'Etat dans son Plan National de Construction à l'échelle de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH). La commune de Dourdan accueillerait la majorité des logements construits à l'échelle de l'intercommunalité, à savoir 54% des logements. Le fait que Dourdan soit le pôle urbain et économique principal de la CCDH justifie la part que représente la commune à l'échelle de l'intercommunalité, en termes de construction future de logements

**5- Le SDAGE (2009) et le SAGE Orge Yvette,**

**Le SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands) et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

- 1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 - gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

**Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette**

La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé en 2006 et entré en révision en 2010, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau. Les objectifs principaux sont :

- Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau
- Maîtrise des sources de pollutions
- Gestion du risque inondation
- Alimentation en eau potable

Le SAGE identifie des éléments naturels à préserver dans le cadre du PLU :

- Zones humides de fond de vallée à protéger : Bassin et Aulnaie de Roinville (roselières)
- Zones humides de vallons à protéger : Ruisseaux de la Forêt de l'Ouye (chênaies, charmaies)
- Zones humides de types mares et étangs : Mares de la Forêt de Saint-Arnoult (- Formations amphibies, et des rives exondées, des lacs, étangs et mares - Tourbières de transition, tourbières tremblantes)
- Frayères à brochets : faubourg de Chartres et moulin Grillon

**Le PLU a pris en compte les objectifs les plus en rapport avec le territoire communal notamment dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la protection des zones humides par la mise en place des orientations suivantes :**

Dans le PADD et les OAP « Orge urbaine » et Parc Lavoisier:

- Le pôle touristique et de loisirs préservant les zones humides Moulin Grillon – Fontaines Bouillantes :
  - Préserver les zones humides

- Question de la qualité de l'eau de l'Orge : maintenir une continuité végétale le long des berges de l'Orge et assurer un traitement écologique des espaces proches
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de la vallée de l'Orge : prairies, zones humides, zones en eau (Fontaines Bouillantes notamment). Ces espaces ont plusieurs fonctions : paysagère, et surtout environnementale, en termes de biodiversité et de gestion de l'eau.
- Préserver et conforter la trame verte et bleue existante en tant que « réservoir de biodiversité » dont les éléments les plus marquants sont :
  - pour la trame bleue à grande échelle : la vallée de l'Orge, avec ses berges et zones humides notamment, la vallée du Rouillon,
  - pour la trame bleue à plus petite échelle : les ruisseaux (des Garancières, de l'Etang de la Muette), les cours d'eau temporaires, les ramifications anthropiques de l'Orge : morts rus..., les mares très nombreuses dans la forêt de Saint-Arnoult,
- Mettre en valeur les berges de l'Orge, fil bleu du territoire, tant pour leur caractère paysager que pour la biodiversité (faune et flore) qu'elles accueillent, mais permettre aussi une valorisation des ruisseaux tels que celui des Garancières par exemple.
- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ou à travers des aménagements tels que les noues ou bassins de rétention, afin de limiter les rejets directs dans le milieu naturel (Orge ou Rouillon)
- Maintenir une continuité végétale le long des berges de l'Orge et assurer un traitement écologique des espaces proches, afin de préserver la qualité de l'eau de l'Orge.

Ces orientations sont traduites dans les documents réglementaires par :

- la classification en zone naturelle N inconstructible, ou A agricole, sur le document graphique.

- par la réglementation :

- o mise en place de règles spécifiques pour les secteurs concernés par des risques (objectif 3 du SAGE)

#### **Risques inondation**

Le plan de zonage identifie des secteurs indicés « i » repérés à partir de la carte d'aléas réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Dans les articles 1 et 2 des zones concernées, à l'intérieur des secteurs indicés « i », au titre de l'article R.123-11b du Code de l'urbanisme, il est précisé dans le règlement que les constructions et installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de prendre en compte le risque inondation. Par ailleurs, Les constructeurs dont les projets seront situés dans les zones concernées par un risque d'inondations (Cf. annexes servitudes du PLU) devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées et mettre en œuvre les prescriptions émises par les services de la DDT 91.

#### **Risques retrait-gonflement d'argiles**

La commune de Dourdan est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

#### **Risques de remontées de nappes phréatiques**

La commune de Dourdan est située dans un secteur où ont été recensées des remontées de nappes phréatiques (cf. annexes servitudes du PLU)

En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant d'assurer l'étanchéité des constructions notamment en cas de création de sous-sols.

- o La rédaction des articles 4 des différentes zones du PLU prévoit des mesures visant à respecter les objectifs du SAGE: « Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site »
- o rédaction des articles 13 des différentes zones du PLU avec la mise en place d'un pourcentage minimum d'espace végétalisé modulé suivant les zones « 30 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert. »
- o la mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement hydraulique des zones humides (ER 12 et 13)



## II – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

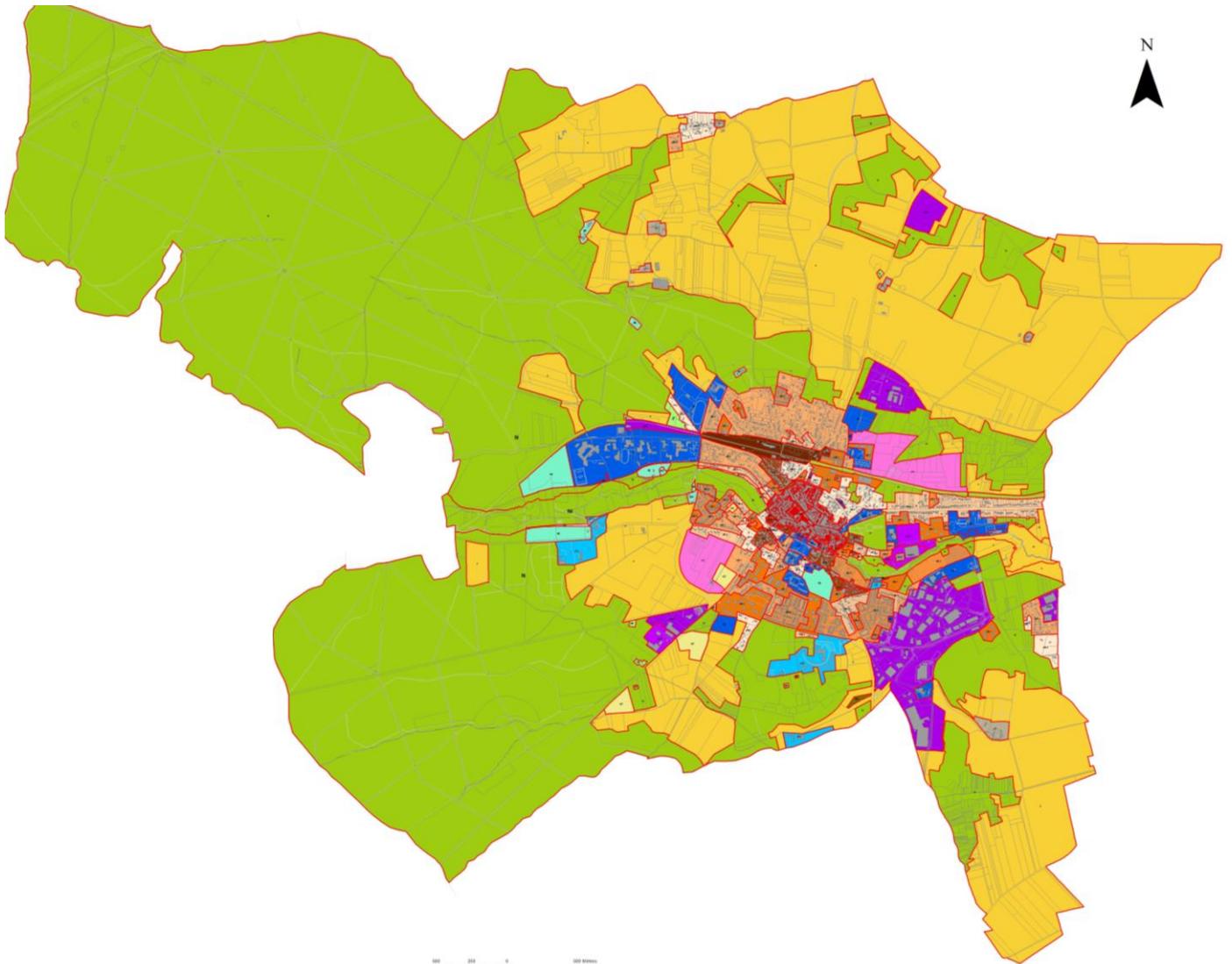
### A) Motifs de la délimitation des zones

#### Présentation des zones du PLU

Nomenclature des zones	
UCV	La zone UCV correspond au centre-ville de Dourdan à l'intérieur du périmètre des remparts. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services. Elle présente une densité assez importante. Le règlement traduit l'objectif de préservation du patrimoine tout en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Dans le centre ville, les commerces et les services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.
UFB	La zone UFB correspond au tissu de faubourg ancien situé à l'extérieur des remparts du centre de Dourdan. Il s'agit d'un tissu mixte habitat, artisanat, équipements...
UE	La zone UE correspond aux principaux équipements de la commune (scolaires, culturels, de loisirs). Le règlement est conçu pour répondre aux besoins d'extension et d'aménagement de ces équipements.
UTL	La zone UTL correspond aux secteurs d'équipements ou d'hébergement hôtelier orientés sur l'activité touristique et de loisirs tout en préservant l'intégration par rapport aux sites et aux paysages.
UG	La zone UG correspond au secteur mutable situé aux abords de la gare et des voies ferrées. Elle a pour vocation d'évoluer vers un secteur avec une forte mixité fonctionnelle (bureaux, équipements, services, logements, hébergement hôtelier). Cette zone est la traduction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Gare, abords de la voie ferrée »
UAE	La zone UAE correspond aux zones d'activités économiques existantes sur le territoire. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins des entreprises industrielles, artisanales, commerciales en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations tout en préservant leur intégration par rapport aux quartiers environnants. Un secteur UAE* autorise uniquement le commerce afin de conforter le pôle commercial rue Raymond Laubier.
UR	La zone UR correspond aux différents quartiers d'habitation existants qui n'ont pas vocation à connaître d'évolution importante au cours des années à venir. L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants qui souhaitent aménager ou étendre leur habitation, tout en préservant la qualité de vie et notamment l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs, de manière à ce que le règlement puisse bien prendre en compte les caractéristiques propres à chaque quartier. La zone UR1 correspond aux ensembles collectifs La zone UR2 correspond aux quartiers de maisons individuelles groupées ou petits collectifs (Moulins Grouteau et Choiselier, secteurs de renouvellement aux abords de la voie ferrée...) La zone UR3 correspond aux quartiers de maisons individuelles généralement implantées au milieu de jardins La zone UR4 correspond aux quartiers de maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles souvent laniérées. Un secteur UR4* est défini afin de renforcer la protection des berges de l'Orge en milieu urbain La zone UR5 correspond aux anciennes grandes propriétés présentes dans les quartiers et aux maisons individuelles implantées en lisières de forêts ou bois.
AU	La zone AU est une zone à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble. Pour l'instant elle est « gelée » donc inconstructible. Elle devra faire l'objet d'un projet d'aménagement qui tienne compte des besoins en équipements induits par l'urbanisation envisagée et qui intègre des objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Le Conseil Municipal décidera, lorsqu'il le jugera opportun, d'ouvrir la zone à l'urbanisation en engageant une procédure de modification ou de révision du PLU.
N	La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. En conséquence la construction y est interdite, seules les installations destinées au fonctionnement des services publics sont autorisées. A l'intérieur de cette zone N, plusieurs petits secteurs correspondent à des usages spécifiques. Chacun de ces secteurs est doté de dispositions réglementaires spécifiques afin de prendre en compte l'existant et de permettre certaines évolutions compatibles avec le caractère naturel de la zone. Ntl : qui autorise les constructions et installations nécessaires au service ou d'intérêt collectif et l'hébergement hôtelier orientées sur le tourisme et les loisirs N* : constructions à usage d'habitat existantes Ngv : constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage
A	La zone A correspond aux zones agricoles à protéger afin de favoriser la confortation et le développement de l'activité agricole. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins des exploitants en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations, tout en prenant des mesures afin de préserver l'intégration des constructions par rapport aux sites et aux paysages. Deux secteurs spécifiques dans la zone A : Un secteur A* correspond aux constructions à vocation agricole ou habitat qui souhaitent pour évoluer vers une autres destination (hébergement hôtelier, équipements) Un secteur Ajf correspond aux jardins familiaux.

## Zones

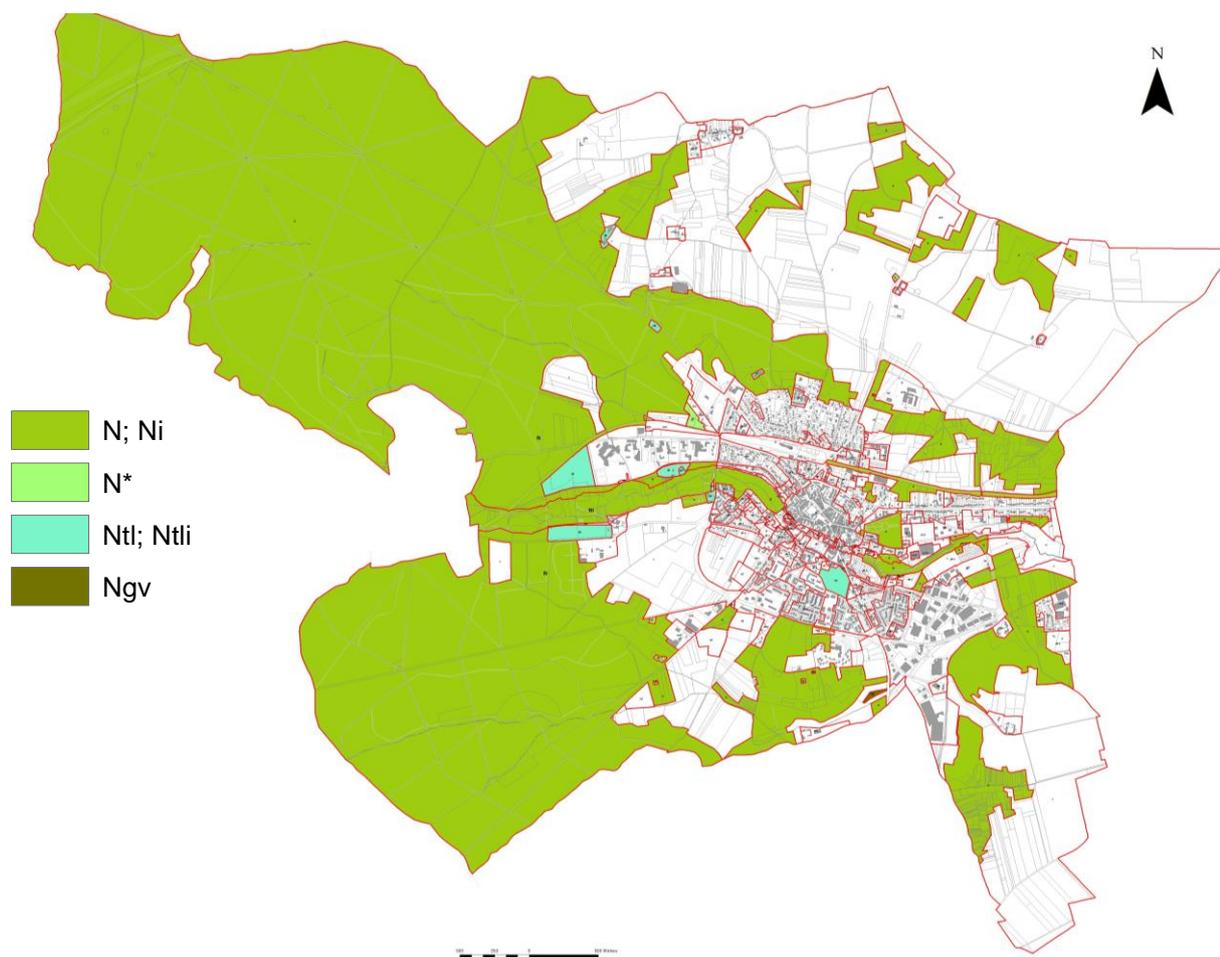
 UCV;UCVi	 UE; UEi	 N; Ni	 A; Ai
 UFB;UFBi	 UTL; UTLi	 N*	 A*
 UG	 UAE	 Ntl; Ntli	 Ajf; Ajfi
 UR 1;UR 1i	 UAE*; UAE*i	 Ngv	
 UR 2; UR 2i	 AU		
 UR 3; UR 3i			
 UR 4;UR 4i;UR 4*;UR 4*i			
 UR 5; UR 5i			



<b>Traduction des orientations du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation sur le document graphique</b>	
<b>Orientations du PADD et des OAP</b>	<b>Traduction sur le plan de zonage</b>
<b>Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants. Un pôle dynamique rayonnant sur un large territoire.</b>	
Définir un seuil de population correspondant à celui d'une ville offrant un bon niveau d'équipements et de services à ses habitants	Mise en place de zones urbaines U spécifiques suivant la vocation principale de la zone UCV (centre-ville), UG (gare et abords de la voie ferrée), UR (résidentiel), UE (équipements)
Maintenir une offre diversifiée en logements afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels	Classement en zone UCV, UFB, UG, UR et AU permettant l'accueil de logements diversifiés Mise en place d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme sur le site de l'ancienne caserne des pompiers Mise en place d'une disposition au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme : pour tout nouveau programme de logement comprenant 50 logements et plus, au moins 25% des logements devront être des logements sociaux.
Améliorer le niveau de services et d'équipements afin de mieux répondre aux attentes de la population et à l'évolution des besoins : Dourdan doit s'affirmer comme une ville ancrée dans la modernité	Mise en place d'une zone UE à vocation d'équipements Mise en place d'une zone UTL à vocation du tourisme et des activités de loisirs Mise en place d'une zone Ntl à vocation du tourisme et des loisirs tout en préservant le caractère naturel des sites dans lequel elle s'inscrit. Création d'emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme pour la réalisation de la voie de contournement Nord, de nouvelles liaisons douces, d'espaces de stationnement complémentaires
Promouvoir un développement économique qui s'appuie sur les spécificités et les atouts du territoire	Mise en place de zones UAE à vocation d'activités économiques sur les zones d'activités existantes Mise en place d'une zone UAE* à vocation d'activités commerciales rue Raymond Laubier, mise en place d'une zone UAE* pour les activités commerciales de la zone d'activités de la Belette Mise en place de linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme dans le centre-ville et le centre commercial de la Croix Saint Jacques
Sur les sites d'enjeux, bien identifiés sur le territoire ; favoriser les évolutions qui permettront d'apporter des réponses aux besoins actuels et futurs des habitants dans des domaines diversifiés : logements, emplois, commerces, services, équipements touristiques et de loisirs	Mise en place de zones UR, UG, UCV, UAE et AU qui permettent de mettre en place les objectifs du PADD et les orientations d'aménagement et de programmation
<b>Une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité. Un cadre et une qualité de vie préservés.</b>	
Fixer une limite à l'étalement urbain	Délimitation de zones urbaines U et de deux zones à urbaniser AU. En dehors de la limite d'urbanisation définie, mise en place de zones naturelles N ou de zones agricoles A.
Protéger le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation existants	Délimitation de zones UR (résidentiel) avec 5 secteurs permettant de respecter les différentes formes urbaines présentes dans les quartiers d'habitat.
Préserver et protéger le patrimoine dourdannais	Délimitation des éléments du patrimoine bâti et paysager remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme hors secteurs concernés par l'AVAP
Protéger les espaces naturels et agricoles	Délimitation de zones naturelles N et zones agricoles A. Délimitation des éléments du patrimoine bâti et paysager remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme hors secteurs concernés par l'AVAP

## Explication de la délimitation des zones

### La délimitation des zones naturelles N



La **zone N** a été délimitée de manière à couvrir : les forêts de Dourdan et de l'Ouye, les zones humides de l'Orge, les coteaux boisés, une partie de l'emprise de la voie ferrée, des resserres dans les entités agricoles

Sont simplement définis dans cette vaste zone N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Sont ainsi délimités :

- Des secteurs Ntl pour permettre la mise en place de projets orientés sur le tourisme vert et les activités ludiques de loisirs et la protection du patrimoine bâti et paysager notamment dans le secteur Fontaines Bouillantes / Moulin Grillon, dans le Parc Lejars et trois anciennes grandes propriétés avec manoirs et maisons bourgeoises du début du XXème siècle
- Des secteurs N\* correspondant aux maisons individuelles implantées soit sur le plateau agricole n'ayant pas de lien avec l'agriculture soit situées en lisière de bois ou forêt.
- Un secteur Ngv pour la prise en compte de l'aire d'accueil des gens du voyage existante

## La délimitation des zones agricoles A



La **zone A** a été délimitée en concertation avec les agriculteurs, de manière à couvrir les grandes entités agricoles recensées sur le territoire, notamment les plateaux et coteaux.

