

3- Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PLU révisé 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

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue l'une des pièces essentielles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les dix à quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le volet réglementaire du PLU.

Le contenu du PADD s'établit sur les bases suivantes :

- **Les objectifs de la municipalité** et sa vision pour l'avenir du territoire
- **La prise en compte du diagnostic**, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- **Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat**
- **L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Dourdan dans une perspective plus large**, en s'inscrivant dans les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)
- **La prise en compte des principes** définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme (en annexes) qui précisent les objectifs **de développement durable** auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.
- **La prise en compte de l'évolution récente du Code de l'Urbanisme** à travers les nouvelles dispositions issues de la **Loi Engagement National pour l'Environnement** (loi ENE du 12 juillet 2010). La loi ENE précise que le PADD :
 - définit les orientations générales des politiques
 - d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
 - de protection des espaces naturels ; agricoles et forestiers
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
 - arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant :
 - l'habitat
 - les transports
 - les déplacements
 - le développement des communications numériques
 - l'équipement commercial
 - le développement économique
 - les loisirs

- o fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La vision prospective retenue par l'équipe municipale pour définir l'avenir de Dourdan à l'horizon 2023 se décline en deux grandes orientations :

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 notre 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.

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 « 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables a été conçu avec la volonté de décliner de la manière la plus précise possible ces deux grandes orientations, à l'échelle de l'ensemble du territoire, afin que le nouveau PLU issu de cette révision constitue le reflet fidèle d'une véritable vision prospective de ce que pourrait être notre ville à l'horizon 2025.

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

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

b. 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.

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

- 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.
- Développer les liaisons douces piétonnes et cyclables. Permettre le bouclage du tour des remparts, réaliser de nouvelles liaisons en s'appuyant sur le réseau existant, notamment 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

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

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, qui préserver les zones humides 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

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

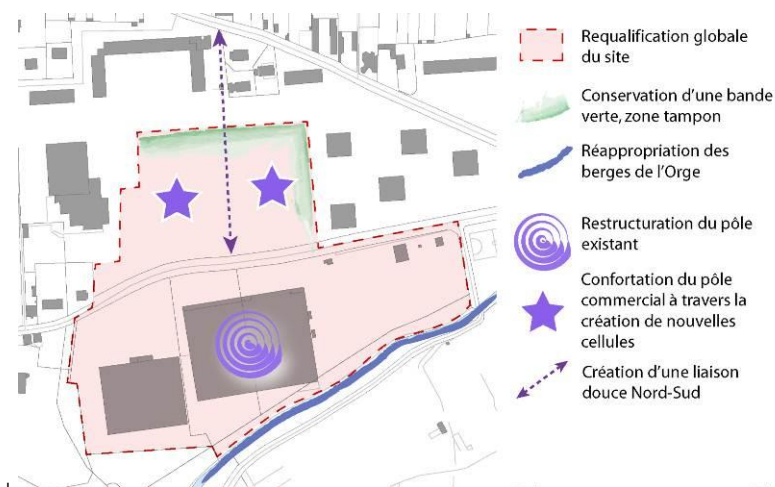
Pour ce qui concerne le commerce :

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.

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.