Deux secteurs ont été délimités :

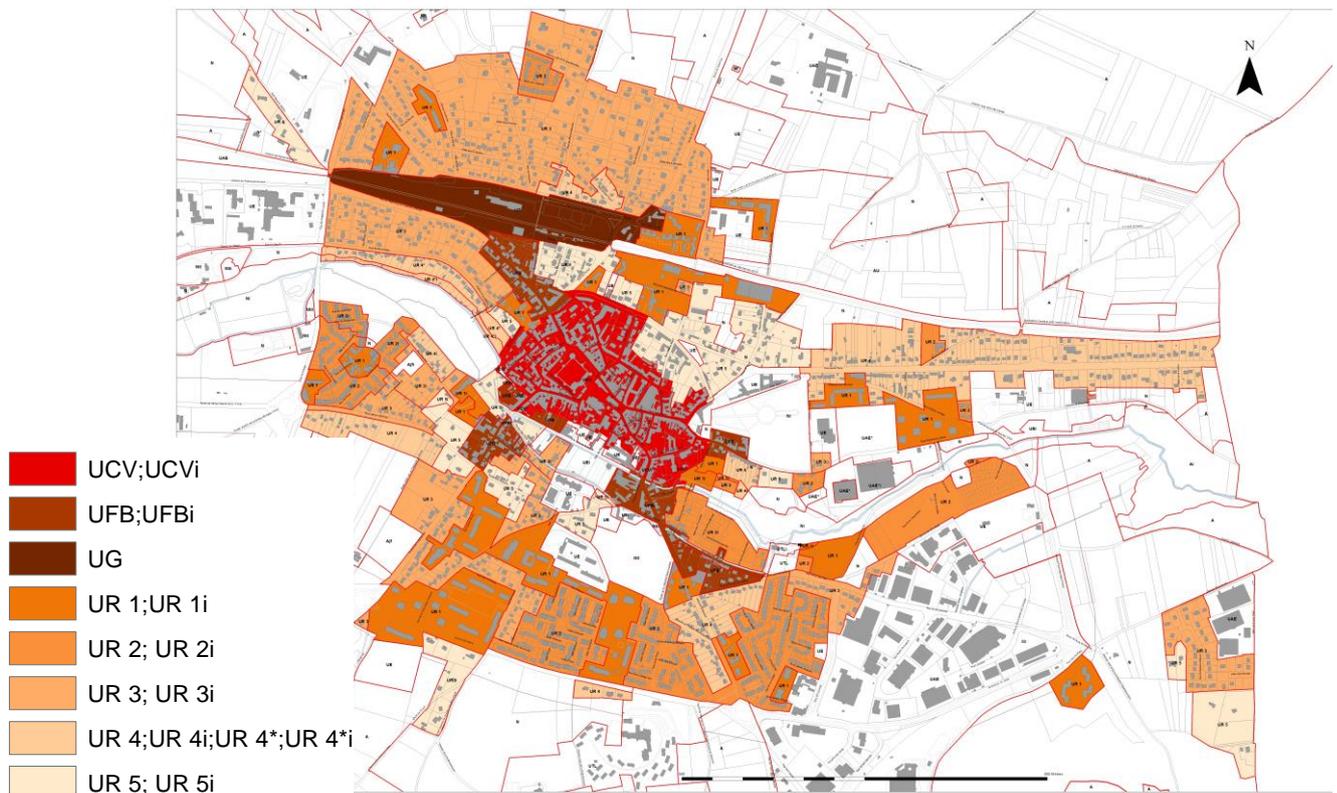
- un secteur A\* pour permettre le changement d'affectation de constructions à usage agricole ou habitat liées à l'exploitation agricole vers l'hébergement hôtelier ou les équipements collectifs
- un secteur Ajf pour les constructions et installations nécessaires aux jardins familiaux

## La délimitation des zones urbaines

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

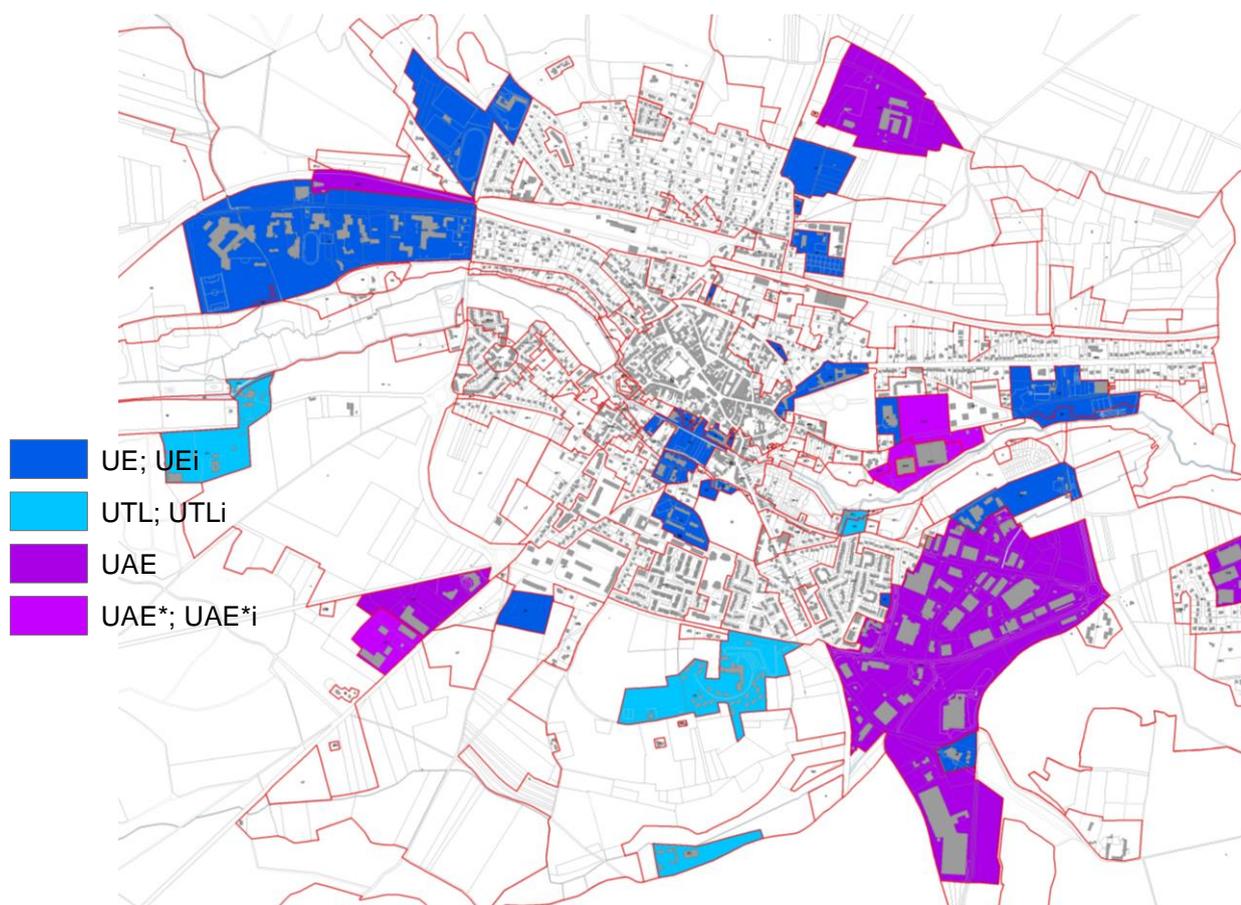
### Les quartiers d'habitat



La délimitation des zones d'habitat reprend de manière générale les périmètres des zones du PLU de 2005. L'intitulé des zones a changé pour permettre une meilleure visibilité et lisibilité des zones. Quelques adaptations ont été réalisées afin de corriger des erreurs de tracé ou mettre en adéquation les périmètres avec les formes urbaines présentes dans les quartiers, ainsi ont été définis:

- La zone UCV (centre-ville) qui correspond au périmètre de l'ancienne zone UAa du PLU de 2005, elle est comprise dans l'enceinte des remparts historiques
- La zone UFB (faubourg) spécifique au tissu mixte ancien de faubourg correspondant à l'ancienne UA b du PLU de 2005 (tissu ancien hors remparts) situés en périphérie du centre-ville
- Une meilleure visibilité des zones d'habitat par la création d'une zone UR (résidentielle) correspondant aux quartiers d'habitat (anciennes zones UA c, UA d, et UB du PLU de 2005)
  - 5 secteurs ont été délimités en fonction de la densité des formes du bâti existant ou à venir dans le cadre d'un renouvellement urbain, des caractéristiques du bâti, de la proportion bâtie / non bâtie et des spécificités en terme d'implantation sur la parcelle, d'implantation en lisière de bois ou en bordure de l'Orge, des spécificités parcellaires également...
  - Une gradation en fonction de la densité des quartiers est instituée du plus dense au moins dense (la zone UR 1 correspondant au tissu le plus dense à UR 5 correspondant à la densité la moins importante dans les quartiers résidentiels)
- La zone UG qui correspond à la traduction de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le site de la gare et des abords de la voie ferrée. Il s'agit d'un affichage clair du périmètre mutable dans le quartier de la gare.

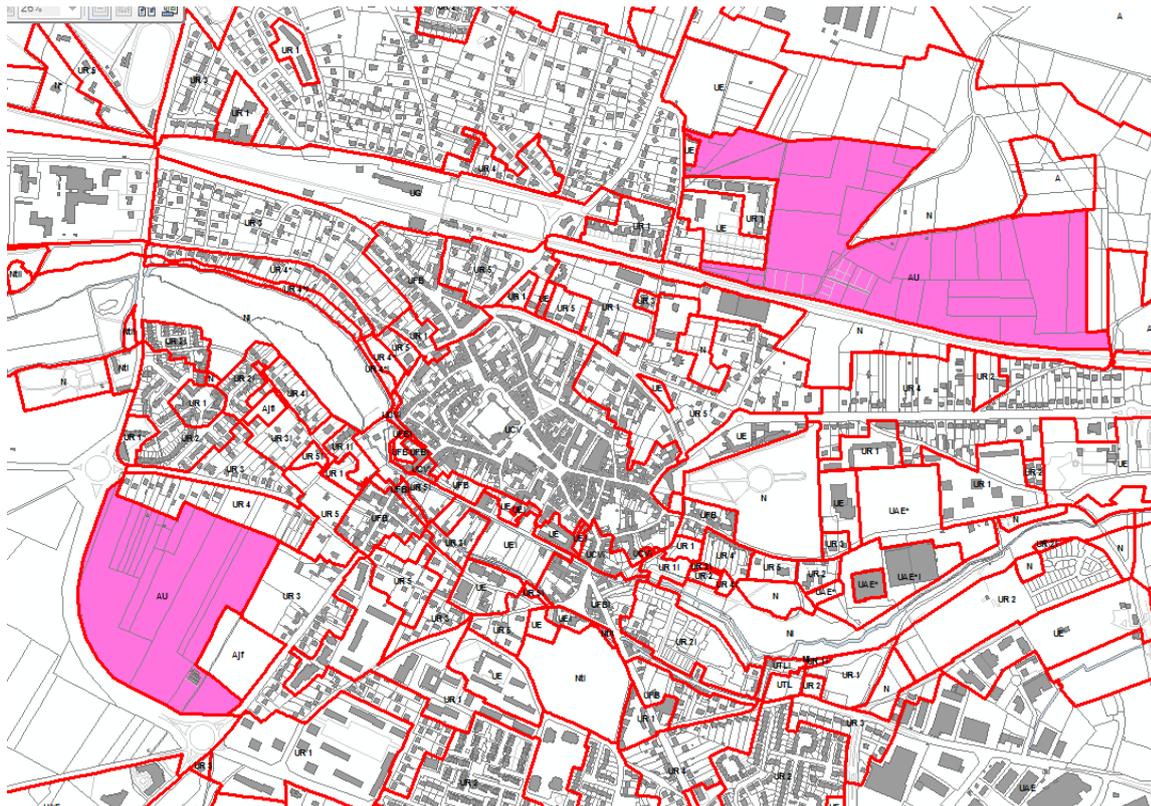
## Les autres zones urbaines



La délimitation des autres zones urbaines reprend également de manière générale les périmètres des zones du PLU de 2005. L'intitulé des zones a changé pour permettre une meilleure visibilité et lisibilité des zones. Quelques adaptations ont été réalisées afin de corriger des erreurs de tracé ou mettre en adéquation les périmètres avec la fonction principale de la zone, ainsi ont été définis :

- La zone UAE, elle correspond aux zones d'activités présentes sur le territoire à savoir les zones d'activités de la Belette, du parc Lavoisier, de Vaubesnard, de Beaurepaire, de part et d'autre de la rue Raymond Laubier et une partie de la zone de La Belette (UAE\*), aux abords de la gare Dourdan La Forêt et l'activité présente au Nord du territoire, le long de la RD 838. La délimitation des zones reprend globalement celle des zones UD du PLU de 2005, toutefois quelques ajustements ont été apportés pour tenir compte des activités existantes et des projets prévus dans le PADD en terme de développement économique.
- La zone UE correspond aux équipements collectifs de la ville, cette zone existait déjà dans le PLU de 2005. Les périmètres ont été ajustés afin de tenir compte de l'implantation des équipements implantés depuis 2005 notamment la piscine et des projets programmés dans le PADD notamment le skate park proche du secteur de la piscine, le stade, la zone UE\* pour l'implantation du Champ de foire...
- La zone UTL correspond aux équipements et constructions liés au développement du tourisme et des loisirs. La délimitation de la zone reprend en partie celle des zones UE du PLU de 2005 à savoir, le centre équestre situé au sud du territoire, le complexe hôtelier de la Butte Normonds, le centre équestre et le centre de loisirs situés route de Sainte Mesmes à l'ouest du territoire. De nouveaux secteurs ont été classés en zone UTL pour traduire les projets prévus en matière de développement touristique dans le PADD à savoir le Moulin Grillon et l'ancienne UD chemin de l'Hermitage pour la création d'un arboretum.

## Les zones à urbaniser (AU)



 AU

Deux zones AU ont été délimitées sur le plan de zonage, il s'agit des sites du coteau de la Minière et du Puits des Champs. Ces deux zones déjà prévues au PLU de 2005 ont été conservées et ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Il existe des potentialités de réponse aux besoins en logements notamment à court et moyen terme à l'intérieur des zones urbanisées (U). Ces zones AU sont réservées pour le long terme si nécessaire. Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet après modification du PLU de Dourdan.

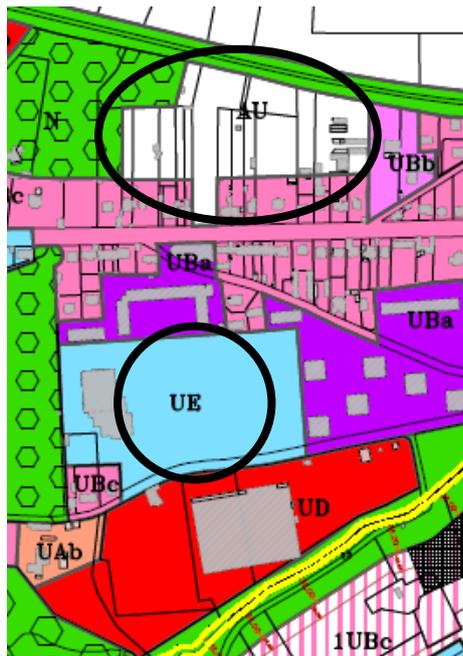
## Les évolutions par rapport au précédent PLU

Par rapport au PLU précédent, la révision n'apporte que des changements de faible importance à la délimitation des zones. Ces évolutions sont présentées ci-après.

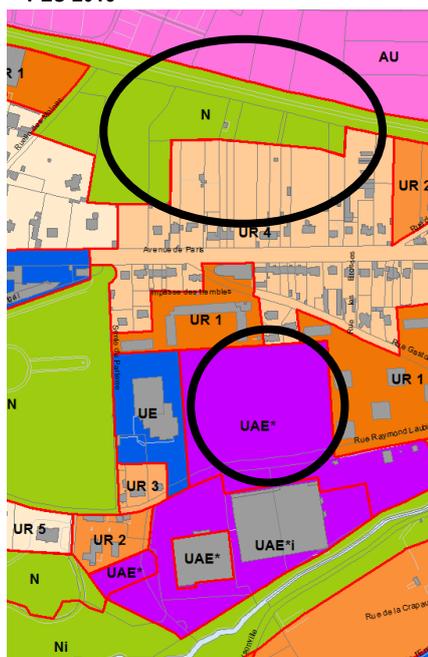
### Secteur Avenue de Paris et actuel Champ de foire



PLU 2005



PLU 2013



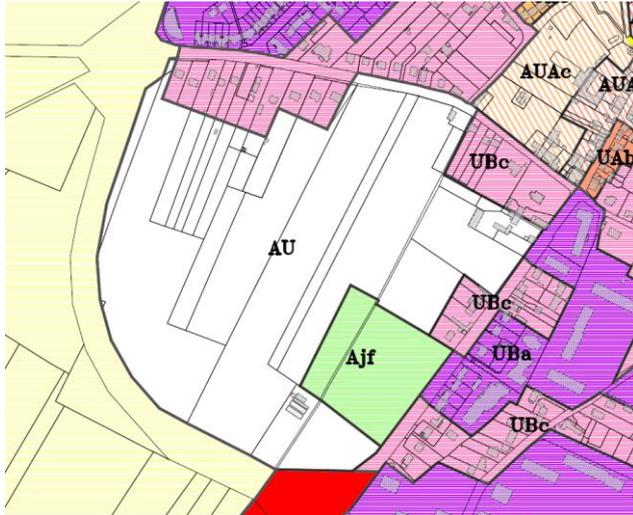
### Evolution par rapport au PLU de 2005

Afin de mettre en place les projets prévus dans le PADD en termes de développement économique et d'accueil de nouveaux logements, et pour traduire l'orientation d'aménagement et de programmation définie avenue de Paris,

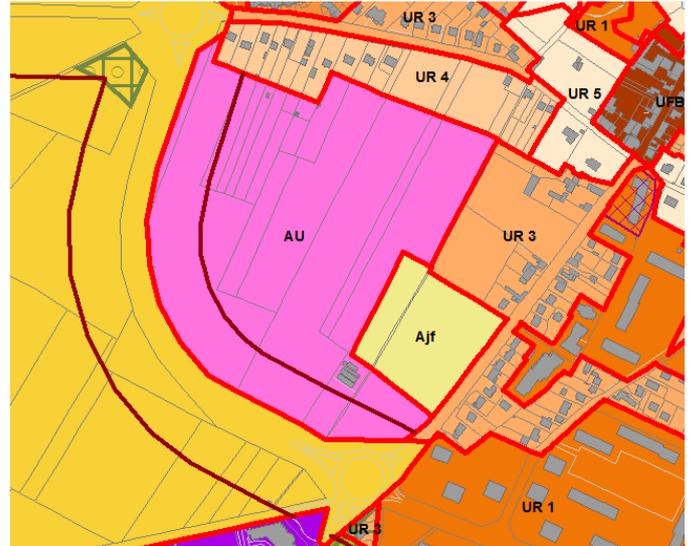
- Avenue de Paris : la zone à urbaniser AU est supprimée. Elle est remplacée par la délimitation d'une zone naturelle N en bordure de la voie ferrée et d'une zone résidentielle UR 4 correspondant aux gabarits des constructions existantes du quartier. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé, dont l'urbanisation est encadrée par l'orientation d'aménagement et de programmation ainsi que par les règles de la zone UR4.
- Rue Raymond Laubier : dans l'hypothèse d'un transfert du champ de foire sur un autre lieu, la zone d'équipement UE a été réduite au gymnase actuel. Le PADD a prévu sur ce site l'extension de la zone d'activités économiques à vocation commerciale aussi, une zone UAE\* a été créée.

## Site du nouveau Champ de foire

PLU 2005



PLU 2013



### Evolution par rapport au PLU de 2005

Afin de traduire les projets prévus dans le PADD :

- la zone à urbaniser AU a été conservée. Elle a cependant été réduite au nord et à l'est afin de permettre une continuité urbaine à court/ moyen terme sur l'avenue de Châteaudun (UR 3) et sur la rue Lebrun (UR4)
- La zone non aedificandi de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 116 en dehors des secteurs urbanisés, au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme est clairement identifiée sur le plan de zonage.
- Les zones résidentielles (UR 3 et UR 4) ont été étendues en franges du site afin de mettre en place une continuité urbaine rue Lebrun et avenue de Châteaudun dans le respect des gabarits des constructions existantes environnantes.

## Les Fontaines Bouillantes / Moulin Grillon

### Evolution par rapport au PLU de 2005

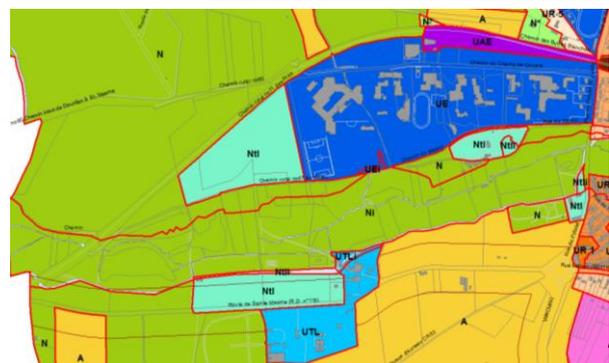
Afin de mettre en place les projets prévus dans le PADD à savoir le projet touristique et de loisirs qui préserve les zones humides des Fontaines Bouillantes :

- les zones humides sont préservées et une continuité écologique est créée avec l'extension de la zone naturelle N au sud du site
- la zone tourisme et loisirs Ntl (le périmètre ne concerne pas les zones humides) est considérablement réduite puisque les zones humides et les bois sont reclassés en zone N stricte
- Le moulin de Grillon (zone UD activités économiques) est reclassé en zone tourisme et loisirs UTL



PLU 2005

PLU 2013





## Les abords de la voie ferrée

Il s'agit de la traduction réglementaire de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Gare, abords de la voie ferrée

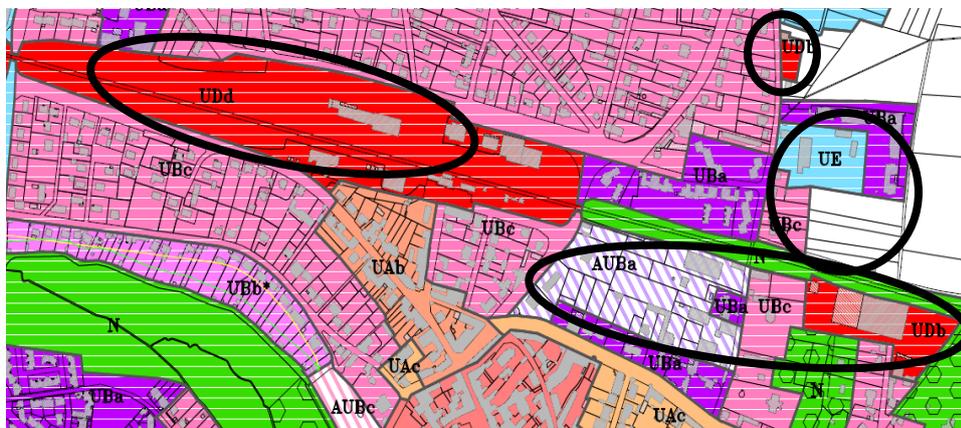


## Evolution par rapport au PLU de 2005

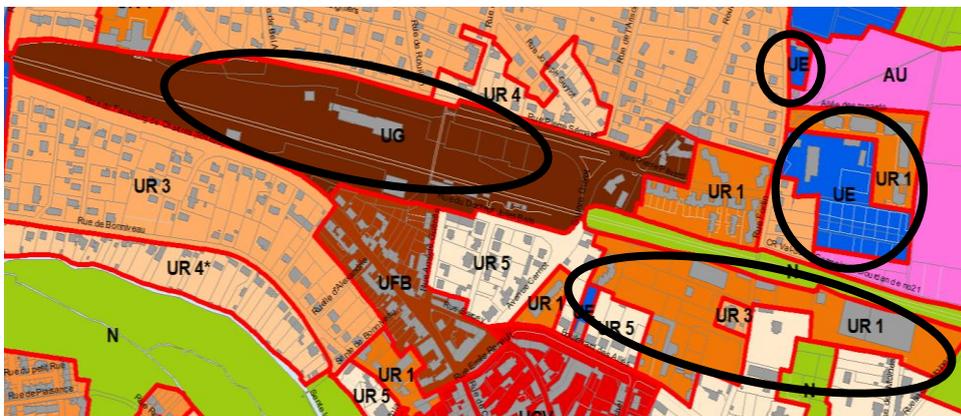
Afin de traduire l'OAP Gare, abords de la voie ferrée :

- la zone Udd activités est supprimée, elle est remplacée par la zone UG abords de la voie ferrée
- la zone à urbaniser AUBa et la zone d'activités UDb sont supprimées et réintégrées en zone résidentielle UR
- la zone d'équipements UE est étendue au sud sur une partie de la zone à urbaniser AU du PLU de 2005

## PLU 2005



## PLU 2013

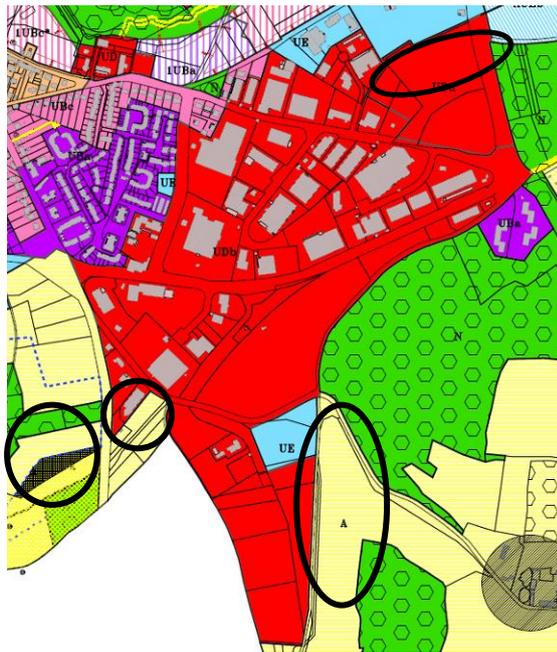


## Le Parc Lavoisier

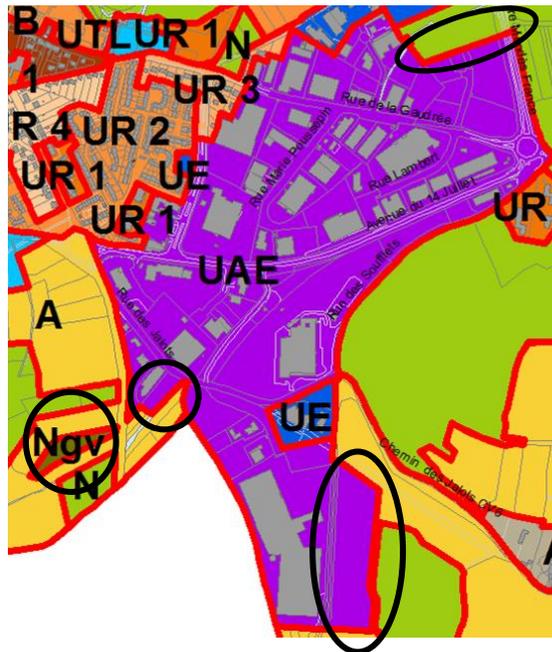
Il s'agit de la traduction réglementaire de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'activités du Parc Lavoisier



PLU 2005



PLU 2013



### Evolution par rapport au PLU de 2005

Afin de traduire l'OAP sur le Parc Lavoisier :

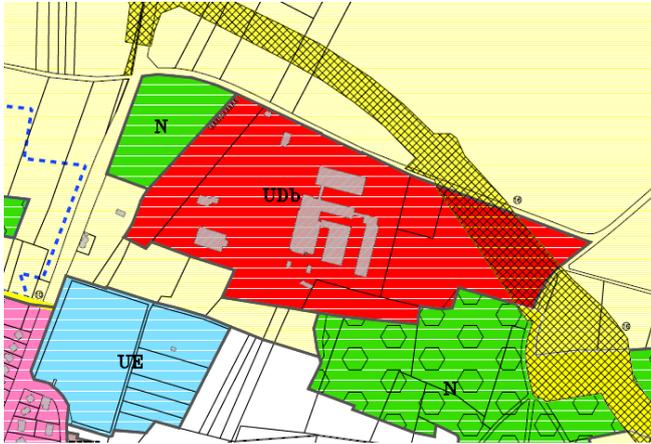
- la zone UAE a été légèrement étendue au sud du site
- la zone boisée au nord du site est reclassée en zone naturelle N
- une zone Ngv est créée pour prendre en compte de l'aire d'accueil des gens du voyage existante

## La zone d'activités de Vaubesnard – Ecopôle Dourdan Nord

Il s'agit de la traduction réglementaire de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'activités de Vaubesnard



PLU 2005



PLU 2013



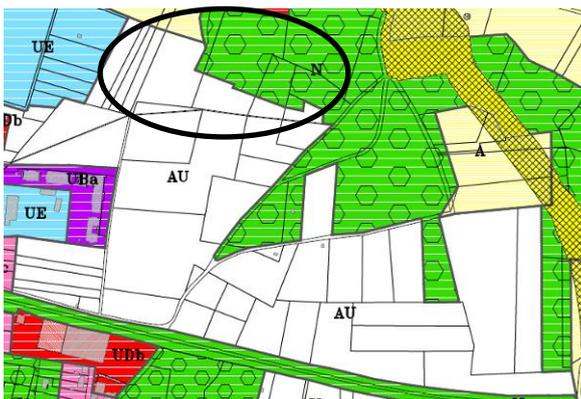
Evolution par rapport au PLU de 2005

Afin de traduire l'OAP sur la zone d'activités de Vaubesnard :

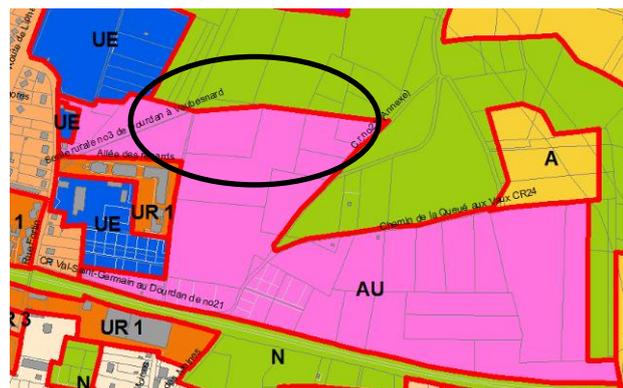
- la zone d'activités (UAE) a été étendue au nord et réduite à l'est pour s'arrêter à la limite de l'emprise de l'emplacement réservé pour la voie de contournement
- une bande paysagère non constructible de part et d'autre de la future voie de contournement a été délimitée dont 5 mètres sur la zone UAE au sud et 20 m en zone A au Nord .
- la zone naturelle N ceinturant la zone d'activités UAE a été étendue au sud et au nord afin de protéger le coteau boisé et permettre une continuité écologique Est / Ouest et Nord / Sud.

## La zone à urbaniser du Coteau de la Minière

PLU 2005



PLU 2013

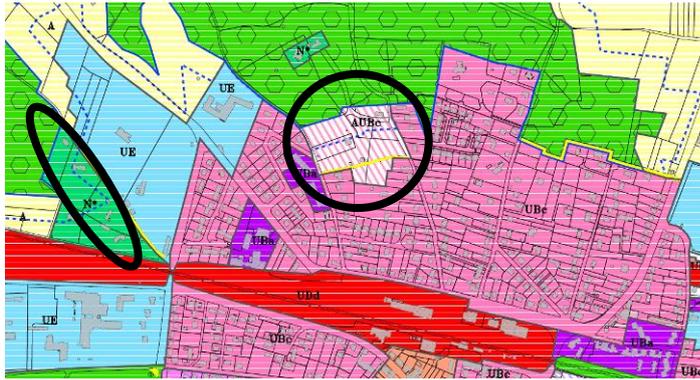


Evolution par rapport au PLU de 2005

- Les limites de la zone à urbaniser AU ont été ajustées pour plus de cohérence notamment entre la zone naturelle N et la zone à urbaniser AU
- La zone à urbaniser AU a été réduite au profit de la zone naturelle N au nord pour conserver le coteau boisé

## Les quartiers situés au nord de la voie ferrée

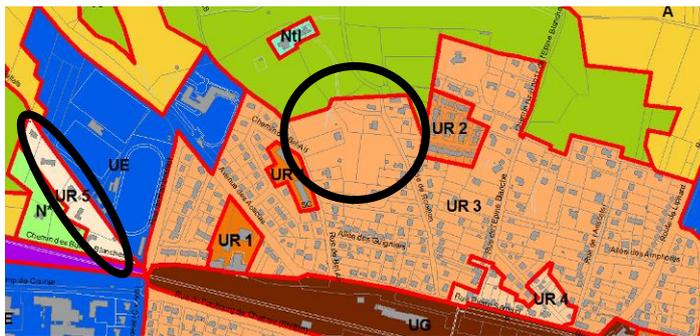
PLU 2005



### Evolution par rapport au PLU de 2005

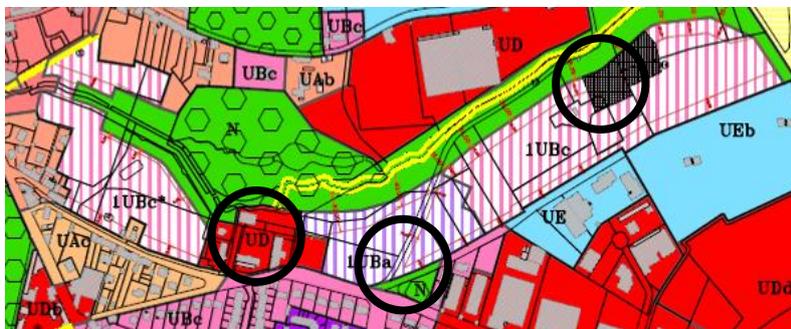
- la zone à urbaniser AUBc est supprimée, elle est réintégrée en zone résidentielle UR car elle est en partie réalisée et les réseaux ont été créés.
- les constructions situées rue Maurice Gallais en N\* au PLU de 2005, sont intégrées en zone résidentielle UR 5

PLU 2013



## Moulin Grouteau et Moulin Choiselier

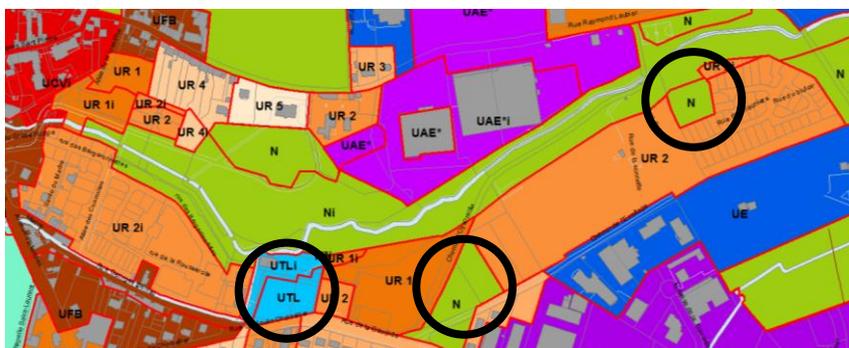
PLU 2005



### Evolution par rapport au PLU de 2005

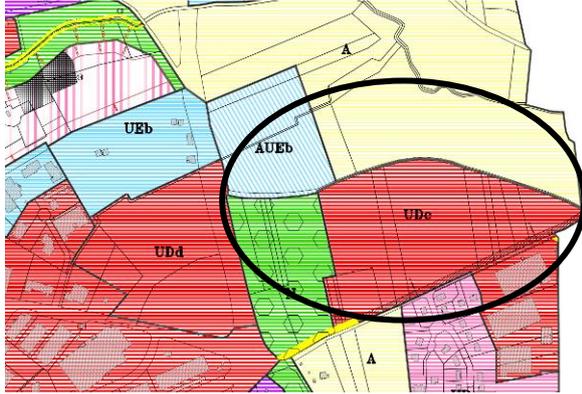
- les zones 1UBa et 1UBc sont intégrées dans les zones résidentielles UR
- la zone d'activités UD est supprimée et reclassée en zone UTL tourisme et loisirs conformément au PADD
- les zones naturelles N sont étendues