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

● Pérenniser et conforter les pôles commerciaux existants

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

Développer les activités touristiques et de loisirs

▲ S'appuyer sur les structures hôtelières existantes

★ Développer un pôle touristique et de loisirs au bord de l'Orge

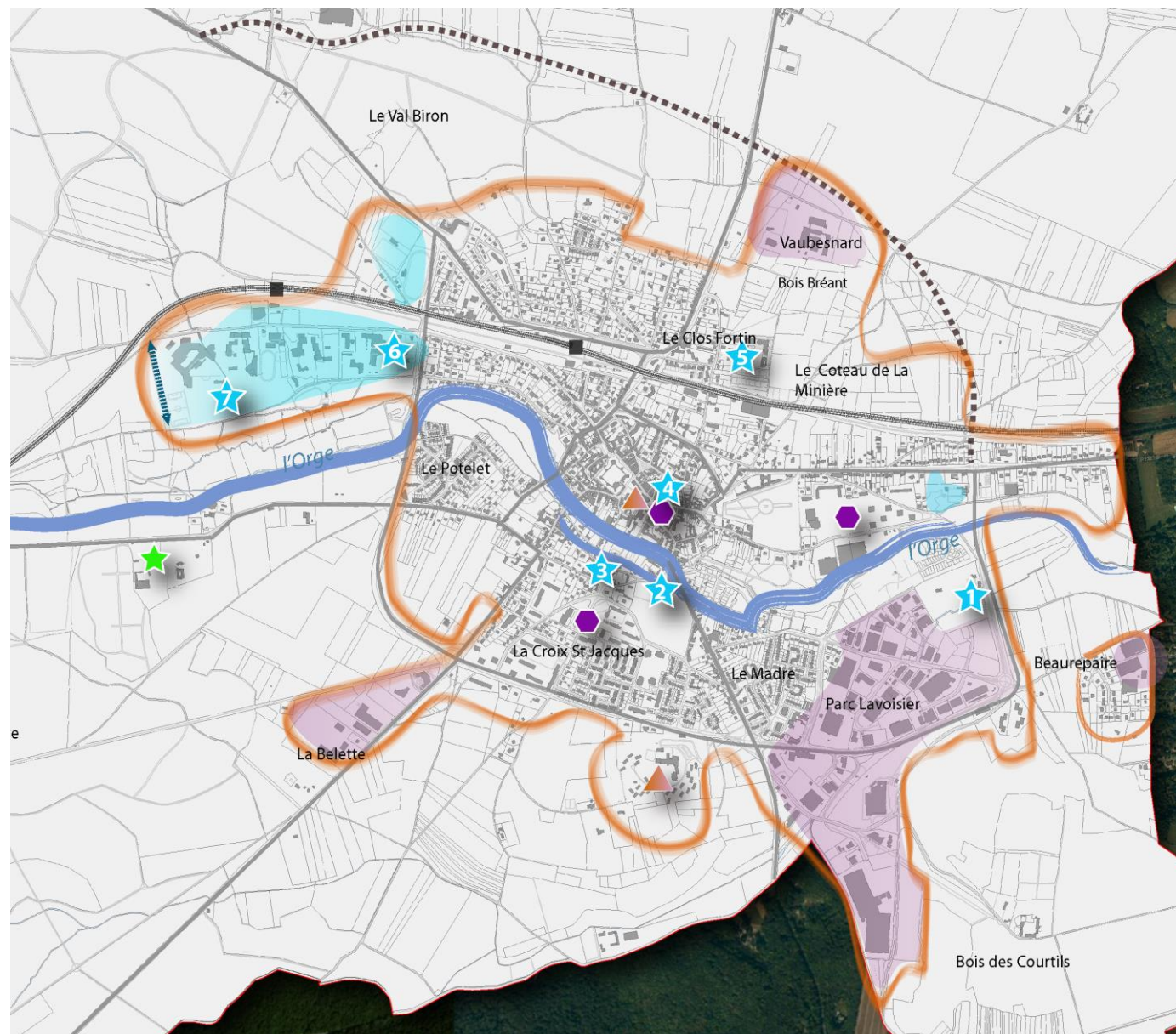
Améliorer le niveau de service et d'équipements afin de mieux répondre aux attentes de la population et à l'évolution des besoins : Dourdan doit s'affirmer comme une ville ancrée dans la modernité

■ Secteur d'équipements à conforter

↙ Désenclaver le pôle d'équipements à l'Ouest de la ville, et renforcer son attractivité

- ★ 1. Créer une nouvelle gendarmerie
- ★ 2. Prévoir un nouveau devenir de la bibliothèque en cas de déménagement
- ★ 3. Regrouper les équipements culturels et associatifs développer et regrouper les structures de petite enfance, à côté du centre culturel
- ★ 4 Créer un équipement phare sur le site de l'Hôtel Dieu
- ★ 5 Prévoir une extension du groupe scolaire Charles Péguy
- ★ 6. Déplacement de la maison de retraite
- ★ 7. Possibilité d'accueil d'équipements sportifs

⋯ Prendre en compte la réalisation future de la voie de contournement nord



- 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 CO₂ 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

Ce secteur est réservé pour permettre, si nécessaire, son ouverture à l'urbanisation à long terme tout en veillant au respect des préconisations de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur le paysage et les cônes du vue vers le centre-ville de Dourdan.

- Le pôle touristique et de loisirs préservant les zones humides 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 :

- Préserver les zones humides
- 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

Les Fontaines Bouillantes / Moulin Grillon : Développer un projet touristique et de loisirs en préservant les zones humides


Protéger les espaces boisés et les zones humides remarquables

-  Conserver les espaces boisés
-  Protéger et mettre en valeur les plans d'eau, les bras de l'Orge, les prairies et zones humides


Définir un parti d'aménagement qui respecte l'environnement naturel du site


-  Permettre le développement d'un parcours accrobranche
-  Conforter les pôles d'équipements existants (centre de loisirs, centre équestre)
-  Réaliser un nouveau stade

Aménager des entrées au site des Fontaines Bouillantes

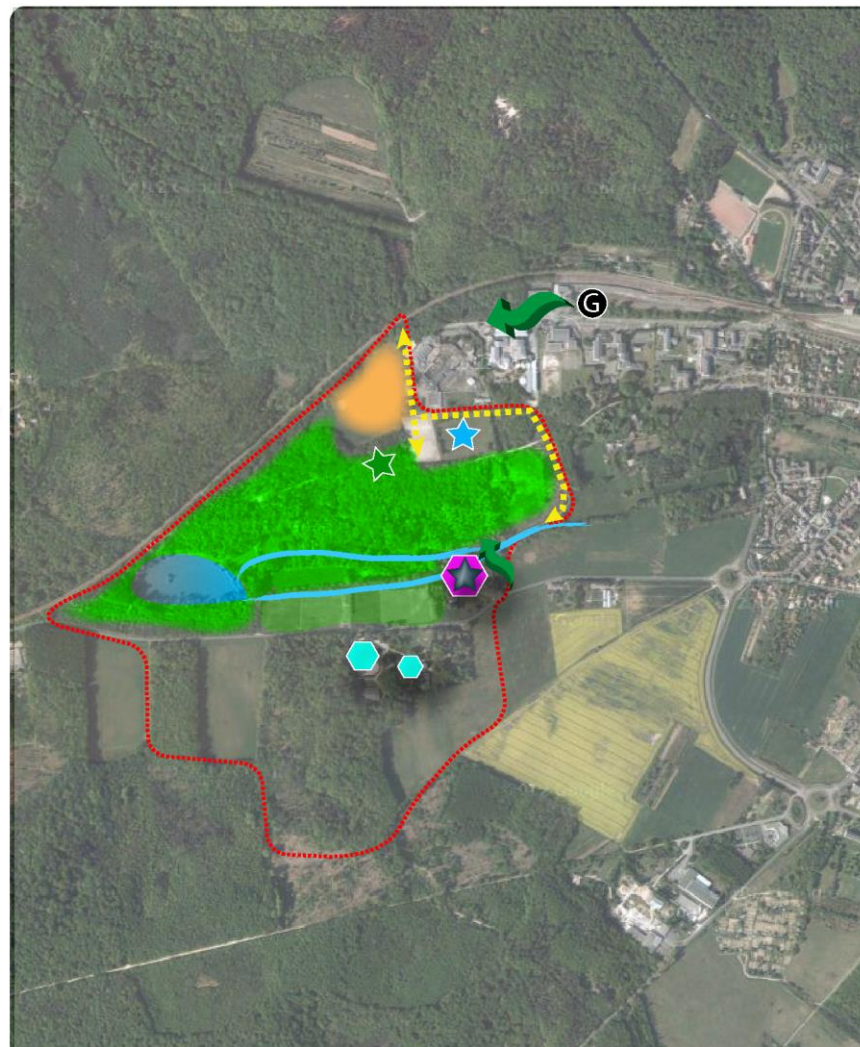
-  Un accès piéton - vélos depuis la gare Dourdan La Forêt
Un accès piéton- vélos depuis le moulin Grillon

-  Aménager des accès piéton-vélos à l'intérieur du site

-  Réaliser un camping à forte dimension environnementale, une aire de camping-cars, de l'hébergement atypique avec structure légère (bois), ...

-  Réhabiliter le Moulin Grillon pour accueillir de l'hébergement de groupe (loisirs), un musée, un restaurant...

-  Gare Dourdan La Forêt



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.



La limite entre l'espace urbain
et les espaces agricoles et
naturels

Prise en compte des fermes et
grandes propriétés hors espace
urbain

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 :