PLU 2013

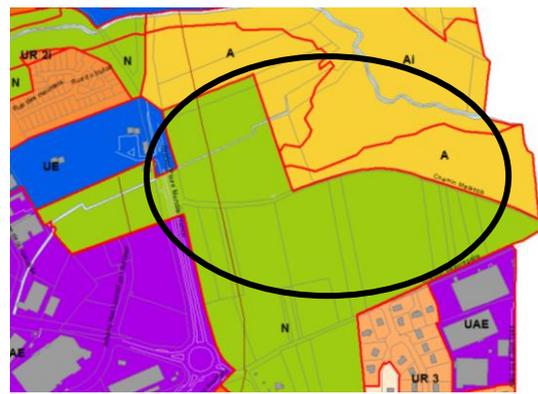


## Secteur Est

PLU 2005



PLU 2013



### Evolution par rapport au PLU de 2005

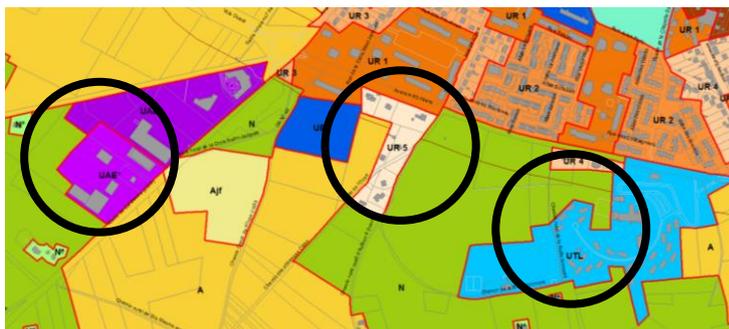
- la zone à urbaniser équipements AUEb est supprimée
- la zone UDe activités économique non réalisée située au nord du chemin de Beurepaire est supprimée. L'extension prévue dans le PLU de 2005 correspondait à une extension des activités exclusivement commerciale. Deux études sur le commerce à Dourdan réalisées par la CCI 91 ont montré que cette extension n'était pas souhaitable mais qu'au contraire, l'offre commerciale existante dans le centre-ville et près de l'Intermarché devait être confortée. De plus cette extension prévue se trouvait au milieu d'une zone naturelle.
- la zone naturelle N est étendue au nord du chemin de Beurepaire afin de permettre une continuité naturelle et écologique avec les espaces boisés situés au sud du territoire)

## Quartiers Sud de la RD 116, ZA de la Belette, Butte Normond

PLU 2005



PLU 2013



### Evolution par rapport au PLU de 2005

- les limites de la zone d'activités de la Belette (UAE\*) sont ajustées par rapport à l'existant et à la préservation du massif boisé (zone N)
- les constructions situées avenue d'Orléans et chemin des Abbesses classées en N\* au PLU de 2005 sont intégrées en zone résidentielle UR
- La zone du Belambra est classée en zone Tourisme et Loisirs (UTL), les règles de cette zone sont inchangées par rapport au PLU actuel

## Tableaux détaillés des superficies des zones

SURFACES DU PLU 2005			
	Zones du PLU	Surface PLU en ha	
Zones Urbaines	UAa	15,8 ha	
	UAb	7,1 ha	
	UAc	6,1 ha	
	UAd	6,6 ha	
	UBa	46,1 ha	
	UBb	3 ha	
	UBc	86,7 ha	
	UD	102 ha	
	UE	75,6 ha	
	UEb	4,5	
<b>Sous total U</b>		<b>353,5 ha</b>	
Zones Naturelles	N	1 723,5 ha	
	N*	11,1 ha	
	Nt	36,5 ha	
<b>Sous total N</b>		<b>1 771,1 ha</b>	
Zones Agricoles	A	866,7 ha	
	Ajf	7,3 ha	
<b>Sous total A</b>		<b>874 ha</b>	
Zones à Urbaniser	AUAa	1,3 ha	
	AUAb	1,3 ha	
	AUAc	5,9 ha	
	AUBa	3,1 ha	
	AUBc	3 ha	
	AUEb	3 ha	
	1UBa	2 ha	
1UBc	7,6 ha		
	AU	38,2 ha	
<b>Sous total AU</b>		<b>65,4 ha</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>3 064 ha</b>	
<b>EBC</b>		<b>1 645,1 ha</b>	

SURFACES DU PLU 2013			
	Zones du PLU	Surface PLU en ha	
Zones Urbaines	UCV	16,1 ha	
	UFB	9,8 ha	
	UG	9 ha	
	UR	177,6 ha	
	UAE	84,7 ha	
	UE	63,7 ha	
	UTL	18,7 ha	
	<b>Sous total U</b>		<b>379,6 ha</b>
Zones Naturelles	N	1778,2 ha	
	N*	2,4 ha	
	Ntl	20 ha	
	Ngv	0,5 ha	
<b>Sous total N</b>		<b>1 801,2 ha</b>	
Zones Agricoles	A	843,7 ha	
	A*	5,7 ha	
	Ajf	7,6 ha	
<b>Sous total A</b>		<b>857 ha</b>	
Zones à Urbaniser	AU	26,3 ha	
<b>Sous total AU</b>		<b>26,3 ha</b>	
		<b>TOTAL</b>	<b>3 064 ha</b>
<b>EBC</b>		<b>1672,3 ha</b>	

Le tableau récapitulatif des superficies indique l'évolution générale des zones et des secteurs entre le PLU approuvé en 2005 et le PLU révisé 2013. Il s'agit d'un véritable indicateur de l'évolution du territoire.

L'évolution entre le PLU et le PLU révisé montre que la commune s'inscrit dans la philosophie des politiques publiques en matière d'aménagement notamment par les lois SRU et Grenelle 1 et 2 avec en particulier la réduction de la consommation de l'espace et le maintien des espaces agricoles et naturels.

### Une augmentation de plus de 30 hectares des zones urbaines

En 15 ans, la commune a réalisé des projets en renouvellement urbain, dans les zones urbaines sans consommer d'espaces agricoles ou naturels. 33,5 hectares correspondant à des friches ont été urbanisés. Il s'agit notamment des quartiers Moulin Grouteau et Moulin Choiselier ainsi que quelques friches au sud de la voie ferrée. Par ailleurs, un certain nombre de secteurs au sein des zones urbaines existantes avaient été classés en zone à urbaniser AU dans le PLU de 2005, ces secteurs entièrement équipés font partie intégrante des zones urbaines et la classification en zones urbaines U est plus appropriée. Par ailleurs, pour encadrer le renouvellement de ces secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées.

### Une réduction importante (+de 37 hectares) des zones à urbaniser (AU)

Une diminution des zones AU (- 37,3 ha) qui correspond :

- au reclassement de zones AU en zones urbaines U puisque ces zones sont entièrement équipées ou ont fait l'objet de projets d'aménagement qui ont été réalisés depuis 2005
- au reclassement d'une partie de la zone AU du Puits des Champs en zone U en continuité de l'urbanisation
- au reclassement d'une partie de la zone AU du coteau de la Minière en zone UE équipement pour l'extension du groupe scolaire Charles Peguy au sud ouest de la zone et en zone naturelle N sur la partie Nord pour la préservation du coteau boisé.

## **Une légère augmentation des espaces naturels et agricoles**

La surface des zones naturelles et agricoles a augmenté de 14,7 ha.

La réduction de la zone agricole A de 17 ha correspond :

- aux parcelles classées en zone agricole à l'intérieur de la zone d'activités de la Belette, elles ont été reclassées en zone d'activités UAE et N
- aux extensions sud de la zone d'activités du Parc Lavoisier
- au reclassement de certaines parcelles en zone naturelle N pour permettre les continuités écologiques et prendre en compte le plan simple de gestion des boisements

L'augmentation de la zone naturelle (30 ha) correspond :

- au reclassement de zone agricole A en zone naturelle pour permettre les continuités écologiques et prendre en compte le plan simple de gestion des boisements
- au reclassement de la zone d'activités UD non réalisée au nord du chemin de Beaurepaire en zone naturelle

## **Une augmentation des espaces boisés classés et des lisières :**

Les espaces boisés classés du PLU de 2005 sont conservés en surface et en délimitation, hormis une compensation d'une surface équivalente en zone AU coteau de la Minière en zone naturelle N et quelques ajustements de tracés (EBC présents sur les voies ou sur les espaces de stationnement), de plus, conformément à l'inventaire réalisé par les services du Conseil Général de l'Essonne dans le cadre de l'association des personnes publiques associées 27,2 ha supplémentaires ont été classés en EBC, il s'agit d'extension des zones boisées existantes et de resserres et bosquets présents sur les plateaux agricoles ou aux abords des chemins agricoles et de l'Orge. Les lisières sont également conservées et leur tracé a été ajusté notamment dans les angles.

## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

### Le risque inondation

Une partie urbaine de la commune est concernée par le risque inondation au niveau de la traversée de l'Orge. Afin d'anticiper le PPRI en cours d'élaboration, il est indiqué à l'article 1 et 2 des zones concernées : « dans les secteurs indicés « i » au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions et installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque d'inondation »

Par ailleurs, conformément à la servitude sur l'entretien et à la surveillance des cours d'eau, des zones non aedificandi de 6 à 15 mètres de part et d'autre de l'Orge sont inscrites dans le règlement des zones concernées.

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge. »

De plus les constructeurs devront prendre toutes les précautions nécessaires à l'intérieur de ces zones.

« Les constructeurs dont les projets seront situés dans les zones concernées par un risque d'inondations (Cf. annexes servitudes du PLU) devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées et mettre en œuvre les prescriptions émises par les services de la DDT 91»

### Les risques de retrait-gonflement des argiles

Une partie des secteurs urbanisés du territoire est concernée par le risque géotechnique provoqué par les retraits et gonflements des argiles. La cartographie (source : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) localise :

- Les parties Nord, Sud Ouest et Sud Est du territoire communal classées en zone d'aléa moyen qui correspond à une zone intermédiaire entre la zone d'aléa fort pour laquelle la probabilité de survenance d'un sinistre est la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, et la zone d'aléa qualifiée de faible pour laquelle la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais n'affectant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).
- Une ligne d'argile de faible épaisseur (en rouge sur la carte) qui traverse la zone urbaine au niveau de l'Orge où la vigilance doit être de mise pour tout permis de construire. Il est recommandé de réaliser des études géotechniques complémentaires dans les secteurs où le risque est le plus important.

Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que les zones concernées par ce risque doivent respecter des précautions portant notamment sur les fondations et le terrassement des ouvrages.

«Les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU. »

### Les risques de remontée de nappes phréatiques

Une grande partie du territoire est concernée par le risque de remontée de nappes phréatiques, aussi dans ces zones les constructeurs devront assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions.

« La commune de Dourdan est située dans un secteur où ont été recensées des remontées de nappes phréatiques (cf. annexes servitudes du PLU). En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant d'assurer l'étanchéité des constructions notamment en cas de création de sous-sols. »

### Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

il est indiqué à l'article 1 et 2 des zones concernées :

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente d'interdiction : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur et d'Etablissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- dans la zone intermédiaire : chaque projet doit être accompagné d'une étude des risques établissant que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité.

Tout projet de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP dans cette zone est soumis à l'avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) d'Ile-de-France. Le transporteur doit être informé de tout projet d'urbanisme dans cette zone.

La fiche d'informations et la carte relatives aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Dourdan réalisées par la DRIRE sont annexées au dossier de PLU (pièce 7.1 annexes servitudes)

### **Les protections de l'environnement à proximité des axes routiers**

Les bandes non aedificandi de 100 mètres et 75 mètres de part et d'autre des axes concernés ont été identifiées sur le document graphique. Un rappel dans le règlement a été fait.

« Les dispositions de l'article L. 111-1-4 s'appliquent à :

-L'A10, 2 x 100 mètres.

-La RD149, sur 2 x 75 mètres.

-La RD116, sur 2 x 75 mètres.

-La RD 836, sur 2x 75 mètres.

*En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être appliquées si elles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.»*

## LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

### **Les éléments bâtis ou paysagers identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1 5 7° du Code de l'urbanisme hors AVAP**

Les espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1 5 7° du Code de l'urbanisme concernent les éléments bâtis remarquables (il s'agit des éléments repérés dans le diagnostic, à savoir : les maisons bourgeoises du début du XXème siècle) et les alignements d'arbres situés en dehors des secteurs concernés par l'AVAP.

Par ailleurs, des bandes paysagères notamment en frange des zones d'activités de la Belette et de Vaubesnard ont été repérées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme pour l'amélioration paysagère des entrées de ville.

Les éléments bâtis et paysagers font l'objet de prescriptions spécifiques aux articles 2, 11 et 13 des zones concernées

#### Art 2

*« Les constructions existantes identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont protégées en raison de leur intérêt architectural ou historique. La démolition ou l'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons techniques, financières ou sanitaires justifiées »*

#### Art 11

*« La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.*

*Les extensions et surélévations peuvent être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain de qualité. »*

### **Les Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal ont été identifiés comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme afin de garantir leur protection et leur pérennité.

Ils recouvrent les boisements significatifs de qualité : les forêts et bois, ainsi que les bosquets et resserres situés sur le plateau agricole

### **Les lisières des massifs de plus de 100 hectares**

En application du SDRIF de 1994, en dehors des sites urbains constitués, la lisière (50 m à partir du massif) des massifs de plus de 100 ha est inconstructible. La lisière des massifs de la forêt de Dourdan et de l'Ouye est reportée sur le document graphique, et fait l'objet de prescriptions particulières notamment en termes d'implantation en site urbain constitué.

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. A l'intérieur de cette zone de protection, dans un site urbain constitué, est donc interdite toute construction neuve ou extension de construction existante en direction du massif boisé.

### **Les axes de protection commerciale au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme**

Des axes de protection commerciale reportés sur le document graphique ont été instaurés en zones UCV, UFB et UR1 afin de permettre le maintien et le renforcement des commerces de proximité du secteur.

Le changement de destination des surfaces affectées au commerce est interdite dans les zones définies dans les documents graphiques du PLU. Le changement de destination est possible vers l'une de ces destinations ou entre ces destinations.

Les zones concernées sont

- Dans le centre-ville, zone UCV et UFB
- Dans la zone UR 1, le centre commercial de la Croix Saint Jacques

### **La zone non aedificandi de 100 m et 75 m en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme**

Les zones non aedificandi ont été reprises dans le PLU afin d'empêcher la construction aux abords des voies à grande circulation hors zone urbaine. Il s'agit des abords de l'autoroute A 10 et des RD 116, 149 et 836

### **La mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme**

Dans toutes les zones urbaines, il est indiqué que dans tous les nouveaux programmes de logements réalisés de 50 logements et plus, au moins 25 % des logements devront être des logements sociaux.

Par ailleurs, un secteur de mixité sociale est inscrit sur le site de l'ancienne caserne des pompiers, avec 100 % des logements en logements sociaux.



## Les emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

Le nombre total d'emplacements réservés est de 17

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

	OBJET	EMPRISE TOTALE	BENEFICIAIRE
1	Création d'une voie	4 400 m <sup>2</sup>	Commune
2	Elargissement du carrefour rue du Potelet/rue du Mesnil	150 m <sup>2</sup>	Commune
3	Elargissement du chemin et du carrefour de Beaurepaire	6 070 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aménagement d'une voie au niveau de la Jonction entre la rue Jubée de la Pérelle et la rue la Brousse	1 285 m <sup>2</sup>	Commune
5	Création d'un chemin piéton (Le Madre, liaison vers la route d'Etampes)	418 m <sup>2</sup>	Commune
6	Création d'un chemin piéton (entre la rue Jules Ferry et l'avenue d'Etampes)	484 m <sup>2</sup>	Commune
7	Elargissement de la rue Maurice Gallais	1 440 m <sup>2</sup>	Commune
8	Création d'un chemin piéton (jonction rue de Rouillon/rue de Bel Air)	770 m <sup>2</sup>	Commune
9	Aménagement des abords de l'Orge	5 180 m <sup>2</sup>	Commune
10	Aménagement paysager	4 974 m <sup>2</sup>	Commune
11	Création de la voie de contournement Nord	266 880 m <sup>2</sup>	Conseil Général de l'Essonne (91)
12	Aménagement hydraulique de la zone humide du ruisseau de l'étang de la Muette en amont du Parc Lavoisier	64 729 m <sup>2</sup>	SIVSO
13	Aménagement hydraulique de la zone humide	32 638 m <sup>2</sup>	SIVSO
14	Création de places de stationnement (rue Emile Zola)	395,5 m <sup>2</sup>	Commune
15	Création de places de stationnement (rue Geoffroy)	735 m <sup>2</sup>	Commune
16	Aménagement de l'allée des Renards	3 320 m <sup>2</sup>	Commune

### Les emplacements réservés supprimés par rapport au PLU de 2005 :

Les ER n°6, 10 et 15 ont été supprimés car ils ont été réalisés ou les projets ne sont plus d'actualité.

### Les emplacements réservés conservés par rapport au PLU :

Les emplacements réservés n° 1 à 4 et 7,11 ont été conservés pour la réalisation ou l'agrandissement de voirie

Les emplacements réservés n°5,6 et 8 ont été conservés pour la réalisation de liaisons douces

Les emplacements réservés n°9 et 10 ont été conservés pour la réalisation d'aménagements paysagers

Les emplacements réservés n°12 et 13 ont été conservés pour la réalisation d'aménagements hydrauliques

### Les nouveaux emplacements réservés :

L'emplacement réservé n°14 et 15 pour la réalisation de nouveaux espaces de stationnement

L'emplacement réservé n°16 pour la réalisation de l'aménagement de l'allée des Renards dans le cadre de l'extension du groupe scolaire Charles Peguy.

## Les emplacements réservés indicatifs au titre de l'article L 123-2c du Code de l'urbanisme

Le nombre total d'emplacements réservés indicatifs est de 2. Ils ont pour objet la réalisation de nouvelles liaisons douces conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation Gare / abords de la voie ferrée.

Tableau des emplacements réservés indicatifs au titre de l'article L.123-2c du Code de l'urbanisme

	OBJET	EMPRISE TOTALE	BENEFICIAIRE
17	Création d'un chemin piéton	364 m <sup>2</sup>	Commune
18	Création d'un chemin piéton	411 m <sup>2</sup>	Commune



## B) Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

### Articles applicables en toute zone

Articles 3 : ces articles ont été rédigés de façon à assurer la sécurité routière.

Articles 4 : ils sont rédigés de façon à être conformes aux règlements du SIVSO et du SICTOM de l'Hurepoix

Articles 6, 7 et 8 : dans un souci de clarté, il est précisé que peuvent être implantés dans les marges de retrait, des éléments constructifs ponctuels : marquises, perrons.... Pour valoriser les économies d'énergies, une modulation de 25 cm est donnée dans l'application des marges de retrait en cas d'isolation thermique par l'extérieur dans les secteurs d'habitat non concernés par un secteur AVAP ou une identification du bâti au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

### Articles communs aux différentes zones

#### ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

L'écriture de ces deux articles est quasi identique pour la plupart des zones, elle traduit le principe du maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans la plupart des zones urbaines, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers pour les habitants, c'est le cas pour l'industrie et les entrepôts dans les quartiers d'habitation.

Un dispositif est mis en place pour la protection des locaux commerciaux et artisanaux dans certaines zones en favorisant leur regroupement autour de certains pôles et de certains axes et pour éviter la dispersion de petites activités de manière éparpillée dans les quartiers. L'objectif est de protéger le commerce de détail et de proximité afin de maintenir l'animation dans le centre-ville et à la Croix Saint Jacques ainsi que rue d'Orsonville et rue Raymond Laubier.

Certaines zones sont plus spécialisées, c'est le cas des zones UE, UTL et UAE; en conséquence, toutes les catégories de constructions qui ne sont pas compatibles avec la vocation dominante de chacune de ces zones sont interdites ou limitées, notamment le logement.

Pour les zones A, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au maintien de l'activité agricole. En A\* est autorisé le changement de destination vers l'hébergement hôtelier et les équipements collectifs

Pour les zones N, les possibilités d'utilisation du sol sont plus restrictives afin de traduire les enjeux et objectifs spécifiques de protection des zones naturelles. La zone N bénéficie de secteurs spécifiques n'autorisant que les installations strictement nécessaires à l'activité et à la gestion de certains sites.

#### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les voies d'accès aux parcelles constructibles ainsi que les voies nouvelles créées dans les futures opérations soient suffisamment dimensionnées compte tenu de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies privées. Elles sont aussi destinées à assurer la prise en compte des circulations douces dans les opérations de construction ou d'aménagement d'une certaine importance.

Cet article fixe des normes de largeur de voies en fonction du nombre de logements desservis afin de maîtriser la place et le rôle de la voiture dans les nouveaux quartiers et d'organiser un meilleur partage de la voirie.

#### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

*Eaux pluviales :*

L'article 4 privilégie, pour le traitement des eaux pluviales, des solutions écologiques en utilisant les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques, ce qui permet de prévenir le risque d'inondation et contribue à l'alimentation des nappes phréatiques.

Doivent être mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, un débit de fuite a été fixé conformément aux prescriptions du SAGE Orge Yvette. Cette règle permet de diminuer fortement le risque d'inondation par la création de bassins tampon, de toitures végétalisées ou de tout autre dispositif d'écrêtage des crues.

*Déchets :*

L'article 4 impose la création d'espaces ou de locaux d'entreposage des déchets, pour les opérations qui portent sur plusieurs logements, cette disposition est justifiée par des considérations de confort et d'esthétique. Les articles 4 font un rappel vers le règlement du SICTOM.

#### **ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER**

L'article 11 a été conçu comme un outil de protection et de mise en valeur des formes urbaines et du patrimoine.

- Les constructions nouvelles devront s'inspirer du gabarit et du style des constructions traditionnelles, en particulier au niveau des toitures et des façades, afin d'être bien intégrées dans le paysage urbain environnant,
- Pour les constructions existantes :
  - o Le règlement permet d'interdire la démolition de constructions anciennes d'intérêt patrimonial et en état de conservation satisfaisant
  - o Des prescriptions sont fixées en cas de travaux sur des constructions anciennes d'intérêt patrimonial afin de faire en sorte que ces travaux ne viennent pas dénaturer la construction d'origine en dehors des secteurs concernés par l'AVAP.
- Des prescriptions particulières sont instaurées pour les travaux d'extension, de réhabilitation ou de transformation des constructions anciennes et pour les façades commerciales. Ces prescriptions sont destinées à assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine dans les quartiers résidentiels.
- Les clôtures font aussi l'objet de prescriptions particulières, que ce soit les clôtures existantes (conservation des murs anciens) ou les nouvelles clôtures à créer ; ces prescriptions visent aussi à garantir une certaine qualité esthétique des clôtures.

Dans les autres zones, l'article 11 est plus ouvert afin de laisser une certaine marge de créativité et d'innovation, il permet notamment la réalisation d'architecture bioclimatique.

Dans les secteurs concernés par l'AVAP, celle-ci fixe des règles spécifiques sur l'aspect extérieur des constructions.

## **ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les normes en matière de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles ; c'est-à-dire, 2 places par logement en zone UR. Cela paraît nécessaire pour faire en sorte que les constructeurs réalisent des places de stationnement suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions, afin de ne pas encombrer les places de stationnement sur le domaine public.

Par ailleurs, l'obligation de réserver des espaces pour les stationnements de vélos répond à l'enjeu de valorisation des modes de transport doux.

## **ARTICLE 13 : PROPORTION D'ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits varie de 10 à 60 % selon les quartiers. Elle a été fixée en tenant compte :

- De l'existant, c'est à dire des caractéristiques actuelles des quartiers existants qui présentent des proportions d'espaces verts différentes selon leur style et leur époque de construction
- De la volonté municipale de faire en sorte que dans les quartiers existants (zones U) il n'y ait pas une minéralisation excessive des sols et que soit conservée une part significative d'espace libre de pleine terre afin de maintenir un couvert végétal et de pouvoir infiltrer les eaux pluviales.

La proportion d'arbres à haute tige à planter a été fixée à un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans les zones denses (UCV, UFB, UG, UR1), ni dans les zones urbaines spécifiques (UE, UTL, UAE) car il n'est pas adapté, des règles pour maîtriser les gabarits des constructions (hauteur, emprise au sol, implantation) ont été définies.

Par ailleurs, la zone résidentielle (UR) et plus particulièrement les secteurs composés d'habitat individuel ont un COS variant entre 0,60 et 0,30 suivant la densité souhaitée dans les quartiers.

## **ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des préconisations ont été fixées en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone résidentielle UR.

### **1- Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

### **2- Protection contre les vents**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

## **ARTICLE UAE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Des règles ont été fixées sur l'obligation d'être relié à un réseau haut débit, dans les zones d'habitat pour les opérations de plus de 3 logements, dans les zones mixtes (UG) et dans les zones d'activités sans condition (UAE).



## Zone UCV

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<b>Art. 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Suivant les rues : - Alignement obligatoire - Alignement ou retrait avec un retrait maximal égal au retrait de la construction mitoyenne le plus important et continuité bâtie par un mur obligatoire	<i>L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs.</i>
<b>Art 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Suivant les secteurs définis par les rues : Implantation en limite séparative sur 1 ou 2 limites séparatives ou retrait en cas de retrait L=H avec 8 m minimum si ouverture créant des vues ou si pas d'ouverture créant des vues L=H-4 m avec 2.5 m minimum	<i>Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville, implantés en limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.</i>
<b>Art 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance de retrait entre deux constructions est : L=H avec 8 m minimum si ouverture créant des vues ou si pas d'ouverture créant des vues L=H-4 m avec 2.5 m minimum	<i>Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville, implantés à proximité les uns des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</i>
<b>Art 9</b> Emprise au sol des constructions	Il n'est pas fixé de règle	<i>Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain de centre où il existe de petites parcelles entièrement occupées par du bâti. La définition d'une emprise au sol n'a pas de sens</i>
<b>Art. 10</b> Hauteur maximale des constructions	15 m au faitage ou à l'acrotère	<i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans cette zone. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.</i>

### Evolution par rapport au PLU de 2005 :

Les règles de la zone UCV reprennent les règles de la zone UAa du PLU de 2005. L'écriture des règles a été ajustée toutefois, il n'y a pas eu de changement de fond puisque ces règles correspondent aux gabarits du tissu de centre ville ancien. Par ailleurs, il est précisé que les constructions situées dans le périmètre AVAP doivent respecter le règlement de l'AVAP.

## Zone UFB

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<b>Art. 6</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b>	Alignement ou retrait avec un retrait maximal égal au retrait de la construction mitoyenne le plus important et continuité bâtie par un mur obligatoire	<i>L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs.</i>
<b>Art. 7</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Implantation sur au moins 1 limite séparative ou retrait en cas de retrait L=H avec 8 m minimum si ouverture créant des vues ou si pas d'ouverture créant des vues L=H-4 m avec 2.5 m minimum	<i>Cette règle est conforme au tissu traditionnel de faubourg où il existe de nombreux immeubles ou maisons de villes, implantés en limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.</i>
<b>Art 8</b> <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	La distance de retrait entre deux constructions est : L=H avec 8 m minimum si ouverture créant des vues ou si pas d'ouverture créant des vues L=H-4 m avec 2.5 m minimum	<i>Cette règle est conforme au tissu traditionnel de faubourg où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville, implantés à proximité les uns des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis</i>
<b>Art 9</b> <b>Emprise au sol des constructions</b>	L'emprise au sol est fixée à 60%	<i>Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain où de nombreuses parcelles sont déjà occupées. Toutefois, elle fixe une limite afin de ne pas aboutir à une densification excessive et de conserver une part d'espace perméable ainsi que des espaces végétalisés.</i>
<b>Art. 10</b> <b>Hauteur maximale des constructions</b>	12 m au faîtage ou à l'acrotère	<i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs existantes dans cette zone. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Pour les constructions nouvelles, elle garantit une bonne intégration dans le paysage urbain environnant</i>
<b>Art. 13</b> <b>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</b>	30% des espaces libres de toute construction devront être aménagés en espaces verts.	<i>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers de faubourg</i>

### Evolution par rapport au PLU de 2005 :

Les règles de la zone UFB reprennent les règles de la zone UAb du PLU de 2005. L'écriture des règles a été uniquement ajustée puisque ces règles correspondent aux gabarits du tissu de faubourg. Les changements de fond portent uniquement sur la mise en place d'une emprise au sol des constructions fixée à 60% et un pourcentage d'espaces verts fixé à 30%. ", il est précisé que les constructions situées dans le périmètre AVAP doivent respecter le règlement de l'AVAP.

## Zone UG

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<b>Art. 6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Alignement ou retrait 2m minimum	<i>Cette règle est assez souple pour permettre la mutabilité du secteur de la gare.</i>
<b>Art. 7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation en limite séparative ou retrait en cas de retrait L=H avec 8 m minimum si ouverture créant des vues ou si pas d'ouverture créant des vues L=H-4 m avec 2.5 m minimum	<i>Cette règle est conforme au tissu assez dense souhaité sur le secteur aux abords de la gare. où il existera des immeubles implantés en limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.</i>
<b>Art 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance de retrait entre deux constructions est : L=H avec 8 m minimum si ouverture créant des vues ou si pas d'ouverture créant des vues L=H-4 m avec 2.5 m minimum	<i>. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</i>
<b>Art 9</b> Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol est fixée à 60%	<i>Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain souhaité sur le secteur. Toutefois, elle fixe une limite afin de ne pas aboutir à une densification excessive et de conserver une part d'espace perméable ainsi que des espaces végétalisés.</i>
<b>Art. 10</b> Hauteur maximale des constructions	12 m au faîtage	<i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs existantes dans les quartiers périphériques de faubourg. Elle garantit une bonne intégration dans le paysage urbain environnant</i>
<b>Art. 13</b> Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	10% des espaces libres de toute construction devront être aménagés en espaces verts.	<i>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation.</i>

### Evolution par rapport au PLU de 2005 :

Les règles de la zone UG permettent de réaliser la mixité fonctionnelle et la densité souhaitées sur le secteur Gare – abords des voies ferrées conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation. Il est précisé que les constructions situées dans le périmètre AVAP doivent respecter le règlement de l'AVAP.

## Zone UR

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<p><b>Art. 6</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b></p>	<p>En zones UR1, UR2 et UR 3 : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum.</p> <p>En zones UR 4 et UR 5 : Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la voie ou de l'emprise publique, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum. Au-delà de la bande de 20 mètres, seules sont autorisés les constructions annexes, les abris de jardins et remise à bois.</p>	<p><i>Cette règle a pour objet de conserver un retrait minimum des voies et emprises afin de limiter les impacts du trafic routier et de préserver des espaces libres en façade sur rue aménagés en espaces verts ou en espaces de stationnement.</i></p>
<p><b>Art. 7</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>En UR 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le terrain possède une largeur inférieure à 15 m : les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.</li> <li>- Lorsque le terrain possède une largeur supérieure ou égale à 15 mètres : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait.</li> </ul> <p>Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance minimale de retrait est <math>L=H</math> avec 6 m minimum si la façade comporte des ouvertures créant une vue directe sur un fonds voisin. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale de retrait est <math>L=H/2</math> avec 2,50 m minimum.</p> <p>En UR 2</p> <p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.</p> <p>La distance minimale de retrait est <math>L=H</math> avec 6 m minimum si la façade comporte des ouvertures créant une vue directe sur un fonds voisin. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale de retrait est <math>L=H/2</math> avec 2,50 m minimum.</p> <p>En UR 3 et UR 4 :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. La distance minimale de retrait est <math>L=H</math> avec 8 mètres minimum si la façade comporte des ouvertures créant une vue directe sur un fonds voisin. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale de retrait est <math>L=H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En UR 5</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. La distance minimale de retrait est <math>L=H</math> avec un minimum de 8 mètres.</p>	<p><i>Cette règle est conforme au tissu résidentiel où il existe des immeubles en UR 1, maisons de ville en UR 2 et maisons implantées de manière diffuse en UR 3, UR4 et UR5, implantés en retrait des limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Une souplesse d'implantation en limite séparative est conservée en UR1 et UR2 pour permettre une évolution du bâti existant sur des parcelles de petite taille.</i></p>

<b>Art 8</b> <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant une vue directe. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.</p>	<p><i>Cette règle est conforme au tissu résidentiel collectif et pavillonnaire. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</i></p>
<b>Art 9</b> <b>Emprise au sol des constructions</b>	<p>En UR 1 : l'emprise au sol est fixée à 60%.  En UR 2 : l'emprise au sol est fixée à 50%.  En UR 3 : l'emprise au sol est fixée à 40%.  En UR 4 : l'emprise au sol est fixée à 30%.  En UR 5 : l'emprise au sol est fixée à 25%.</p>	<p><i>Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain où de nombreuses parcelles sont déjà occupées à 60% en UR1, 50% en UR2, 40% en UR3, 30% en UR 4. et 25% en UR5. Toutefois, elle fixe une limite afin de ne pas aboutir à une densification excessive et de conserver une part d'espace perméable ainsi que des espaces végétalisés.</i></p>
<b>Art. 10</b> <b>Hauteur maximale des constructions</b>	<p>En UR 1  La hauteur maximale des constructions est égale à 15 mètres au faitage ou à l'acrotère.  Le nombre de niveaux admissibles est R+3+C avec un seul niveau de comble aménageable.</p> <p>En UR 2 et UR 3  La hauteur maximale des constructions est égale à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère.  Le nombre de niveaux admissibles est R+1+C avec un seul niveau de comble aménageable.</p> <p>En UR 4 et UR5  La hauteur maximale des constructions est égale à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.  Le nombre de niveaux admissibles est R+1+C avec un seul niveau de comble aménageable.</p>	<p><i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs existantes dans chacun des secteurs. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Pour les constructions nouvelles, elle garantit une bonne intégration dans le paysage urbain environnant</i></p>
<b>Art. 13</b> <b>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</b>	<p>En zones UR1, UR2, UR3 : 30 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.  En zone UR 4 : 40 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.  En zone UR 5 : 60% des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.</p>	<p><i>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers résidentiels.</i></p>
<b>Art 14 : COS</b>	<p>En zone UR 1 : Il n'est pas fixé de règle.  En zone UR 2 : le COS est fixé à 0,60.  En zone UR 3 : le COS est fixé à 0,40.  En zone UR 4 : le COS est fixé à 0,35.  En zone UR 5 : le COS est fixé à 0,30.</p>	<p><i>Cette règle est nécessaire pour éviter une densification excessive et non maîtrisée des quartiers d'habitations, qui risque de se traduire par une multiplication des logements dans des conditions de confort et d'habitabilité peu agréables pour les futurs habitants et par la disparition des espaces verts communs et jardins transformés en cour ou en parking.</i></p>

**Evolution par rapport au PLU de 2005 :**

Les règles de la zone UR reprennent en grande partie les règles de la zone UB du PLU de 2005. L'écriture des règles a été ajustée, toutefois des règles plus précises notamment en termes d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces verts ont été mises en place pour conserver les caractéristiques propres à chaque quartier. Les COS ont été légèrement augmentés de 0,05, il est précisé que les constructions situées dans le périmètre AVAP doivent respecter le règlement de l'AVAP.

## Zone UAE

Les **zones UAE**, sont des zones réservées à l'accueil et au développement des bâtiments à destination d'activités économiques.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la voie ce qui est préférable :

- sur le plan fonctionnel : pouvoir rentrer les véhicules sur la parcelle et stocker des marchandises
- sur le plan paysager : cela permet de créer une marge de retrait paysagère

Les principaux articles du règlement sont l'emprise au sol qui est fixée à 70 % ce qui correspond généralement aux besoins de fonctionnement des entreprises : implantation des constructions, stockage, stationnement et possibilité de créer des marges paysagères par rapport aux voies et aux limites séparatives.

La hauteur est fixée à 12 m et 10 m en zone UAE\*. Cette hauteur a été définie en tenant compte des besoins spécifiques des entreprises artisanales, et du contexte environnant.

Il n'est pas fixé de COS car c'est un outil peu adapté aux bâtiments d'activités pour lesquels la notion de surface de plancher n'a pas beaucoup de sens. Le règlement permet de maîtriser les volumes et les gabarits ce qui est préférable.

### Evolution par rapport au PLU de 2005 :

Les règles de la zone UAE reprennent en grande partie les règles de la zone UD du PLU de 2005. L'écriture des règles a été ajustée, notamment en termes d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces verts. Les COS ont été supprimés.

**Zone UTL** est réservée aux équipements et constructions tournés sur le secteur du tourisme et des loisirs, aussi les règles inscrites sont assez souples afin de permettre l'évolution et la réalisation de nouveaux projets d'équipements. Des règles d'implantation (articles 6 et 7) et de hauteur (art 10) ont été instaurées afin de permettre une bonne intégration de ces constructions dans le tissu environnant.

### Evolution par rapport au PLU de 2005 :

Les règles de la zone UTL reprennent en grande partie les règles de la zone UE du PLU de 2005. L'écriture des règles a été ajustée, notamment en termes d'occupations du sol autorisées dans la zone, de hauteur (elle est diminuée par rapport à la zone UE) de pourcentage d'espaces verts. Il est précisé que les constructions situées dans le périmètre AVAP doivent respecter le règlement de l'AVAP.

La **zone UE** est réservée aux grands équipements de la ville, aussi les règles inscrites sont assez souples afin de permettre l'évolution et la réalisation de nouveaux projets d'équipements. Des règles d'implantation (articles 6 et 7) et de hauteur (art 10) ont été instaurées afin de permettre une bonne intégration de ces constructions dans le tissu environnant.

### Evolution par rapport au PLU de 2005 :

Les règles de la zone UE reprennent en grande partie les règles de la zone UE du PLU de 2005. L'écriture des règles a été ajustée, notamment en termes d'occupations du sol autorisées dans la zone, de hauteur, de pourcentage d'espaces verts. , il est précisé que les constructions situées dans le périmètre AVAP doivent respecter le règlement de l'AVAP.

La **zone A** est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les règles inscrites dans le PLU ont pour objectif de pérenniser l'agriculture sur le territoire. Ainsi les règles d'implantation (alignement ou retrait avec 2 mètres minimum), d'emprise au sol (30% et 70% pour les serres) et de hauteur (12m et 9 m pour les habitations) mises en place permettent à la fois :

- de maintenir et faire évoluer les constructions liées à l'activité agricole et à l'habitat des exploitants avec des conditions notamment par rapport à la surface minimale d'installation (SMI) mise en place en Essonne.
- de maîtriser l'impact des constructions dans le paysage, et par rapport aux quartiers environnants (une mesure a été inscrite à l'article 2 pour regrouper les constructions autour de l'exploitation dans un rayon de 50 m et ainsi éviter la dispersion des constructions)

### Evolution par rapport au PLU de 2005 :

Les règles de la zone UE reprennent en grande partie les règles de la zone UE du PLU de 2005. L'écriture des règles a été ajustée, notamment en termes d'occupations du sol autorisées dans la zone notamment en zone A\*, d'emprise au sol, de hauteur puisque elle est réduite pour les constructions à usage d'habitat, de pourcentage d'espaces verts...

**Zone N**, cette zone est protégée pour des raisons de paysage ou de qualité environnementale. Compte tenu du fait que les constructions ne sont autorisées que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le règlement est assez souple, il fixe simplement des emprises au sol et des hauteurs différentes suivant les secteurs. Il est par ailleurs précisé que les constructions autorisées par le règlement ne devront pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

**Evolution par rapport au PLU de 2005 :**

Les règles de la zone N reprennent en grande partie les règles de la zone N du PLU de 2005. L'écriture des règles a été ajustée, notamment en termes d'occupations du sol autorisées dans la zone conformément au décret de février 2012 sur les espaces naturels

La **zone AU** dite « stricte » est une zone fermée à l'urbanisation, aucune construction n'y est autorisée, le règlement est donc vide hormis les articles 6 et 7 qui sont réglementés du fait de leur caractère obligatoire (implantation à l'alignement ou en retrait avec 5 m minimum). Le règlement sera élaboré et introduit dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, dès lors qu'un programme et un projet auront été définis. Le règlement traduira les orientations du projet retenu.

**Evolution par rapport au PLU de 2005 :**

Les règles de la zone AU reprennent en grande partie les règles de la zone AU du PLU de 2005. Seuls les articles 6 et 7 ont été réglementés puisqu'il s'agit d'articles obligatoires.



## C) Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement et programmation

La commune de Dourdan a défini 6 orientations d'aménagement et de programmation correspondant à des secteurs destinés à être aménagés à court /moyen terme :

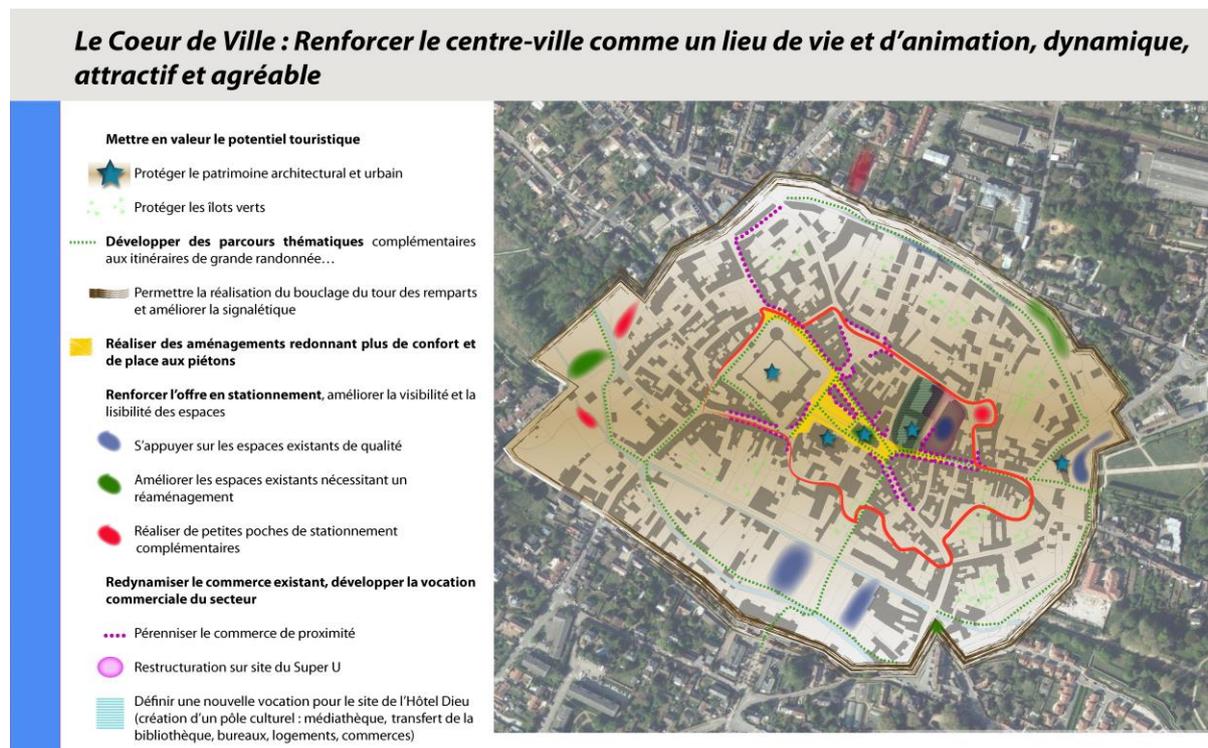
- L'orientation d'aménagement n°1 concerne le centre-ville
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne le secteur Orge urbaine
- L'orientation d'aménagement n°3 concerne le secteur gare / abords de la voie ferrée
- L'orientation d'aménagement n°4 concerne un petit secteur situé avenue de Paris
- L'orientation d'aménagement n°5 concerne la zone d'activités du Parc Lavoisier
- L'orientation d'aménagement n°6 concerne la zone d'activités de Vaubesnard

Pour chacun de ces six secteurs, la commune et ses partenaires ont déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations ou aménagements, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

### 1- Le Cœur de ville

#### Objectifs

L'objectif est de renforcer l'attractivité du centre ville traditionnel et de lui faire jouer pleinement son rôle de pôle d'animation commerciale et de services, de lieu d'échange et de convivialité.



#### Principes d'aménagement

Le projet repose sur les principes suivants :

- Mettre en valeur le potentiel touristique de la commune (Château, Halle, église, Hôtel Dieu maisons de ville, remparts...) Développer des parcours thématiques complémentaires aux itinéraires de grande randonnée...
- Réaliser des aménagements redonnant plus de confort et de place aux piétons (place du Château, rue de Chartres, place de la Halle)
- Renforcer l'offre en stationnement, à travers la réalisation de petites poches de stationnement en périphérie du centre-ville
- Améliorer la visibilité et la lisibilité des espaces de stationnement du centre-ville (signalétique, sens de circulation, capacité...)
- Redynamiser le commerce de centre-ville existant et protéger et développer la vocation commerciale du secteur (rue de Chartres, rue St Pierre, place de la forge, place du marché aux herbes)
- Protéger la vocation commerciale des secteurs commerciaux existants
  - Pérenniser le commerce de proximité

- Restructuration sur site du Super U, développement d'un pôle culturel avec une partie commerciale côté Hôtel Dieu
- Conforter le réseau de liaisons douces existant : permettre la réalisation du bouclage du tour des remparts et améliorer la signalétique
- Définir une nouvelle vocation pour le site de l'Hôtel Dieu (création d'un pôle culturel : médiathèque, transfert de la bibliothèque, bureaux, logements, commerces). La Chapelle sera protégée, et pourra être utilisée pour des manifestations de type culturelles (concerts...)
- Protéger les îlots verts

## 2- Orge urbaine

### Enjeux

Ce secteur située à la croisée du centre-ville et des quartiers résidentiels présente tous les atouts qui participent à la qualité du cadre de vie de Dourdan : présence de l'Orge, proximité du centre ville historique, patrimoine bâti et paysager remarquables, réseau de liaisons douces, équipements... L'aménagement de ce secteur est un élément clé du projet de territoire à horizon 2023.

**Orge urbaine : Mettre en valeur le site à la croisée du centre-ville et des quartiers résidentiels**

**Protéger les éléments bâtis et paysagers remarquables**

- ★ Préserver les constructions remarquables (maisons, lavoirs et grandes propriétés)
- 🌿 Conserver les espaces boisés et la prairie humide
- 👁️ Maintenir des vues sur le centre-ville haut et la « prairie humide » (secteur du Potelet), en conservant certains jardins de fond de parcelle

**Définir un parti d'aménagement qui respecte l'environnement et les caractéristiques du site**

- 📏 Prendre en compte la trame nord-sud des jardins comme une composante du parti d'aménagement
- 🌿 Maintenir une continuité végétale le long des berges de l'Orge
- 🏠 Conforter les pôles d'équipements existants
- 🌳 Aménager le parc Lejars Rouillon en jardin ludique
- 🚶 Conforter le réseau de liaisons douces existant
- 🔄 Aménager en continuité de nouvelles liaisons douces
- 🅑 Parking existant ou à créer

Sur les îlots pouvant faire l'objet d'une mutation :

- 🏡 Réaliser de nouveaux programmes de logements diversifiés
- 🏡 Proposer des formes urbaines plus compactes qui respectent les gabarits des constructions de faubourg existantes

### Principes d'aménagement

#### Protéger les éléments bâtis et paysagers remarquables

- Préserver les constructions remarquables, les espaces boisés
- Maintenir des vues sur le centre-ville haut et la « prairie humide » (secteur du Potelet), en conservant certains jardins de fond de parcelle

#### Définir un parti d'aménagement qui respecte l'environnement et les caractéristiques du site :

- Protéger les grandes propriétés : parc, jardin, éléments de patrimoine, les passerelles et lavoirs...
- Prendre en compte la trame nord-sud des jardins comme une composante du parti d'aménagement
- Maintenir une continuité végétale le long des berges de l'Orge et assurer un traitement écologique des espaces proches, afin de préserver la qualité de l'eau de l'Orge.
- Conforter le réseau de liaisons douces existant ; aménager de nouvelles liaisons le long de l'Orge en continuité avec la promenade Veneau...,
- Développer des aires de stationnement vélos
- Sur les îlots pouvant faire l'objet d'une mutation :
  - Réaliser de nouveaux programmes de logements diversifiés
  - Proposer des formes urbaines plus compactes qui respectent les gabarits des constructions de faubourg existantes
  - Promouvoir les énergies renouvelables et l'architecture bioclimatique

### 3- Gare / abords de la voie ferrée

#### Enjeux

Ce secteur aux abords de la gare constitue un enjeu important en termes de mixité fonctionnelle programmée dans le projet de territoire notamment l'accueil d'une activité tertiaire ou d'équipement complémentaire non présents à l'heure actuelle à Dourdan.



#### Principes d'aménagement

Pour conduire l'évolution du site, les orientations suivantes ont été retenues :

- Sur les friches ferroviaires :
  - Permettre une mixité fonctionnelle avec l'accueil d'équipement culturel, cinéma par exemple, de bureaux et d'entreprises, de services aux abords de la gare (secteur nord)
- Sur les emprises foncières pouvant faire l'objet de mutation :
  - Réaliser de nouveaux programmes de logements diversifiés
  - Proposer des formes urbaines plus compactes dans la continuité des opérations récentes réalisées dans le quartier. La zone derrière l'avenue de Paris connaîtra une densité équivalente à ce qui existe déjà en front de rue. De plus, une zone verte entre la voie ferrée et ce secteur sera préservée.
- Renforcer l'intermodalité vélo/train en créant des stationnements vélos à la gare et en aménageant de nouvelles liaisons douces au sein du quartier
- Permettre l'extension du groupe scolaire Charles Peguy

## 4- l'avenue de Paris

### Objectifs

L'objectif est de réaliser une petite opération de logements bien intégrée dans le quartier environnant entre l'avenue de Paris et la voie ferrée.



### Principes d'aménagements

Pour conduire l'évolution du site, les orientations suivantes ont été retenues :

#### Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager :

- Protéger les constructions remarquables en front de l'avenue de Paris
- Préserver une zone naturelle paysagère entre le site et la voie ferrée

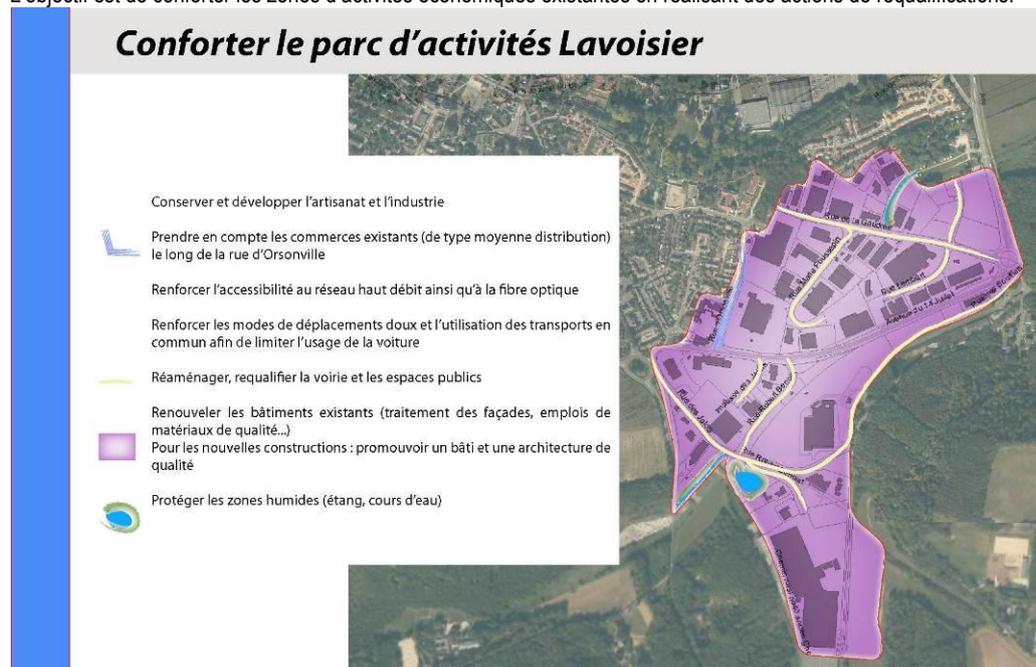
#### Programmer une petite opération de logements qui s'inscrit dans le quartier :

- Aménager un accès unique depuis l'avenue de Paris pour desservir les nouvelles constructions
- Permettre la réalisation de quelques constructions qui devront respecter les gabarits (emprise au sol, hauteur, espace vert...) des constructions existantes environnantes

## 5- Le Parc Lavoisier

### Objectifs

L'objectif est de conforter les zones d'activités économiques existantes en réalisant des actions de requalifications.



### Principes d'aménagement

Pour conduire l'évolution du site, les orientations suivantes ont été retenues :

- Conforter les zones d'activités économiques existantes, notamment à travers des enjeux de requalification
  - Réaménager, requalifier la voirie et les espaces publics
  - Conserver et développer l'artisanat et l'industrie
  - Prendre en compte le commerce existant type moyenne distribution le long de la rue d'Orsonville,
  - Renouveler les bâtiments existants (traitement des façades et des clôtures, utilisation de matériaux de qualité, promotion d'une architecture de qualité...)
- Protéger les zones humides (berges des rus et étang...)
- Renforcer l'accessibilité au réseau haut débit ainsi qu'à la fibre optique, particulièrement dans les secteurs (actuels et futurs) accueillant des activités et des emplois
- Renforcer les modes de déplacements doux, et les transports en commun sur cette zone, afin de limiter l'utilisation de la voiture

## 6- La zone d'activités de Vaubesnard – éco pôle Dourdan Nord

### Objectifs

L'objectif est de conforter les zones d'activités économiques existantes



### Principes d'aménagement

Pour conduire l'évolution du site, les orientations suivantes ont été retenues :

- Développer la zone d'activités en définissant pour les nouvelles constructions des gabarits qui respectent le relief et le paysage du site notamment les vues depuis et vers la ville et le coteau boisé :
  - Limiter l'impact des nouvelles constructions en termes de hauteur
  - Utiliser des matériaux de qualité qui s'insèrent dans le site
- Aménager une zone naturelle aux abords de la route de Liphard, tampon entre le plateau agricole, la zone d'activités et le coteau boisé
- Conserver une bande paysagère de part et d'autre de la future voie de contournement nord (5 m minimum au sud et 20 m minimum au nord)

### III – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 ans) il s'agit de :

- mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

#### Le PADD

La vision proposée par le projet pour définir l'avenir de Dourdan à l'horizon 2023 se décline en deux grandes orientations :

- 1- Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants. Un pôle dynamique rayonnant sur un large territoire.
- 2- Une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité. Un cadre et une qualité de vie préservés.

#### **1- Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants. Un pôle dynamique rayonnant sur un large territoire.**

##### **a. Définir un seuil de population correspondant à celui d'une ville offrant un bon niveau d'équipements et de services à ses habitants**

###### **Impact mitigé**

Cette orientation fixe un seuil de population à atteindre, qui implique la construction de nouveaux logements sur le territoire. Un point de vigilance est à soulever : la création de nouveaux logements va entraîner un apport supplémentaire de population, il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

##### **b. Maintenir une offre diversifiée en logements afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels**

###### **Impact mitigé**

De même que précédemment, la construction de nouveaux logements engendrera une certaine pression sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Il faudra donc vérifier les capacités de ces réseaux.

###### **Impact positif**

Il est proposé de favoriser la requalification des résidences d'habitat collectif en particulier pour ce qui concerne l'amélioration des performances énergétiques, ce qui aura un impact positif sur les consommations énergétiques.

##### **c. Améliorer le niveau de service et d'équipements afin de mieux répondre aux attentes de la population et à l'évolution des besoins : Dourdan doit s'affirmer comme une ville ancrée dans la modernité**

###### Dans le domaine des transports et déplacements

- o Affirmer la volonté de renforcer la fréquence des TER s'arrêtant à Dourdan, afin d'améliorer les déplacements domicile-travail vers Paris.
- o Prendre en compte la réalisation future de la voie de contournement nord, afin de limiter les circulations de transit
- o Développer l'offre de transports en commun existante interne à la commune en améliorant la desserte des différents quartiers, en augmentant la fréquence et les amplitudes horaires afin de s'adapter aux besoins des usagers.

- Développer les liaisons douces piétonnes et cyclables. Permettre le bouclage du tour des remparts, améliorer certains tronçons le long de l'Orge.
- Renforcer l'offre en stationnement, à travers la réalisation de petites poches de stationnement en périphérie du centre-ville
- Réaliser des aménagements redonnant toute sa place au piéton dans le centre-ville

#### Impact positif

Le projet de contournement a un impact positif car il va permettre de diminuer la circulation de transit dans la zone urbaine, ce qui va améliorer la qualité de vie des habitants (diminution des nuisances sonores, qualité de l'air améliorée).

La volonté de renforcement de la fréquence des TER s'arrêtant à Dourdan, ainsi que l'amélioration de l'offre en transports en commun vont permettre d'améliorer les déplacements domicile-travail en transport en commun, ce qui réduira l'utilisation de la voiture, et du même coup limitera l'émission des gaz à effet de serre ; la qualité de l'air sera améliorée.

Le renforcement de l'offre en stationnement a un impact positif, car il permet de faciliter les circulations, notamment dans le centre-ville.

Le développement des circulations douces offre une alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements du quotidien ou de loisirs, ce qui permet une diminution des émissions de gaz à effet de serre, améliorant ainsi la qualité de l'air.

#### Impact mitigé

Le projet de voie de contournement aura un impact paysager à établir et son intégration devra être travaillée.

#### Dans le domaine des communications numériques

- Renforcer l'accessibilité de la commune au réseau haut débit ainsi qu'à la fibre optique, particulièrement dans les secteurs (actuels et futurs) accueillant des activités et des emplois

#### Impact positif

Cette orientation a un impact positif indirect sur la pérennisation et le développement des emplois sur le territoire communal, permettant ainsi de limiter les déplacements domicile-travail.