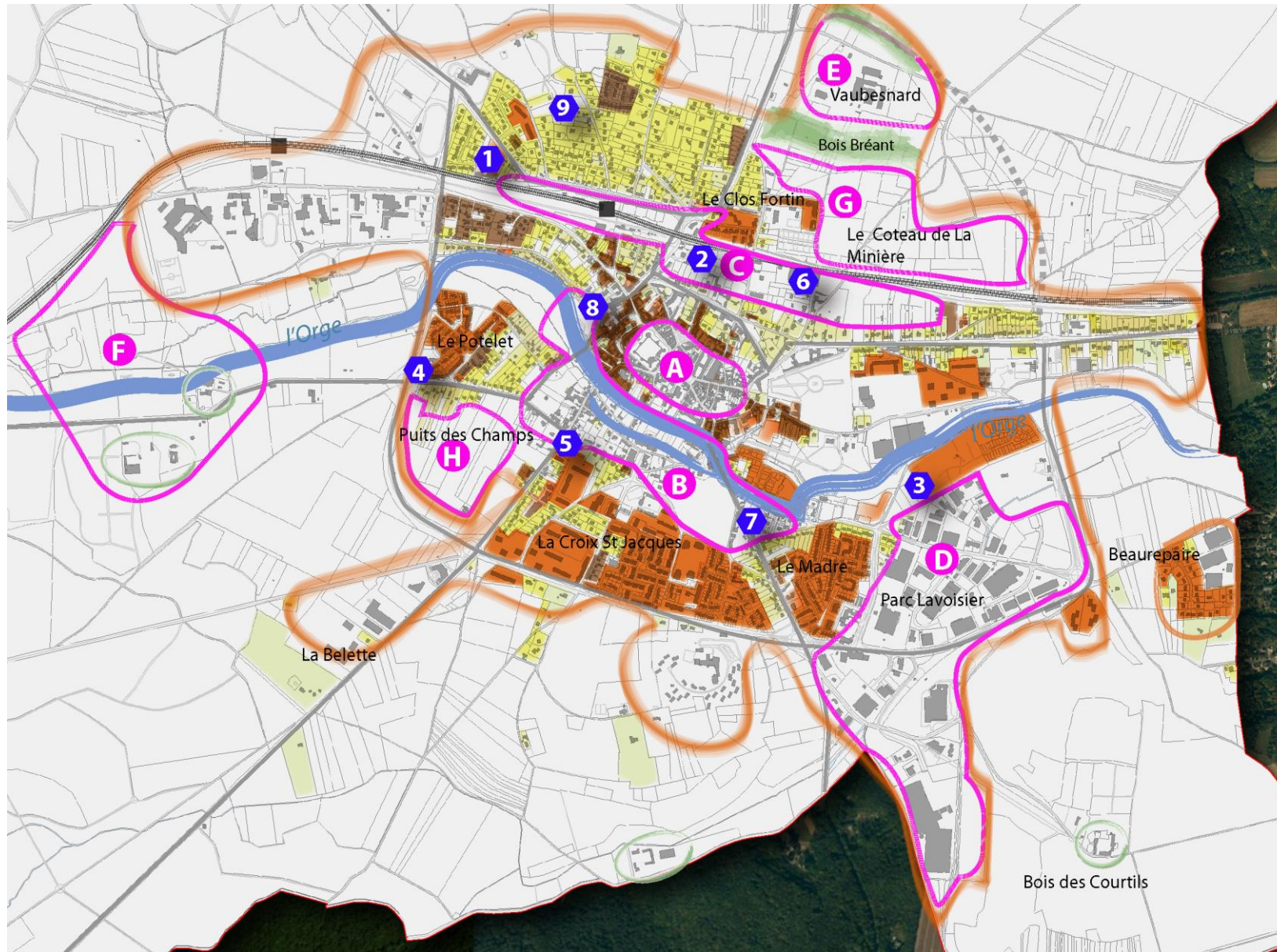
1. Les quartiers qui ont été conçus de manière dense (ce sont généralement les plus récents, ils ont été réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble), composés en majorité de parcelles petites ou moyennes, les constructions y sont récentes et en bon état, la présence d'espaces verts et de jardins 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 16,8 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 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.



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 groupées : 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'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

- 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 Vaubesnard
- 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

c. Préserver et protéger le patrimoine dourdannais

Dans le cadre de l'AVAP, des moyens de préservation et de mise en valeur sont définis. La préservation des paysages et du patrimoine naturel et bâti est l'un des objectifs du PADD, il est complété et conforté par l'AVAP. Un volet patrimonial visant notamment à protéger certains éléments de patrimoine bâti et paysager situés à l'extérieur des périmètres d'abords des monuments historiques est intégré au plan local d'urbanisme en cohérence avec l'AVAP.

d. Protéger les espaces naturels et agricoles

La protection des espaces agricoles et la confortation des exploitations agricoles

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

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...