#### Dans le domaine des équipements et des services publics ou privés

- Poursuivre la requalification et l'extension des équipements scolaires face à la croissance démographique de la population envisagée. Dans ce cadre, prévoir une extension du groupe scolaire Charles Péguy.
- Renforcer les équipements culturels et de loisirs
  - Créer un équipement phare sur le site de l'Hôtel-Dieu, contribuant au dynamisme et à l'attractivité du centre-ville, axé sur la culture, les médias
  - Si un équipement culturel tel qu'une médiathèque était créé sur le site de l'Hôtel-Dieu, prévoir un nouveau devenir pour le site de la bibliothèque actuelle
  - Permettre la création d'un nouveau cinéma
  - Désenclaver le pôle d'équipements à l'Ouest de la ville, et renforcer son attractivité
- Créer un pôle touristique et de loisirs autour du site Moulin Grillon – Fontaines Bouillantes, incluant le transfert du camping actuel
- Créer un nouvel équipement pour accueillir la gendarmerie vers le site du camping actuel
- Regrouper les équipements culturels et associatifs, et développer et regrouper les structures de petite enfance, à côté du centre culturel
- Permettre la création d'une maison médicale
- Permettre la tenue de la foire de Dourdan sur un site dont la superficie devra être suffisante pour accueillir les fêtes foraines et cirques

### Impact positif

La confortation ou la création de nouveaux équipements a un impact positif, car cela permet de rapprocher les habitants des différents types d'équipements, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de l'air.

### Impact mitigé

Cependant, quelques équipements (pôle touristique et de loisirs) sont prévus sur des espaces aujourd'hui naturels, ce qui a un impact mitigé sur l'environnement dans la mesure où l'on va consommer ces espaces. Il faut noter que ces espaces sont en continuité directe l'urbanisation actuelle et les projets ne porteront pas atteinte aux grands espaces agricoles et naturels.

#### **d. Promouvoir un développement économique qui s'appuie sur les spécificités et les atouts du territoire**

Pour ce qui concerne le commerce :

Conforter la place de principal pôle économique et d'emplois que constitue Dourdan à l'échelle intercommunale afin d'affirmer sa position vis-à-vis des pôles commerciaux voisins (Etampes, Arpajon, Rambouillet). Compléter l'offre commerciale afin de mieux répondre aux besoins des Dourdannais et de contrecarrer l'évasion commerciale.

Pérenniser et conforter les pôles commerciaux existants :

- le commerce du centre-ville.
- le pôle commercial de la rue Raymond Laubier. Cela passera par une extension du pôle commercial sur le site de l'actuel champ de foire. Le changement d'affectation de l'actuel champ de foire sera conditionné par une requalification globale du site, qui permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants.
- le pôle commercial du quartier de la Croix-Saint-Jacques. Affirmer la vocation commerciale des locaux actuels, afin de conserver une animation au cœur du quartier.

### Impact positif

Le fait de conforter les commerces et pôles commerciaux existants va élargir l'offre faite aux habitants sur le territoire, ce qui va leur permettre de ne pas effectuer de trop longs trajets pour faire leurs courses. La proximité des commerces devrait inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

Pour ce qui concerne les zones d'activités :

Conforter les zones d'activités économiques existantes, notamment à travers des enjeux de requalification.

Favoriser la création de nouveaux emplois compatibles avec le profil des actifs dourdannais.

Développer les activités et les services dans le domaine du tourisme et des loisirs en s'appuyant sur le château, le patrimoine naturel et bâti, les structures hôtelières existantes et l'accessibilité du territoire

- Permettre la réalisation d'hébergement hôtelier dans certaines grandes propriétés, afin de compléter l'offre existante.
- Mettre en valeur le potentiel touristique de la commune, notamment à travers la création d'un pôle touristique et de loisirs de plein air à l'ouest du territoire, dans la vallée de l'Orge.

### Impact positif

La volonté de conforter les zones d'activités existantes a un impact positif sur l'environnement, car cela va favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. Celles-ci pourront employer des dourdannais, ce qui permettrait de limiter les déplacements domicile-travail, et ainsi contribuer au cadre de vie des habitants, et améliorer la qualité de l'air en diminuant l'utilisation de la voiture.

### Impact mitigé

La création d'un pôle touristique pourra engendrer une fréquentation plus importante de la commune, notamment en voiture, ce qui pourrait impacter la qualité de l'air et augmenter les nuisances sonores.

**e. Sur les sites d'enjeux, bien identifiés sur le territoire ; favoriser les évolutions qui permettront d'apporter des réponses aux besoins actuels et futurs des habitants dans des domaines diversifiés : logements, emplois, commerces, services, équipements touristiques et de loisirs**

Les sites considérés comme des sites d'enjeux majeurs pour les années à venir :

- **Le cœur du centre-ville** : l'objectif est de renforcer le cœur de ville comme un lieu de vie et d'animation, dynamique, attractif et agréable.

- **Le secteur « Orge urbaine »** : l'objectif est de s'appuyer sur les caractéristiques existantes du secteur, situé à la croisée du cœur de ville et de la Croix Saint-Jacques, et à la croisée des quartiers de la ville et de la vallée de l'Orge, afin de définir d'un parti d'aménagement qui prenne en compte, mette en valeur et respecte l'environnement du site.

- **Les sites mutables au nord et au sud de la voie ferrée** : l'objectif est de valoriser les friches ou des emprises foncières disponibles et de les orienter vers l'accueil de fonctions adaptées au site et au contexte : logements, bureaux, services, équipements...

- **Le Parc Lavoisier** : conforter les zones d'activités économiques existantes, requalifier les parties qui sont aujourd'hui dégradées : voirie, espaces publics

- **La zone de Vaubesnard – l'Ecoparc Dourdan Nord** : Assurer la protection du paysage, notamment le long de la future voie de contournement, (hauteur des bâtiments), question de l'entrée de ville, projet de requalification de ce secteur

- **Le site du Coteau de la Minière** : une fois la voie de contournement Nord réalisée et le site désenclavé, élaborer un projet d'ensemble qui s'inspire des principes d'un quartier durable, **un nouveau concept de développement de l'urbanisation**

La municipalité a défini sa propre vision de la manière dont elle entend décliner le développement urbain, selon les possibilités, dans l'esprit « écoquartier ». Cette orientation s'inspire des principes suivants :

- Réaliser des programmes de logements diversifiés, tant en taille des logements que de modes de financement et de formes urbaines (maisons individuelles, logement intermédiaire, petit collectif)
- Proposer des formes urbaines plutôt compactes et orienter la construction vers des logements de taille intermédiaire. tout en répondant aux attentes d'intimité et de confort. Un mode d'urbanisation privilégiant la qualité urbaine, paysagère et architecturale, la relation entre les quartiers et la ville constituée ainsi qu'entre les emprises constructibles et l'espace agricole et naturel, la place laissée aux espaces collectifs et aux espaces verts
- Prendre en compte le relief comme composante du parti d'aménagement
- Protéger la ceinture boisée formée par le Bois Bréant au nord, qui est un élément marquant du paysage, depuis les cônes de vue situés sur la partie sud du territoire.
- Développer les énergies renouvelables et l'architecture bioclimatique
- Poursuivre la requalification et l'extension des équipements scolaires face à la croissance démographique de la population envisagée
- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ou à travers des aménagements tels que les noues ou bassins de rétention, afin de limiter les rejets directs dans le milieu naturel.
- Valoriser les ressources du territoire
- Engager une réflexion sur la place de la voiture dans le quartier, par la prise en compte des besoins de stationnement, y compris pour les vélos, la création d'espaces réservés aux déplacements et circulations douces, notamment pour relier le futur quartier au centre-ville.
- Intégrer des mesures destinées à assurer l'utilisation des énergies renouvelables valorisant la ressource locale et réduisant les rejets de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère (un minimum de 50 % pour la production d'eau chaude produite à partir de ressources renouvelables), ainsi que des mesures destinées à faire en sorte que les plantations effectuées sur le site soient respectueuses de l'environnement,

**- Le site du Puits des Champs**

- un site d'extension de l'urbanisation de 7 hectares, réservé pour le long terme qui existait déjà dans le PLU actuel pourra accueillir si nécessaire, un futur projet d'urbanisation à condition que les prescriptions et préconisations de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur le secteur en terme de paysage et de protection des cônes de vue vers le centre-ville de Dourdan soient prises en compte.

## - Le pôle touristique et de loisirs de Moulin Grillon – Fontaines Bouillantes :

Développer un pôle éco-touristique et de loisirs de plein air dans ce secteur bénéficiant d'une bonne accessibilité par la gare de Dourdan-la-Forêt, qui s'appuie sur des zones naturelles remarquables, le bâti ancien préservé et les équipements existants :

- Permettre l'aménagement du Moulin du Grillon en éco-musée, hébergement de loisirs...
- Réaliser un parcours ludique sur la biodiversité autour de la zone humide des Fontaines Bouillantes et la vallée de l'Orge
- Développer des activités de loisirs (lien avec le centre équestre, accrobranche, aire de pique-nique...)
- Proposer une nouvelle offre d'hébergement touristique (camping, cabanes dans les arbres, yourtes...)

Conforter le réseau de liaisons douces existant ; améliorer le parcours le long de l'Orge...

Permettre le renforcement et le désenclavement du pôle d'équipements à l'ouest du territoire (hôpital, stade, collège, lycée...), à travers le bouclage de la voie.

Question de la qualité de l'eau de l'Orge : maintenir une continuité végétale le long des berges de l'Orge et assurer un traitement écologique des espaces proches

### Impact positif

Les projets en renouvellement urbain sont privilégiés, limitant ainsi la consommation de terres agricoles ou naturelles, ce qui a un impact positif sur l'environnement. Seul deux secteurs, urbanisables sous conditions et à long terme, se feront en extension de l'urbanisation. Pour ceux-ci, un certain nombre de recommandations sont données, tant pour la protection des espaces naturels que pour la réponse en logements et en équipements...afin de réaliser un quartier « durable ».

### Impact mitigé

Sur le secteur du pôle touristique et de loisirs, l'ouverture du site au public va engendrer une fréquentation plus importante, ce qui pourrait nuire à la qualité naturelle existante. Les aménagements réalisés devront s'intégrer dans l'environnement, et se limiter aux espaces les moins sensibles afin de protéger les zones humides ou en eau.

## 2- Une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité. Un cadre et une qualité de vie préservés.

### a. Fixer une limite à l'étalement urbain

Le parti d'urbanisme retenu vise à limiter au maximum l'étalement urbain et à recentrer les futurs projets sur des sites mutables ou sites d'enjeux situés à l'intérieur des zones urbanisées existantes, dans la mesure du possible à proximité des équipements et des services. Est donc fixée une limite claire entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.

### Impact positif

Cette orientation permet d'affirmer la volonté de limiter strictement la consommation de terres agricoles ou naturelles, ce qui a un impact positif sur l'environnement.

### b. Protéger le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation existants

L'ensemble des zones déjà urbanisées a été analysé dans le cadre du diagnostic afin d'identifier les sites mutables susceptibles d'accueillir de nouveaux projets dans l'avenir.

- **Le centre ancien historique** est constitué d'un tissu déjà assez dense, avec un caractère patrimonial marqué. Le potentiel de densification supplémentaire y est donc faible.
- **Les différents quartiers d'habitation individuelle ou collective** réalisés aux cours des trente dernières années n'apparaissent pas comme des opportunités mutables significatives pour les dix à quinze prochaines années.

Parmi les quartiers de maisons individuelles on distingue :

1. Les quartiers qui ont été conçus de manière dense (ce sont généralement les plus récents, ils ont été réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble), composés en majorité de parcelles petites ou moyennes, les constructions y sont récentes et en bon état, la présence d'espaces verts et de jardins privés est très appréciée par les habitants. Le potentiel de densification se limitera donc à l'évolution douce du bâti existant : extension modérée en fonction des besoins des habitants.

2. Les quartiers composés en majorité de parcelles assez grandes avec un environnement végétal très marqué : grands jardins privés, parfois de petits parcs. Ce sont généralement des quartiers plus anciens, qui ont été construits de manière diffuse, au gré des initiatives privées. Ces quartiers ont un potentiel d'accueil de constructions nouvelles, mais de manière limitée et très encadrée car cela doit se faire dans le respect des caractéristiques qui font la qualité du cadre de vie : maintien d'un caractère paysagé, des arbres remarquables...
- **Les résidences d'habitation collective** sont constituées de formes urbaines très structurées et relativement denses. L'objectif est plutôt de favoriser leur réhabilitation (cadre de vie, isolation du bâti, espaces extérieurs...)
  - **Les hameaux devraient être conservés à l'intérieur de leur emprise actuelle** ; en effet il n'apparaît pas opportun d'augmenter le nombre d'habitants dans les hameaux, qui ne disposent d'aucun équipement, commerce, ni service de proximité. Ils seront donc maintenus dans leur emprise actuelle et pourront faire l'objet d'un développement modéré à l'intérieur de cette emprise.

**Pour apporter une réponse aux besoins futurs en logements**, deux orientations ont été retenues :

- Plusieurs sites identifiés, à l'intérieur des zones urbaines existantes, apparaissent comme réellement mutables au cours des dix à quinze prochaines années et ils présentent des caractéristiques adaptées à l'accueil de logements :
  - L'ancienne coopérative agricole : 80 logements
  - Opérations boulevard des Alliés : 40 logements
  - Moulin Grouteau : 30 logements (hors secteur d'enjeu)
  - Site de la gendarmerie : 25 logements
  - Lotissement rue du Rouillon : 10 logements
  - Caserne des pompiers :  $2\,600\text{ m}^2 \times 0,7$  (COS actuel) =  $1\,820\text{ m}^2 \rightarrow 25$  logements
  - Abords de la voie ferrée : 70 logements et 20 logements
  - Avenue d'Etampes : 40 logements
  - Haut du boulevard Emile Zola : 10 logements
  - Par ailleurs, la construction dans le diffus est estimée à 15 logements par an, ce qui fait 150 logements à l'horizon PLU
  - Enfin, la reconquête des logements vacants représenterait environ 150 logements, si l'on suppose que l'on arrive à un taux de logements vacants de 5%.

Ce qui fait un potentiel total de 650 logements

- Par ailleurs, un site d'extension de l'urbanisation de 16 ha, qui existait déjà dans le PLU actuel (zone AU, coteau de la Minière), apparaît adapté à l'accueil d'un futur quartier de logements dès lors que la voie de contournement sera réalisée et que des mesures seront prises pour assurer l'intégration de ce futur quartier dans le paysage. Ce site aura une densité de 35 logements à l'hectare.
- De même, un site d'extension de l'urbanisation de 7 hectares, réservé pour le long terme qui existait déjà dans le PLU actuel (Puits des Champs) pourra accueillir si nécessaire, un futur projet d'urbanisation à condition que les prescriptions et préconisations de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur le secteur en terme de paysage et de protection des cônes de vue vers le centre-ville de Dourdan soient prises en compte.

#### Impact positif

Cette orientation vise à protéger la qualité du cadre de vie dans les différents quartiers, tout en permettant de répondre aux besoins en logements, en privilégiant le renouvellement urbain, ce qui a un impact positif sur l'environnement.

#### c. Préserver et protéger le patrimoine dourdannais

Dans le cadre de l'AVAP, des moyens de préservation et de mise en valeur vont être définis. La préservation des paysages et du patrimoine naturel et bâti est l'un des objectifs du PADD, qui sera complété et conforté lors de la validation future de l'AVAP. Un volet patrimonial visant notamment à protéger certains éléments de patrimoine situés à l'extérieur des périmètres d'abords des monuments historiques sera intégré au futur plan local d'urbanisme en cohérence avec l'étude d'AVAP.

#### Impact positif

Cette orientation a un impact positif dans la mesure où elle valorise et améliore le cadre de vie des habitants.

#### d. Protéger les espaces naturels et agricoles

La protection des espaces agricoles et la confortation des exploitations agricoles

- o Protéger les espaces agricoles qui constituent une part importante du territoire. Ces espaces ont des fonctions différentes : production, vocation paysagère et environnementale

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2013  
Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet  
Conseil Municipal du 14 mars 2014

- Assurer la viabilité économique des exploitations sans porter atteinte au paysage, afin de ne pas freiner le développement de l'activité et sa diversification éventuelle. Préserver la diversité des cultures (prairies, jachères, céréaliculture), qui engendre des paysages variés. Développer des circuits courts.
- Renforcer les liaisons douces entre l'espace agricole et l'espace urbain : confortation des chemins existants : chemins agricoles, de randonnée
- Protéger les espaces boisés, les haies et arbres remarquables qui structurent le paysage agricole, mais qui ont aussi un rôle dans la gestion des eaux pluviales.
- Protéger les hameaux, fermes et grandes propriétés sur le plateau.

### Impact positif

Ces orientations concernent surtout le devenir de l'espace agricole, l'objectif premier étant de pérenniser l'agriculture existante sur le territoire, ce qui a un impact positif sur l'environnement et le paysage. Le développement des circuits courts pourra permettre de limiter l'empreinte carbone des agriculteurs, qui pourront vendre leurs productions directement sur le territoire, ou à la collectivité.

Le renforcement des liaisons douces entre l'espace agricole et l'espace urbain va permettre aux habitants ou visiteurs de moins utiliser leur voiture, et ainsi de contribuer à une amélioration de la qualité de l'air.

La protection des espaces boisés, haies et arbres remarquables a un triple impact positif sur l'environnement : la conservation d'un véritable maillage vert, une meilleure gestion des eaux pluviales et un paysage préservé.

La protection des hameaux, fermes et grandes propriétés passe par une limitation de l'extension de l'urbanisation, ce qui va limiter la consommation des terres agricoles, et permettre de préserver le paysage.

### La préservation des espaces naturels et forestiers et des paysages

- Protéger les grands espaces boisés que sont la forêt de Saint-Arnoult et la forêt de l'Ouye, tout en permettant une bonne appropriation par les habitants, en facilitant la fréquentation (réaménagement de parkings, signalétique)
- Protéger les coteaux boisés qui ceinturent la commune et forment un horizon naturel.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de la vallée de l'Orge : prairies, zones humides, zones en eau (Fontaines Bouillantes notamment). Ces espaces ont plusieurs fonctions : paysagère, et surtout environnementale, en termes de biodiversité et de gestion de l'eau.
- Assurer la protection des parcs et espaces publics, mais aussi des cœurs d'îlots verts les plus importants au sein de l'espace urbain. Développer de nouveaux espaces verts pour le public.
- Assurer une préservation des paysages, aussi bien dans l'espace urbain que dans les espaces naturels. Ceci passe notamment par la protection des éléments naturels qui participent à la qualité paysagère : l'Orge, le Rouillon, les mares, les espaces boisés, les espaces verts, les espaces agricoles, les alignements d'arbres, les arbres remarquables...

### Impact positif

Ces orientations affirment la volonté d'une protection forte des éléments naturels et forestiers du territoire, ce qui a un impact positif sur la biodiversité, mais aussi sur le paysage, aussi bien naturel qu'urbain. De plus, il est proposé une mise en valeur de ces espaces, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

### L'amélioration du paysage des entrées de ville

- l'entrée de ville par la route de Saint-Arnoult à Dourdan (RD 836) qui offre une vue intéressante sur le clocher de l'église
- l'entrée de ville par la route de Liphard (RD 838) qui présente une vue remarquable sur le centre-ville
- l'entrée de ville par la Route de Corbeuse (RD 5, ZA de la Belette) qui offre un panorama sur le centre-ville, avec les coteaux boisés en toile de fond
- l'entrée de ville par l'avenue de Paris (RD 116) qui est de grande qualité, avec les alignements d'arbres bordant la voie, et la succession de pavillons ou de grandes propriétés au caractère végétal très marqué.
- l'entrée de ville depuis Sainte-Mesme (RD 116) qui est marquée par la présence du bâtiment de la gendarmerie.
- l'entrée de ville depuis les Granges-le-Roi (RD 836), qui longe le parc Lavoisier pour déboucher sur l'avenue d'Etampes, remarquable avec ses alignements d'arbres.

- l'entrée de ville depuis Roinville (par le quartier de Beurepaire), qui est très naturelle avec la présence de zones humides et boisées, et un peu d'urbanisation s'intégrant bien dans le paysage.