L'amélioration du paysage des entrées de ville

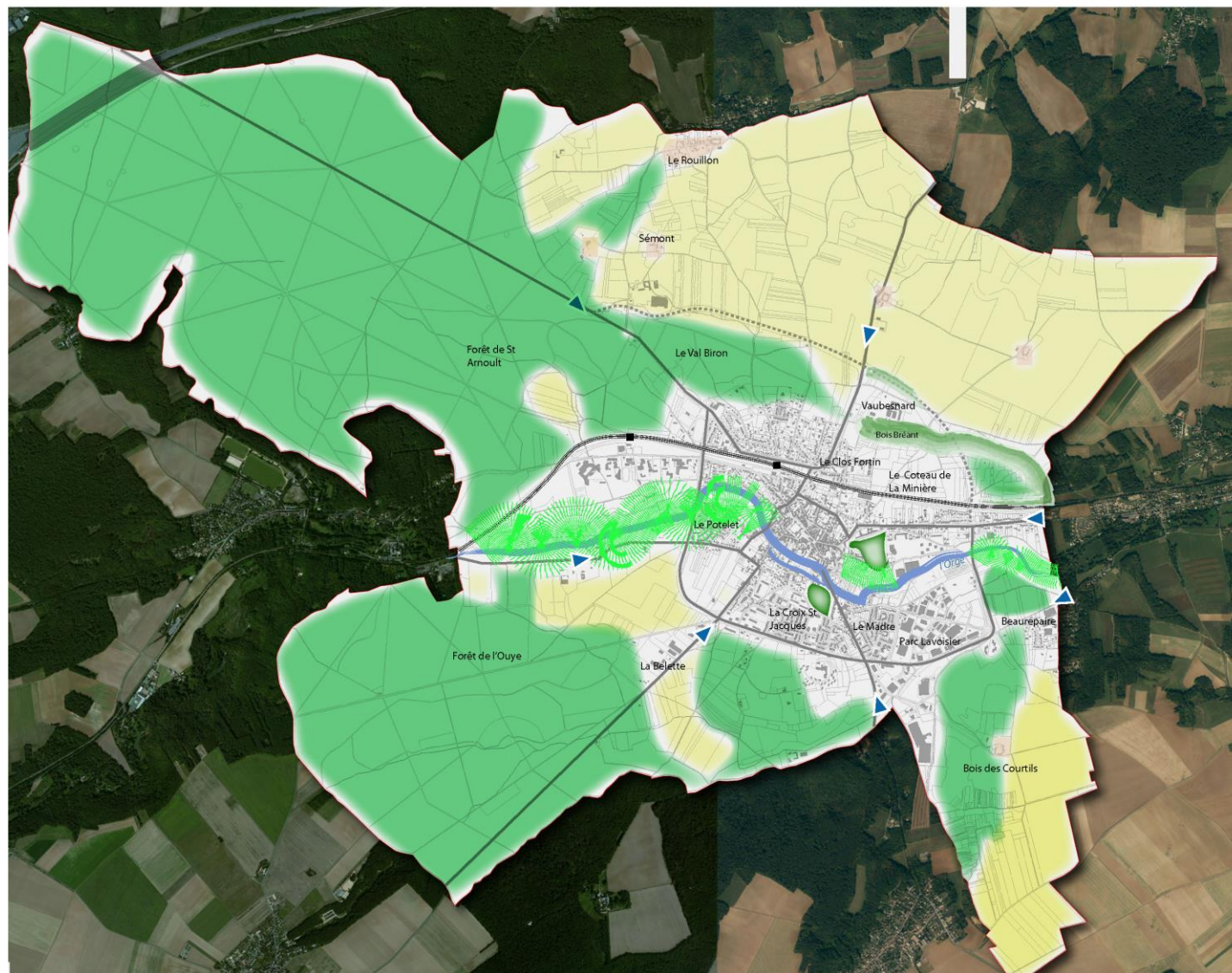
- l'entrée de ville par la route de Saint-Arnoult à Dourdan (RD 836) qui offre une vue intéressante sur le clocher de l'église
- l'entrée de ville par la route de Liphard (RD 838) qui présente une vue remarquable sur le centre-ville
- l'entrée de ville par la Route de Corbeuse (RD 5, ZA de la Belette) 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 Beaurepaire), qui est très naturelle avec la présence de zones humides et boisées, et un peu d'urbanisation s'intégrant bien dans le paysage.

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.

La protection des zones naturelles et agricoles



La protection des espaces agricoles et la confortation des exploitations agricoles

- Protéger les espaces agricoles
- Protéger les hameaux, fermes et grandes propriétés sur le plateau

La préservation des espaces naturels et forestiers et des paysages

- Protéger les grands espaces boisés
- Protéger les coteaux boisés
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de la vallée de l'Orge : prairies, zones humides, zones en eau
- Assurer la protection des parcs
- Améliorer le paysage des entrées de ville