#### Impact positif

Cette orientation a un impact positif dans la mesure où elle valorise et améliore le cadre de vie des habitants.

#### La protection et le renforcement de la trame verte et bleue

- Préserver et conforter la trame verte et bleue existante en tant que « réservoir de biodiversité » dont les éléments les plus marquants sont :
  - pour la trame bleue à grande échelle : la vallée de l'Orge, avec ses berges et zones humides notamment, la vallée du Rouillon,
  - pour la trame bleue à plus petite échelle : les ruisseaux (des Garancières, de l'Etang de la Muette), les cours d'eau temporaires, les ramifications anthropiques de l'Orge : morts rus..., les mares très nombreuses dans la forêt de Saint-Arnoult,
  - pour la trame verte à grande échelle : les forêts, les coteaux boisés, les champs et certaines friches
  - pour la trame verte à l'échelle de l'espace urbain : les cœurs d'îlots, les alignements d'arbres, les arbres remarquables, et les parcs et espaces verts publics ou privés
- Mettre en valeur les berges de l'Orge, fil bleu du territoire, tant pour leur caractère paysager que pour la biodiversité (faune et flore) qu'elles accueillent, mais permettre aussi une valorisation des ruisseaux tels que celui des Garancières par exemple.
- Adapter le traitement des abords des grandes routes traversant Dourdan, notamment dans les forêts, afin de préserver la biodiversité des bords de route (orchidées par exemple)
- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ou à travers des aménagements tels que les noues ou bassins de rétention, afin de limiter les rejets directs dans le milieu naturel (Orge ou Rouillon)
- Maintenir une continuité végétale le long des berges de l'Orge et assurer un traitement écologique des espaces proches, afin de préserver la qualité de l'eau de l'Orge.

#### Impact positif

Ces orientations sont tournées vers les espaces naturels et la trame verte et bleue. La protection des espaces naturels a un impact positif sur l'environnement. Ceux-ci vont donc pouvoir assurer pleinement leur vocation de réservoir de biodiversité, et d'espace relais pour certaines espèces faunistiques.

Une orientation spécifique est définie sur la gestion des eaux pluviales, afin de préserver la qualité de l'eau des cours d'eau.

## Les OAP

Elles sont au nombre de 6.

### 1. Le cœur de ville

Renforcer le centre-ville comme un lieu de vie et d'animation, dynamique, attractif et agréable. Ceci se traduit par les orientations suivantes :

- Mettre en valeur le potentiel touristique de la commune (Château, Halle, église, Hôtel Dieu maisons de ville, remparts...) Développer des parcours thématiques complémentaires aux itinéraires de grande randonnée...
- Réaliser des aménagements redonnant plus de confort et de place aux piétons (place du Château, rue de Chartres, place de la Halle)
- Renforcer l'offre en stationnement, à travers la réalisation de petites poches de stationnement en périphérie du centre-ville
- Améliorer la visibilité et la lisibilité des espaces de stationnement du centre-ville (signalétique, sens de circulation, capacité...)
- Redynamiser le commerce de centre-ville existant et protéger et développer la vocation commerciale du secteur (rue de Chartres, rue St Pierre, place de la forge, place du marché aux herbes)
- Protéger la vocation commerciale des secteurs commerciaux existants
  - Pérenniser le commerce de proximité

- Restructuration sur site du Super U, développement d'un pôle culturel avec une partie commerciale côté Hôtel Dieu
- Conforter le réseau de liaisons douces existant : permettre la réalisation du bouclage du tour des remparts et améliorer la signalétique
- Définir une nouvelle vocation pour le site de l'Hôtel Dieu (création d'un pôle culturel : médiathèque, transfert de la bibliothèque, bureaux, logements, commerces). La Chapelle sera protégée, et pourra être utilisée pour des manifestations de type culturelles (concerts...)
- Protéger les îlots verts

### Impact positif

Le fait de renforcer le centre-ville aura un impact positif sur l'environnement dans la mesure où cela va favoriser le rapprochement entre habitants et commerces, ce qui va leur permettre de ne pas effectuer de trop longs trajets pour faire leurs courses. La proximité des commerces devrait inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air. Pour permettre cela, les déplacements doux et la place du piéton sont renforcés.

Le projet prévoit de redonner une vocation nouvelle au site de l'Hôtel Dieu, ce qui permet de faire du renouvellement urbain et ainsi limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles. Par ailleurs, si un équipement est mis en place, cela permettra de rapprocher les habitants des équipements, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui aura un impact positif sur la qualité de l'air.

La protection du patrimoine a un impact positif sur la qualité du cadre de vie des habitants.

La protection des cœurs d'îlots verts aura un double impact positif sur l'environnement : d'une part sur le paysage et le cadre de vie, et d'autre part, cela va permettre de protéger la trame verte en milieu urbain.

### Impact mitigé

Le renforcement du centre-ville pourra engendrer une fréquentation plus importante de la commune, notamment en voiture, ce qui pourrait impacter la qualité de l'air et augmenter les nuisances sonores.

## 2. Le secteur Orge urbaine

Protéger les éléments bâtis et paysagers remarquables

- Préserver les constructions remarquables, les espaces boisés
- Maintenir des vues sur le centre-ville haut et la « prairie humide » (secteur du Potelet), en conservant certains jardins de fond de parcelle

Définir un parti d'aménagement qui respecte l'environnement et les caractéristiques du site :

- Protéger les grandes propriétés : parc, jardin, éléments de patrimoine, les passerelles et lavoirs...
- Prendre en compte la trame nord-sud des jardins comme une composante du parti d'aménagement
- Maintenir une continuité végétale le long des berges de l'Orge et assurer un traitement écologique des espaces proches, afin de préserver la qualité de l'eau de l'Orge.
- Conforter le réseau de liaisons douces existant ; aménager de nouvelles liaisons le long de l'Orge en continuité avec la promenade Veneau...,
- Développer des aires de stationnement vélos
- Sur les îlots pouvant faire l'objet d'une mutation :
  - Réaliser de nouveaux programmes de logements diversifiés
  - Proposer des formes urbaines plus compactes qui respectent les gabarits des constructions de faubourg existantes
  - Promouvoir les énergies renouvelables et l'architecture bioclimatique

### Impact positif

De manière générale, le projet a un impact positif sur l'environnement dans la mesure où il permet du renouvellement urbain, limitant ainsi la consommation de terres agricoles ou naturelles. Par ailleurs, les énergies renouvelables sont promues, ce qui aura un impact positif sur la consommation d'énergies.

La volonté de préserver le patrimoine bâti et des vue aura un impact positif sur la qualité du cadre de vie des habitants. Par ailleurs, la protection de la continuité végétale le long de l'Orge et des parcs et jardins aura un double impact positif sur l'environnement : d'une part sur le paysage et le cadre de vie, et d'autre part, cela va permettre de protéger la trame verte en milieu urbain.

Le fait d'assurer un traitement écologique des espaces proches de l'Orge aura un impact indirect positif sur la qualité de l'eau.

Le développement de liaisons douces va permettre de limiter l'utilisation de la voiture, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

#### Impact mitigé

La création de nouveaux logements va entraîner un apport supplémentaire de population, il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

### 3. Les sites mutables aux abords de la voie ferrée

- Sur les friches ferroviaires :

- Permettre une mixité fonctionnelle avec l'accueil d'équipement culturel, cinéma par exemple, de bureaux et d'entreprises, de services aux abords de la gare (secteur nord)

- Sur les emprises foncières pouvant faire l'objet de mutation :

- Réaliser de nouveaux programmes de logements diversifiés
- Proposer des formes urbaines plus compactes dans la continuité des opérations récentes réalisées dans le quartier. La zone derrière l'avenue de Paris connaîtra une densité équivalente à ce qui existe déjà en front de rue. De plus, une zone verte entre la voie ferrée et ce secteur sera préservée.

- Renforcer l'intermodalité vélo/train en créant des stationnements vélos à la gare et en aménageant de nouvelles liaisons douces au sein du quartier

- Permettre l'extension du groupe scolaire Charles Peguy

#### Impact positif

De manière générale, le projet a un impact positif sur l'environnement dans la mesure où il permet du renouvellement urbain, notamment à proximité de la gare, limitant ainsi la consommation de terres agricoles ou naturelles.

La création d'un nouvel équipement, de bureaux et d'entreprises à proximité de la gare va permettre de manière indirecte de limiter l'utilisation de la voiture, ce qui aura un impact positif sur la qualité de l'air.

Le développement de liaisons douces et la volonté de renforcer l'intermodalité à la gare va permettre de limiter l'utilisation de la voiture, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

#### Impact mitigé

La création de nouveaux logements va entraîner un apport supplémentaire de population, il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

### 4. Avenue de Paris : permettre la réalisation d'une petite opération de logements tout en préservant le site

#### Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager :

- Protéger les constructions remarquables en front de l'avenue de Paris
- Préserver une zone naturelle paysagère entre le site et la voie ferrée

#### Programmer une petite opération de logements qui s'inscrit dans le quartier :

- Aménager un accès unique depuis l'avenue de Paris pour desservir les nouvelles constructions
- Permettre la réalisation de quelques constructions qui devront respecter les gabarits (emprise au sol, hauteur, espace vert...) des constructions existantes environnantes

#### Impact positif

La protection du patrimoine a un impact positif sur la qualité du cadre de vie des habitants.

La préservation d'une zone naturelle paysagère entre le site et la voie ferrée a un double impact : la protection des nuisances visuelles et sonores de la voie ferrée et la participation à la trame verte du territoire.

#### Impact mitigé

L'opération va entraîner la consommation de terrains non bâtis. Par ailleurs, la création de nouveaux logements va entraîner un apport supplémentaire de population, il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

### 5. Le Parc Lavoisier

Conforter les zones d'activités économiques existantes, notamment à travers des enjeux de requalification

- Réaménager, requalifier la voirie et les espaces publics
- Conserver et développer l'artisanat et l'industrie
- Prendre en compte le commerce existant type moyenne distribution le long de la rue d'Orsonville,
- Renouveler les bâtiments existants (traitement des façades et des clôtures, utilisation de matériaux de qualité, promotion d'une architecture de qualité...)

Protéger les zones humides (berges des rus et étang...)

Renforcer l'accessibilité au réseau haut débit ainsi qu'à la fibre optique, particulièrement dans les secteurs (actuels et futurs) accueillant des activités et des emplois

Renforcer les modes de déplacements doux, et les transports en commun sur cette zone, afin de limiter l'utilisation de la voiture

#### Impact positif

Cette orientation a un impact positif sur l'environnement, dans la mesure où cela va favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. Celles-ci pourront employer des dourdannais, ce qui permettrait de limiter les déplacements domicile-travail, et ainsi contribuer au cadre de vie des habitants, et améliorer la qualité de l'air en diminuant l'utilisation de la voiture

La volonté forte de requalification des bâtiments et des espaces publics aura un impact positif sur le cadre de vie des habitants et des salariés.

Le développement de liaisons douces va permettre de limiter l'utilisation de la voiture, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

La protection des zones humides aura un impact positif, car cela conforte la trame verte et bleue en milieu urbain.

### 6. Vaubesnard – Ecoparc Dourdan Nord

- Développer la zone d'activités en définissant pour les nouvelles constructions des gabarits qui respectent le relief et le paysage du site notamment les vues depuis et vers la ville et le coteau boisé :
  - Limiter l'impact des nouvelles des constructions en termes de hauteur
  - Utiliser des matériaux de qualité qui s'insèrent dans le site
- Aménager une zone naturelle aux abords de la route de Liphard, tampon entre le plateau agricole, la zone d'activités et le coteau boisé
- Conserver une bande paysagère entre la zone d'activités et de part et d'autre de la future voie de contournement nord

#### Impact positif

Cette orientation a un impact positif sur l'environnement, car elle insiste fortement sur l'intégration paysagère de cette future zone d'activités, en donnant des préconisations sur les hauteurs, les matériaux, mais aussi en définissant des bandes paysagères afin d'assurer une transition entre l'espace agricole et le futur espace urbain.

Par ailleurs, la zone naturelle et la bande paysagère vont renforcer la trame verte à l'échelle du territoire, ce qui a un impact positif sur l'environnement.

## Le règlement et les dispositions réglementaires

### Le règlement

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 12, 13 et 15, mais les articles 4, 9, 10 et 11 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

Le plan de zonage identifie des secteurs indicés « i » correspondant à la limite des zones inondables d'après la carte d'aléas transmise dans le cadre de l'élaboration du PPRI. Les articles 1 et 2 des zones concernées, le règlement précise que dans les secteurs indicés « i », au titre de l'article R.123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions et installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation. Cette mesure permet de limiter les éventuels risques d'inondation dans la commune.

L'article 4 vise une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en préconisant une infiltration des eaux à la parcelle, et en limitant le débit de fuite, selon les prescriptions du SIVSO.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de la révision du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions et permet ainsi de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal.

L'article 11 préconise que les clôtures soient constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive, de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux. Ceci a un impact positif sur l'environnement.

### L'impact des dispositions prévues à l'article 12

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de constructions.

Dans une démarche de développement durable, des normes sont fixées pour les vélos. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture respectueux de l'environnement.

### L'impact des dispositions prévues aux articles 13

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de constructions.

Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- la prise en compte du paysage pour tout projet : la conservation au maximum des éléments paysagers. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens,
- le traitement paysager des espaces libres,
- une superficie minimum du terrain traité en espace vert,

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager et de participer de manière efficace à la trame verte. En effet, la volonté de conserver des espaces verts d'un seul tenant garantira la conservation réelle de jardins, et plus largement de cœurs d'îlots.

Elles participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation en aval de la commune.

## **L'impact des dispositions prévues aux articles 15**

Cet article fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Il précise que dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

Des préconisations sont données concernant les apports solaires dans les constructions ainsi que la protection contre les vents.

Cet article incite donc à réfléchir au positionnement des constructions, afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, ce qui a un impact positif sur la consommation énergétique.

Par ailleurs dans les dispositions générales, il est fait mention des risques de retrait-gonflement des argiles et de remontée de nappe, avec des préconisations associées.

Ceci a un impact positif dans la mesure où cela permet une meilleure prise en compte des risques naturels existants.

## **Les dispositifs complémentaires**

### **Les EBC**

Ils assurent une protection stricte des espaces boisés. Ils recouvrent les espaces boisés, notamment la forêt de Saint-Arnoult, la forêt de l'Ouye, mais aussi les boisements en espace agricole, et la ceinture boisée de Dourdan.

La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces.

## **Les identifications prévues en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme**

Sur le territoire de Dourdan, des éléments de patrimoine bâti sont identifiés à ce titre.

On trouve aussi des éléments de paysage identifiés à ce titre : les bandes paysagées d'entrée de ville (au niveau de Vaubesnard notamment) et les alignements d'arbres.

La protection de ces éléments a un impact positif dans la mesure où elle participe fortement à la trame verte et valorise et améliore le cadre de vie des habitants.

## **Les emplacements réservés**

Sur les 16 emplacements réservés définis dans le PLU, certains concernent la création de circulations douces, d'autres des aménagements paysagers, et des aménagements hydrauliques.

Par ailleurs deux emplacements réservés à titre indicatif sont définis pour des liaisons douces.

Cela a un impact positif sur le cadre de vie, et la qualité de l'air (en favorisant les liaisons douces, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre), mais aussi sur la trame verte et bleue.



## IV – LES INDICATEURS DE SUIVI

### Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements,
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- La consommation globale de l'espace,
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace Protection du Patrimoine	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U et AU (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Nombre de constructions actuelles dans les zones à risques - nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personne par ménage - Vacances - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
La mixité sociale	Nombre de logements sociaux réalisés Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant) étudiants, foyer jeune travailleur, établissement personnes âgées...) PLH Evolution des demandes de logements sociaux	Commune C.C du Dourdannais en Hurepoix	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'équipements livrés</li> <li>- travaux, d'amélioration, d'extensions,... réalisés</li> <li>- évolution des effectifs scolaires</li> <li>- capacité résiduelle des équipements</li> </ul>	Commune	Annuelle
Les commerces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de créations de commerces</li> <li>- Nombre de fermeture</li> <li>- Nombre de reprise de commerce</li> </ul>	Commune	Annuelle
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux d'emplois</li> <li>- Nombre d'entreprises</li> <li>- projet de requalification des zones d'activités</li> <li>- Nombre de chômeurs</li> </ul>	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat Communauté de Commune du Dourdannais en Hurepoix	Annuelle
L'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'hectares classés en A (PLU)</li> <li>- Terres déclarées à la PAC</li> <li>- Surface Agricole Utile</li> <li>- Nombre de sièges d'exploitation</li> <li>- Nombre d'employés par exploitation</li> <li>- Nombre de constructions autorisé en zone A (création – changement d'affectation...)</li> </ul>	Commune DDT 91 Recensement agricole - AGRESTE	Annuelle
Le tourisme / loisirs	Nombre de fêtes et manifestations Nombre de visiteurs Nombre de journées ayant donné lieu au paiement de la taxe de séjour <ul style="list-style-type: none"> <li>- réalisation des projets tourisme / loisirs</li> </ul>	Commune	Annuelle
Les communications numériques	Nombre de constructions reliées au Haut Débit Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau	Commune C.C du Dourdannais en Hurepoix	Annuelle
La circulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental</li> </ul>	Département – CG 91	Annuelle
Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places de stationnement réalisées</li> <li>- Mise en place de la signalétique</li> </ul>	Commune	Annuelle
Les circulations douces	Linéaire de circulations douces sécurisées réalisées	Commune Département	Annuelle
La qualité de l'air	Indice ATMO	Air Paris	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances	Commune, CG 91, Conseil Régional	Annuelle Arrêté préfectoral

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	Nombre de voies bruyantes	Préfecture	
Les risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de motorisation des ménages</li> <li>- arrêtés de catastrophe naturelle</li> <li>- nombre d'installations classées SEVESO</li> <li>- Nombre d'ICPE</li> <li>- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)</li> <li>- Nombre de site industriel ou de service susceptible d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)</li> </ul>	INSEE Préfecture BRGM	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de déchets récoltés et traités (tonnage)</li> <li>- évolution du nombre de déchets récoltés et traités</li> </ul>	SICTOM du Hurepoix.	Annuelle
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'abonnés</li> <li>- Nombre de branchements</li> <li>- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m3 par jour</li> <li>- Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m3</li> <li>- Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution</li> <li>- Etat du réseau</li> <li>- Qualité de l'eau</li> </ul>	VEOLIA ARS DDASS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	Hectares des sites naturels protégés (ZNIEFF, forêt départementale, ENS) Nombre de monuments protégés Superficie forestière par habitant (m <sup>2</sup> /hab) Espèce protégé Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) AVAP	Commune DDT ONF IAU Ile de France INPN CG	Annuelle
Les espaces paysagers	Surface des espaces paysagers hors AVAP (PLU) AVAP	Commune	Annuelle
Les espaces libres, les espaces verts	Superficie d'espaces libres dans les projets d'urbanisme/ Superficie des projets	Commune	Annuelle
Les surfaces perméables	Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT	Annuelle
Le réseau d'assainissement	Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif Etat des réseaux Capacité de stockage et d'évacuation	Commune et syndicat de gestion SIVSO	Annuelle
Les stations d'épuration	Capacité de la station d'épuration Conformité des stations d'épuration	Commune et syndicat de gestion	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les énergies renouvelables	Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME	ADEME	Annuelle